

Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel

Bauingenieur

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

E-Mail ibdressel.bd@web.de

www.ib-dressel.de

Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes

für den Wertermittlungsstichtag **25. Februar 2026** für das Objekt:

Bebautes Grundstück

der Gemarkung Wittislingen FINr. 36

Einfamilienwohnhaus und Garage

Etter 2

89426 Wittislingen

erstattet für:

Amtsgericht Nördlingen

- Abteilung für Immobilienvollstreckung -
gerichtliches Aktenzeichen 2 K 67/25

1. Fertigung

INHALTSVERZEICHNIS

Dieses Gutachten umfaßt sechszwanzig Seiten und fünfzehn Anlagen.

1.	Allgemeine Angaben	Seite 3
2.	Bewertung	Seite 4
3.	Vorbemerkung	Seite 5
4.	Grundstücksbeschreibung	Seite 7
5.	Bebauung	Seite 10
6.	Wertermittlungsverfahren	Seite 14
7.	Vergleichswerte und Marktsituation	Seite 17
8.	Bodenwert	Seite 19
9.	Sachwert	Seite 21
10.	Verkehrswert	Seite 25
Anlage 1	Landkartenausschnitt	
Anlage 2	Ortsplan	
Anlage 3	Lageplan	
Anlage 4	Auszug aus dem Flächennutzungsplan	
Anlage 5	Wohnhaus - Grundriß Erdgeschoß	
Anlage 6	Wohnhaus - Grundriß Erdgeschoß mit Geräteraum	
Anlage 7	Wohnhaus - Gebäudeschnitt 1	
Anlage 8	Wohnhaus - Gebäudeschnitt 2	
Anlage 9	Wohnhaus mit Schöpfgrube	
Anlage 10	Wohnhaus - Südansicht	
Anlage 11	Wohnhaus - Ostansicht	
Anlage 12	Garage - Grundriß	
Anlage 13	Garage - Schnitt	
Anlage 14	Berechnung der Bruttogrundfläche	
Anlage 15	Fotoanlage	

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Auftrag:

Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren.

Auftraggeber:

Amtsgericht Nördlingen, Abteilung für Immobilienvollstreckung, Tändelmarkt 5, 86720 Nördlingen Az. 2 K 67/25.

Objektbeschreibung:

Art des Objektes: Bebautes Grundstück mit Einfamilienwohnhaus und Garage

Ort des Objektes: 89426 Wittislingen
Etter 2

Ortsbesichtigung/Wertermittlungstichtag:

Eine Ortsbesichtigung wurde am 25.02.2026 ohne Beteiligte durchgeführt. Das Grundstück, das Wohnhaus und die Garage konnten nicht betreten werden. Wertermittlungstichtag ist der Tag des Ortstermins, der 25. Februar 2026.

Grundstücksbeschreibung:

lt. Grundbuchauszug

Amtsgericht Dillingen a.d. Donau, Gemarkung Wittislingen

Grundbuchblatt 3433

Bestandsverzeichnis

<u>Ifd.Nr der Grundst.</u>	<u>Bisherige Ifd.Nr.d. Grundst.</u>	<u>Grundstück</u>	<u>Wirtschaftsart und Lage</u>	<u>Größe</u>
1	-	36	Etter 2, Gebäude- und Freifläche - Halbes Gemeinderecht und halber Anteil an der Grünbergwaldung -	226 m ²

II. Abteilung

<u>Lfd.Nr. der- Eintra- gungen</u>	<u>Lfd.Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis</u>	<u>Lasten und Beschränkungen</u>
1,2	gestrichen	
3	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet; (Amtsgericht Nördlingen, AZ: 2 K 67/25); eingetragen am 12.12.2025.

2. BEWERTUNG

Grundstück FINr. 36

Der Verkehrswert beträgt zum Bewertungsstichtag 25. Februar 2026

125.000,-- Euro

i. W. - einhundertfünfundzwanzigtausend Euro -

Miet- oder Pachtverhältnisse, Gewerbebetrieb, Zubehör

Das Grundstück, das Wohnhaus und die Garage werden vermutlich durch die Eigentümer selbst genutzt. Über das Vorhandensein von Miet- oder Pachtverhältnissen, eines Gewerbebetriebes, von Maschinen und Betriebseinrichtungen besteht keine Kenntnis.

