

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

Stadthägerstraße 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



Aktenzeichen:	1 K 64/25
Bewertungsobjekt:	Einfamilien-Wohnhaus Amaliastraße 12, 86609 Donauwörth
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Donauwörth, Flurstück 2238
Grundbuchbezeichnung:	Amtsgericht Nördlingen Grundbuch von Donauwörth Blatt 11028
Auftraggeber:	Amtsgericht Nördlingen Abteilung für Immobilienvollstreckung
Wertermittlungstichtag:	19. März 2026
Verkehrswert:	600.000 €

INHALTSVERZEICHNIS

1	ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE	3
2	ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1	Fragen des Gerichts	6
3	GRUNDSTÜCKSMERKMALE	7
3.1	Lagebeschreibung	7
3.1.1	Überörtliche Lage	7
3.1.2	Innerörtliche Lage	7
3.2	Rechtliche Gegebenheiten	8
3.2.1	Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs	8
3.2.2	Nicht eingetragene Rechte und Lasten	8
3.2.3	Bauplanungsrecht.....	8
3.2.4	Bauordnungsrecht	8
3.2.5	Abgabenrechtliche Situation	8
3.2.6	Mietverträge	8
3.2.7	Energieeffizienz	8
3.3	Grundstücksbeschreibung	9
3.3.1	Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße	9
3.3.2	Erschließung	9
3.3.3	Entwicklungszustand	9
3.3.4	Bodenbeschaffenheit	9
3.4	Gebäudebeschreibung	10
3.4.1	Gebäudemerkmale	10
3.4.2	Ausstattungsmerkmale	11
3.4.3	Aufteilung	11
3.4.4	Flächenangaben	11
3.4.5	Beurteilung der baulichen Anlagen	12
4	WERTERMITTLUNG	13
4.1	Bodenwertermittlung	14
4.2	Sachwertverfahren	15
4.2.1	Erläuterung der Eingangsgrößen	15
4.2.2	Grundstückssachwert	18
4.3	Ertragswertverfahren	19
4.3.1	Erläuterung der Eingangsgrößen	19
4.3.2	Grundstücksertragswert	21
4.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	22
4.5	Ableitung des Verkehrswertes	23
4.6	Zubehörbewertung	24
5	VERKEHRSWERT	25
6	ANLAGEN	26
6.1	Übersichtskarte	26
6.2	Stadtplan	27
6.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	28
6.4	Grundrisse / Schnitt	29
6.4.1	Erdgeschoss	29
6.4.2	Dachgeschoss	30
6.4.3	Untergeschoss	31
6.4.4	Schnitt	32
6.5	Berechnung der Bruttogrundfläche	33
6.6	Wohn- und Nutzflächenzusammenstellung	34
6.7	Fotodokumentation: Ortstermin am 19.03.2026	35

1 ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE

Objekt	Einfamilien-Wohnhaus in Donauwörth
Wertermittlungsstichtag	19. März 2026
Qualitätsstichtag	19. März 2026
Ortstermin	19. März 2026
Baujahr	ca. 2020
Nutzung	Wohnnutzung
Wohnfläche	rd. 211 qm
Stellplätze	Doppelgarage im Untergeschoss
Grundstückssachwert	635.160 €
Grundstücksertragswert	589.391 €
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-30.000 €
Verkehrswert	600.000 €

- Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen
- Auszug aus dem Grundbuch vom 30.01.2026
 - Einsichtnahme in das Bodenrichtwertinformationssystem des Landkreises Donau-Ries Stand 01.01.2024
 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 27.01.2026
 - Auskunft der Stadtverwaltung Donauwörth
 - Bauantragsunterlagen "Neubau eines EFH" mit Bauzeichnungen, Baubeschreibung, Wohnflächenberechnung und Baugenehmigung vom 13.08.2019
 - Baubeschreibung des Antragstellers
 - Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Donau-Ries
 - 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 2024/25, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 25. Auflage

2.1 Fragen des Gerichts

Miet- bzw. Pachtvertrag	Nach Auskunft der Eigentümer ist das Gebäude nicht vermietet, es wird durch die Antragsgegnerin selbst genutzt.
Wohnpreisbindung	Nach Auskunft der Eigentümer besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.
Gewerbebetrieb	Nach Auskunft der Eigentümer 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 Donau-Ries 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	Donau-Ries
Stadt / Gemeinde	Donauwörth
Einwohnerzahl	ca. 20.000 Einwohner
Bundesstraßen	Auffahrt zur Bundesstraße B 16 in ca. 1 km Entfernung
Autobahnzufahrt	Auffahrt zur BAB 8 (München-Stuttgart), Anschlussstelle Gersthofen in ca. 40 km Entfernung
Flughafen	Flughafen München ca. 120 km entfernt
Bahnhof	Regional-Bahnhof Donauwörth ca. 2 km entfernt
Öffentliche Verkehrsmittel	Nahverkehrsanschlüsse (Bus und Bahn) in fußläufiger Entfernung
Nächstgelegene größere Orte	Augsburg ca. 45 km entfernt Ingolstadt ca. 55 km entfernt München ca. 110 km entfernt

3.1.2 Innerörtliche Lage

Wohnlage	Lage in einem überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Gebiet, Kindergarten, Grund- und weiterführende Schulen in Donauwörth Hochschulen in Augsburg, Ingolstadt, Ulm und München Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und längerfristigen Bedarf sind in Donauwörth vorhanden.
Umgebungsbebauung	Wohnbebauung, überwiegend freistehende Einfamilien-Wohnhäuser
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	Baubeschränkung - befristet - für den jeweiligen Eigentümer [...] von Flst. 2226/3
3	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet [...]

zu lfd. Nr. 1

Die Eintragung wird auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

zu lfd. Nr. 3

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

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

Die Baugenehmigung hat der Sachverständigen vorgelegen. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

3.2.5 Abgabenrechtliche Situation

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

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet.

