Ernst Kübel Dipl. Ing. (FH) • Dipl. Sachverständiger (DIA)

Alexander Kübel M. A. • Dipl. Sachverständiger (DIA)
Von der IHK Ulm öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Kübel GbR • Kapellenweg 1b • 89312 Günzburg • Telefon 08221 72540

kübel
Beratungs- und Sachverständigenbüro

Verkehrswertgutachten

über das Grundstück
in 89344 Aislingen,
Zur Schanze 7,
Flst. Nr. 1025/5



1. Überblick

Auftraggeberin:	Amtsgericht Nördlingen Abteilung für Immobiliarvollstreckung Postfach 1111 86711 Nördlingen
Aktenzeichen:	**1 K 51/25**
Auftragszweck:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft [redacted] (Antragstellerin) [redacted] (Antragstellerin) [redacted] (Antragsteller) gegen [redacted] (Antragsgegner) [redacted] (Antragsgegner) [redacted] (Antragsgegner) [redacted] (Antragsgegner)
Auftragsdatum:	Mit Beschluss vom 12.02.2026 durch das Amtsgericht
Tag der Ortsbesichtigung:	11.03.2026, 8^{30} Uhr Innenbesichtigung war möglich.
Wertermittlungsstichtag:	11.03.2026 = Qualitätsstichtag
Auftragsnummer:	02 26 0024 – II
Sachverständiger:	Alexander Kübel
Auftrag abgeschlossen:	03.09.2026
Ausfertigung:	Anonymisierte Ausfertigung

2. Inhaltsangabe

1.	Überblick	1
2.	Inhaltsangabe	2
3.	Vorbemerkungen	3
3.1	Zusammenfassung	3
3.2	Allgemeines	4
3.3	Bewertungsgrundlagen	5
4.	Grundstück	6
4.1	Allgemeine Angaben	6
4.2	Ortslage und Ortsbeschreibung	6
4.3	Zustandsmerkmale der Grundstücke	8
4.4	Erschließung	10
4.5	Nachbarbebauung	10
4.6	Stellplätze	10
5.	Gebäude- und Baubeschreibung	11
5.1	Allgemeines	11
5.2	Gebäudebeschreibung	11
5.3	Baubeschreibung und Konstruktion	12
5.4	Bauschäden und -mängel	15
5.5	Energieausweis	16
5.6	Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes	16
6.	Gesamtbeurteilung	17
6.1	Lagebeurteilung	17
6.2	Beurteilung der Grundstückseigenschaften	17
6.3	Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung	17
6.4	Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit	17
6.5	Drittverwendungsfähigkeit	17
6.6	Ableitung der Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten	17
7.	Wertermittlung	19
7.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	19
7.2	Bodenwert	19
7.3	Sachwertverfahren	19
8.	Verkehrswert / Marktwert	22
9.	Schlussbemerkung	23
10.	Anlagen	23

3. Vorbemerkungen

3.1 Zusammenfassung

Objektbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück in Wald- und Ortsrandlage von Aislingen, das mit einem Zweifamilienhaus mit unterkellerter Doppelgarage und Carport bebaut ist. Das Wohnhaus wurde ca. 1961 errichtet und fortlaufend modernisiert, instandgehalten und teils erweitert.

Gesamteinschätzung

Beurteilung der Lage:	Ländlich.
Beurteilung der Gebäude:	Gebrauchter, instandgehaltener Zustand.
Vermarktungsfähigkeit:	Gegeben.
Vermietungsfähigkeit:	Gegeben.

Zusammenfassung der Werte

Verkehrswert:	425.000 €
Zubehör:	5.000 €.

Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts:
Feststellung,

a) ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht,
   Antwort: Altlasten sind nicht bekannt.
b) des zuständigen Kaminkehrers (Name und Anschrift) bei bebauten Grundstücken,
   Antwort: [redacted]
c) des Verwalters (Name und Anschrift) mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum,
   Antwort: Es handelt sich um Realeigentum, bei dem üblicherweise kein Verwalter bestellt ist.
d) welche Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift)
   Antwort: Das Objekt steht leer.
e) ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht,
   Antwort: Besteht nicht.
f) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber),
   Antwort: Nicht ersichtlich.
g) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung),
   Antwort: Die Einrichtungsgegenstände (Möbel usw.) sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens.
h) ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt?
   Antwort: Ein Energieausweis liegt vor (siehe Kapitel 5.5).