3. VORBEMERKUNG

Für die Erstattung des Gutachtens wurden neben der einschlägigen Fachliteratur folgende Unterlagen verwendet:

1. Gerichtlicher Auftrag vom 28.01.2026
Amtsgericht Nördlingen, Abteilung für Immobilienvollstreckung, Aktenzeichen
2 K 67/25
2. - Genehmigter Bauplan zum Einbau eines Kamins, einer Schöpfgrube sowie
Fassadenänderung, Wittislingen, Am Etter 2 von 1961
- Genehmigter Bauplan Tektur von 1964 zum Einbau eines Kamins, einer
Schöpfgrube sowie Fassadenänderung zum genehmigten Bauplan Nr. 433/61
- Genehmigter Bauplan Nr. 651/79 Garagenneubau auf dem Grundstück Wittis-
lingen, Am Etter 2 Parz. 36 von 1979
- Genehmigter Bauplan Nr. 872/86 Anbau eines Geräteraums von 1986
- bei der Verwaltungsgemeinschaft Wittislingen eingeholt -
3. Grundbuchauszug, Fertigung vom 10.02.2026
- beim Grundbuchamt Dillingen a.d. Donau eingeholt -
4. Lageplan aus dem Geoinformationsportal der Bayer. Vermessungsverwaltung

5. Die Auskünfte der Verwaltungsgemeinschaft Wittislingen und des Landratsamtes Dillingen a.d. Donau, Geschäftsstelle Gutachterausschuß

Anmerkung:

Die Gebäude und die zugehörigen Außenanlagen wurden nach dem äußerlich erkennbaren Eindruck beim Ortstermin und den Angaben in den genehmigten Bauplänen beurteilt. Die Gebäude konnten nicht betreten werden. Untersuchungen über Art und Güte der verwendeten Materialien sowie die Funktionsfähigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen wurden nicht vorgenommen. Bei der Baubeschreibung werden nur die wesentlichen Bauteile beschrieben. Eventuell vorhandene Einrichtungen wie Küche und Mobiliar werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Bei der nachfolgenden Bewertung werden ortsübliche Untergrundverhältnisse unterstellt. Bodenuntersuchungen wurden nicht vorgenommen. Altlasten wurden von der Verwaltungsgemeinschaft Wittislingen nicht benannt, Verdachtsmomente lagen nicht vor, Freiheit von Bodenkontaminationen wird daher angenommen.

Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Angaben, bzw. auch darüber, daß keine evtl. versteckten Mängel vorhanden sind, kann nicht übernommen werden. Dies gilt auch für die übergebenen bzw. eingeholten Pläne als Grundlage zur Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohn- und Nutzfläche.

Ein örtliches Nachmaß hat nicht stattgefunden. Da die vorhandenen Baupläne für das Wohnhaus weitgehend unvermaßt sind, werden die Grundmaße des Wohnhauses für eine hinreichend genau Berechnung aus dem Lageplan sowie den Bauplänen herausgemessen. Weiterhin besteht keine Kenntnis über die Einhaltung allgemeiner bauaufsichtlicher

Vorgaben hinsichtlich Brand-, Wärme- und Schallschutzanforderungen.

Bei festgestellten Mängeln und Schäden bzw. notwendigen Restarbeiten werden die Kosten für ihre Beseitigung und die Herstellung bzw. Wiederherstellung des Gebrauchszustandes nach Erfahrungswerten geschätzt und in der für das zu bewertende Objekt vom Grundstücksmarkt berücksichtigten Höhe in Ansatz gebracht. Zur besonderen Feststellung von Mängeln und Schäden an den Gebäuden ist eine spezielle Schadensbegutachtung erforderlich, die im Rahmen dieses Gutachtens nicht erstellt werden kann.

