SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

Elisabeth Gertz-Mansky
Dipl.-Ing. Architektin

Von der IHK Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken und Mieten und Pachten

Stadtjägerstraße 4
86152 Augsburg

Tel. 0 821 - 79 64 92 12
Fax. 0 821 - 79 63 92 07

GUTACHTEN

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB



Grünbaumberg 4



Untere Vorstadt 22

Aktenzeichen:	**1 K 52/25**
Bewertungsobjekt:	**Wohnhäuser Grünbaumberg 4 und Untere Vorstadt 22, 89423 Gundelfingen**
Katasterbezeichnung:	**Gemarkung Gundelfingen, Flurstück 477, 478 und 480/2**
Grundbuchbezeichnung:	**Amtsgericht Dillingen a.d. Donau Grundbuch von Gundelfingen Blatt 4186**
Auftraggeber:	**Amtsgericht Nördlingen Abteilung für Immobiliarvollstreckung**
Wertermittlungsstichtag:	**10. April 2026**
Verkehrswert:	
Grünbaumberg 4 (Gesamtausgebot)	**130.000 €**
Untere Vorstadt 22	**70.000 €**

INHALTSVERZEICHNIS

1 ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE 4
2 ALLGEMEINE ANGABEN 5
2.1 Fragen des Gerichts 7
3 GRUNDSTÜCKSMERKMALE 8
3.1 Lagebeschreibung 8
3.1.1 Überörtliche Lage 8
3.1.2 Innerörtliche Lage 8
3.2 Rechtliche Gegebenheiten 9
3.2.1 Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs 9
3.2.2 Nicht eingetragene Rechte und Lasten 9
3.2.3 Bauplanungsrecht 9
3.2.4 Bauordnungsrecht 9
3.2.5 Abgabenrechtliche Situation 9
3.2.6 Mietverträge 9
3.2.7 Denkmalschutz 9
3.2.8 Energieeffizienz 9
3.3 Grundstücksbeschreibung 10
3.3.1 Grünbaumberg 4, Gundelfingen 10
3.3.1.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße 10
3.3.1.2 Erschließung 10
3.3.1.3 Entwicklungszustand 10
3.3.1.4 Bodenbeschaffenheit 10
3.3.1.5 Überschwemmungsgefährdung 10
3.3.2 Untere Vorstadt 22, Gundelfingen 11
3.3.2.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße 11
3.3.2.2 Erschließung 11
3.3.2.3 Entwicklungszustand 11
3.3.2.4 Bodenbeschaffenheit 11
3.3.2.5 Überschwemmungsgefährdung 11
3.4 Gebäudebeschreibung 12
3.4.1 Grünbaumberg 4, Gundelfingen 12
3.4.1.1 Gebäudemerkmale 12
3.4.1.2 Ausstattungsmerkmale 13
3.4.1.3 Aufteilung 13
3.4.1.4 Flächenangaben 13
3.4.1.5 Beurteilung der baulichen Anlagen 14
3.4.2 Untere Vorstadt 22, Gundelfingen 15
3.4.2.1 Gebäudemerkmale 15
3.4.2.2 Ausstattungsmerkmale 15
3.4.2.3 Aufteilung 16
3.4.2.4 Flächenangaben 16
3.4.2.5 Beurteilung der baulichen Anlagen 16
4 WERTERMITTLUNG 18
4.1 Erläuterung der Wertermittlungsverfahren 20
4.1.1 Grünbaumberg 4, Gundelfingen 24
4.1.1.1 Bodenwertermittlung 24
4.1.1.2 Sachwertverfahren 25
4.1.1.3 Ertragswertverfahren 27
4.1.1.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 29
4.1.1.5 Ableitung des Verkehrswertes (Gesamtausgebot) 29
4.1.1.6 Ableitung des Verkehrswertes (Einzelausgebote) 30
4.1.1.7 Zubehörbewertung 31

4.1.2 Untere Vorstadt 22, Gundelfingen 32
4.1.2.1 Bodenwertermittlung 32
4.1.2.2 Sachwertverfahren 33
4.1.2.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 34
4.1.2.4 Ableitung des Verkehrswertes 34
5 VERKEHRSWERT 35
6 ANLAGEN 36
6.1 Übersichtskarte 36
6.2 Stadtplan 37
6.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster 38
6.4 Objektunterlagen 39
6.4.1 Grünbaumberg 4, Gundelfingen 39
6.4.1.1 Erdgeschoss 39
6.4.1.2 Obergeschoss 40
6.4.1.3 Dachgeschoss 41
6.4.1.4 Kellergeschoss 42
6.4.1.5 Schnitt 43
6.4.1.6 Berechnung der Bruttogrundfläche 44
6.4.1.7 Wohnflächenzusammenstellung 45
6.4.2 Untere Vorstadt 22, Gundelfingen 47
6.4.2.1 Erdgeschoss 47
6.4.2.2 Obergeschoss 47
6.4.2.3 Schnitt 48
6.4.2.4 Berechnung der Bruttogrundfläche 49
6.5 Fotodokumentation: Ortstermin am 10.04.2026 50
6.5.1 Grünbaumberg 4, Gundelfingen 50
6.5.2 Untere Vorstadt 22, Gundelfingen 51

1 ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE

Objekt	Wohnhäuser Grünbaumberg 4 und Untere Vorstadt 22, Gundelfingen

Wertermittlungsstichtag	10. April 2026
Qualitätsstichtag	10. April 2026
Ortstermin	10. April 2026

Grünbaumberg 4, Gundelfingen

Baujahr	ca. 1972
Nutzung	Wohnnutzung
Wohnfläche	rd. 100 qm
Nutzfläche	rd. 130 qm

Grundstückssachwert	188.255 €
Grundstücksertragswert	172.285 €
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-60.000 €

Verkehrswert (Gesamtausgebot)	**130.000 €**

Untere Vorstadt 22, Gundelfingen

Baujahr	unbekannt, Erweiterung ca. 1910
Nutzung	Leerstand

Grundstückssachwert	118.593 €
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-50.000 €

Verkehrswert	**70.000 €**

2 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber

Amtsgericht Nördlingen
Die Sachverständige wurde mit Beschluss vom 09.03.2026 beauftragt den Verkehrswert der Liegenschaften Grünbaumberg 4 und Untere Vorstadt 22 in 89423 Gundelfingen zu ermitteln.

Zweck des Gutachtens

Wertermittlung des Grundstücks im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Bewertungsobjekt

Mit Wohnhäusern bebaute Grundstücke in Gundelfingen

Grundbuchrechtliche Angaben

- Amtsgericht Dillingen a.d. Donau
- Grundbuch von Gundelfingen
- Blatt 4186

Bestandsverzeichnis

Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	477	Grünbaumberg 4, Gebäude- und Freifläche	156 qm
	Nutzanteil am Donauriedreisholz		
2	478	Grünbaumberg 4, Gebäude- und Freifläche	99 qm
	Nutzanteil am Donauriedreisholz		
3	480/2	Untere Vorstadt 22, Gebäude- und Freifläche	119 qm

Abteilung II
(Lasten und Beschränkungen)

lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet […]

Abteilung III

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am 10. April 2026 statt.
Anwesend waren:

- Eigentümerin Grundbuch Abt. I, lfd. Nr. 1a mit Begleitung
- Sachverständige Dipl.-Ing. Elisabeth Gertz-Mansky

Bei der Ortsbesichtigung wurden die Gebäude innen und außen besichtigt. Die Eigentümerin hat die Veröffentlichung der Fotoaufnahmen der Innenräume nicht gestattet.

Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.
10. April 2026

Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.
10. April 2026

Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen	• Auszug aus dem Grundbuch vom 11.03.2026 • Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Dillingen a.d. Donau Stand 01.01.2024 • Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 10.03.2026 • Auskunft der Verwaltungsgemeinschaf Gundelfingen vom 23.03.2026 • Unterlagen aus dem Staatsarchiv: DLG 239-1910: Errichtung eines DLG 996-1960: Fassadenänderung DLG 1091-1972: Neubau eines Lagergebäudes und einer Wohnung • Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Dillingen a.d. Donau • Unterlagen der Antragstellerin: Leckageortungsberichte vom 29.09.2021, 10.09.2024 und vom 30.03.2026 Angebot Heizungsaustausch vom 08.07.2025 Schätzgutachten Grünbaumberg 4 vom 26.09.2010 Schätzgutachten Untere Vorstadt 22 vom 26.09.2010 • Auskünfte beim Ortstermin • Geoport Stadtplan und Übersichtskarte
Rechtliche Grundlagen	• Baugesetzbuch (BauGB) • Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) • Baunutzungsverordnung (BauNVO) • Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 5. September 2012 -Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts- mit Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) • Erlass des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 12. November 2015 - Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)
Literatur	• Wolfgang Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag • Hans-Otto Sprengnetter, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Lose Blattsammlung • Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel, Baukosten 2020/21, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 24. Auflage

2.1 Fragen des Gerichts

Miet- bzw. Pachtvertrag	Nach Auskunft der Eigentümerin sind die Gebäude nicht vermietet. Grünbaumberg 4: Nutzung durch Eigentümerin Untere Vorstadt 22: Leerstand
Wohnpreisbindung	Nach Auskunft der Eigentümerin besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.
Gewerbebetrieb	Nach Auskunft der Eigentümerin ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.
Maschinen oder Betriebseinrichtungen	Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, vorhanden.
Energieeffizienz	Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.
Altlasten	Nach Auskunft des Landratsamts Dillingen a.d. Donau ist das Grundstück nicht im bayerischen Altlastenkataster erfasst.
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	Es wurden keine Hinweise auf das Vorliegen von baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen festgestellt.
Verdacht auf Hausschwamm	Es wurden keine Anhaltspunkte für das Vorliegen eines Hausschwammbefalls festgestellt.

3 GRUNDSTÜCKSMERKMALE

3.1 Lagebeschreibung

3.1.1 Überörtliche Lage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Schwaben
Landkreis	Dillingen a.d. Donau
Stadt / Gemeinde	Gundelfingen a.d. Donau
Einwohnerzahl	ca. 8.000 Einwohner
Bundesstraßen	Auffahrt zur Bundesstraße B 16 in ca. 1,5 km Entfernung
Autobahnzufahrt	Auffahrt zur BAB 8 (München-Stuttgart), Anschlussstelle Günzburg in ca. 15 km Entfernung
Flughafen	Flughafen München ca. 135 km entfernt
Bahnhof	Regional-Bahnhof Gundelfingen ca. 200 m entfernt ICE-Bahnhof Günzburg ca. 15 km entfernt
Öffentliche Verkehrsmittel	Nahverkehrsanschlüsse (Bus und Bahn) in fußläufiger Entfernung
Nächstgelegene größere Orte	Dillingen a.d. Donau ca. 10 km entfernt Günzburg ca. 15 km entfernt Ulm ca. 40 km entfernt Augsburg ca. 60 km entfernt

3.1.2 Innerörtliche Lage

Wohnlage	Lage in einem überwiegend durch Mischnutzungen geprägten Gebiet im Altortbereich Kindergärten, Grund- und Mittelschule in Gundelfingen, weiterführende Schulen in Lauingen und Dillingen Hochschulen in Augsburg, Ingolstadt, Ulm und München Allgemein- und Fachärzte in Gundelfingen, Krankenhaus in Dillingen Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und längerfristigen Bedarf sind in Gundelfingen vorhanden.
Umgebungsbebauung	Mischbebauung
Immissionen	Besondere Lärmimmissionen konnten beim Ortstermin nicht festgestellt werden.
Lagebeurteilung	Zusammenfassend ordne ich die Lage in die Kategorie mittlere Wohnlage ein.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

3.2.1 Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet […]

zu lfd. Nr. 1 — Die Eintragung wirkt sich nicht wertmindernd aus.

3.2.2 Nicht eingetragene Rechte und Lasten — Sonstige nicht eingetragene Rechte sind nach den Feststellungen der Sachverständigen nicht vorhanden.

3.2.3 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan — Gemischte Baufläche

Bebauungsplan — Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, es handelt sich um einen Bereich der nach den Vorschriften des § 34 BauGB zu bebauen ist.
Nach den Bestimmungen des § 34 BauGB sind Bebauungen zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung der Zulässigkeit nach § 34 BauGB entspricht.

