6. Gesamtbeurteilung

6.1 Lagebeurteilung

Die Makrolage ist ländlich. Die Mikrolage am Waldrand mit schöner Fernsicht ist ruhig und idyllisch.

6.2 Beurteilung der Grundstückseigenschaften

Die Erschließung über privaten, gemeindlichen Grund ist – sofern keine dingliche oder öffentlich-rechtliche Sicherung besteht – streitbehaftet. Der Zuschnitt ist gut. Die Größe ist noch ortstypisch. Die Topografie schränkt die Nutzung des Gartens ein.

6.3 Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung

Die baulichen Anlagen sind in einem dem Bau- bzw. Umbaujahr entsprechenden, gepflegten und instandgehaltenen Zustand. Schäden sollten behoben werden. Die Ausstattung ist als mittel bis gut einzustufen. Die technische Ausstattung ist bauzeitlich einfach. Hier stehen zeitnah notwendige Instandsetzungsarbeiten an. Insbesondere die Heizung hat ihre technische Lebensdauer überschritten. In Verbindung mit dem ungünstigen Energiekennwert ist eine energetische Modernisierung nach vorheriger Energieberatung ins Auge zu fassen. Die Ausrichtung der Haupträume Richtung Norden ist ungünstig. Der Ausblick ist aufgrund der Hanglage schön. Die Raumaufteilung ist gut. Die Nutzung als Zweifamilienhaus wird durch den mangelhaften Schallschutz eingeschränkt.

6.4 Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit

Die Vermietbarkeit des Zweifamilienhauses ist möglich.
Die Veräußerungsfähigkeit ist ebenfalls möglich, derzeit aber auf Grund des hohen Zinsniveaus und der Nachfragezurückhaltung leicht eingeschränkt. Dies führt zu längeren Vermarktungszeiten.

6.5 Drittverwendungsfähigkeit

Auf Grund der Lage im Dorfgebiet wird Wohnnutzung weiterhin vorherrschen. Gewerbliche oder freiberufliche Nutzungen sind im Rahmen der Zulässigkeit möglich, aber genehmigungspflichtig.

6.6 Ableitung der Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten

Die Restnutzungsdauer, RND, ist eine modelltheoretische Rechengröße der Immobilienwertermittlungsverordnung, ImmoWertV. Sie zeigt Erkenntnisse aus früheren Transaktionen. Die modellkonforme Anwendung ist in den genormten Verfahren der ImmoWertV notwendig, um Vergleichbarkeit herzustellen. Die

bemessene Restnutzungsdauer stellt keine Prognose der tatsächlichen künftigen Nutzungsdauer dar.

Gebäuden dieser Art wird gemäß nachfolgend verwendetem Sachwertmodell eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beigemessen (vgl. auch Anlage 1 zur ImmoWertV).

Das Ursprungsbaujahr ist ca. 1961. Der Dachausbau folgte kurz danach. Seither wurde das Gebäude fortlaufend instandgehalten und modernisiert.

Auf Grund der Modernisierungen ist ein fiktives Baujahr zu bilden. Dabei greift der Unterzeichner auf ein Modell zurück, welches von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse Nordrhein-Westfalens entwickelt wurde und als Anlage 2 zur ImmoWertV veröffentlicht ist.
Dabei werden verschiedene Modernisierungselemente aufgezeigt, die mit Punkten versehen sind. Je nach Zeitraum, wie weit die Modernisierung zurückliegt bzw. nach dem Grad bzw. der Art der Modernisierung hat der Sachverständige Punkte zu vergeben. Aus der Summe dieser vergebenen Punktezahl ergibt sich dann, je nach Gesamtnutzungsdauer und Gebäudealter, eine fiktive Restnutzungsdauer. Nachfolgende Punkte können vergeben werden:

Modernisierungselemente	**Maximale Punkte**	**Vergebene Punkte**
Wärmedämmung Außenwände	4	---
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	4	3,0
Fenster und Außentüren	2	1,5
Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen)	2	1,0
Bäder	2	1,0
Heizungsanlage	2	---
Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
Wesentl. Verbesserungen d. Grundrissgestaltung	2	0,5
Vergebene Punkte	**20**	**7,5**

Aus den oben genannten Vorgaben ergibt sich zum Stichtag laut oben zitierter Quelle bei GND 80 Jahren und einem Modernisierungsgrad von 7,5 Punkten eine modifizierte Restnutzungsdauer von gerundet

RND = 33 Jahren.