3.2 Allgemeines

Auftraggeberin:	Amtsgericht Nördlingen siehe Seite 1.
Eigentümerin:	[redacted] laut Grundbuch. Laut Angabe verstorben.
Auftragserteilung:	Mit Beschluss vom 12.02.2026, eingegangen am 17.02.2026, durch das Amtsgericht.
Auftragsinhalt:	Ermittlung des Verkehrswertes, Marktwertes gemäß § 194 BauGB.
Auftragszweck:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
Vollmacht:	Wurde erteilt mit Beschluss vom 12.02.2026.

Relevante übergebene Unterlagen:

- Energieausweis vom 12.11.2025
- Angaben über Modernisierungsmaßnahmen
- Diverse Bauantragsunterlagen mit Plänen, Baubeschreibung usw.
- Verkehrswertgutachten zum Stichtag 05.03.2021.

Vom Sachverständigen erhoben:

- Auskunft über Bodenrichtwerte
- Grundbuchauszug vom 19.02.2026
- Städtebauliche Festsetzungen
- Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale aus dem BayernAtlas.

Anmerkung:

Die Richtigkeit und Aktualität der übergebenen Unterlagen sowie Äußerungen und Auskünfte von Auftraggeberseite, Amtspersonen oder sonstigen Personen wird im Gutachten unterstellt. Ebenfalls unterstellt wird, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. erhoben und bezahlt sind, soweit im Gutachten nichts anderes vermerkt ist und, dass das Bewertungsobjekt unter ausreichendem Versicherungsschutz steht.

3.3 Bewertungsgrundlagen

Auftragsgegenstand:	89344 Aislingen Zur Schanze 7 Flst. Nr. 1025/5.
Wertermittlungsstichtag:	11.03.2026 = Qualitätsstichtag.
Tag der Ortsbesichtigung:	11.03.2026, 8^{30} Uhr Anwesend waren: [redacted] Antragsteller; [redacted] Antragstellerin; [redacted] Antragsgegner; [redacted] Judith Müller, Mitarbeiterin des Sachverständigen; Alexander Kübel, Sachverständiger. Umfang: Innen- und Außenbesichtigung.
Bodenrichtwerte:	Bodenrichtwerte des örtlich zuständigen Gutachterausschusses zum 01.01.2026.
Grundbuch:	Grundbuchauszug vom 19.02.2026.
Pläne:	Die bereits unter 3.2 beschriebenen Pläne, Stadtplan.
Diverse Literatur:	BauGB, ImmoWertV 2021, ImmoWertA, BauNVO, BayBO, Reguvis Wertermittler-Portal mit umfangreicher Fachliteratur, u.a. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Landkreises Dillingen 2024/2025.

4. Grundstück

4.1 Allgemeine Angaben

Lage des Grundstücks:	89344 Aislingen Zur Schanze 7, Flst. Nr.1025/5.
Grundbuchstelle:	Amtsgericht Dillingen a. d. Donau Grundbuch von Aislingen Blatt Nr. 2045.
Eigentümerin:	[redacted] laut Grundbuch.
Grundstücksgröße:	ca. 1.201 m², laut Grundbuch.
Besonderheiten:	In Abteilung II im Grundbuch ist die Zwangsversteigerung eingetragen. Siehe Kapitel 4.3.5.1.

4.2 Ortslage und Ortsbeschreibung

4.2.1 Allgemeines, Makrolage

Der Markt Aislingen liegt im südwestlichen Teil des Landkreises Dillingen und ist ca. 13 km von der Kreisstadt entfernt. Das Oberzentrum Augsburg liegt ca. 48 km südöstlich.
Die Gemeinde hat ca. 1.350 Einwohner (Stand: 31.12.2025) mit sinkender Tendenz. Sie übernimmt keine zentralörtliche Funktion in der Planungsregion Augsburg.
In der Belegenheitsgemeinde befindet sich ein Kindergarten. Die Grund- und Mittelschule ist in Holzheim beheimatet. Weiterführende Schulen sind in Lauingen oder der Kreisstadt Dillingen angesiedelt.
Getränkemarkt und zwei Bäckereien dienen der Grundversorgung, im benachbarten Weisingen ist ein Landmarkt ansässig. Einkäufe werden ansonsten in Dillingen und Lauingen getätigt. Dort befinden sich auch Ärzte und ein Krankenhaus.