3.2.4 Bauordnungsrecht — Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.
Grünbaumberg 4:
Es wurde nicht geprüft, ob die Nutzung der Dachfläche des Anbaus baurechtlich zulässig ist.

3.2.5 Abgabenrechtliche Situation — Die Erschließungsbeiträge wurden laut Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Gundelfingen erhoben und bezahlt.
Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Beiträge für die erstmalige Erschließung oder sonstige Beiträge nach dem kommunalen Abgabenrecht mehr anfallen.

3.2.6 Mietverträge — Die Bewertungsobjekte sind nicht vermietet.

3.2.7 Denkmalschutz — Die Grundstücke liegen in der Kartierung der bekannten Bodendenkmäler nach Art.1 Abs.4 u. Art.2 BayDSchG (Denkmalliste). Die Zahl der tatsächlich vorhandenen Bodendenkmäler kann höher sein. Die Denkmaleigenschaft hängt nicht von der Kartierung und der Eintragung in die Bayerische Denkmalliste ab. Auch Objekte, die nicht in der Bayerischen Denkmalliste verzeichnet sind, können Denkmäler sein, wenn sie die Kriterien nach Art.1 BayDSchG erfüllen. Bei allen Vorhaben ist eine frühzeitige Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege nach Art.7 BayDSchG notwendig.

3.2.8 Energieeffizienz — Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

3.3 Grundstücksbeschreibung

3.3.1 Grünbaumberg 4, Gundelfingen

3.3.1.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße

Straßenfront	Flurstück 477: keine Flurstück 478: ca. 16 m
Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: Flurstück 477: 156 qm Flurstück 478: 99 qm
Grundstücksform	unregelmäßiger Grenzverlauf
topograf. Grundstückslage	annähernd eben

3.3.1.2 Erschließung

Straßenart	Grünbaumberg als Wohnanliegerstraße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, Gehweg vorhanden
Ver- und Entsorgungsanschlüsse	elektrischer Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

3.3.1.3 Entwicklungszustand

Einstufung gem. § 3 ImmoWertV 2021 als baureifes Land

3.3.1.4 Bodenbeschaffenheit

Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrunds, noch eine Untersuchung auf Altlasten bzw. Altablagerungen durchgeführt. Aus den eingesehenen Unterlagen und der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf bewertungsrelevante Besonderheiten des Baugrunds. Es wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und nicht kontaminierten Boden handelt. Nach Auskunft des Landratsamtes Dillingen a.d. Donau besteht kein Altlastenverdacht.

3.3.1.5 Überschwemmungsgefährdung

Die Bewertungsgrundstücke liegen außerhalb des förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets eines hundertjährlichen Hochwassers (HQ100).

3.3.2 Untere Vorstadt 22, Gundelfingen

3.3.2.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße

Straßenfront	Flurstück 480/2: ca. 6 m
Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: Flurstück 480/2: 119 qm
Grundstücksform	unregelmäßiger Grenzverlauf
topograf. Grundstückslage	annähernd eben

3.3.2.2 Erschließung

Straßenart	Untere Vorstadt als Wohnerschließungsstraße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, Gehweg vorhanden
Ver- und Entsorgungsanschlüsse	elektrischer Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

3.3.2.3 Entwicklungszustand

Einstufung gem. § 3 ImmoWertV 2021 als baureifes Land

3.3.2.4 Bodenbeschaffenheit

Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrunds, noch eine Untersuchung auf Altlasten bzw. Altablagerungen durchgeführt. Aus den eingesehenen Unterlagen und der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf bewertungsrelevante Besonderheiten des Baugrunds. Es wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und nicht kontaminierten Boden handelt. Nach Auskunft des Landratsamtes Dillingen a.d. Donau besteht kein Altlastenverdacht.

3.3.2.5 Überschwemmungsgefährdung

Das Bewertungsgrundstück liegt außerhalb des förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets eines hundertjährlichen Hochwassers (HQ100).

3.4 Gebäudebeschreibung

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen.
Das Gebäude und die Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die Verkehrswertermittlung erforderlich ist. Die Angaben beziehen sich auf wesentliche Merkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, bauzeittypischen Ausführungen. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten.
Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich insoweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren.

3.4.1 Grünbaumberg 4, Gundelfingen

Bauart	Zweigeschossiges Wohnhaus, das Dachgeschoss ist ausgebaut, im Erdgeschoss Garagen und Werkstatt, Eingeschossiger Garagenanbau; Teilunterkellerung
Baujahr	ca. 1972
Modernisierung	Erwerb durch die heutigen Eigentümer: ca. 2012 ca. 2020 - Modernisierung Bad (Angaben der Antragstellerin)

3.4.1.1 Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	Massivbauweise
Umfassungswände	Erdgeschoss: 24 cm Ziegelmauerwerk Obergeschoss: 30 cm Porenbeton
Geschossdecken	Massivdecken
Treppen	Stahlbetontreppe mit Tritt- und Setzstufenbelag aus Naturstein, Belichtung des Treppenhauses über Glasbausteine; Bodeneinschubtreppe zum Spitzboden
Dachkonstruktion	Wohnhaus: Satteldach ohne Aufbauten Anbau: Flachdach
Dachdeckung	Wohnhaus: Betondachsteine, Mineralfaserzwischensparrendämmung, Anbau: Nutzung der Dachfläche als Dachterrasse
Fenster	überwiegend Holzfenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung (vermutlich aus dem Baujahr), überwiegend Rollläden mit Gurtzug, Dachflächenfenster

Türen	Hauseingangstür als Aluminiumtür Innentüren als furnierte Standardtüren mit Holzzargen
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung
Stellplätze/Garagen	im Erdgeschoss und im Anbau, Schwingtore in Handbetrieb

3.4.1.2 Ausstattungsmerkmale

Wände	in Wohnräumen überwiegend Verputz / Tapete mit Anstrich
Decken	in Wohnräumen überwiegend Verputz / Tapete mit Anstrich oder Holzverkleidung
Fußböden	in Wohnräumen überwiegend als Laminatbelag oder Fliesenbelag
San. Ausstattung	Obergeschoss: Bad ausgestattet mit Badewanne, Waschtisch Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest; separates WC, Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Teilverfliesung der Wände Die Ausstattung wird als mittel beurteilt.
Heizung	Gasbefeuerte Zentralheizungsanlage (im Gebäude Untere Vorstadt 22), Plattenheizkörper mit Thermostatsteuerung, teilweise in Heizkörpernischen Zusatzheizung über stückholzbefeuerten Einzelofen (nach Angabe der Eigentümerin ist der Betrieb des Ofens nicht mehr zulässig)
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung, zusätzlich über Solarthermie (nach Angabe der Eigentümerin ist die Solarthermie defekt)
Küchenausstattung	Einbauküche im Obergeschoss Ausstattung: Ceran-Kochfeld (Induktion), Backofen, Kühlschrank
Elektroinstallation	normale Ausstattung

3.4.1.3 Aufteilung

Erdgeschoss	Wohnhaus und Anbau: Garagen
Obergeschoss	2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Dachterrasse (Anbau)
Dachgeschoss	1 Zimmer, Dachterrasse
Kellergeschoss	Kellerräume
3.4.1.4 Flächenangaben	Die Flächenangaben wurden den Bauantragsunterlagen entnommen bzw. daraus ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)
Wohnfläche	rd. 100 qm
Bruttogrundfläche	Wohnhaus: rd. 240 qm Anbau: rd. 125 qm

3.4.1.5 Beurteilung der baulichen Anlagen

Die Ausstattung des Gebäudes wird insgesamt als mittel beurteilt. Der bauliche Zustand und der Zustand der haustechnischen Anlagen werden im Wesentlichen als bauzeittypisch durchschnittlich beurteilt. Die Außenfassade, das Dach und die raumbegrenzenden Bauteile zum Keller genügen baujahresbedingt nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz.

Bei der Begehung wurden folgende bautechnische Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) festgestellt:

Allgemein	• Nach Auskunft der Eigentümerin werden die Gebäude über gemeinsame Hausanschlüsse versorgt. Die Heizungsanlage für beide Gebäude befindet sich im Wohnhaus Untere Vorstadt 22. Im Falle der getrennten Versteigerung müssen die Hausanschlüsse und eine Heizungsanlage für das Grundstück Grünbaumberg 4 hergestellt werden. • In der Vergangenheit ist nach Auskunft der Eigentümerin häufiger zu Wasserschäden durch defekte Wasserleitungen gekommen.
Obergeschoss	• Treppenhaus, Durchfeuchtungsspuren an Außenwand • Bad, Schönheitsreparaturen nach Wasserschaden wurden nicht ausgeführt
Dachgeschoss	• Dachundichtigkeiten • Risse in Deckenverkleidung • Risse in Bodenfliesen • Treppe, geringe lichte Höhe im Laufbereich ($<$ 2 m)
Kellergeschoss	• im Gebäude ist ein alter Öltank vorhanden (nicht im Gebrauch) • großflächige Putzabplatzungen an Kellerwänden
Anbau	• Das Flachdach des Anbaus wird als Dachterrasse genutzt, Absturzsicherungen oder Geländer sind nicht vorhanden.
Fassade	• teilweise Putzschäden

Die Auswirkungen vorhandener bautechnischer Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) auf den Verkehrswert werden im Rahmen dieses Gutachtens hinsichtlich Ihrer Relevanz für den Verkehrswert über pauschale Ansätze berücksichtigt

Der Werteinfluss durch die beschriebenen bautechnischen Beanstandungen wird auf 60.000 € geschätzt. Die Wertminderung erfolgt nicht in der Höhe der tatsächlichen Kosten, sondern nur um den geschätzten Betrag, um den das Objekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Wert gemindert wird. Die tatsächlichen Kosten können höher sein. Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.

3.4.2 Untere Vorstadt 22, Gundelfingen

Bauart	Zweigeschossiges Gebäude, das Dachgeschoss ist ausgebaut (veraltete Ausführung), Zweigeschossiger Anbau, Flachdach Teilunterkellerung; Nutzung: Ehemals Laden- und Werkstatträume im Erdgeschoss, Obergeschoss Wohnräume
Baujahr	unbekannt ca. 1910 - Anbau
Bewertungsrelevantes Baujahr	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf 15 Jahre geschätzt, Bewertungsrelevantes Baujahr = 1961

3.4.2.1 Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	vermutlich Massivbauweise
Kellerwände	Massivkeller
Umfassungswände	vermutlich Mauerwerkswände
Geschossdecken	vermutlich Holzbalkendecken
Treppen	Holztreppe mit Trittstufen aus Holz, Metallgeländer
Dachkonstruktion	Satteldach ohne Aufbauten Anbau mit Flachdach
Dachdeckung	Ziegeldeckung auf Lattung Anbau: augenscheinlich bituminöse Abdichtung
Fenster	Metall-Einfachfenster Kunststoff- oder Holzfenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung Einfach-Dachflächenfenster
Türen	Hauseingangstür als Kunststofftürelement mit Glaseinsätzen Innentüren als Holztüren
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

3.4.2.2 Ausstattungsmerkmale

Wände	in Wohnräumen überwiegend Verputz / Tapete mit Anstrich
Decken	in Wohnräumen überwiegend Verputz / Tapete mit Anstrich oder Holzverkleidung
Fußböden	in Wohnräumen überwiegend als Laminat- oder Parkettbelag, teilweise ohne Belag

San. Ausstattung	Obergeschoss: Bad ausgestattet mit Badewanne, Waschtisch Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest separates WC, Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Teilverfliesung der Wände Die Ausstattung wird als einfach beurteilt.
Heizung	Gasbefeuerte Zentralheizungsanlage (Brennwerttechnik), (Herstelljahr lt. Herstellerangabe 2001) Plattenheizkörper mit Thermostatsteuerung
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung, zusätzlich über Solarthermie (nach Angabe der Eigentümerin ist die Solarthermie defekt)
Elektroinstallation	veraltete Ausstattung

3.4.2.3 Aufteilung

Erdgeschoss	Werkstatt, Laden- und Nebenraum
Obergeschoss	Wohnräume, Bad, WC, Flur
Dachgeschoss	veraltete Ausführung
Kellergeschoss	Kellerraum
3.4.2.4 Flächenangaben	Die Flächenangaben wurden durch Maßentnahme aus dem Bayern-Atlas ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)
Bruttogrundfläche	rd. 300 qm

3.4.2.5 Beurteilung der baulichen Anlagen

Die Ausstattung des Gebäudes wird insgesamt als einfach beurteilt. Der bauliche Zustand und der Zustand der haustechnischen Anlagen werden im Wesentlichen als unterdurchschnittlich beurteilt.
Das Gebäude befindet sich in einem renovierungs- bzw. modernisierungsbedürftigen Zustand.
Die Außenfassade, das Dach und die raumbegrenzenden Bauteile zum Keller genügen baujahresbedingt nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz.