Daraus ergibt sich ein fiktives Baujahr von 1979.
Dies kann auch für die Doppelgarage und das Carport unterstellt werden, da diese das Schicksal der Hauptsache teilen, sofern eine baurechtliche Genehmigung gegeben ist.

7. Wertermittlung

7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens kommt es auf die Art des Bewertungsobjektes an. So werden Grundstücke, bei denen die Substanz und der individuelle Eigennutz im Vordergrund stehen, nach dem Sachwertverfahren §§ 35-39 ImmoWertV 2021 berechnet.
Grundstücke, bei denen der Ertrag im Vordergrund steht, werden nach dem Ertragswertverfahren §§ 27-34 ImmoWertV 2021 bewertet.
Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Zweifamilienhaus mit Doppelgarage und Carport. Bei derartigen Gebäuden steht der individuelle Eigennutz im Vordergrund. Ertragsgesichtspunkte treten in den Hintergrund. Deshalb leitet sich der Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren ab.
Der Bodenwert als Bestandteil des Sachwertverfahrens wird gem. §§ 40 ff. ImmoWertV im modifizierten Vergleichswertverfahren ermittelt.

7.2 Bodenwert

Der zuständige Gutachterausschuss des Landkreises Dillingen a. d. Donau hat für die hier gegenständliche Fläche zum 01.01.2026 einen Bodenrichtwert in Höhe von 110 €/m² festgesetzt. Die Richtwertzone wird beschrieben als gemischte Baufläche, beitragsfrei im baureifen Zustand.
Für die Wohnbauflächen am westlichen Ortsrand beträgt der Bodenrichtwert 130 €/m².
Die reine Wohnnutzung des Grundstücks wirkt sich werterhöhend aus. Die Topografie, die Größe und die Erschließung wirken sich wertmindernd aus. Insgesamt erscheint der Bodenrichtwert daher marktgerecht. Daraus ergibt sich ein Bodenwert von:

Fläche	1.201,00 m²	
Bodenrichtwert (BRW)	110,00 €/m²	
Bodenwert		132.110 €
Marktgerechter Bodenwert gerundet		**132.000 €**

7.3 Sachwertverfahren

7.3.1 Allgemeines und Typenbestimmung

Bei dem Gebäude handelt es sich um den Gebäudetyp 1.01 (eingeschossig, vollunterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss) der NHK 2010. Bei der NHK 2010 handelt es sich um die Normalherstellungskosten aus dem Jahr 2010, veröffentlicht in der Anlage 4 der ImmoWertV.

Die Eingruppierung in die Standardstufe zur Ableitung des Kostenkennwertes gem. NHK 2010 ergibt sich für den Gebäudetypen 1.01 wie folgt:

2.1 Standard frei wählen	1	2	3	4	5			
Standardstufe 3,0	655	725	835	1005	1260			835
Aussenwände		1				23%	0,46	167 €
Dach			0,5	0,5		15%	0,53	138 €
Fenster u. Außentüren			0,5	0,5		11%	0,39	101 €
Innenwände u. - türen			1			11%	0,33	92 €
Deckenkonstr. u. Treppen			1			11%	0,33	92 €
Fußböden			1			5%	0,15	42 €
Sanitäreinrichtungen		1				9%	0,18	65 €
Heizung		0,5	0,5			9%	0,23	70 €
sonst. techn. Ausstattung			1			6%	0,18	50 €
						Kostenkennwert 2010		817 €
						ermittelte Standardstufe	2,8	2,8