4.2.2 Verkehrsanbindung

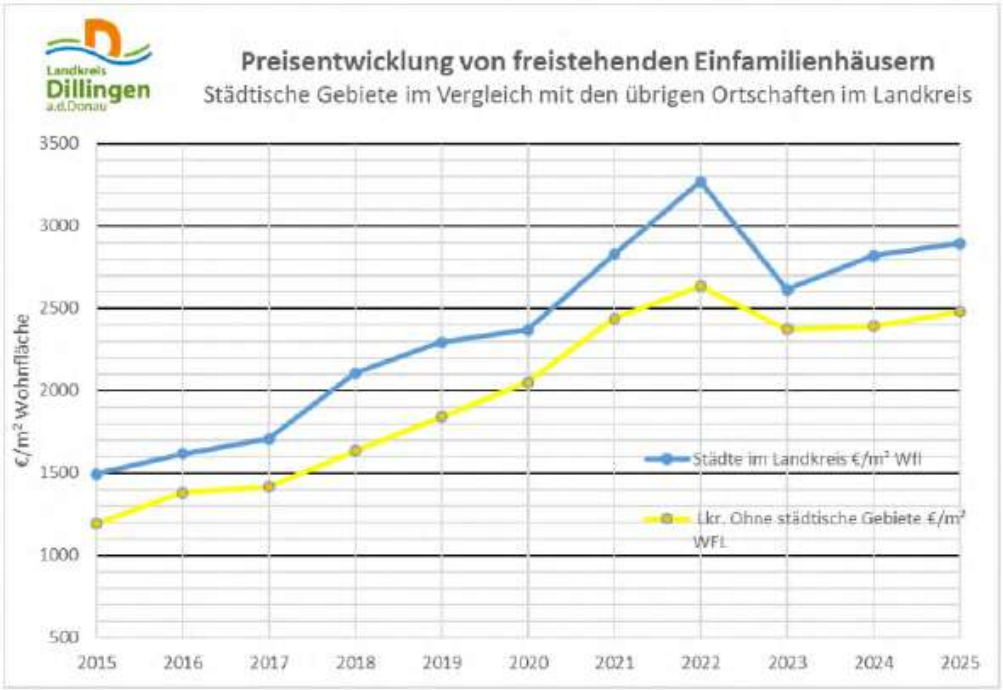
Aislingen wird durch die Staatsstraße St 2028 Gundremmingen-Holzheim erschlossen. Die Bundesstraße 16 wird nach ca. 10 km bei Gundelfingen erreicht. Der nächste Autobahnanschluss zur A 8 Stuttgart-München befindet sich ca. 22 km entfernt in Burgau, der zur A 7 liegt in Giengen und ist ca. 30 km entfernt.
Der nächste Bahnhof liegt in Dillingen an der Donautalbahn Günzburg-Donauwörth.
Die Verkehrsanbindung ist sehr ländlich, ein eigener Pkw ist deshalb notwendig.

4.2.3 Wirtschaftliche Bedingungen

Zum Stichtag 30.06.2024 werden für Aislingen insgesamt ca. 588 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 202 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -386 Personen angegeben.
Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Dillingen an der Donau derzeit 3,2 % (zum Vergleich: Bayern: 4,1 % und Deutschland: 6,4 %, Stand: März 2026). Die Kaufkraft liegt im Landkreis über dem Bundesdurchschnitt.
Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort „ausgeglichene Chancen / Risiken“ attestiert. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Dillingen a. d. Donau den mittleren 190. Rang von insgesamt 400 kreisfreien Städten und Landkreisen in Deutschland.

4.2.4 Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt entwickelte sich viele Jahre sehr positiv. Mit Ausbruch des Ukraine-Krieges haben sich die Kreditzinsen vervielfacht, wodurch die Finanzierungsfähigkeit der Kaufwilligen stark nachgelassen hat. Die Wirtschaftlichkeit von Investitionsvorhaben wird durch die gleichzeitig hohen Baukosten und Kreditzinsen ebenfalls konterkariert. Die Wohnraumnachfrage hingegen ist ungebrochen hoch. Durch die politischen Diskussionen um das Gebäudeenergiegesetz (besser bekannt als „Heizungsgesetz“) wurden die Marktteilnehmer für gebrauchte Wohnimmobilien verunsichert, was zu einer weiteren rückläufigen Nachfrageentwicklung geführt hat.
Der Gutachterausschuss Dillingen zeigt die Preisentwicklung von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern auf. Dieser zeigt einen Einbruch der Immobilienpreise seit Mitte 2022 mit zuletzt stagnierenden bis leicht erholenden Tendenzen:



4.2.5 Zusammenfassung

Der kleine Ort bietet preisgünstige Wohnbauflächen jedoch wenige Arbeitsplätze, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeit- und Kulturangebote. Die Lage ist sehr ländlich.