Bei der Begehung wurden folgende bautechnische Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) festgestellt:

Allgemein	• Renovierungs- und Modernisierungsbedarf • Wasserschäden durch vermutlich überalterte Leitungen
Erdgeschoss	• Werkstatt, Beschädigung der Decken zum Obergeschoss • Feuchtigkeitsschäden an Wänden
Obergeschoss	• Bad nach Defekt außer Betrieb
Dachgeschoss	• vorhandene Zwischensparrendämmung beschädigt
Kellergeschoss	• Feuchtigkeitsschäden an Wänden

Die Auswirkungen vorhandener bautechnischer Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) auf den Verkehrswert werden im Rahmen dieses Gutachtens hinsichtlich Ihrer Relevanz für den Verkehrswert über pauschale Ansätze berücksichtigt

Der allgemeine bauliche Zustand wird verfahrenstechnisch durch den Ansatz der Restnutzungsdauer berücksichtigt. Der Werteinfluss durch die beschriebenen bautechnischen Beanstandungen wird auf 50.000 € geschätzt. Die Wertminderung erfolgt nicht in der Höhe der tatsächlichen Kosten, sondern nur um den geschätzten Betrag, um den das Objekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Wert gemindert wird. Die tatsächlichen Kosten können höher sein. Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.

Anmerkung:
Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten, in dem lediglich der wahrscheinlichste Kaufpreis unter normaler Betrachtungsweise ermittelt wird. Dieses Wertgutachten ist daher kein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen, vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezial-Unternehmens unvollständig und unverbindlich.
Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Baumängel haben nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes, soweit diese gemäß ImmoWertV 2021 zu berücksichtigen sind; die Feststellungen im Gutachten haben hingegen keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich ein Erwerber auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung berufen oder verlassen kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Verkehrswertermittlung um eine Schätzung handelt und auch die Baumängel und Bauschäden danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis potentieller Erwerber haben; so wirken sich geringfügige Mängel u.U. gar nicht auf den Verkehrswert aus, zugleich sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objekts stillschweigend enthalten.
Auch können bei der Ermittlung des Verkehrswertes die tatsächlichen Kosten einer Mängelbeseitigung nicht schlicht vollständig in Abzug gebracht werden. Das Verkehrswertgutachten spiegelt lediglich den Immobilienmarkt wieder, dieser nimmt bei Mängeln und Bauschäden aber regelmäßig Abschläge vor, die mit den Beseitigungskosten nicht regelmäßig oder gar zwingend übereinstimmen.

4 WERTERMITTLUNG

Vorgehensweise

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) sind für die Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.
Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen[1]. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24 bis 26 ImmoWertV2021 geregelt.
Gemäß ImmoWertV2021 sind für die Ableitung der Vergleichspreise die Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Grundstück (Wertermittlungsobjekt) hinreichend übereinstimmen, und deren sogenannte Vertragszeitpunkte in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in §§ 27 bis 34 ImmoWertV2021 geregelt.
Das Ertragswertverfahren kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend bei Miet- und Geschäftsgrundstücken sowie bei gemischt genutzten Grundstücken. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35 bis 39 ImmoWertV2021 geregelt.
Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen vorwiegend eine renditeunabhängige Nutzung des Bewertungsobjektes im Vordergrund steht. Es wird daher vor allem bei Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens (gem. §§ 35-39 ImmoWertV 2021) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung die Ersatzbeschaffungskosten im Vordergrund stehen. Zur Kontrolle wird der Ertragswert des Grundstücks Grünbaumberg 4 ermittelt.

Hinweis:
Im Zwangsversteigerungsverfahren ist für mehrere Grundstücke jeweils ein eigener Wert zu ermitteln, auch wenn aus wirtschaftlicher Sicht deren kombinierte Versteigerung in Frage kommt.
Die vorhandene Bebauung auf dem Grundstück Grünbaumberg 4 erstreckt sich über die Grundstücke Flurstück 478 und 477. Voraussetzung des Vorliegens eines Überbaus ist nach § 912 Abs. 1 BGB, dass der Eigentümer eines Grundstücks bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut hat. Eine sinngemäße Anwendung der §§ 912 ff. BGB erfolgt auch dann, wenn das Grundstück, das überbaut wurde, sowie das Grundstück, von dem aus der Überbau erfolgt ist, zunächst in einer Hand

[1] §6 Abs. 1, ImmoWertV 2021

gewesen sind, also ein sog. Eigengrenzüberbau vorliegt. Der überbaute Teil ist also wesentlicher Bestandteil des Stammgebäudes und fällt damit, zum Stammgrundstück gehörend, in das Eigentum des Überbauenden.
Voraussetzung ist, dass der über die Grenze gebaute Teil mit dem Rest ein einheitliches Gebäude bildet. Der überbaute Gebäudeteil muss mit dem anderen Gebäude fest verbunden sein und ohne Zerstörung oder Wesensänderung nicht von ihm getrennt werden können. Als Stammgrundstück ist dabei immer das Gebäude anzusehen, von dem die Bebauung ausgegangen ist.
Um Einzelausgebote zu ermitteln, wird die Wohnhausbebauung dem Grundstück Flurstück 478, der Anbau wird dem Grundstück Flurstück 477 zugeordnet.

Im Folgenden wird zunächst der Wert des Gesamtgrundstücks ermittelt (Gesamtausgebot) und anschließend der Wert der einzelnen Grundstücke als Einzelausgebote.

4.1 Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

BODENWERTERMITTLUNG

Gemäß ImmoWertV, § 40 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein geeigneter objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.
Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

SACHWERTVERFAHREN

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt.
Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassung) zu berücksichtigen.
Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert nach folgenden Schema berechnet.

	Kostenkennwert Gebäudetyp
x	Baupreisindex
x	Bruttogrundfläche
=	Herstellungskosten der baulichen Anlagen
x	Alterswertminderungsfaktor
x	Regionalfaktor
+	Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen
+	Besondere werthaltige Bauteile
+	Bodenwert
=	vorläufiger Sachwert
x	Objektspezifischer Sachwertfaktor
=	vorläufiger marktangepasster Verfahrenswert

Normalherstellungskosten Normalherstellungskosten sind nach wissenschaftlichen Standards modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, so weit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Baupreisindex Nach § 36 (2) ImmoWertV sind die aus den Kostenkennwerten ermittelten Herstellungskosten mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Bruttogrundfläche Die für die Wertermittlung relevante Fläche ist die Bruttogrundfläche. Dabei handelt es sich um die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Regionalfaktor Der Regionalfaktor ist nach Absatz 3, § 36 ImmoWertV ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstückmarkt.

Alterswertminderung	Je älter eine bauliche Anlage wird, desto mehr verliert sie an Wert. Dieser Wertverlust wird als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt. Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.
Gesamtnutzungsdauer	Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.
Restnutzungsdauer	Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die Dauer verlängern oder verkürzen.
Bauliche Außenanlagen	Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich bauliche Außenanlagen, wie beispielsweise • Ver- und Entsorgungsleitungen • Zuwegung • Terrassen Die Herstellungskosten für diese baulichen Außenanlagen werden regelmäßig pauschaliert angesetzt.
Nicht erfasste werthaltige Bauteile	Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zeitwertzuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.
Marktanpassung	Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht. Bei der Ableitung des Verkehrswertes muss jedoch immer die Marktsituation berücksichtigt werden. Mit Sachwertfaktoren sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Sachwertfaktoren sind Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte abgeleitet werden.

ERTRAGSWERTVERFAHREN

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt.
Der Ertragswert umfasst den Gebäudeertragswert sowie den getrennt ermittelten Bodenwert. Dabei wird der Gebäudeertragswert durch Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteils ermittelt.

Der Ertragswert hängt von verschiedenen Eingangsgrößen ab:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer
- Liegenschaftszinssatz
- Bodenwert

Rohertrag

Der Rohertrag nach § 31 ImmoWertV umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Marktübliche Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die Aufwendungen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung des Grundstücks marktüblich erforderlich sind. Sie setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis.
Zur Wahrung der Modellkonformität sind bei der Wertermittlung dieselben Bewirtschaftungskosten anzusetzen, die der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde lagen.

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) nach § 21 ImmoWertV 2021 ist der Zinssatz, mit dem Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Restnutzungsdauer Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die Dauer verlängern oder verkürzen.

Bodenwertverzinsung Der Reinertragsanteil des Bodenwertes ergibt sich aus dem Verzinsungsbetrag des Bodenwertes mit dem Liegenschaftszinssatz.

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden, bautechnische Beanstandungen
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst nach der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

4.1.1 Grünbaumberg 4, Gundelfingen

4.1.1.1 Bodenwertermittlung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Dillingen a.d. Donau hat für das Gebiet, in dem sich das bebaute Grundstück befindet, einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von **240 €/qm** festgestellt (Stand 01.01.2024).

Dieser Richtwert bezieht sich auf eine Richtwertzone mit folgenden Merkmalen:
- baureifes Land
- Gemischte Baufläche
- erschließungsbeitragsfrei

Anpassung des Bodenrichtwertes
Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann vom Bodenrichtwert je nach Beschaffenheit abweichen. Er ist unter Einbeziehung objektspezifischer Beschaffenheitsfaktoren zu ermitteln.

Beschaffenheitsfaktoren:
- Grundstücksgröße
  Flurstück 477: 156 qm
  Flurstück 478: 99 qm
- unregelmäßiger Zuschnitt

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **240 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	240 €/qm
Grundstücksgröße (Flurstück 477 und 478)	255 qm
Bodenwert absolut	61.200 €

4.1.1.2 Sachwertverfahren

Eingangsgrößen

Auszug NHK 2010, Kostenkennwerte Freistehende Einfamilienhäuser

Typ 1.01 Wohnhaus: Keller- und Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Standardstufe 2	725 €/qm BGF
Standardstufe 3	835 €/qm BGF

Nach sachverständiger Würdigung wurde der NHK-Ansatz entsprechend der jeweiligen Standardstufe der Standardmerkmale ermittelt. Standardstufe: i.M. 2,4

gewogener Grundflächenpreis	770 €/qm BGF

Auszug NHK 2010, Kostenkennwerte Garagen

Typ 14 Anbau: Einzelgaragen

Standardstufe 3	245 €/qm BGF
Standardstufe 4	485 €/qm BGF

gewogener Grundflächenpreis	250 €/qm BGF

Baupreisindex Die Baupreissteigerung von 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag betrug laut dem Bericht des Statistischen Bundeamtes + 93 Prozent.

Baupreisindex	1,930

Bruttogrundfläche

Wohnhaus	rd. 240 qm
Garage	rd. 125 qm

Regionalfaktor

Regionalfaktor	1,0

Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer

Wohnhaus	80 Jahre
Anbau	60 Jahre

Restnutzungsdauer

Wohnhaus	rd. 25 Jahre
Anbau	rd. 10 Jahre

Alterswertminderungsfaktor

Wohnhaus	0,31
Anbau	0,17

Bauliche Außenanlagen

pauschal	5%

Zeitwert Anbau

Grundflächenpreis	250 €/qm
Baupreisindex	1,93
Normalherstellungskosten	482 €/qm
Bruttogrundfläche	125 qm
Zwischenwert	60.299 €
Alterswertminderungsfaktor	0,167

Zeitwert Anbau	10.050 €

Marktanpassung

Die Ableitung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors erfolgt in Anlehnung an folgende Fachveröffentlichung:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landratsamts Dillingen hat Sachwertfaktoren abgeleitet:

Immobilienmarktbericht 2024/2025

Mittelwert: 1,07
Median: 1,07
StAbw.: 0,22

In Anlehnung an den Immobilienmarktbericht und unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor von 1,0 für marktkonform und angemessen.