3.2.7 Energieeffizienz

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

3.3 Grundstücksbeschreibung

3.3.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße

Straßenfront	ca. 14 m
Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: 807 qm
Grundstücksform	unregelmäßiger Grenzverlauf
topografische Grundstückslage	Hanglage, das Gelände steigt von der straßenseitigen, östlichen Grundstücksgrenze zur westlichen Grenze an.

3.3.2 Erschließung

Straßenart	Amaliastraße als Wohnanliegerstraße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert
Ver- und Entsorgungsan- schlüsse	elektrischer Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

3.3.3 Entwicklungszustand Einstufung gem. § 3 ImmoWertV 2021 als baureifes Land

3.3.4 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 Donau-Ries besteht kein Altlastenverdacht.

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.

Die bautechnischen Angaben des Antragstellers sind *kursiv* dargestellt.

Bauart	Eingeschossiges Wohnhaus, das Dachgeschoss ist ausgebaut, das Gebäude ist unterkellert
Baujahr	ca. 2020 (Erstbezug)

3.4.1 Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	Massivbauweise
Kellerwände	Massivkeller <i>WU-Stahlbeton mit 120mm Dämmung WL 035</i>
Umfassungswände	<i>Ziegelbauweise mit 42,5cm Außenwand in PZ009</i>
Geschossdecken	Stahlbetondecken Holzbalkendecke über Dachgeschoss
Treppen	Stahlbetontreppe mit Trittstufenbelag aus Holz Bodeneinschubtreppe zum Spitzboden
Dachkonstruktion	Satteldach mit Aufbauten
Dachdeckung	Flachziegeldeckung, <i>Mineralfaserzwischen Sparrendämmung</i>
Fenster	Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung motorisch betriebene Rollläden Dachflächenfenster
Türen	Innentüren als beschichtete Standardtüren
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Terrasse, massives Gartenhaus (mit Strom- anschluss)
Besondere Bauteile	Schleppgaube
Stellplätze/Garagen	Doppelgarage im Untergeschoss, motorisch betriebenes Sektionaltor

3.4.2 Ausstattungsmerkmale

Wände	in Wohnräumen überwiegend Verputz mit Anstrich
Decken / Dachschrägen	in Wohnräumen überwiegend Verputz / Verkleidung mit Anstrich
Fußböden	in Wohnräumen überwiegend als Parkettbelag
San. Ausstattung	<u>Erdgeschoss:</u> Bad ausgestattet mit bodengleicher Dusche, Waschtisch und WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Teilverfliesung der Wände <u>Dachgeschoss:</u> Bad ausgestattet mit Badewanne, bodengleicher Dusche, 2 Waschtische und WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Teilverfliesung der Wände <u>Untergeschoss:</u> Raum ausgestattet mit Urinal Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Teilverfliesung der Wände Die Ausstattung wird als gut beurteilt.
Heizung	Gasbefeuerte Zentralheizungsanlage (Brennwertheizung) als Fußbodenheizung, <i>im gesamten Haus (bis auf Garage und Werkstatt) wurden Fußbodenheizschleifen verbaut (sogar im Technikraum)</i> Zusatzheizung über stückholzbefeuerten Einzelofen im Erdgeschoss
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung
Küchenausstattung	Ausstattung: Ceran-Kochfeld, Geschirrspülmaschine, Backofen, Kühl-/ Gefrierkombination und Dunstabzugshaube, Erwerb ca. 2020, Neupreis: rd. 18.500 € (Angaben der Eigentümer)
Elektroinstallation	normale Ausstattung

3.4.3 Aufteilung

Erdgeschoss	2 Zimmer, Wohnküche, Speis, Bad, Flur, Terrasse
Dachgeschoss	3 Zimmer, Bad, Flur
Spitzboden	Zugang erfolgt über Bodeneinschubtreppe <i>Wasser/ Abwasser, Elektro- und Heizungsanschlüsse sind in den Spitzboden hochgezogen, Dachschrägen mit GK fertig verspachtelt und gestrichen, Boden ist OSB doppelt verlegt Die Auswechslung für den Einbau einer Treppe ist vorhanden.</i>
Untergeschoss	Windfang, Werkstatt, Kellerräume, Heizraum, Flur, Doppelgarage

3.4.4 Flächenangaben

	Die Flächenangaben wurden den Bauantragsunterlagen entnommen bzw. daraus ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)
Wohnfläche	rd. 211 qm (bei Anrechnung der Terrasse zu 1/2 der Grundfläche)
Bruttogrundfläche	rd. 361 qm

3.4.5 Beurteilung der baulichen Anlagen

Die Ausstattung des Gebäudes wird insgesamt als gut beurteilt. Der bauliche Zustand und der Zustand der haustechnischen Anlagen werden im Wesentlichen als durchschnittlich beurteilt.

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

Allgemein	• Zufahrt und Außenanlagen sind nicht fertiggestellt.
Dachgeschoss	• Ankleide: Schimmelbefall im Bereich des Dachflächenfensters
	• Bad: Durchfeuchtungsspuren an der Decke
Untergeschoss	• Defekt an Garagentor

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 und Fertigstellungsarbeiten wird auf 30.000 € 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, gesundheits-schädliche 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 begründen¹. 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 ermittelt.

¹ §6 Abs. 1, ImmoWertV 2021

4.1 Bodenwertermittlung

Gemäß ImmoWertV, § 40 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren 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.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Donau-Ries hat für das Gebiet, in dem sich das bebaute Grundstück befindet, einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von **305 €/qm** festgestellt (Stand 01.01.2024).

Dieser Richtwert bezieht sich auf eine Richtwertzone mit folgenden Merkmalen:

- baureifes Land
- Wohnbaufläche
- 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 807 qm
- unregelmäßiger Zuschnitt
- Hanglage

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **290 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	290 €/qm
Grundstücksgröße	807 qm
Bodenwert absolut	234.030 €

4.2 Sachwertverfahren

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 folgendem 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

4.2.1 Erläuterung der Eingangsgrößen

Das Sachwertverfahren basiert auf durchschnittlichen Herstellungskosten, den sogenannten Normalherstellungskosten (NHK 2010). 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.