4.3 Zustandsmerkmale der Grundstücke

4.3.1 Mikrolage

Das Bewertungsgrundstück befindet sich am östlichen Ortsrand in unmittelbarer Waldrandlage. Die wenigen Einrichtungen im Ort sind fußläufig erreichbar. Ein eigener Pkw ist dennoch nötig.

4.3.2 Zuschnitt, Größe, Topografie, Baugrund

Das Grundstück hat einen trapezförmigen Zuschnitt. Insgesamt hat es eine Größe von ca. 1.201 m² laut Grundbuch. Nach Plausibilisierung mit dem Messtool des BayernAtlas wird auf die Auskunft aus dem Kataster verzichtet.
Das Grundstück fällt von Süden nach Norden um ca. 6,0 m (Quelle: BayernAtlas).
Der Baugrund ist nicht bekannt, Bodengutachten wurde nicht vorgelegt. In diesem Gutachten wird ohne genaue Prüfung unterstellt, dass der vorhandene Baugrund ausreichend tragfähig ist, da keine Sondergründungen bekannt sind und keine einschlägigen Mängel und Schäden beim Ortstermin festgestellt werden konnten.
Der Grundwasserstand ist unbekannt. Aufgrund der Hanglage ist mit Hang- und Schichtenwasser zu rechnen.

4.3.3 Bebaubarkeit

In dem seit 16.09.1993 gültigen Flächennutzungsplan (FNP) sind die Grundstücke als Mischgebiet eingetragen. Am ehesten handelt es sich dabei um ein Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO.

Für das Grundstück liegt kein Bebauungsplan vor. Es handelt sich demnach um einen unbeplanten Innenbereich, der nach § 34 BauGB bebaut werden darf. Dabei richtet sich Art und Maß der baulichen Nutzung in erster Linie nach der Umgebungsbebauung.

Genaueres ist bei Bedarf beim Bauamt zu erfragen.

Der Baugenehmigungsbescheid für die Aufstockung des Querbaus am Wohnhaus mit Anbau eines Holzbalkons vom 31.05.2001 liegt vor. Die Bauplan-Zweitschrift zum Bau einer Pkw-Garage wurde am 05.01.1961 durch das Landratsamt gestempelt. Bei dieser Garage handelt es sich jedoch nicht um die heutige Garage. Ferner liegt ein Tekturplan zur Fassadenänderung und Obergeschossausbau vor, der am 11.01.1965 vom Landratsamt genehmigt wurde. Unter Berücksichtigung der vorgelegten Unterlagen wird die materielle und formelle baurechtliche Legalität des Wohnhauses unterstellt.

Für die Garage und das Gartenhaus liegen keine Genehmigungsunterlagen vor. Sie halten die nach BayBO geforderten Grenzabstände nicht ein. Ferner wird die Garage von Süden über das Nachbargrundstück (im Eigentum der Gemeinde)

erschlossen. Hierzu liegen keine privatrechtlichen oder öffentlich-rechtlichen Vereinbarungen vor. Letztlich handelt es sich bei der Genehmigungsfähigkeit der Garage daher um eine Rechtsfrage, die im Gutachten nicht beantwortet werden kann und durch plausible Annahmen ersetzt werden muss.

4.3.4 Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale

Veränderungssperre, Hochwassergefahr, Denkmal- und Ensembleschutz sind nicht bekannt.
Das Grundstück liegt laut Angabe der Gemeindeverwaltung in einem Sanierungsgebiet. Es handelt sich um ein einfaches Sanierungsverfahren, bei dem keine Ausgleichsbeiträge anfallen. Aus dem Grundbuch wurde der Sanierungsvermerk am 28.07.2021 gelöscht.
Das Grundstück grenzt an das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg – westliche Wälder“. Es befindet sich innerhalb des Naturparks „Augsburg – westliche Wälder“.