Sachwertfaktor	1,0

Bodenwert

s. Bodenwertermittlung

Grundstückssachwert

	Kostenkennwert Gebäudetyp 1.01		770 €/qm
x	Baupreisindex	1,930	716 €/qm
=	Normalherstellungskosten		1.486 €/qm
x	Bruttogrundfläche		240 qm
=	Herstellungswert d. baulichen Anlagen		356.586 €
x	Alterswertminderungsfaktor	0,31	111.433 €
x	Regionalfaktor	1,00	111.433 €
+	Herstellungswert bauliche Außenanlagen	5,00%	5.572 €
=	Zwischenwert		117.005 €
+	Zeitwert Anbau		10.050 €
=	Gebäudesachwert		127.055 €
+	Bodenwert		61.200 €
=	vorläufiger Verfahrenswert		188.255 €
x	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor		1,00
=	marktangepasster Verfahrenswert		188.255 €

4.1.1.3 Ertragswertverfahren

Eingangsgrößen

Rohertrag

Beschaffenheitsfaktoren des Wohngebäudes

- Wohnhaus, ca. 100 qm Wohnfläche in Ober- und Dachgeschoss
- Nutzfläche, ca. 130 qm in Erdgeschoss und Anbau
- Zentralheizung
- Bad/WC in mittlerer Ausstattung

Marktüblicher Mietertrag

Einfamilienhäuser werden i.d.R. zu Pauschalpreisen vermietet. Ich halte einen Mietertrag von 900 €/Monat, einschließlich Anbau für marktüblich erzielbar.

Rohertrag	rd. 10.800 €/Jahr

Tatsächlicher Mietertrag

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet.

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
367 € je Wohngebäude

Verwaltungskosten	rd. 367 €/Jahr

Instandhaltungskosten

In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
Wohnfläche: rd. 14,40 €/qm/Jahr
Nutzfläche: davon rd. 30 Prozent für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager- und vergleichbare Nutzungen

Instandhaltungskosten	rd. 2.002 €/Jahr

Mietausfallwagnis

In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
Wohnnutzung: 2 Prozent

Mietausfallwagnis	rd. 216 €/Jahr

Zusammenfassung

Bewirtschaftungskosten	rd. 2.585 €/Jahr

Der Reinertrag wird mittels Liegenschaftszinssatz und wirtschaftlicher Restnutzungsdauer kapitalisiert.

Liegenschaftszinssatz

Die Ableitung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes erfolgt in Anlehnung an folgende Fachveröffentlichung:

Immobilienmarktbericht 2024/2025

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Dillingen hat im Immobilienmarktbericht keine Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser veröffentlicht.

IVD-Liegenschaftszinssätze

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat marktübliche Liegenschaftszinssätze für Deutschland veröffentlicht. Sie sind das Resultat einer bundesweiten Erhebung der IVD-Bewertungssachverständigen. Der Liegenschaftszinssatz für freistehende Einfamilienhäuser wird in einer Spannbreite von 1,5 – 4,0 % angegeben.

Unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 3,00 % für marktkonform und angemessen.

Restnutzungsdauer

wirtschaftliche Restnutzungsdauer	rd. 25 Jahre

Der Ertragswert eines Gebäudes ergibt sich durch Multiplikation des Gebäudereinertrages mit dem Barwertfaktor, der wiederum vom Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer abhängig ist.

Barwertfaktor	17,413

Bodenwertverzinsung

Der Reinertragsanteil des Bodenwertes ergibt sich aus dem Verzinsungsbetrag des Bodenwertes mit dem Liegenschaftszinssatz.

3,00 % Reinertragsanteil des Bodenwertes	1.836 €

Bodenwert

s. Bodenwertermittlung

Grundstücksertragswert

	Rohertrag	10.800 €
-	Bewirtschaftungskosten	2.585 €
=	Reinertrag	8.215 €
-	Reinertragsanteil des Bodenwertes	1.836 €
=	Gebäudereinertrag	6.379 €
x	Barwertfaktor	17,413
=	Gebäudeertragswert	111.085 €
+	Bodenwert	61.200 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	172.285 €

4.1.1.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bautechnische Beanstandungen

Der Werteinfluss durch bautechnische Beanstandungen wird pauschal auf 60.000 € geschätzt (s. Pkt. 3.4.1.5 des Gutachtens). Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.

4.1.1.5 Ableitung des Verkehrswertes (Gesamtausgebot)

Vorläufige Verfahrensergebnisse:

vorläufiger Grundstücksachwert	188.255 €
vorläufiger Grundstücksertragswert	172.285 €

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden die wertmäßigen Auswirkungen der Besonderheiten des Objekts, die nicht in die Wertermittlungsverfahren bereits einbezogen waren, berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-60.000 €

Nachfolgend wird die Abweichung des Grundstückssachwertes zum Grundstücksertragswert dargestellt:

Grundstückssachwert	128.255 €
Grundstücksertragswert	112.285 €

Das, für die Wertermittlung anzuwendende, Verfahren richtet sich nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Entsprechend den Marktgegebenheiten orientiert sich der Verkehrswert von Objekten, bei denen das Interesse des Nutzers nicht ertragsorientiert ist, am Sachwert.

Verkehrswert gerundet als Gesamtausgebot	**130.000 €**

4.1.1.6 Ableitung des Verkehrswertes (Einzelausgebote)

Im Zwangsversteigerungsverfahren ist für mehrere Grundstücke jeweils ein eigener Wert zu ermitteln, auch wenn aus wirtschaftlicher Sicht deren kombinierte Versteigerung in Frage kommt.
Das vorhandene Wohnhaus erstreckt sich über die Grundstücke Flurstück 477 und 478.

Zur Ermittlung der Einzelausgebote wird das Wohnhaus dem Grundstück Flurstück 478 und der Anbau dem Grundstück Flurstück 477 zugeordnet.

Grundstück Flurstück 478

	Kostenkennwert Gebäudetyp 1.01		770 €/qm
x	Baupreisindex	1,930	716 €/qm
=	Normalherstellungskosten		1.486 €/qm
x	Bruttogrundfläche		240 qm
=	Herstellungswert d. baulichen Anlagen		356.586 €
x	Alterswertminderungsfaktor	0,31	111.433 €
x	Regionalfaktor	1,00	111.433 €
+	Herstellungswert bauliche Außenanlagen	5,00%	5.572 €
=	Gebäudesachwert		117.005 €
+	Bodenwert		37.440 €
=	vorläufiger Verfahrenswert		154.445 €
x	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor		1,00
=	marktangepasster Verfahrenswert		154.445 €
-	Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale		50.000 €

Verkehrswert gerundet als Einzelausgebot	**105.000 €**

Grundstück Flurstück 477

	Kostenkennwert Gebäudetyp 1.01		250 €/qm
x	Baupreisindex	1,930	232 €/qm
=	Normalherstellungskosten		482 €/qm
x	Bruttogrundfläche		125 qm
=	Herstellungswert d. baulichen Anlagen		60.299 €
x	Alterswertminderungsfaktor	0,17	10.050 €
x	Regionalfaktor	1,00	10.050 €
+	Herstellungswert bauliche Außenanlagen	5,00%	502 €
=	Gebäudesachwert		10.552 €
+	Bodenwert		23.760 €
=	vorläufiger Verfahrenswert		34.312 €
x	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor		1,00
=	marktangepasster Verfahrenswert		34.312 €
-	Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale		10.000 €

Verkehrswert gerundet als Einzelausgebot	**25.000 €**

4.1.1.7 Zubehörbewertung

Das Zubehör einer Hauptsache besteht nach § 97 BGB insbesondere aus beweglichen Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen. Sie stehen in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache.
Als Zubehör werden beispielsweise Maschinen oder Einrichtungsgegenstände verstanden. Eine Einbauküche kann wesentlicher Bestandteil einer sein, wenn sie fest eingebaut wurde, jedoch auch als Zubehör gelten, solange sie kein wesentlicher Bestandteil ist. Es bestehen jedoch regional unterschiedliche Verkehrsauffassungen.

Vorbemerkung
Die Bezeichnung als Zubehör und die Bewertung durch einen Sachverständigen stellen keine rechtsverbindliche Feststellung dar. Die Beurteilung, ob ein beweglicher Gegenstand Immobilienzubehör ist, ist Aufgabe des Gerichts.

Obergeschoss, Küche: Einbauküche mit Ceran-Kochfeld, Backofen, Kühlschrank.
Der Zeitwert des vermeintlichen Zubehörs wird zum Wertermittlungsstichtag pauschal bewertet mit:

500 €

4.1.2 Untere Vorstadt 22, Gundelfingen

4.1.2.1 Bodenwertermittlung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Dillingen a.d. Donau hat für das Gebiet, in dem sich das bebaute Grundstück befindet, einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von **240 €/qm** festgestellt (Stand 01.01.2024).

Dieser Richtwert bezieht sich auf eine Richtwertzone mit folgenden Merkmalen:
- baureifes Land
- Gemischte Baufläche
- erschließungsbeitragsfrei

Anpassung des Bodenrichtwertes
Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann vom Bodenrichtwert je nach Beschaffenheit abweichen. Er ist unter Einbeziehung objektspezifischer Beschaffenheitsfaktoren zu ermitteln.

Beschaffenheitsfaktoren:
- Grundstücksgröße 119 qm
- unregelmäßiger Zuschnitt

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **240 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	240 €/qm
Grundstücksgröße	119 qm
Bodenwert absolut	28.560 €

4.1.2.2 Sachwertverfahren

Eingangsgrößen

Auszug NHK 2010, Kostenkennwerte Freistehende Einfamilienhäuser

Typ 1.32 Erd-, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Standardstufe 2	690 €/qm BGF
Standardstufe 3	790 €/qm BGF

Typ 1.31 Erd-, Obergeschoss, Flachdach

Standardstufe 2	870 €/qm BGF
Standardstufe 3	1.000 €/qm BGF

Nach sachverständiger Würdigung wurde der NHK-Ansatz entsprechend der jeweiligen Standardstufe der Standardmerkmale ermittelt.
Standardstufe: i.M. 2,1

gewogener Grundflächenpreis	790 €/qm BGF

Baupreisindex

Die Baupreissteigerung von 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag betrug laut dem Bericht des Statistischen Bundeamtes
+ 93 Prozent.

Baupreisindex	1,930

Bruttogrundfläche

Wohnhaus	rd. 300 qm

Regionalfaktor

Regionalfaktor	1,0

Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer

Wohnhaus	80 Jahre

Restnutzungsdauer

Wohnhaus	rd. 15 Jahre

Alterswertminderungsfaktor

Wohnhaus	0,19

Bauliche Außenanlagen

pauschal	5%

Marktanpassung

Die Ableitung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors erfolgt in Anlehnung an folgende Fachveröffentlichung:
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landratsamts Dillingen hat Sachwertfaktoren abgeleitet:

Immobilienmarktbericht 2024/2025
Mittelwert: 1,07
Median: 1,07
StAbw.: 0,22

In Anlehnung an den Immobilienmarktbericht und unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor von 1,0 für marktkonform und angemessen.

Sachwertfaktor	1,0

Bodenwert s. Bodenwertermittlung

Grundstückssachwert

	Kostenkennwert Gebäudetyp 1.32/1.33		790 €/qm
x	Baupreisindex	1,930	734 €/qm
=	Normalherstellungskosten		1.524 €/qm
x	Bruttogrundfläche		300 qm
=	Herstellungswert d. baulichen Anlagen		457.310 €
x	Alterswertminderungsfaktor	0,19	85.746 €
x	Regionalfaktor	1,00	85.746 €
+	Herstellungswert bauliche Außenanlagen	5,00%	4.287 €
=	Gebäudesachwert		90.033 €
+	Bodenwert		28.560 €
=	vorläufiger Verfahrenswert		118.593 €
x	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor		1,00
=	marktangepasster Verfahrenswert		118.593 €

4.1.2.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bautechnische Beanstandungen

Der Werteinfluss durch bautechnische Beanstandungen wird pauschal auf 50.000 € geschätzt (s. Pkt. 3.4.2.5 des Gutachtens). Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.