Wertbeeinflussende Eintragungen in Abt. II des Grundbuchblattes bestehen nicht.

Bei dem im Grundbuch eingetragenen halben Gemeindefrecht und dem halben Anteil an der Grünbergwaldung handelte es sich nach Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Wittislingen um eine gemeinsam zu nutzende Viehweide. Diese Nutzung besteht heute nicht mehr, daher werden für die Wertermittlung diese Rechte als wertneutral angesehen.

Die Verwendung des Gutachtens ist auf das vorliegende Zwangsversteigerungsverfahren beschränkt.

4. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Örtliche Lage und planungsrechtliche Situation:

Das zu bewertende Grundstück FINr. 36 liegt im südlichen Bereich der ca. 2.550 Einwohner zählenden Marktgemeinde Wittislingen, verwaltungspolitisch der Verwaltungs-

gemeinschaft Wittislingen angeschlossen, im schwäbischen Landkreis Dillingen a.d. Donau in einem Gebiet, für das kein der Bebauungsplan verbindlich ist, in weitgehend ruhiger Wohnlage direkt an der Einmündung der Straße Etter in die Riedhauser Straße. Der Flächennutzungsplan von Wittislingen als vorbereitender Bauleitplan weist dieses Gebiet als Dorfgebiet aus.

Planungsrechtlich ist das zu bewertende Grundstück entsprechend des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu beurteilen.

Umliegend befinden sich hauptsächlich Wohngrundstücke mit Ein- oder Zweifamilienhausbebauung.

Einkaufsmöglichkeiten, staatliche, kulturelle und soziale Einrichtungen, eine Kindertagesstätte, eine Grund- und Mittelschule, Ärzte und eine Apotheke sind in Wittislingen gut erreichbar. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, weiterführende Schulen und ein Krankenhaus befinden sich in der südöstlich in ca. 7 km befindlichen Kreisstadt Dillingen a.d. Donau.

Von Wittislingen aus bestehen Busverbindungen in die umliegenden Gemeinden sowie ein Bahnanschluß vom Bahnhof Dillingen aus. Eine überregionale Verkehrsanbindung ist über die südlich von Wittislingen verlaufende Bundesstraße B 16 nach Donauwörth bzw. Günzburg mit Anbindung an die Bundesautobahn BAB A8 im Süden gegeben.

Erschließung:

Die Grundstückserschließung des Grundstücks FINr. 36 erfolgt südlich von der Straße Etter aus.

Die Straße Etter ist eine voll ausgebaute, öffentliche, asphaltierte Straße mit einem Bürgersteig.

Das zu bewertende Grundstück FINr. 36 hat nach Angabe der Verwaltungsgemeinschaft Wittislingen Strom-, Wasser- und Kanalananschluß am öffentlichen Versorgungsnetz.

Erschließungszustand:

Das Grundstück FINr. 36 ist nach Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Wittislingen im Sinne der §§ 127 ff. BauGB erschlossen und die Erschließungskosten und Erschließungsbeiträge sind für die vorhandene Wohn- bzw. Nutzfläche für die bisherige Erschließung abgegolten.

Grundstücksbeschaffenheit:

Das Grundstück FINr. 36 hat einen polygonalen, annähernd fünfeckigen Zuschnitt. Die derzeitige Grundstücksoberfläche in diesem Bereich fällt von Süden nach Norden hin um etwa 1 m ab und ist im Wesentlichen eben. Die maximalen Grundstücksabmessungen betragen ungefähr 11 m in Nord-Süd-Richtung und etwa 23 m in Ost-West-Richtung. Die Straßenfronten haben an der Straße Etter eine Länge von ungefähr 19 m und an der hat an der Riedhauser Straße eine Länge von etwa 6 m.

Tragfähiger Baugrund mit für diesen Bereich normalen Grundwasserverhältnissen wird angenommen.

Nutzung:

Das Grundstück FINr. 36 wird als Wohnbaugrundstück genutzt und ist mit einem Einfamilienwohnhaus und einem Garagengebäude bebaut. Die nichtüberbaute Grundstücksfläche wird als Zufahrts- und kleine Gartenfläche genutzt.