Altlastenverdacht ist nicht bekannt. Genaueres ist aus dem Altlastenkataster beim Landratsamt zu erfragen. Aber diese Angabe ist nicht verbindlich, sodass nur Befunduntersuchungen am Grundstück und an den Gebäuden einen genauen Erkenntnisgewinn erbringen können. Falls Kontaminationen gefunden werden, kann dies wertbeeinflussend sein. In einem solchen Fall wäre dieses Gutachten anzupassen. Bauzeitbedingt ist mit asbesthaltigen Baumaterialien zu rechnen. Solche dürfen im eingebauten Zustand verbleiben. Im Falle eines Ausbaus sind sie von zertifizierten Firmen zurückzubauen und als Sondermüll zu entsorgen. Dabei fallen Mehrkosten gegenüber organischen Baustoffen an.

Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale sind nicht bekannt.

4.3.5 Privatrechtliche Merkmale

4.3.5.1 Grundbuchstand

In Abteilung II sind die folgenden Eintragungen vorhanden:

Lfd. Nr. 3
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet, eingetragen am 05.11.2025.

4.3.5.2 Nutzung

Das Gebäude steht zum Bewertungsstichtag leer.

Sonstige privatrechtliche Merkmale wurden nicht bekanntgegeben.

4.4 Erschließung

Das Grundstück wird von Westen über ein der Gemeinde gehörendes Grundstück erschlossen. Dieses wird über die öffentlich gewidmete Straße „Zur Schanze“ erschlossen. Ob eine privatrechtliche und / oder öffentlich-rechtliche Sicherung über das Erschließungsgrundstück besteht ist nicht bekannt. Mindestens die Duldung wird nachfolgend unterstellt.
Die Erschließungskosten- und Herstellungsbeiträge nach BauGB und KAG sind laut Angabe der Gemeindeverwaltung für das Grundstück und die vorhandene Bebauung abgerechnet und bezahlt.
Kostenverursachende Verbesserungsmaßnahmen sind in absehbarer Zeit nicht geplant, sodass das Grundstück derzeit als erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei, angesehen werden kann.
Es gelten die örtlichen Satzungen.
Das Gebäude ist an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen, Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation angeschlossen.

4.5 Nachbarbebauung

Wohngebäude mit Garagen sowie landwirtschaftliche Hofstellen. Im Süden und Osten Wälder.

4.6 Stellplätze

Auf dem Grundstück befindet sich eine Doppelgarage sowie ein Carport.
Nachfolgend wird davon ausgegangen, dass die für die derzeitige Nutzung notwendigen Stellplätze vorhanden oder abgelöst sind.
Es gilt die örtliche Satzung.

5. Gebäude- und Baubeschreibung

5.1 Allgemeines

Alle Angaben in dieser Baubeschreibung beziehen sich auf sichtbare Bauteile. Bei den verdeckten Teilen wurden keine genaueren oder zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Die Angaben sind angenommen, beruhen auf Befragungen, oder sind den vorgelegten Plänen entnommen und sind deshalb unverbindlich. Funktionsprüfungen der Elektro-, Sanitär- und Heizungsanlagen wurden nicht durchgeführt. Baumängel, Brand-, Schall-, Immissions- und Wärmeschutz sowie Schädlingsbefall, Radon- und Asbestverseuchung können unvollständig dokumentiert sein. Solche müssen, falls erwünscht, durch entsprechend qualifizierte Sachverständige festgestellt werden. Beim Gutachten wird von relativer Schadensfreiheit ausgegangen, da keine gravierenden - außer den unter 5.4 beschriebenen - offensichtlichen Mängel bei den besichtigten Teilen beim Ortstermin festgestellt werden konnten.
Altlastenverdacht ist nicht bekannt. Das folgende Gutachten unterstellt deshalb Altlastenfreiheit. Zur Einhaltung brandschutzrechtlicher Bestimmungen und Vorgaben kann in diesem Gutachten keine Aussage getroffen werden.
In der nachfolgenden Baubeschreibung werden nur die überwiegenden Ausstattungsdetails angegeben. Sie kann insoweit teilweise unvollständig sein.
Im Gutachten wird ohne genaue Prüfung unterstellt, dass die zur Bauzeit bzw. Umbauzeit gültigen Normen und Verordnungen eingehalten wurden und das Vorhaben baurechtlich genehmigt ist.
Zubehör und Scheinbestandteile sind nicht Gegenstand der Bewertung.