Auszug NHK 2010, Kostenkennwerte Freistehende Einfamilienhäuser

Typ 1.01

Keller-, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Standardstufe 3	835 €/qm BGF
Standardstufe 4	1.005 €/qm BGF
Korrektur wg. Vorbereitung Ausbau Spitzboden	5 Prozent

Nach sachverständiger Würdigung wurde der NHK-Ansatz entsprechend der jeweiligen Standardstufe der Standardmerkmale ermittelt.
Standardstufe: i.M. 3,6

gewogener Grundflächenpreis	995 €/qm BGF
-----------------------------	--------------

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. Die Baupreissteigerung von 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag betrug laut dem Bericht des Statistischen Bundesamtes + 90,1 Prozent.

Baupreisindex	1,901
---------------	-------

Bruttogrundfläche

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

Wohnhaus	rd. 361 qm
----------	------------

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.

Der örtliche Gutachterausschuss hat einen Regionalfaktor von 1,0 veröffentlicht.

Regionalfaktor	1,0
----------------	-----

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.

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
-------------------------------------	----------

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.

wirtschaftliche Restnutzungsdauer	rd. 74 Jahre
-----------------------------------	--------------

Alterswertminderungsfaktor	0,93
----------------------------	------

Bauliche Außenanlagen

Auf dem Grundstück befinden sich bauliche Außenanlagen, wie

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Zuwegung
- Gartenhaus

Die Herstellungskosten für diese baulichen Außenanlagen werden regelmäßig pauschaliert angesetzt.

Bauliche Außenanlagen	5%
-----------------------	----

Nicht erfasste werthaltige Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zeitwertzuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

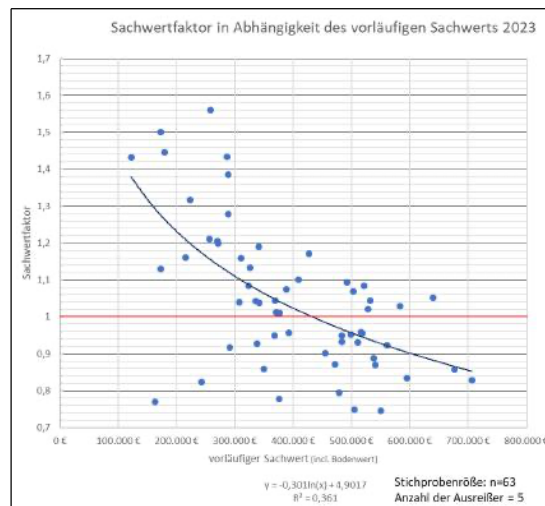
Werthaltige Bauteile	Zeitwert
Gaube	10.000 €

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 abgeleitet werden.

Immobilien- und Grundstücksmarktbericht 2022/2023

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landratsamt Donau-Ries hat Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser veröffentlicht:



In Anlehnung an den Immobilienmarktbericht und unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor von 0,70 für marktkonform und angemessen.

Sachwertfaktor	0,70
----------------	------

Bodenwert

s. Bodenwertermittlung

4.2.2 Grundstückssachwert

	Kostenkennwert Gebäudetyp 1.01		995 €/qm
x	Baupreisindex	1,901	897 €/qm
=	Normalherstellungskosten		1.892 €/qm
x	Bruttogrundfläche		361 qm
=	Herstellungswert d. baulichen Anlagen		682.976 €
x	Alterswertminderungsfaktor	0,93	631.753 €
x	Regionalfaktor	1,00	631.753 €
+	Herstellungswert bauliche Außenanlagen	5,00%	31.588 €
=	Zwischenwert		663.341 €
+	Zeitwert Werthaltige Bauteile		10.000 €
=	Gebäudesachwert		673.341 €
+	Bodenwert		234.030 €
=	vorläufiger Verfahrenswert		907.371 €
x	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor		0,70
=	marktangepasster Verfahrenswert		635.160 €

4.3 Ertragswertverfahren

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

4.3.1 Erläuterung der Eingangsgrößen

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren, jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 ImmoWertV 2021).

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 Wertermittlungstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge.

Beschaffenheitsfaktoren des Wohngebäudes

- Einfamilienhaus, ca. 211 qm Wohnfläche (bei Anrechnung der Terrasse zu 1/2) ca. 55 qm Nutzfläche im Untergeschoss
- Zentralheizung
- Bad/WC in guter Ausstattung
- Garage im Untergeschoss
- Gartennutzung

Marktüblicher Mietertrag Einfamilienhäuser werden i.d.R. zu Pauschalpreisen vermietet. Ich halte einen Mietertrag von 1.500 €/Monat, einschließlich Doppelgarage für marktüblich erzielbar.

Rohertrag	rd. 18.000 €/Jahr
-----------	-------------------

Tatsächlicher Mietertrag Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet.

Bewirtschaftungskosten Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Sie setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis.

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.
In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
367 € je Wohngebäude
48 €/jährlich je Garage oder Einstellplatz

Verwaltungskosten	rd. 463 €/Jahr
-------------------	----------------

Instandhaltungskosten Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.
In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
rd. 14,40 €/qm Wohnfläche/Jahr
108 € jährlich je Garage oder Einstellplatz

Instandhaltungskosten	rd. 3.254 €/Jahr
-----------------------	------------------

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.
In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
Wohnnutzung: 2 Prozent

Mietausfallwagnis	rd. 360 €/Jahr
-------------------	----------------

Zusammenfassung

Bewirtschaftungskosten	rd. 4.077 €/Jahr
------------------------	------------------

Der Reinertrag wird mittels Liegenschaftszinssatz und wirtschaftlicher Restnutzungsdauer kapitalisiert.

Liegenschaftszinssatz Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) nach § 21 ImmoWertV 2021 ist der Zinssatz, mit dem Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.
Die Ableitung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes erfolgt in Anlehnung an folgende Fachveröffentlichung:

IVD-Liegenschaftszinssätze Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat marktübliche Liegenschaftszinssätze für Deutschland veröffentlicht (Stand 2025). Sie sind das Resultat einer bundesweiten Erhebung der IVD-Bewertungssachverständigen.
Der Liegenschaftszinssatz für freistehende Einfamilienhäuser wird in einer Spannweite von 1,5 – 4,0 % angegeben.

Unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 2,00 % für marktkonform und angemessen.

Restnutzungsdauer

wirtschaftliche Restnutzungsdauer	rd. 74 Jahre
-----------------------------------	--------------

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

Barwertfaktor	38,451
---------------	--------

Bodenwertverzinsung

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

2,00 % Reinertragsanteil des Bodenwertes	4.681 €
--	---------

Bodenwert

s. Bodenwertermittlung

4.3.2 Grundstücksertragswert

	Rohertrag	18.000 €
-	Bewirtschaftungskosten	4.077 €
=	Reinertrag	13.923 €
-	Reinertragsanteil des Bodenwertes	4.681 €
=	Gebäudereinertrag	9.242 €
x	Barwertfaktor	38,451
=	Gebäudeertragswert	355.361 €
+	Bodenwert	234.030 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	589.391 €

4.4 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, bautechnischen 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 bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Bautechnische Beanstandungen

Der Werteinfluss durch bautechnische Beanstandungen und Fertigstellungsarbeiten wird pauschal auf 30.000 € geschätzt. (s. Pkt. 3.4.5 des Gutachtens)

Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.

4.5 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufige Verfahrensergebnisse:

vorläufiger Grundstückssachwert	635.160 €
vorläufiger Grundstücksertragswert	589.391 €

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-30.000 €
---	-----------

Nachfolgend wird die Abweichung des Grundstückssachwertes zum Grundstücksertragswert dargestellt:

Grundstückssachwert	605.160 €
Grundstücksertragswert	559.391 €

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	600.000 €
------------------------------	------------------

4.6 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.

Erdgeschoss, Wohnraum: stückholzbefuerter Einzelofen (s. Foto 8)

Der Zeitwert des vermeintlichen Zubehörs wird zum Wertermittlungsstichtag pauschal bewertet mit:
1.000 €

Erdgeschoss, Küche: Einbauküche mit Ceran-Kochfeld, Backofen, Geschirrspülmaschine, Kühlschrank und Dunstabzugshaube. (s. Foto 7)

Der Zeitwert des vermeintlichen Zubehörs wird zum Wertermittlungsstichtag pauschal bewertet mit:
10.000 €

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 wäre².

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 Liegenschaft Amaliastraße 12 in 86609 Donauwörth am Wertermittlungstichtag 19. März 2026 geschätzt auf

600.000 €

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

Das vorliegende Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, zusätzlich elektronisch übermittelt und umfasst:

25 Seiten = 41.290 Zeichen (aufgerundet auf 42.000 Zeichen)

9 Blatt Anlagen

9 Seiten Fotodokumentation (18 Fotos)

Augsburg, den 07. April 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.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung der mit Stempel und persönlicher Unterschrift versehenen Handexemplare oder Veröffentlichung, gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten ist, außer bei gesetzlicher Auskunftspflicht, nur mit schriftlicher Genehmigung durch die Verfasserin gestattet.