4.1.2.4 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufiges Verfahrensergebnis:

vorläufiger Grundstücksachwert	118.593 €

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden die wertmäßigen Auswirkungen der Besonderheiten des Objekts, die nicht in die Wertermittlungsverfahren bereits einbezogen waren, berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-50.000 €

Grundstückssachwert	68.593 €

Das, für die Wertermittlung anzuwendende, Verfahren richtet sich nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Entsprechend den Marktgegebenheiten orientiert sich der Verkehrswert von Objekten, bei denen das Interesse des Nutzers nicht ertragsorientiert ist, am Sachwert.

Verkehrswert gerundet	**70.000 €**

5 VERKEHRSWERT

Definition

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.
Die Ermittlung dieses Wertes ist das Ziel des vorliegenden Gutachtens, der Verkehrswert ist somit eine Prognose auf den wahrscheinlich zu erzielenden Preis.
Jede gutachterliche Wertermittlung unterliegt einem gewissen Ermessensspielraum. Um diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen, wurden marktübliche Vergleichswerte wie Bodenwerte oder Liegenschaftszinssätze angewendet.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale wird der Verkehrswert der Liegenschaften am Wertermittlungsstichtag 10. April 2026 geschätzt auf:

Grünbaubaumberg 4, Gundelfingen	
Gesamtausgebot	**130.000 €**
Einzelausgebote:	
Grundstück Flurstück 478, Gemarkung Gundelfingen	**105.000 €**
Grundstück Flurstück 477, Gemarkung Gundelfingen	**25.000 €**
Untere Vorstadt 22, Gundelfingen	**70.000 €**

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Das vorliegende Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, zusätzlich elektronisch übermittelt und umfasst:
35 Seiten = 58.391 Zeichen (aufgerundet auf 59.000 Zeichen)
14 Blatt Anlagen
3 Seiten Fotodokumentation (6 Fotos)

Augsburg, den 15 Juni 2026



Elisabeth Gertz-Mansky
Dipl.-Ing. Architektin
Von der Industrie- und Handelskammer Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken und Mieten und Pachten

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

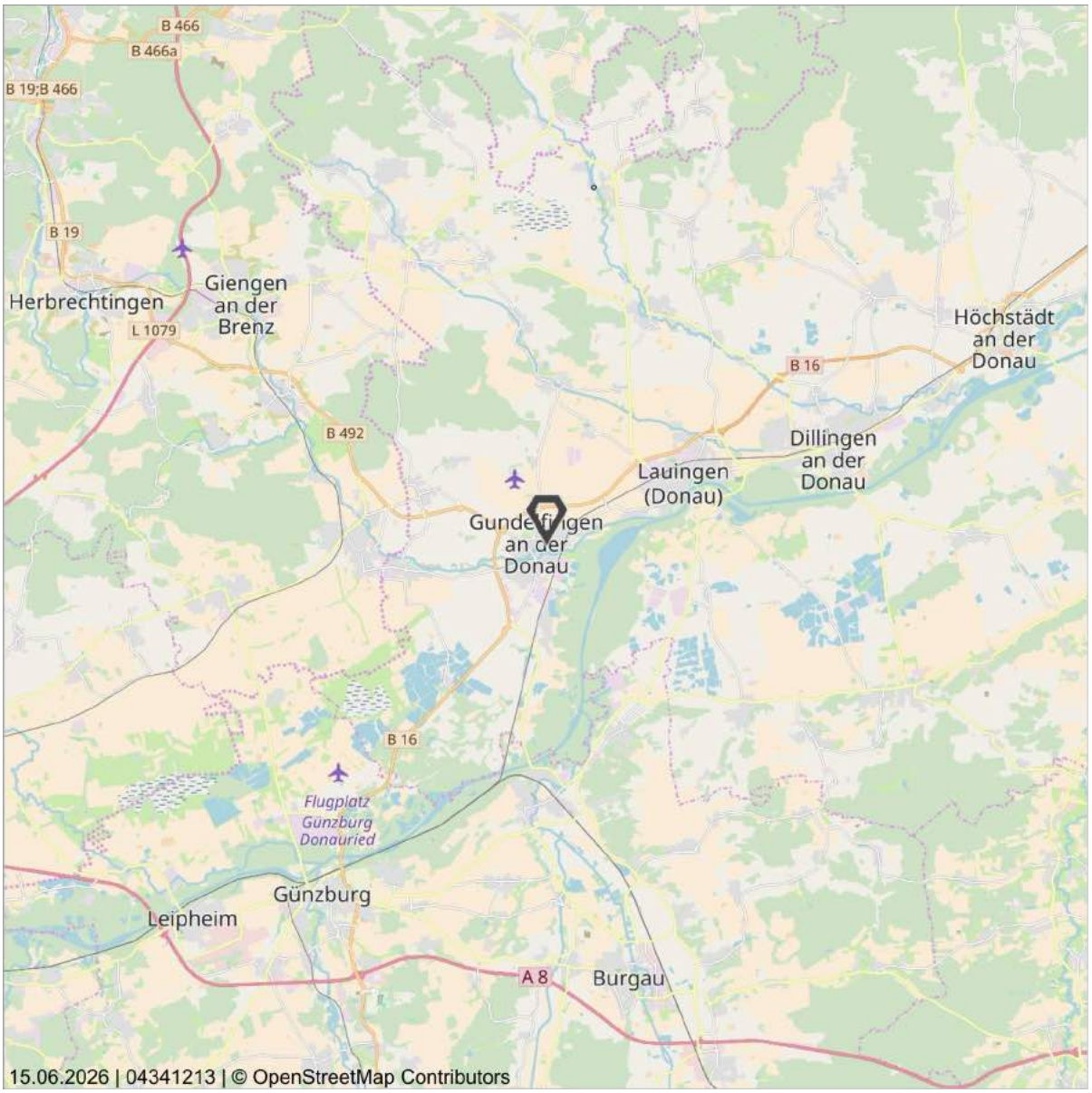
6 ANLAGEN

6.1 Übersichtskarte

Übersichtskarte on-geo

89423 Gundelfingen a.d.Donau, Grünbaumberg 4

Geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m

0 20.000 m

Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

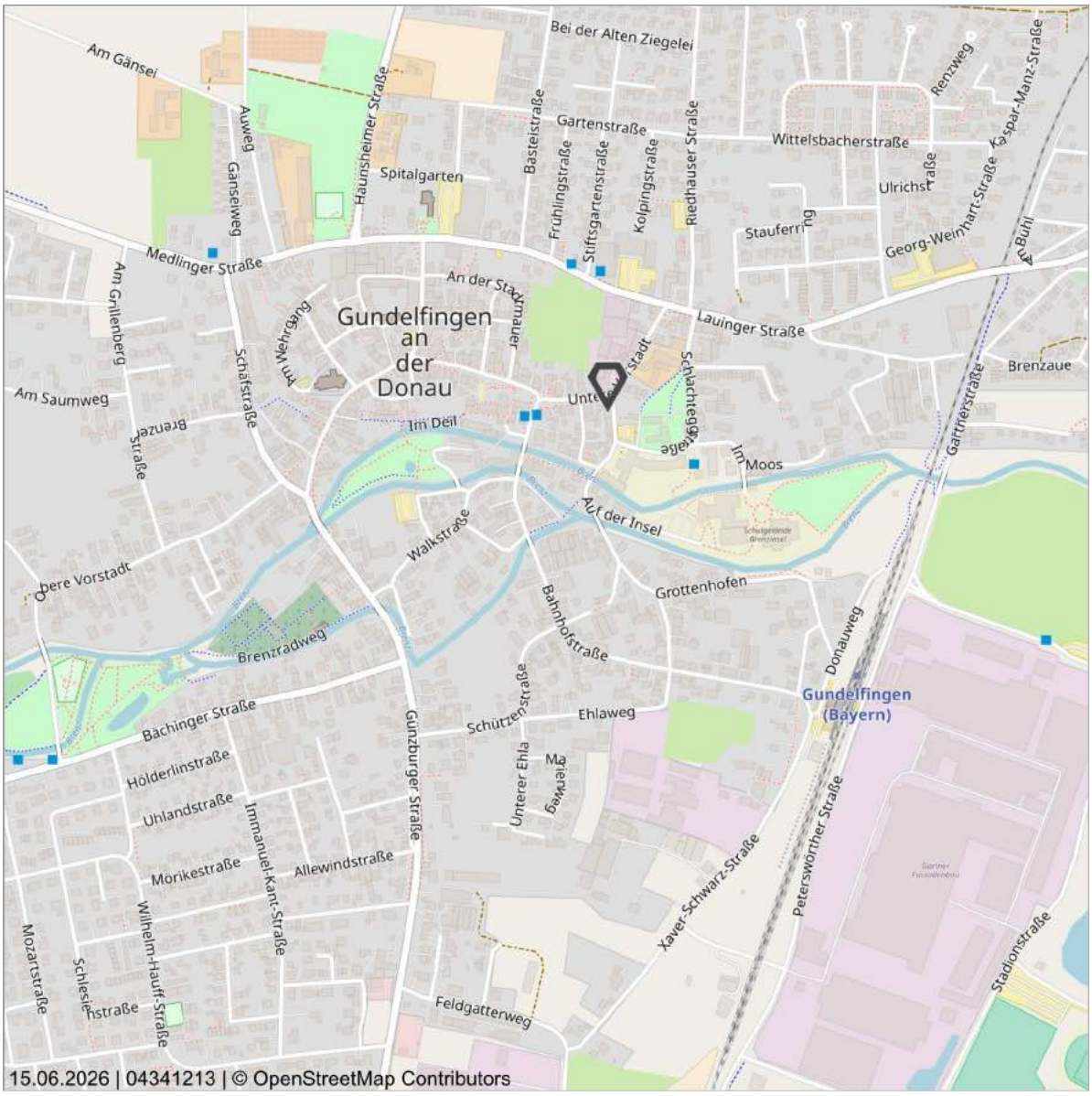
Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

6.2 Stadtplan

Stadtplan on-geo

89423 Gundelfingen a.d.Donau, Grünbaumberg 4

Geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m

0 1.000 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

6.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

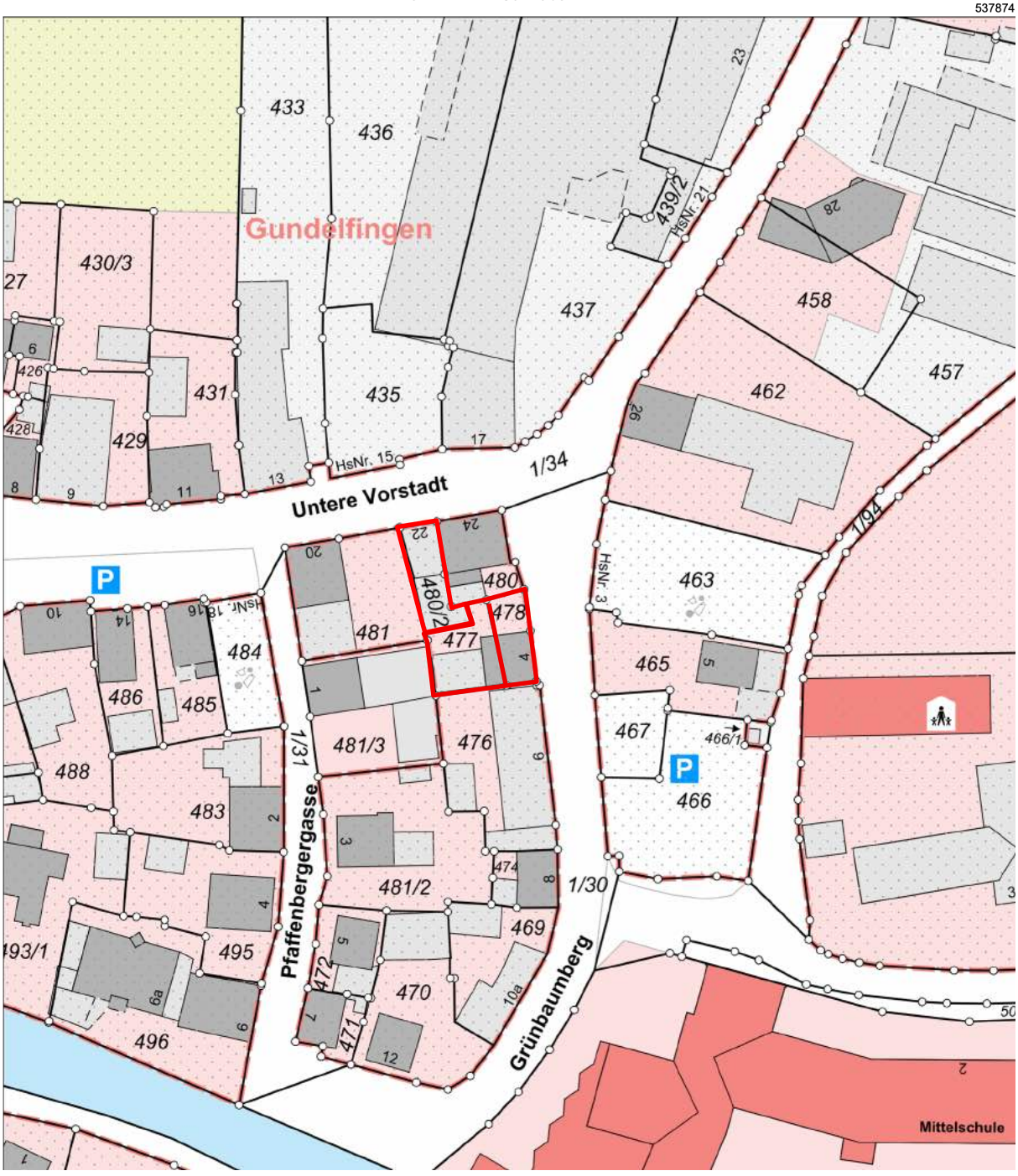
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Dillingen a.d.Donau
Königstraße 15
89407 Dillingen a.d.Donau