5.2 Gebäudebeschreibung

5.2.1 Art der Gebäude

Bei dem Haupthaus handelt es sich um ein vollunterkellertes, eingeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und teilausgebautem Spitzboden in Massivbauweise mit Satteldach mit Quergiebel. Talseitig ist das Kellergeschoss zum Garten hin offen. Das Gebäude ist quasi in ein Zweifamilienhaus aufgeteilt, wobei die Trennung im Treppenhaus lediglich über einfache Glastüren und -wände erfolgt (Schallschutz).

Die Garage ist talseitig zweigeschossig und hangseitig eingeschossig. Sie ist massiv aufgebaut und hat ein flach geneigtes Satteldach.

5.2.2 Baujahr und Modernisierungen

Gemäß dem Energieausweis wurde das Wohnhaus im Jahr 1960 errichtet. Dieses Baujahr wird durch die Grundrisse bestätigt. Somit erscheint als Fertigstellungsbaujahr 1961 plausibel.

Folgende Modernisierungen und Ausbauten wurden nach Angabe durchgeführt:

- Mitte der 1960er Jahre wurde das Dachgeschoss ausgebaut.

- Ca. 1999 Einbau eines Zählerkastens und vermutlich Ertüchtigung der Elektroinstallation.
- Ca. 2001:
  - Aufstockung des Quergiebels und Anbau eines Holzbalkons. In diesem Zuge wurde die Wohnung im Dachgeschoss grundlegend modernisiert (Bad, Böden, Wand- und Deckenbeschichtungen, Türen, Einbau Festbrennstoffofen usw.)
  - Modernisierung der Wohnung im Erdgeschoss (Bad, Türen, Böden, teilweise Leitungen, Heizkörper, Einbau Kachelofen usw.)
- Ca. 2013: Einbau neuer Fenster und neuer Rollladen, Erneuerung der Dachgaube und der Spenglerarbeiten.
- Ca. 2016: Einbau einer Dachdämmung und einer neuen Dacheindeckung.
- Ca. 2017: Einbau der Küche im EG.
- Ca. 2019: Erneuerung des Bodens im Wohnzimmer im EG.
- Das Baujahr des Carports ist nicht bekannt. Es wird vermutet, dass dieses in den 1980-2000er Jahren entstanden ist.
- Das Baujahr der Garage ist nicht bekannt. Hier gilt das zum Carport Gesagte.
- Einbau einer Grünbeck-Enthärtungsanlage. Zeitpunkt unbekannt.
- Modernisierung Duschbad im Keller. Zeitpunkt unbekannt, vermutlich um 1990er Jahre.

5.3 Baubeschreibung und Konstruktion

5.3.1 Rohbau

Boden, Wände und Decken des Wohnhauses sind in massiven Baustoffen errichtet. Der Dachstuhl ist als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion aufgestellt. Auf den Sparren ist eine Schalung verlegt. Eine Aufsparrendämmung ist vorhanden. Der genaue Dachaufbau ist nicht bekannt. Das Dach hat eine Pfanneneindeckung. Das Gebäude ist verputzt. Die Spenglerarbeiten sind in Kupferblech ausgeführt.
Die Garage ist ebenfalls massiv erstellt. Der Dachstuhl ist als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion aufgestellt und mit Trapezblech eingedeckt. Die Garage ist teilweise verputzt und teilweise mit Holz verschalt. Die Spenglerarbeiten sind in Titanzinkblech ausgeführt.

5.3.2 Ausbau

Wandbekleidungen:	KG: verputzt, Duschbad: partiell gefliest. EG-DG: verputzt, gestrichen, Bäder: raumhoch gefliest. Spitzboden: verputzt, gestrichen.
Deckenbekleidungen:	KG: verputzt, Heizungsraum Rohbeton, beides gestrichen. EG-DG: verputzt oder gespachtelt, gestrichen, teils abgehängt.

Spitzboden: Verkleidung mit OSB- oder Gipskarton-Platten.

Bodenbeläge:
KG: Fliesen, Estrich.
EG-DG: Parkett, PVC, Fliesen.
Spitzboden: Teppich, Holzbretter.

Fenster:
KG: Stahlblechfenster bzw. Holzfenster mit Einfachverglasung und Mäusegitter.
EG-DG: Kunststoff-Alufenster mit Dreifachverglasung und Drehkippbeschlägen, teils mit Fliegengitter.
Spitzboden: Glasbausteine.

Fensterbänke:
Innen: Naturstein.
Außen: Bleche.

Verschattung:
Rollladenkästen mit Kunststoffpanzer.