Der aus dem Gebäudetyp 1.01 und der Standardstufe 2,8 ermittelte Kostenkennwert ist mit dem Korrekturfaktor für Zweifamilienhäuser gem. NHK anzupassen wie folgt:

817 €/m² x 1,05 ≈ **858 €/m².**

Da die Normalherstellungskosten im Jahr 2010 ermittelt wurden, sind sie an den jeweils gültigen Wertermittlungsstichtag mittels des Baukostenindex des Statistischen Bundesamtes anzupassen. Der Index beträgt für das IV. Quartal 2025 190,6 Punkte, Basis 2010 = 100.

Die Bruttogrundfläche wurde nach den Vorgaben der ImmoWertV in der Anlage 2 dieses Gutachtens ermittelt.

Die Alterswertminderung erfolgt gemäß ImmoWertV in gleichen Jahresraten. Sie beträgt bei einer linearen Abschreibung bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer und 33 Jahren Restnutzungsdauer = 58,80 %.

Der Zeitwert der Außenanlagen wird entsprechend den Vorgaben des nachfolgend verwendeten Sachwertmodells mit 5,00 %. Der Wert der sonstigen baulichen Anlagen wird gem. Sachwertmodell bzw. sachverständiger Schätzung angesetzt wie folgt:

- Doppelgarage Keller und EG 29.000 €
- Carport 5.000 €
- Terrassen 5.000 €
- Pizzahaus, Gartenhaus 5.000 €

Der vorläufige Sachwert ist mit einem Sachwertfaktor an den Markt anzupassen. Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht für Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem vorläufigen Sachwert von ca. 438.000 € einen Faktor von 1,03. Dieser Faktor ergibt sich auch aus dem vergleichbaren Grundstücksmarktbericht Günzburg.
Das Bewertungsobjekt zeigt einen gewissen Instandhaltungs- und Reparaturstau auf (insbesondere Heizung). Dies führt im derzeitigen Marktumfeld zu Abschlägen. Die Lage in Aislingen mit geringer Infrastruktur führt ebenfalls zu Abschlägen. Die Hanglage des Grundstücks wird hingegen durch die gute Aussicht und die Waldrandlage kompensiert. Das Raumangebot sowie die vorhandenen

Nebengebäude sind familiengerecht. Unter Berücksichtigung der derzeitigen Marktlage sowie der objektspezifischen Grundstücksmerkmale, wird auf den empirisch ermittelten Sachwertfaktor ein Abschlag von 5 Punkten gewählt, daraus folgt ein objektspezifischer Sachwertfaktor von **0,98**.

7.3.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Genehmigungssituation von Gartenhaus und Garage sind ungeklärt. Hierfür wird ein Risikoabschlag in Höhe von pauschal 5.000 € angesetzt.

7.3.3 Sachwertberechnung

Die oben ermittelten Werte in Verbindung mit den in Anlage 2 berechneten Bruttogrundflächen, ergeben nachfolgenden Sachwert:

	Gebäudetyp gem. NHK 2010	=	1.01	
	gewogener Kostenkennwert per 2010	=	€/m²BGF	858 €
x	Indexierung Basis 2010=100	=	1,906	
x	Bruttogrundfläche (m²)	=	371	
=	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	=		606.714 €
./.	Alterswertminderung	=	58,8%	356.748 €
=	**vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen**	=		**249.966 €**
+	Zeitwert bauliche Außenanlagen	=	5,00%	12.498 €
+	Zeitwert sonstige Anlagen: Garage, Carport	=		44.000 €
+	Bodenwert	=		132.000 €
=	**vorläufiger Verfahrenswert**	=		**438.464 €**
x	Objektspezifischer Sachwertfaktor	=	0,98	
=	**marktangepasster vorl. Verfahrenswert**	=		**429.695 €**
±	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			5.000 €
+	zur Rundung	=		305 €
=	**Verfahrenswert / Sachwert**	=		**425.000 €**

8. Verkehrswert / Marktwert

Gemäß § 194 BauGB und § 6 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem zuvor ausgeführten Sachwertverfahren unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten und der Lage auf dem Grundstücksmarkt, ohne Rücksicht auf persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse zu ermitteln.