5. BEBAUUNG

1. Wohnhaus

Anmerkung: Das Wohnhaus konnte nicht betreten werden.

Bauart:

Von der Konzeption her freistehendes, lt. Bauplan mit einer Schöpfgrube teilunterkellertes Einfamilienwohnhaus der Bauart I + D in Massivbauweise mit vermutlich ausgebautem Dachgeschoß mit Satteldach sowie nördlich nachträglich angebauter eingeschossiger Anbau (lt. Bauplan Geräteraum) mit Pultdach.

Grundfläche ca. 12,50 m x 6,30 bis 6,90 m, Traufhöhe ca. 2,90 m und Firsthöhe etwa 7,10 m, Anbau Grundfläche ca. 8,40 m x 3 bis 3,40 m, Traufhöhe ca. 2,90 m.

Raumaufteilung gemäß Bauplan im Keller lt. Plan 1,30 m mit tiefer Schöpfgrube, im Erdgeschoß mit Eingangsflur, Gang, Küche, zwei Zimmern und Geräteraum sowie im Dachgeschoß vermutlich mit Zimmern ausgebaut.

Baujahr:

Das genaue Baujahr des ursprünglichen Gebäudes ist nicht bekannt, gemäß vorliegenden Änderungsbauplänen deutlich vor 1960. Im Jahr 1986 ist nach den vorhandenen Unterlagen nördlich ein Geräteraum angebaut worden.

Rohbau/Ausbau:

Vermutlich Fundamente und Wände der Schöpfgrube aus Beton oder Mauerwerk. Vermutlich aufgehendes Ziegelmauerwerk und Außenverkleidung mit Eternitplatten, schadhaft. Vermutlich Decke über Schöpfgrube aus Beton und Geschoßdecke als

Holzbalkendecke ausgebildet. Satteldach aus Holz, Dachneigung ca. 50° , und beim Geräteraum Pultdach aus Holz, jeweils mit Pfanneneindeckung. Dachrinnen und Fallrohre vermutlich aus Zinkblech. Hauseingangstür aus Kunststoff oder Holz. Kunststoff- oder Holzfenster vermutlich mit Isolierverglasung. Teilweise Kunststoffrolläden. Kleine Eingangsüberdachung aus Metall mit Pfanneneindeckung. Fünf Dachflächenfenster. Am Geräteraum Fenster nördlich mit Glasbausteinen und Außentür. Stromanschluß über Dachständer und Satellitenanlage über dem Dach.

Nutzung:

Das Gebäude wird vermutlich durch die Eigentümer selbst genutzt oder steht leer (kein Hinweis auf Bewohner/Mieter).

Die vermietbare Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoß läßt sich überschläglich mittels alters- und bauartgemäßem Nutzflächenfaktor ermitteln. Unter Annahme eines ausgebauten Dachgeschosses beträgt die Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoß ohne den Geräteraum überschläglich mit einem angemessenen Nutzflächenfaktor von 0,7 unter Berücksichtigung der Dachschrägen ausgehend von der Bruttogrundfläche von $2 \times (7,50 \text{ m} \times 6,30 \text{ m} + 5 \text{ m} \times 6,90 \text{ m}) \times 0,7 \text{ rd. } 115 \text{ m}^2$.

Wegen Einteilung und Größen siehe Anlagen.

Energetische Qualität/Energieausweis:

Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.

Beurteilung des Gebäudes / Bauzustand:

Das Wohnhaus befindet sich von Außen augenscheinlich in einem Konstruktions-, Bau- und Ausstattungszustand eines fiktiven Baujahres 1960. An äußerlich zu erkennenden, über das übliche Maß der Abnutzung hinausgehende Mängel oder Schäden mit Instandsetzungsbedarf wurden bei der Außenbesichtigung festgestellt:

- diverse Fehlstellen an der Eternitplattenverkleidung.