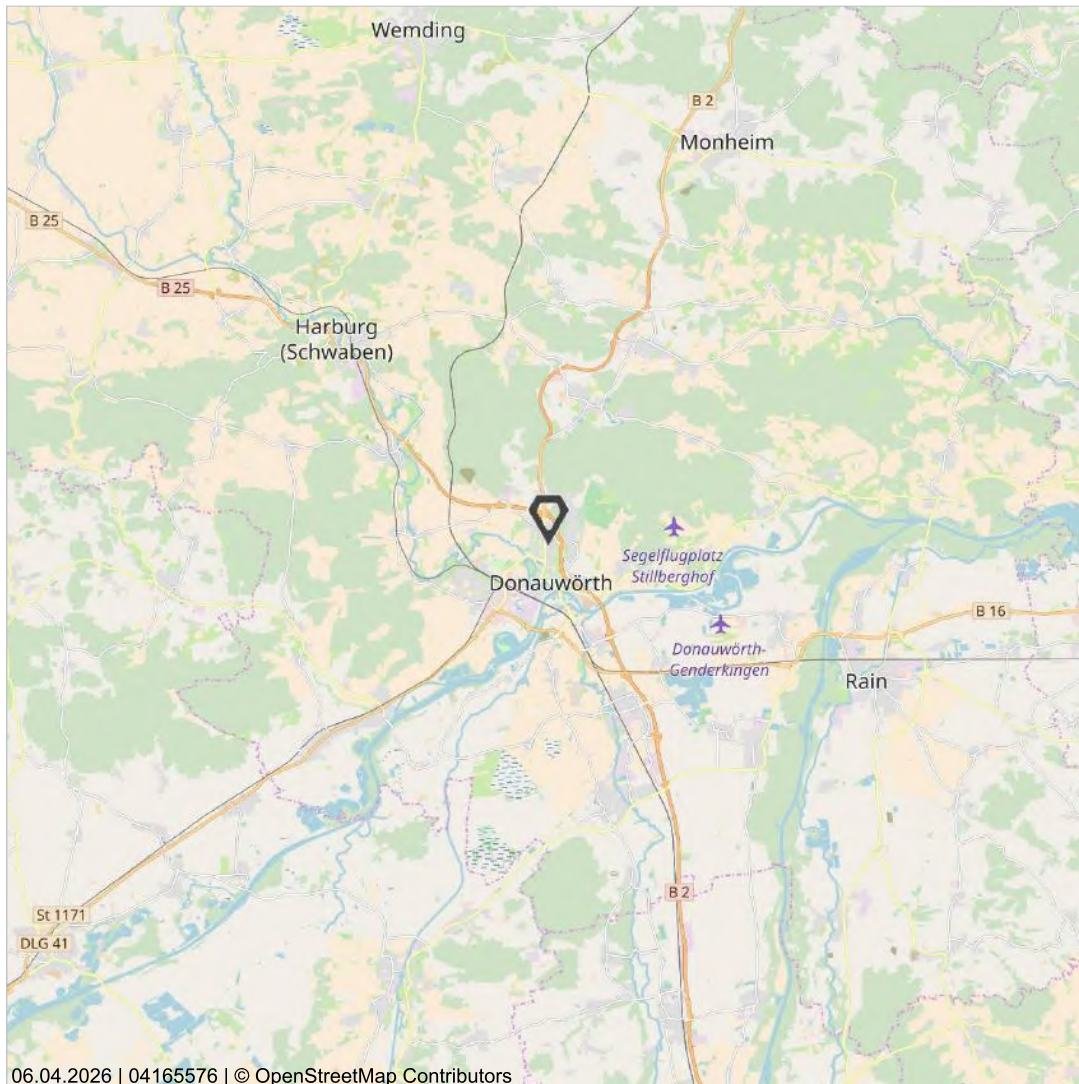
² § 194 BauGB

6 ANLAGEN

6.1 Übersichtskarte

Übersichtskarte on-geo

86609 Donauwörth, Amaliastr. 12



06.04.2026 | 04165576 | © OpenStreetMap Contributors

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.

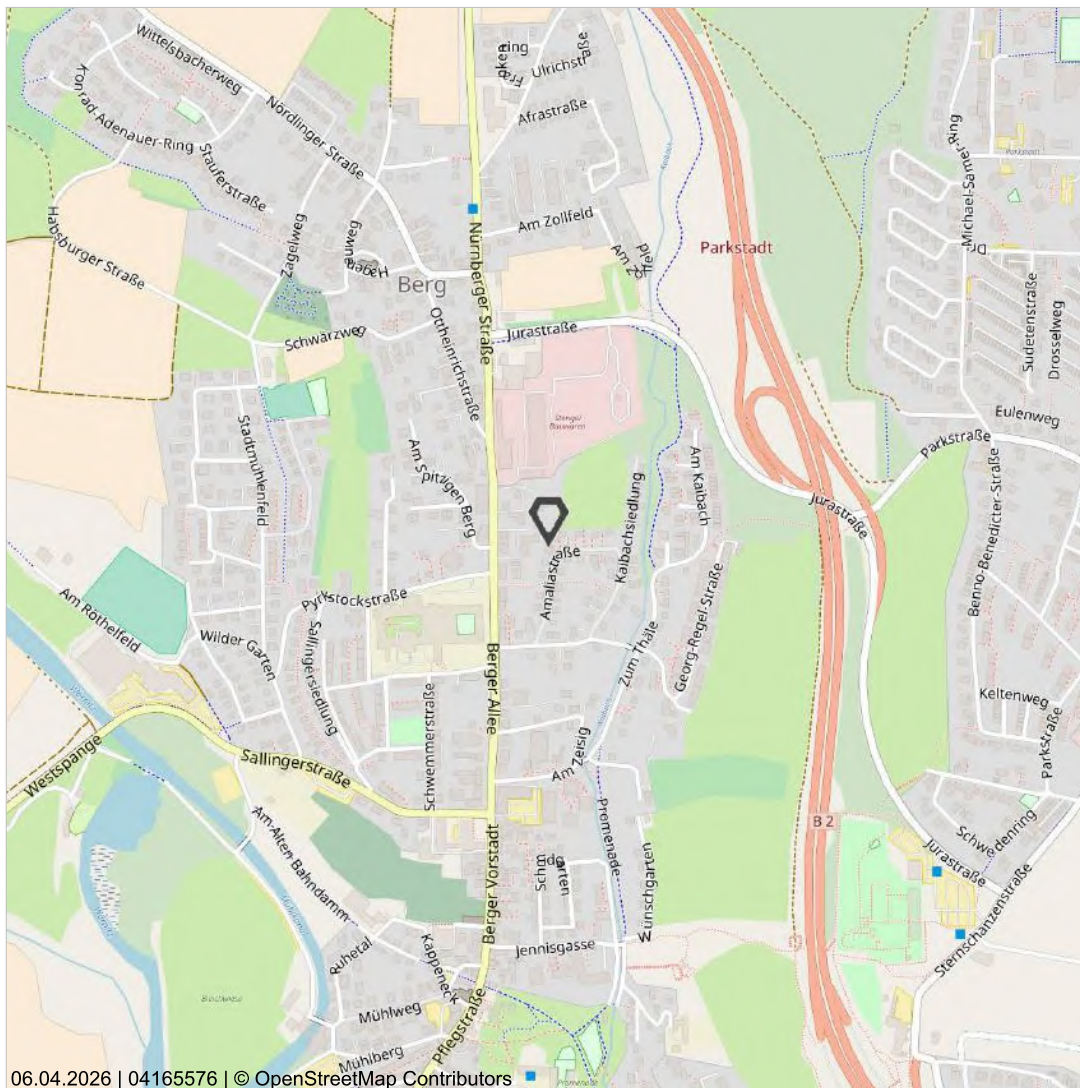
Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

6.2 Stadtplan

Stadtplan on-geo

86609 Donauwörth, Amaliast. 12



06.04.2026 | 04165576 | © OpenStreetMap Contributors

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.