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:1000

Erstellt am 10.03.2026

Flurstück: 478
Gemarkung: Gundelfingen a.d.Donau
Gemeinde: Gundelfingen a.d.Donau
Landkreis: Dillingen a.d.Donau
Bezirk: Schwaben

537874



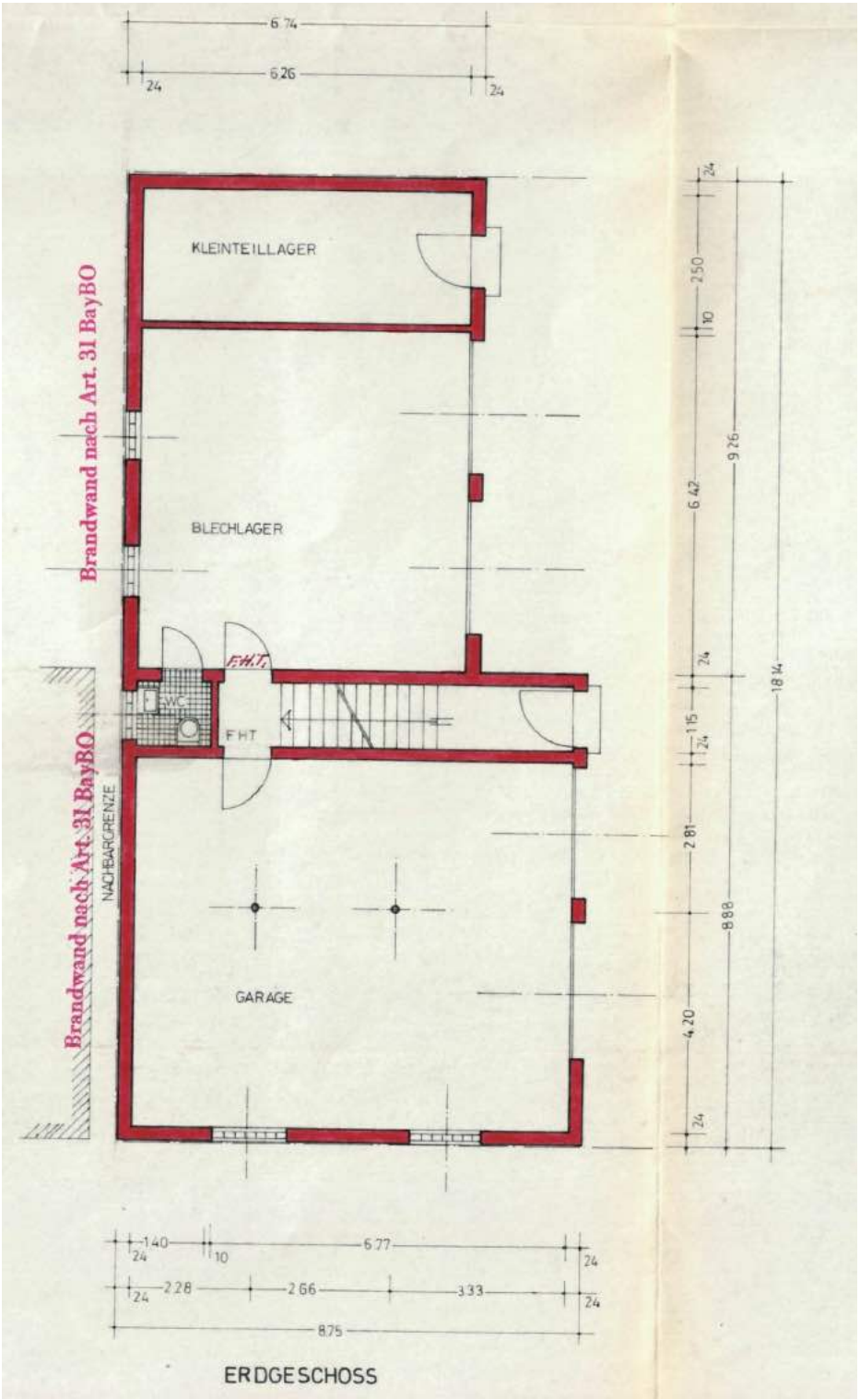
Auszug aus dem Liegenschaftskataster; © LVG, Nr. 2295/2009

6.4 Objektunterlagen

6.4.1 Grünbaumberg 4, Gundelfingen

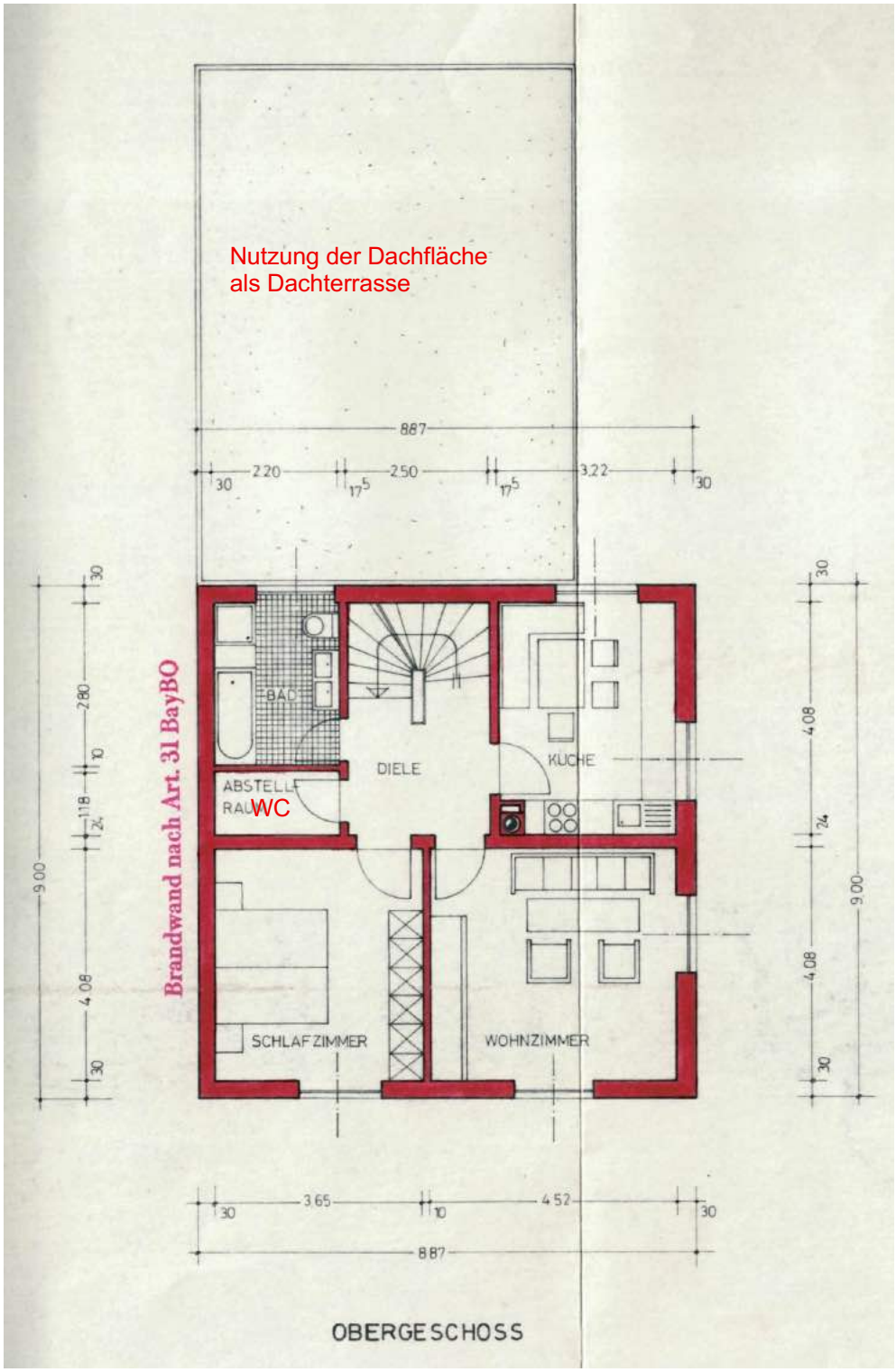
6.4.1.1 Erdgeschoss

(ohne Maßstab)



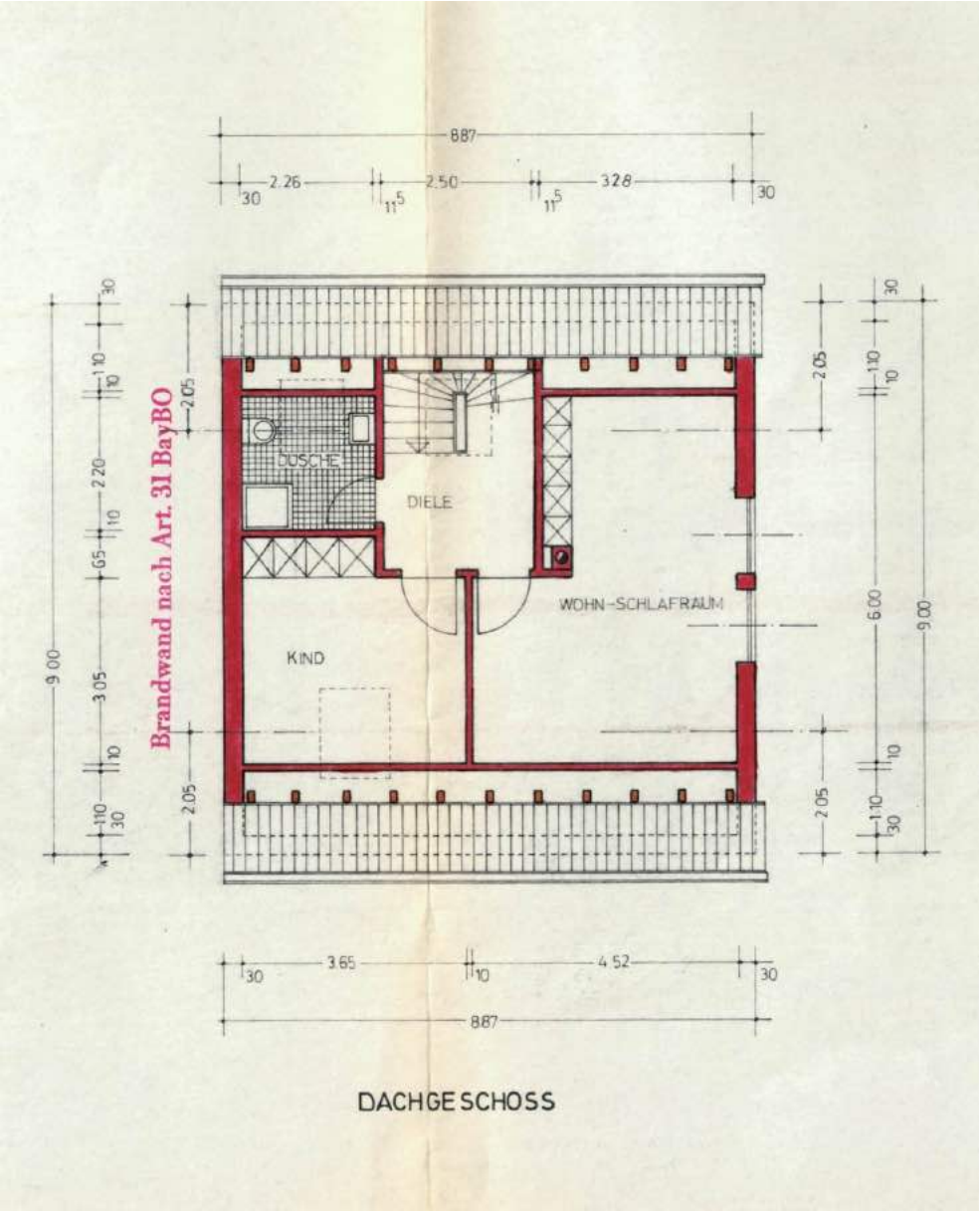
6.4.1.2 Obergeschoss

(ohne Maßstab)