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um ein familiengerechtes Zweifamilienhaus mit Doppelgarage und Carport auf großem Grundstück in Aislingen.

Unter Berücksichtigung der zuvor ausgeführten Tatsachen, Berechnungen und der Lage auf dem Grundstücksmarkt, ergibt sich zum **Wertermittlungsstichtag 11.03.2026** für das Grundstück Flst. Nr. 1025/5, Zur Schanze 7, 89344 Aislingen ein **Verkehrswert / Marktwert von**:

425.000 €
vierhundertfünfundzwanzigtausend Euro

Der Zeitwert der beiden Einbauküchen, Einbaumöbel und des Kaminofens im Dachgeschoss wird sachverständig frei geschätzt mit:

5.000 €
fünftausend Euro

Bei dem ermittelten Marktwert handelt es sich nicht um mathematisch exakt berechnete Marktvorgänge, sondern letztendlich um sachverständige Annahmen. Unter diesen Gesichtspunkten sind auch die Rundungen innerhalb der Rechenverfahren zu verstehen, um keine mathematische Genauigkeit vorzutäuschen.
Der ermittelte Wert unterliegt den wirtschaftlichen Schwankungen von Angebot und Nachfrage.

9. Schlussbemerkung

Vorstehendes Gutachten habe ich nach eingehender persönlicher Besichtigung und Befragung, sowie Akteneinsicht, in Übereinstimmung mit der Verordnung über die Ermittlung des Verkehrswertes, ImmoWertV, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit, zum Zustand, zu den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes beruhen auf den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen sowie den durchgeführten Erhebungen und der Ortsbesichtigung.
Das Gutachten ist nur für die Auftraggeber und ihre Aufgaben, sowie den angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüberhinausgehende – auch auszugsweise – Vervielfältigung und Weitergabe des Gutachtens oder die Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachters gestattet. Eine Dritthaftung wird insoweit ausgeschlossen. Der Sachverständige haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, leichte Fahrlässigkeit ist von der Haftung ausgeschlossen. Das Gutachten unterliegt dem gesetzlich geschützten Urheberrecht.

Aufgestellt, Günzburg, 03.09.2026

signiert von:
Alexander Kübel
am: 03.09.2026
mit:
digiSeal®
by secrypt

Kübel Alexander M.A.
ö. b. u. v. Sachverständiger
für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Das Gutachten umfasst 38 Seiten davon 15 Seiten Anlagen.
Das Gutachten wurde 9-fach erstellt, davon 1-mal für das Archiv. Ferner wurde dem Amtsgericht ein PDF-Exemplar zur Verfügung gestellt.

10. Anlagen

1. Bilddokumentation Seite 24-27
2. Berechnungen Seite 28
3. Makrolage Seite 29
4. Mikrolage Seite 30
5. Lageplan Seite 31
6. Pläne Seite 32-38

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Amtsgericht Nördlingen, Az. 1 K 51/25:



Ansicht von Südwesten mit Carport



Ansicht von Südosten



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Nordwesten



Doppelgarage von Norden



Gartenhütte mit Hundezwinger

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Amtsgericht Nördlingen, Az. 1 K 51/25:



KG Kellerraum



KG Duschbad



KG Waschküche



KG Heizung



KG Öllagerraum



Treppe KG-EG

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Amtsgericht Nördlingen, Az. 1 K 51/25:



Eingangsbereich EG,
Treppe EG-DG



EG Schlafzimmer



EG Arbeitszimmer



EG Bad



EG Küche



EG Wohnzimmer

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Amtsgericht Nördlingen, Az. 1 K 51/25:


DG Wohnzimmer


DG Übergang ins Esszimmer


DG Küche


DG Bad


DG Zimmer


Spitzboden „ausgebaut“