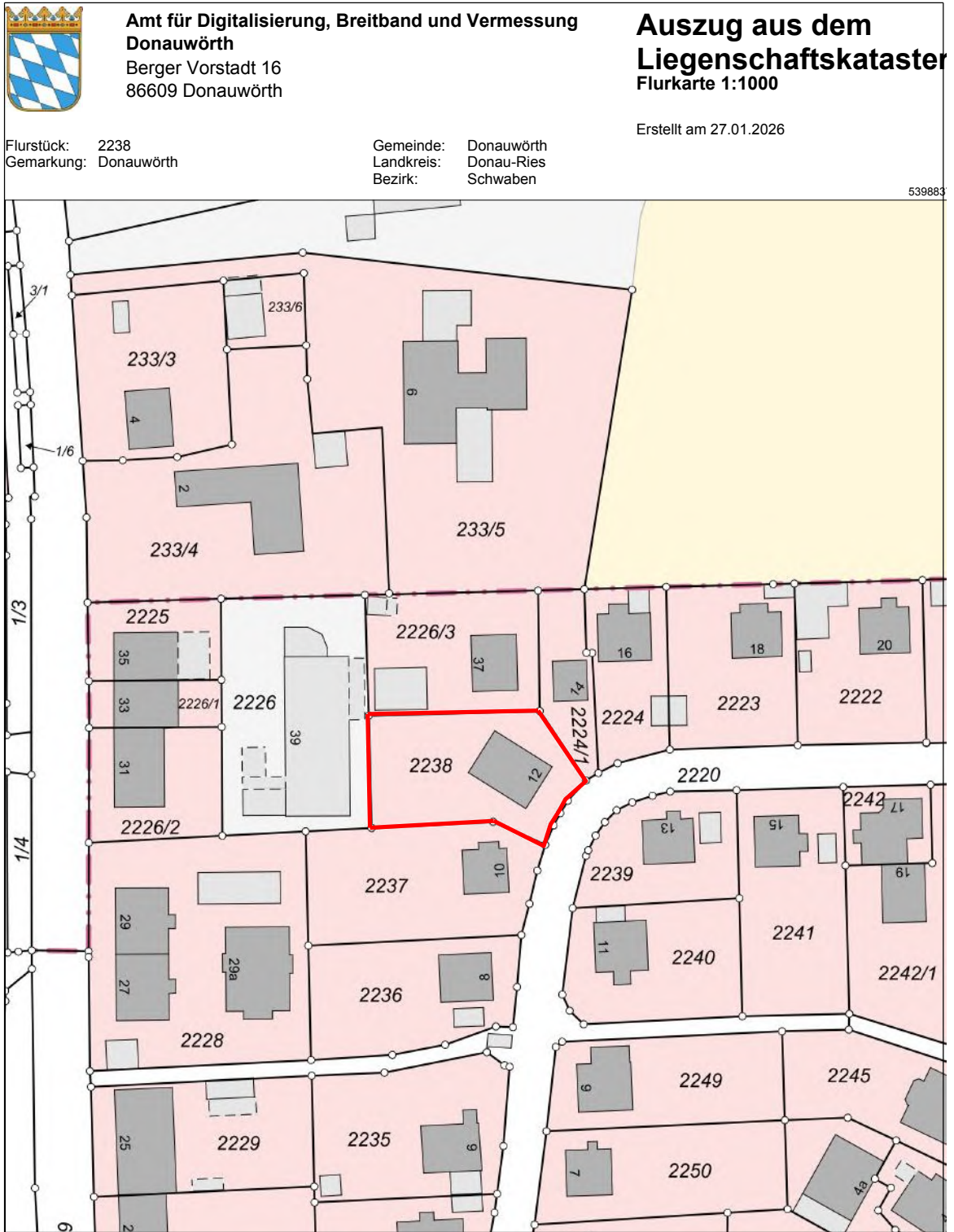
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