Türen:
Hauseingangstüre: Holztüre mit Isolierglasfüllungen, Fliegengitter und Einfachschließung.
Wohnungseingangstüren: Ganzglastüren.
Kellereingang: Holztüre mit Isolierverglasung und Einfachschließung.
KG: bauzeitliche Holzbrettertüren, lackierte Holztüren, Stahlblechtüren.
EG-DG: Holztüren in Holzumfassungszargen teils mit Füllungen oder Glasausschnitten, bauzeitliche Holzschiebetüren in Holzumfassungszargen.

Treppen:
KG-EG: einläufige Holzwangentreppe mit eingestemmten Tritt- und Setzstufen ohne Absturzsicherung mit Stahlgeländer als Handlauf.
EG-DG: einläufige Holzwangentreppe mit eingestemmten Tritt- und Setzstufen und Handlauf, als Schallschutz und Absturzsicherung dient eine Holzkonstruktion mit Glasfüllungen.
DG-Spitzboden: steile Stahltreppe mit Holztrittstufen.

Terrasse / Balkone:
Vor dem Keller wurde ein in Stahlbetonstützenkonstruktion vorgelagerter Anbau errichtet. Dort ist im Bereich des Kellers eine überdachte Terrasse angelegt. Der Boden ist hier mit Natursteinplatten belegt.
Auf der Decke des Anbaus ist eine Terrasse für die Erdgeschosswohnung angelegt. Diese wird durch eine Holzkonstruktion mit Glaseindeckung überdacht. Ein Holzgeländer dient als Absturzsicherung.
Der Balkon der Dachgeschosswohnung befindet sich vor dem Anbau (Wohnzimmer) im Erdgeschoss. Er ist als Holzkonstruktion dem Gebäude vorgelagert und wird durch Stahlstützen aufgenommen. Der Balkon ist durch das Hauptdach überdacht. Auch dort ist ein Holzgeländer

als Absturzsicherung angebracht. Der Boden ist mit Bitumenbahnen belegt.

Einbauküche EG: Einbauküche mit Spülmaschine, Ceranfeld, Backofen mit Speisenwärmer und integrierter Kaffeemaschine, Kühlschrank. Die Küche wurde 2017 eingebaut.

Einbauküche DG: Einfache Einbauküche mit Elektrogeräten in gepflegtem Zustand. Baujahr unbekannt.

5.3.3 Haustechnik

Heizungsinstallation: Im Heizungsraum im KG ist eine Ölzentralheizung, Fabrikat Fischer, mit Brenner und Steuerung eingebaut. Die Anlage dürfte aus den 1970-1980er Jahren stammen. Genaues ist nicht bekannt. Im danebenliegenden Öllagerraum sind vier Kunststoffbatterietanks mit vermutlich je 1.500 l Nenninhalt eingebaut.
Die Räume werden über Blech- oder Gliederheizkörper mit Thermostatventilen erwärmt. Im Bad im EG ist zusätzlich eine Fußbodenheizung installiert.
Im Esszimmer im EG befindet sich ein Kachelofen, Baujahr 2000. Die Brennstelle ist im KG. Im Wohnzimmer im DG ist ein Festbrennstoffofen eingebaut.

Sanitärinstallation: Der Wasseranschluss wird im Vorratsraum im KG ins Gebäude geführt. Dort befinden sich auch Hauptabsperrventil, Wasseruhr, Enthärtungsanlage, Fabrikat Grünbeck, und eine Hebeanlage für die Waschmaschine. Die Leitungen sind teils wärmegedämmt.
Duschbad KG: Duschwanne mit Handbrause und Einhandmischer, Standklosett mit Aufputzspülkasten, Waschtisch mit Einhandmischgarnitur.
Waschküche KG: Waschmaschinenanschluss.
Bad EG: Badewanne, Duschwanne, je mit Handbrause und Einhandmischgarnitur, Waschtisch mit Einhandmischgarnitur, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten.
Bad DG: Badewanne, Duschwanne, je mit Handbrause und Einhandmischgarnitur, Waschtisch mit Einhandmischgarnitur, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Waschmaschinenanschluss.

Elektroinstallation: Der Stromanschluss wird über das Dach ins Gebäude geführt. Im Spitzboden befinden sich die Panzersicherungen.
Im Keller ist ein Zählerkasten mit elektronischem Zähler, Kipp- und Fehlerstromschaltern, Baujahr 1999, eingebaut.
Der Telefonanschluss wird im Vorratsraum im KG ins Gebäude geführt.