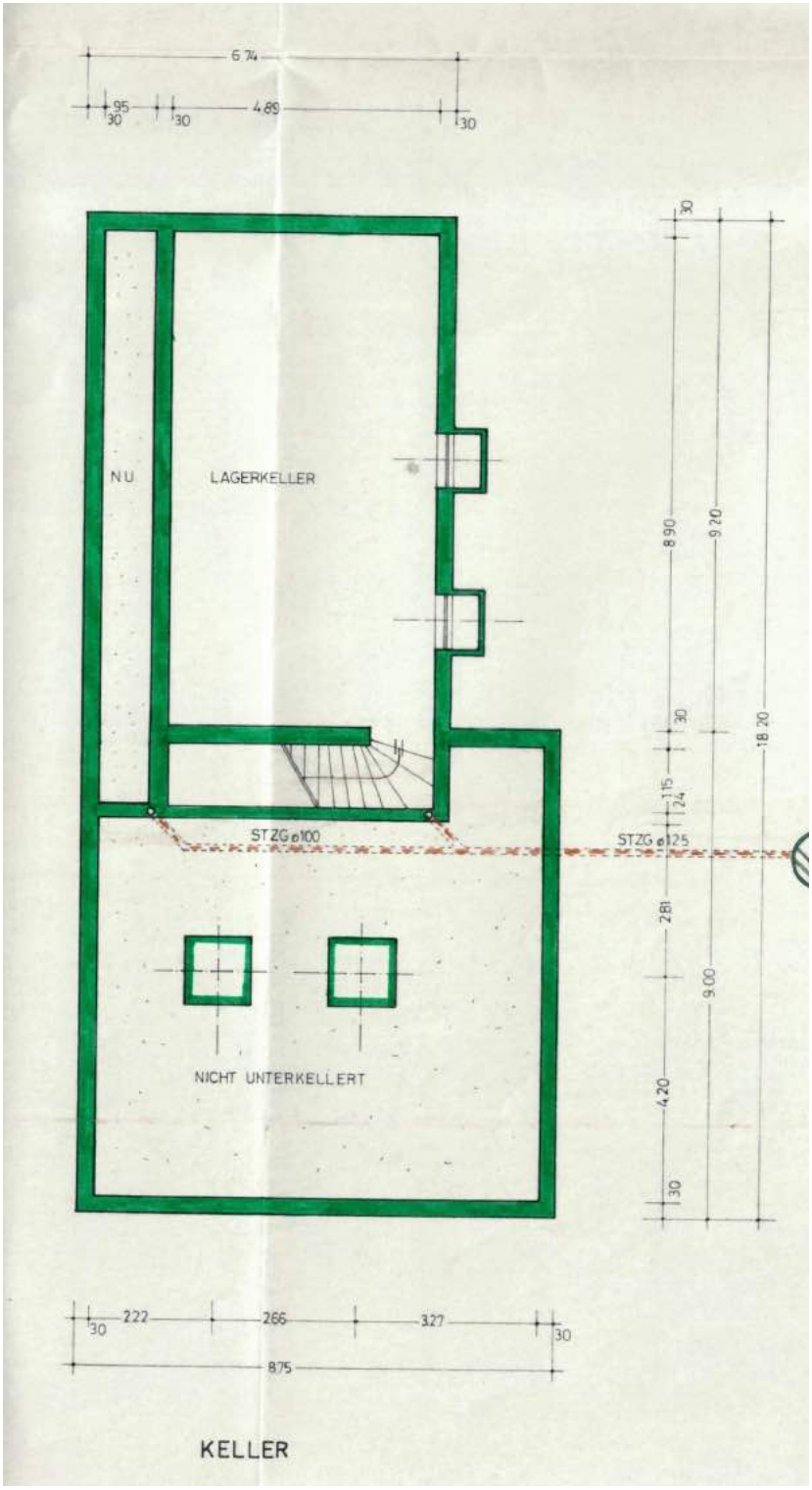
6.4.1.3 Dachgeschoss

(ohne Maßstab)



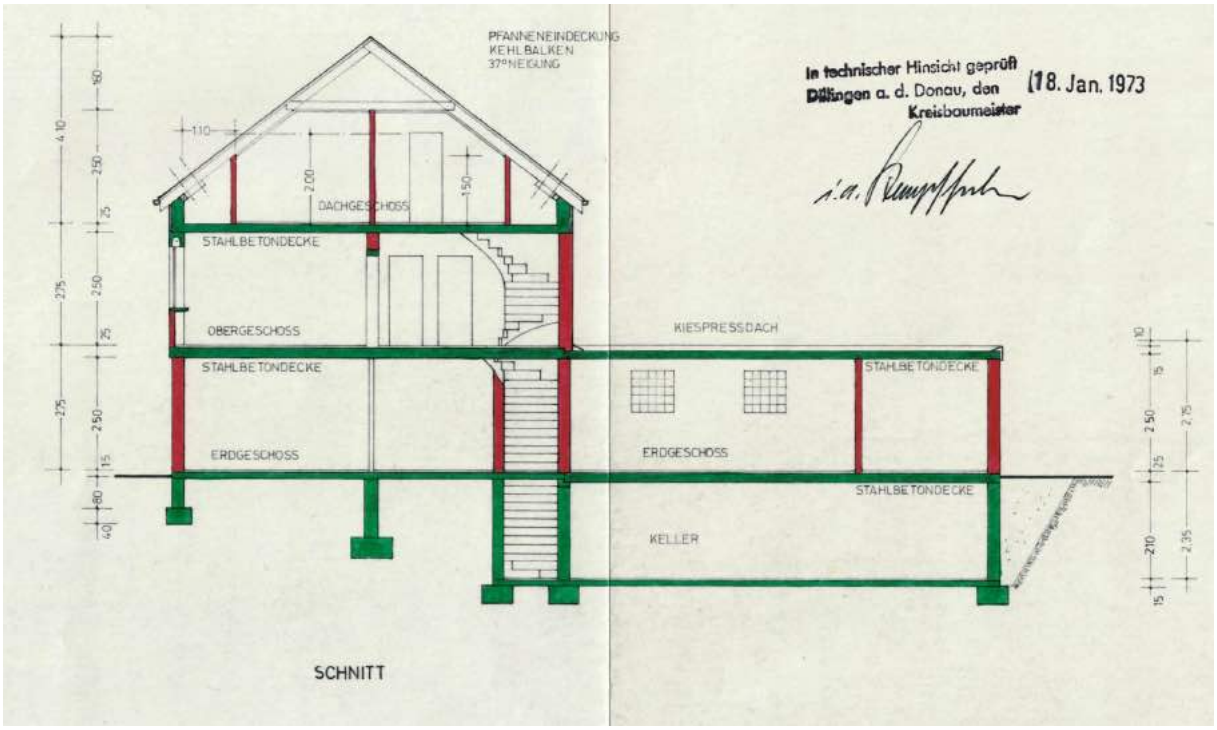
6.4.1.4 Kellergeschoss

(ohne Maßstab)



6.4.1.5 Schnitt

(ohne Maßstab)



6.4.1.6 Berechnung der Bruttogrundfläche

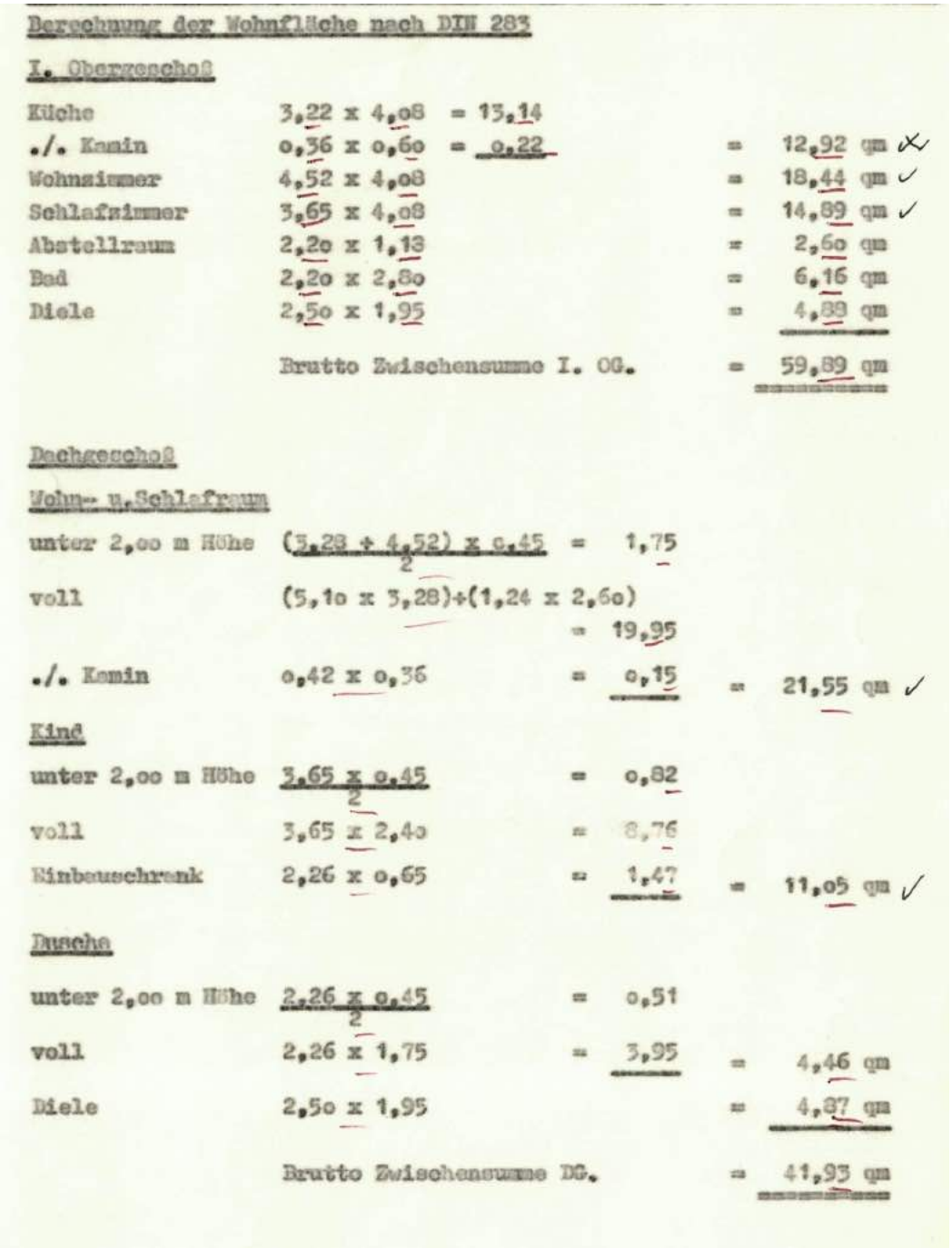
Vorbemerkung:
Als Brutto-Grundfläche (BGF) bezeichnet man die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.
In Anlehnung an die DIN 277 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:
Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
Bereich c: nicht überdeckt.
Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der Bruttogrundflächen nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen.
Nicht zur Bruttogrundfläche gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen.