6.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

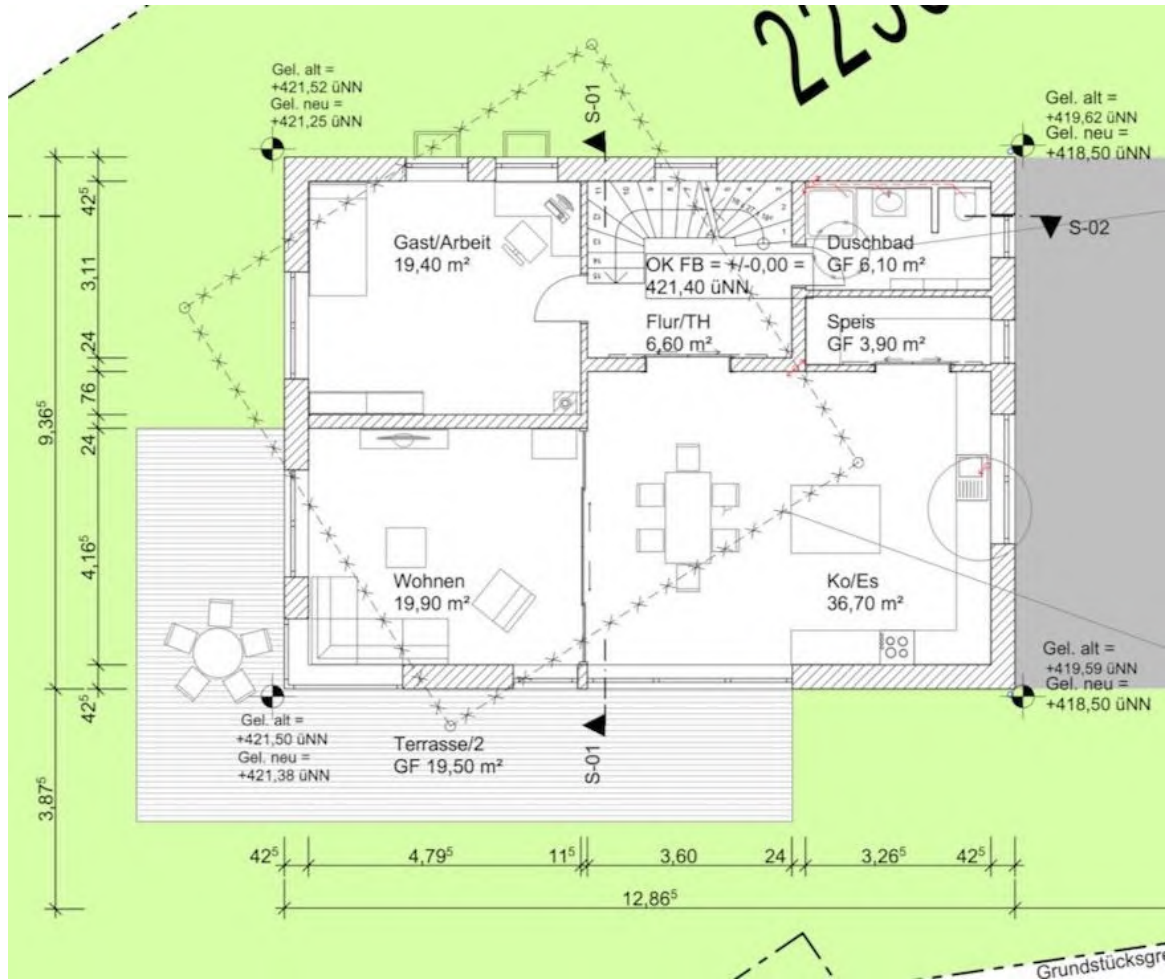


Auszug aus dem Liegenschaftskataster: © LVG. Nr. 2295/2009

6.4 Grundrisse / Schnitt

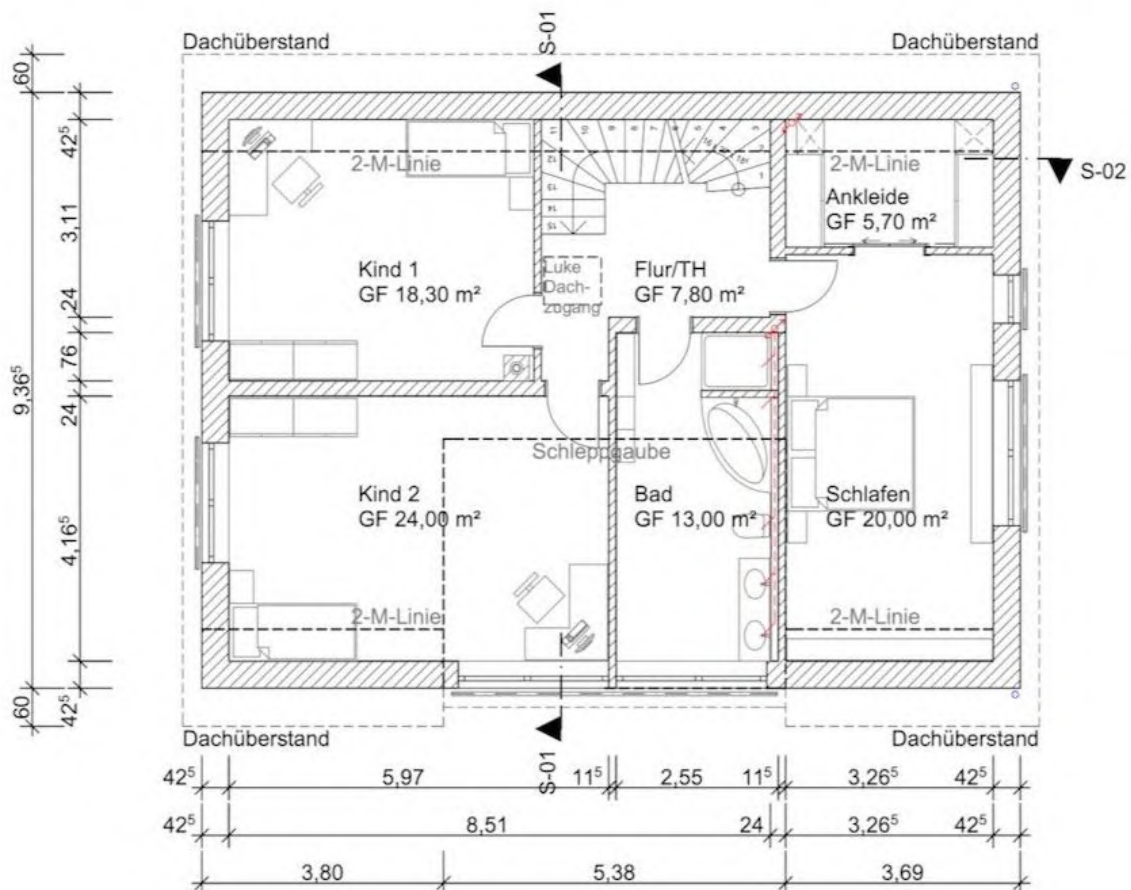
6.4.1 Erdgeschoss

(ohne Maßstab)



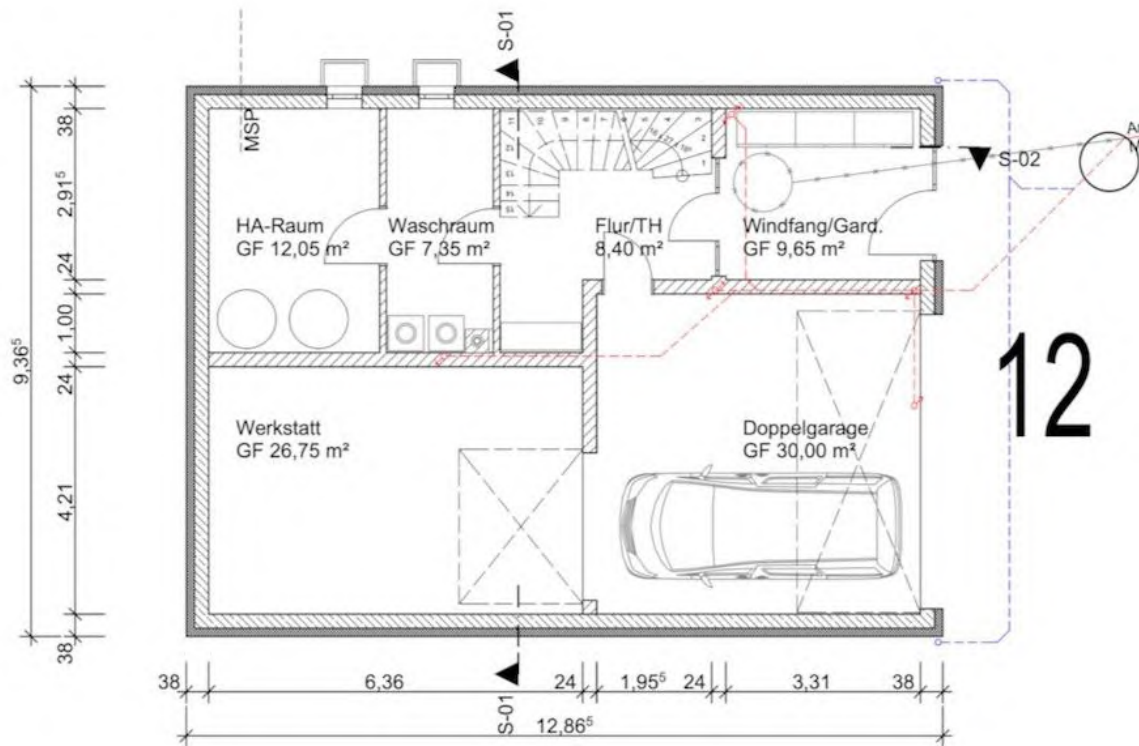
6.4.2 Dachgeschoss

(ohne Maßstab)