5.3.4 Doppelgarage

Die Doppelgarage ist massiv aufgemauert und mit Satteldach errichtet. Das Gebäude ist hangseitig eingeschossig und talseitig zweigeschossig. Es ist es verputzt. In der Garage ist Estrich verlegt. Im Erdgeschoss ist eine Montagegrube in die Decke eingebaut. Holzfenster mit Isolierverglasungen dienen zu Belichtung und Belüftung. In den Keller führen zwei Holzschiebetore. Die Zufahrt erfolgt über einen Weg auf dem östlichen Nachbargrundstück.
In das Erdgeschoss führt über eine Treppen-Balkon-Anlage eine Holztüre von Norden in die Garage. Von Süden führen zwei Holzschiebetore in das Erdgeschoss. Sie haben eine Überhöhe für Camper o.ä.
Ein Kamin ist vorhanden.

5.3.5 Carport

Das Carport ist als Holzkonstruktion auf Betoneinzelfundamenten errichtet und hat eine Bitumeneindeckung und Dachrinnen in Zinkblech.

5.3.6 Bauliche Außenanlagen

Im Garten ist eine Holzhütte auf Betonfundament aufgestellt. Davor befindet sich ein kleiner Hundezwinger. Ein Pizza- oder Räucherofen ist aufgemauert. Daneben befindet sich ein kleines Gewächshaus.
Zufahrt, Carport, Wege usw. sind mit Betonsteinpflaster befestigt. Ein Jägerzaun auf Betonsockel und Tore frieden das Grundstück zum benachbarten Waldgrundstück ein. Der Hang wird im Garten über Treppen teilweise aufgenommen.
Die Hauszuleitungen haben vermutlich eine Überlänge.

5.4 Bauschäden und -mängel

Baumängel stammen per Definition aus der Bauzeit, Schäden entstehen während der Nutzungsphase, durch den Gebrauch, durch Mängel oder durch Verwitterung. Beim Bewertungsobjekt konnten beim Ortstermin folgende offensichtlichen Mängel und Schäden festgestellt werden:

- Die Treppe in den Spitzboden ist sehr steil.
- Der Teppichboden im Spitzboden ist verbraucht.
- Die Glasbausteine im Spitzboden sind „blind“.
- Am Kamin im Spitzboden sind leichte Versottungsspuren zu sehen.
- Der Boden im Flur im EG ist uneben.
- Im KG sind Feuchtschäden und Farbabplatzungen zu sehen.
- In der Waschküche im KG brechen die Fliesen aus und Salzausblühungen sind vorhanden.
- Die Granitsteinplatten im Außenbereich lösen sich teils.
- Bei der Kellertreppe fehlt die Absturzsicherung.
- Bei der Holzhütte ist ein Fenster gebrochen.
- Die Garage zeigt an der Ostseite im Außenbereich Feuchteschäden mit Farbabplatzungen.

- Die Decke über der Terrasse im Kellergeschoss zeigt Feuchteschäden mit Putzabplatzungen und Algenbefall.

Diese Aufzählung erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit, hierbei handelt es sich lediglich um die offensichtlichen Mängel und Schäden, die beim Ortstermin sichtbar waren.
Im Gutachten werden sie nachfolgend entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, § 194 BauGB, behandelt.

5.5 Energieausweis

Es wurde ein Energiebedarfsausweis vom 12.11.2025 vorgelegt. Das Gebäude weist einen Endenergiebedarf von 341,9 kWh/m²a sowie einen Primärenergiebedarf von 348,5 kWh/m²a auf. Dies entspricht der Energieeffizienzklasse H gemäß der EnEV vom 16.10.2023. Es werden folgende Modernisierungsmaßnahmen empfohlen:

- Dämmung der Kellerdecke
- Erneuerung der Heizungsanlage
- Dämmung der Außenfassade.

Energetische Maßnahmen erscheinen sinnvoll. Die gesetzlichen Vorgaben sind zu beachten.

5.6 Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes

Das Gebäude macht einen bau- und umbauzeitlichen, gepflegten und instandgehaltenen Eindruck. Die Mängel und Schäden sollten behoben werden. Die Grundrisse sind funktional. Eine Nutzung als Zweifamilienhaus wird durch den ungünstigen Schallschutz eingeschränkt. Die Räume sind ausreichend groß und hoch. Im Keller ist die lichte Raumhöhe (ca. 2 m) teils eingeschränkt.