Wohnhaus				
Geschoss		**Länge (m)**	**Breite (m)**	**BGF (qm)**
Erdgeschoss	+	9,000	8,870	79,83
Obergeschoss	+	9,000	8,870	79,83
Dachgeschoss	+	9,000	8,870	79,83
Summe	=			**239,49**

Anbau				
Geschoss		**Länge (m)**	**Breite (m)**	**BGF (qm)**
Kellergeschoss	+	9,260	6,740	62,41
Erdgeschoss	+	9,260	6,740	62,41
Summe	=			**124,82**

6.4.1.7 Wohnflächenzusammenstellung

Die Flächenangaben wurden den Bauantragsunterlagen entnommen, die Maße wurden vor Ort nicht überprüft.



Berechnung der Wohnfläche nach DIN 283

I. Obergeschoß

Küche	3,22 x 4,08 = 13,14		
./. Kamin	0,36 x 0,60 = 0,22	=	12,92 qm
Wohnzimmer	4,52 x 4,08	=	18,44 qm
Schlafzimmer	3,65 x 4,08	=	14,89 qm
Abstellraum	2,20 x 1,18	=	2,60 qm
Bad	2,20 x 2,80	=	6,16 qm
Diele	2,50 x 1,95	=	4,88 qm
	Brutto Zwischensumme I. OG.	=	59,89 qm

Dachgeschoß

Wohn- u. Schlafraum

unter 2,00 m Höhe	$\frac{(3,28 + 4,52) \times 0,45}{2}$	=	1,75	
voll	(5,10 x 3,28)+(1,24 x 2,60)	=	19,95	
./. Kamin	0,42 x 0,36	=	0,15	= 21,55 qm

Kind

unter 2,00 m Höhe	$\frac{3,65 \times 0,45}{2}$	=	0,82	
voll	3,65 x 2,40	=	8,76	
Einbauschrank	2,26 x 0,65	=	1,47	= 11,05 qm

Dusche

unter 2,00 m Höhe	$\frac{2,26 \times 0,45}{2}$	=	0,51	
voll	2,26 x 1,75	=	3,95	= 4,46 qm
Diele	2,50 x 1,95			= 4,87 qm
	Brutto Zwischensumme DG.			= 41,93 qm

Zusammenstellung:

	Brutto Zwischensumme I. OG	=	59,89 qm
	" " DG.	=	41,93 qm
	" Gesamtsumme	=	1o1,82 qm
	./. 3 % Putz	=	3,o5 qm
	Nettowohnfläche I.OG + DG	=	98,77 qm

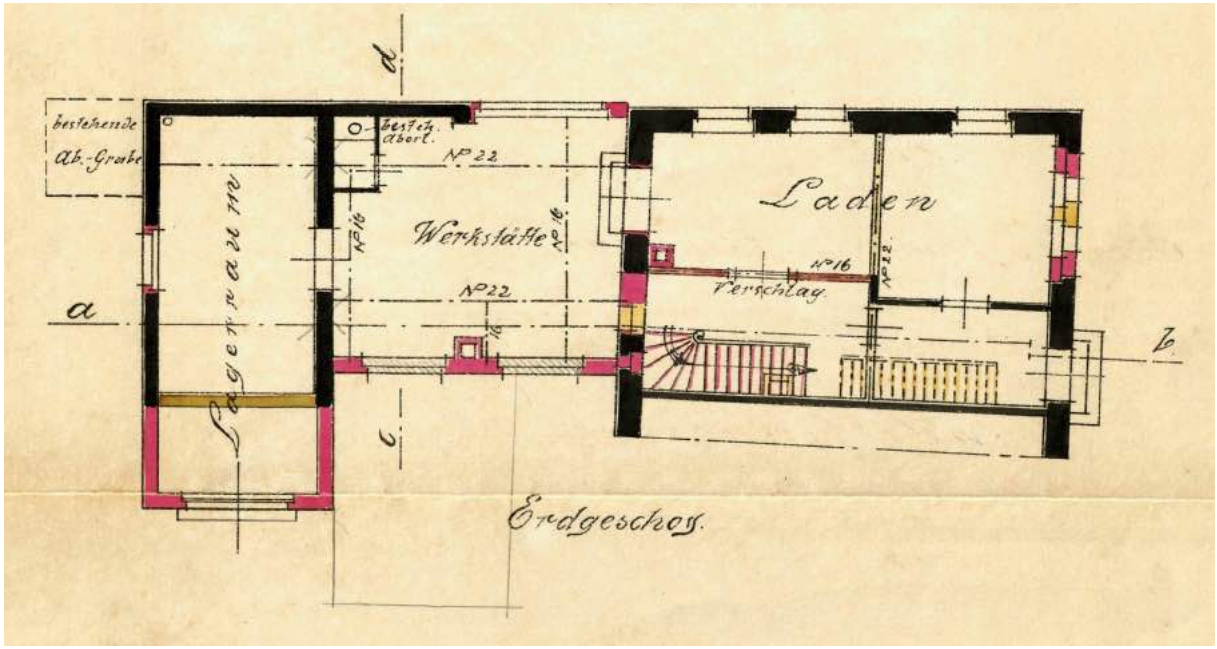
Berechnung der Nutzfläche nach DIN 283

Kleinteilelager	6,26 x 2,5o	=	15,65 qm
Blechlager	6,26 x 6,42	=	4o,19 qm
WC	1,4o x 1,15	=	1,61 qm
Treppenflur	2,5o x 1,15	=	2,88 qm
Doppelgarage	8,27 x 8,88	=	73,44 qm
	Bruttonutzfläche	=	133,77 qm
	./. 3 % Putz	=	4,o1 qm
	Nettonutzfläche	=	129,76 qm

6.4.2 Untere Vorstadt 22, Gundelfingen

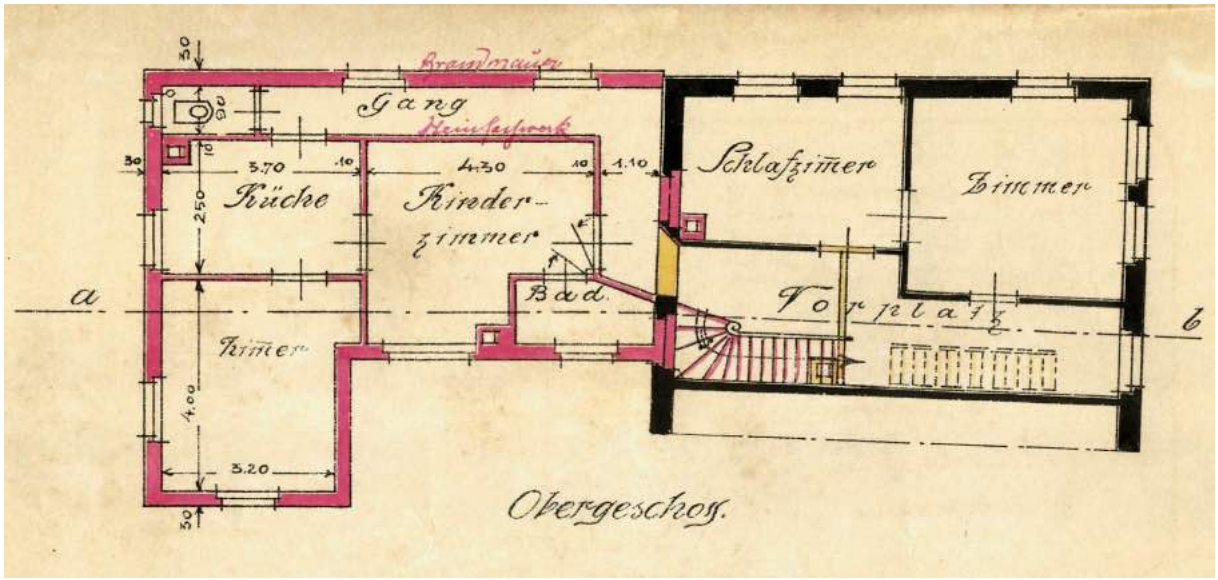
6.4.2.1 Erdgeschoss

(ohne Maßstab)



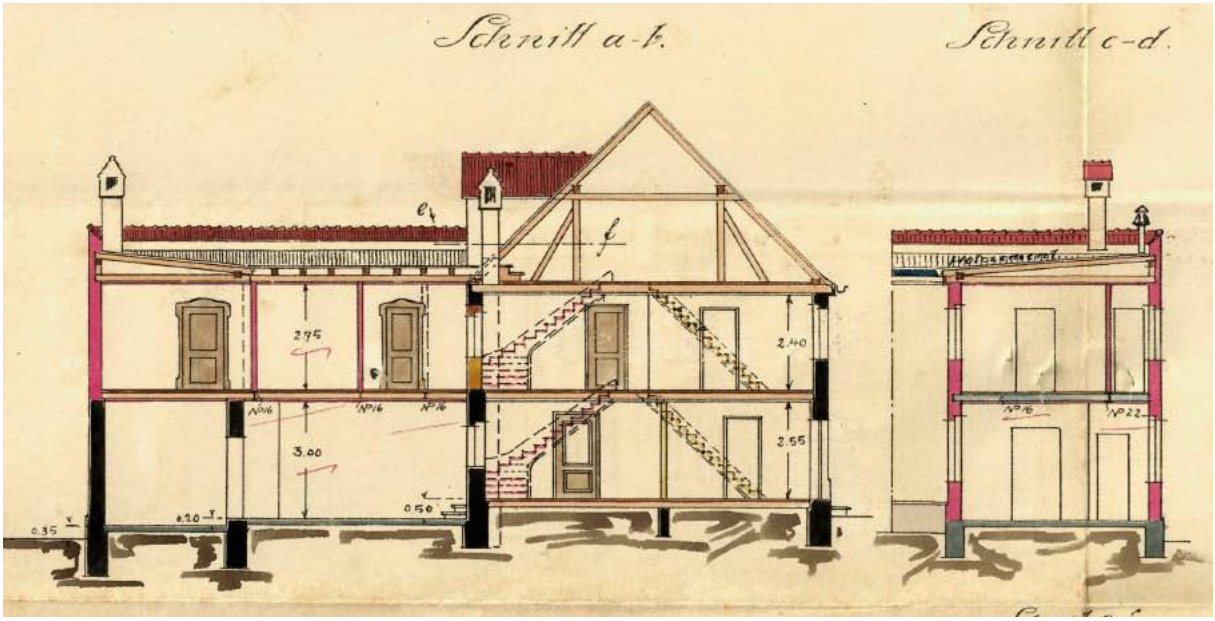
6.4.2.2 Obergeschoss

(ohne Maßstab)



6.4.2.3 Schnitt

(ohne Maßstab)



6.4.2.4 Berechnung der Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche wurde durch Maßentnahme aus dem BayernAtlas ermittelt.

Wohnhaus				
Geschoss		**Länge (m)**	**Breite (m)**	**BGF (qm)**
Kellergeschoss	+			ca.12,00
Erdgeschoss	+			56,00
	+			60,00
Obergeschoss	+			56,00
	+			60,00
Dachgeschoss	+			56,00
Summe	=			**rd. 300,00**

6.5 Fotodokumentation: Ortstermin am 10.04.2026

6.5.1 Grünbaumberg 4, Gundelfingen



Foto 1 Straßenansicht von Osten



Foto 2 Anbau

6.5.2 Untere Vorstadt 22, Gundelfingen



Foto 3 Eingangsansicht von Norden



Foto 4 Ansicht von Westen



Foto 5 Werkstattbereich



Foto 6 Ansicht von Süden