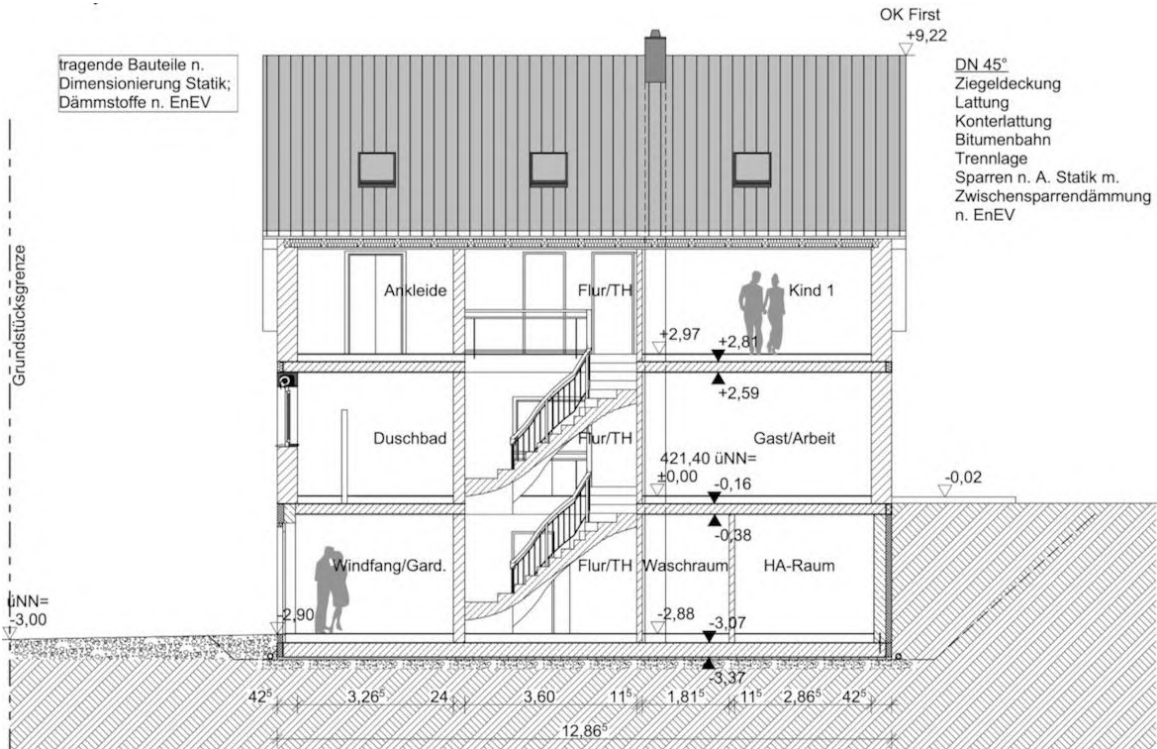
6.4.3 Untergeschoss

(ohne Maßstab)



6.4.4 Schnitt

(ohne Maßstab)



6.5 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)
Kellergeschoss	+	12,865	9,365	120,48
Erdgeschoss	+	12,865	9,365	120,48
Dachgeschoss	+	12,865	9,365	120,48
Summe	=			361,44

6.6 Wohn- und Nutzflächenzusammenstellung

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

5. Zusammenstellung Wohnflächen		
Gebäudeteilbezeichnung:		m ²
Wohnen	EG	19,9
Essen/Kochen	EG	36,7
Flur	EG	6,60
Arbeit/Gast	EG	19,4
Duschbad	EG	6,1
Speiß	EG	3,9
Haus 1 - Terrasse (50%)	EG	19,50
Schlafen	OG	20
Kind 1	OG	18,3
Kind 2	OG	24
Flur	OG	7,8
Bad	OG	13
Ankleide	OG	5,7
Garderobe	UG	9,65
Wohnfläche gesamt		211 m²

6. Zusammenstellung Nutzflächen		UG und Garage
Gebäudeteilbezeichnung:		m ²
Doppelgarage	UG	30
HA-Raum	UG	12,05
Waschraum	UG	7,35
Werkstatt	UG	26,75
Flur	UG	8,4
Nutzfläche gesamt		85 m²

Nutzfläche ohne Garage: 55 qm

6.7 Fotodokumentation: Ortstermin am 19.03.2026



Foto 1 Straßenansicht von Osten



Foto 2 Ansicht von Süden



Foto 3 Ansicht von Westen



Foto 4 Ansicht von Nord-Osten



Foto 5 Gartenhaus



Foto 6 Erdgeschoss - Wohnraum



Foto 7 Erdgeschoss - Küche



Foto 8 Erdgeschoss - Wohnraum, Einzelofen



Foto 9 Erdgeschoss - Bad



Foto 10 Dachgeschoss - Wohnraum



Foto 11 Dachgeschoss - Bad



Foto 12 Dachgeschoss - Bad, Feuchtigkeitsspuren an der Decke



Foto 13 Dachgeschoss - Wohnraum, Schimmelbefall im Bereich des Dachflächenfensters



Foto 14 Spitzboden



Foto 15 Untergeschoss - Werkstatt



Foto 16 Untergeschoss - Garage



Foto 17 Untergeschoss - Hauswirtschaftsraum



Foto 18 Untergeschoss - separates Urinal