Für die Beseitigung dieser offensichtlichen Mängel bzw. Schäden mit dringendem Instandsetzungsbedarf wird ein Aufwand unter Berücksichtigung des Baualters von am Wertermittlungsstichtag ca. 2.000,-- € geschätzt (ein genauer Aufwand läßt sich nur durch eine detaillierte Schadensbegutachtung mit teilweise zerstörenden Untersuchungen und einer Sanierungsempfehlung mit Kostenschätzung präzisieren).

Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer:

Nach der vorherrschenden Meinung in der Fachliteratur beträgt die durchschnittlich zu erwartende Gesamtnutzungsdauer, dem Zeitraum zwischen Erstellung und grundlegender Modernisierung bzw. zwei grundlegenden Modernisierungen der baulichen Anlagen, für diese Art von Gebäuden ca. 60-80 Jahre. Aufgrund der unterstellten Baukonstruktion, der unterstellten Ausstattung, der unterstellten Nutzung und des augenscheinlichen Bauzustandes von einer Gesamtnutzungsdauer von ungefähr 80 Jahren bei einem fiktiven Baujahr 1960 auszugehen. Bei fiktiven einem Baualter am Wertermittlungsstichtag von 66 Jahren beträgt die Restnutzungsdauer somit ca. 14 Jahre.

2. Garage

Anmerkung: Die Garage konnte nicht betreten werden.

Bauart:

Lt. Bauplan freistehendes eingeschossiges Garagengebäude in Massivbauweise mit Flachdach, Grundabmessungen ca. 5,75 m bis 6,45 m x 3,75 m bis 4 m, Höhe ca. 2,50 m. Raumaufteilung mit Garage.

Baujahr:

Das Baujahr ist nach den vorhandenen Unterlagen etwa 1978.

Rohbau/Ausbau:

Vermutlich Fundamente aus Beton. Vermutlich aufgehendes Ziegelmauerwerk.
Flachdach aus Beton mit Dachhaut aus Bitumenpappe mit Kiesschüttung. Außenputz.
Metallschwenktor.

Nutzung:

Vermutlich Kfz-Garage.

Wegen Größe und Einteilung siehe Anlagen.

Beurteilung des Gebäudes / Bauzustand:

Das Gebäude befindet sich von Außen augenscheinlich in einem dem Baujahr entsprechendem Zustand und vermutlich entsprechendem Ausstattungsgrad. An äußerlich zu erkennenden Mängeln oder Schäden mit dringendem Instandsetzungsbedarf wurden bei der Besichtigung festgestellt:

- im südwestlichen und südöstlichen Außenwanddeck Mauerwerksriß und Rißbildung im Bereich der Betondecke am Deckenaufleger.

Für die Beseitigung dieser offensichtlichen Mängel bzw. Schäden wird ein Aufwand unter Berücksichtigung des Baualters von am Wertermittlungstichtag ca. 1.000,-- € geschätzt (ein genauer Aufwand läßt sich nur durch eine detaillierte Schadensbegutachtung mit teilweise zerstörenden Untersuchungen und einer Sanierungsempfehlung mit Kostenschätzung präzisieren).

Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer:

Nach der vorherrschenden Meinung in der Fachliteratur beträgt die durchschnittlich zu erwartende Gesamtnutzungsdauer, dem Zeitraum zwischen Erstellung und grundlegender Modernisierung bzw. zwei grundlegenden Modernisierungen der baulichen Anlagen, für diese Art von Gebäuden ca. 60 Jahre. Bei einem Baualter am Wertermittlungstichtag von 48 Jahren beträgt die Restnutzungsdauer somit ca. 12 Jahre.

Außenanlagen

Nordöstlich Geländeabfangung durch Mauer und Betonformsteine. Grundstückseinfriedung südlich mit Holzzaun auf Betonsockel. Eingangstür aus Holz auf Metallgestell. Wohnhauszugang mit Natursteinplatte und zweistufiger Treppe aus Kunststein. Südlicher Wohnhausumgang betoniert und östlicher Wohnhausumgang mit Waschbetonplattenbelag. Garagenzufahrt mit Betonverbundsteinpflaster. Verputzte Mauer zwischen Wohnhaus und Garage mit Holztür sowie zur Garage hin im Bereich des Türsturzes vertikale und horizontale Ansatzrisse. Die nichtüberbaute Grundstücksfläche wird als Zugangs- und Gartenfläche genutzt.

6. WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

Wertermittlungsverfahren

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken nach dem Kapitel 3 Teil 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) sowie die Legaldefinition maßgebend.

In § 6 Abs. 1 ImmoWertV2021 sind geeignete Wertermittlungsverfahren das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren sowie weiterhin das Verfahren zur

Bodenwertermittlung und der Ermittlung des Wertes von Rechten und Belastungen sowie von Erbbaurechten und Erbbaurechtsgrundstücken.

1. Das Verfahren zur Bodenwertermittlung

Das Verfahren zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 43 ImmoWertV2021) beschreibt die Ermittlung des Bodenwertes im unbebauten Zustand und ist vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV2021) zu ermitteln. Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte (§ 196 Abs. 1 BauGB) herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte, die für einzelne Gebiete, für die annähernd gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse gelten, aus Kaufpreisen abgeleitet werden.

2. Das Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV2021) ist vor allem bei der Bewertung unbebauter Grundstücke sowie bei der Bewertung von Wohnungseigentum anzuwenden. Bei diesem Verfahren werden zum Vergleich nur solche Kaufpreise herangezogen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (z. B. Zustand von Grund und Boden, Art und Maß der baulichen Nutzung, wertbeeinflussende Rechte, Lagemerkmale) hinreichend übereinstimmen, d. h. vergleichbar sind.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale bei den Vergleichspreisen von denjenigen des Bewertungsobjektes ab, so ist dies durch Umrechnungsfaktoren oder Indexreihen zu berücksichtigen.

3. Das Sachwertverfahren

Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens (§§ 35 bis 38 ImmoWertV2021) für bebaute Grundstücke ist der Herstellungswert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der Alterswertminderung als vorläufiger Sachwert zu ermitteln.

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt in der Regel gemäß §§ 40 bis 43.

Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen ergeben den Sachwert des Bewertungsobjektes. Eine Marktanpassung erfolgt mittels Sachwertfaktoren.

4. Das Ertragswertverfahren

Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV2021) für bebaute Grundstücke liegt die Überlegung zugrunde, daß der Wert von Mietobjekten in einem bestimmten Verhältnis zum erzielbaren Reinertrag steht. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Reinertrag ist um eine angemessene Bodenverzinsung zu mindern. Der verbleibende Betrag ist dann mit einem Barwertfaktor gemäß § 34 zu kapitalisieren.

Bildung des Verkehrswertes

Je nach Bewertungsobjekt sind alternativ die drei vorgenannten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes heranzuziehen, wobei auch mehrere dieser Verfahren parallel zur Wertermittlung verwendet werden können. Der so ermittelte Wert ist nicht ohne weiteres dem Verkehrswert des Grundstücks gleichzusetzen. Er bildet erst einen Ausgangswert, vorläufiger Wert, der noch mit den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen unter der Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden sowie wirtschaftlicher Überalterung, der Marktlage, der am Wertermittlungsstichtag herrschenden Situation am Grundstücksmarkt, insbesondere dem Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage, in Einklang gebracht werden muß (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV2021). Die hiernach erforderlichen Zu- oder Abschläge sind so zu bemessen, daß der Verkehrswert dem Preis entspricht, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für das Bewertungsobjekt zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Verfahrensanwendung in diesem Gutachten:

Der Qualitätsstichtag (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV2021) und der Wertermittlungsstichtag (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV2021) sind identisch. Die Wertermittlung des Grundstücks erfolgt im Sachwertverfahren, da sich der Verkehrswert für bebaute Wohngrundstücke mit Einfamilienwohnhäusern, ortsüblich und gemäß Wertermittlungsliteratur am Sachwert orientiert.

7. VERGLEICHSWERTE UND MARKTSITUATION

Vergleichswerte, bebaut:

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Dillingen a.d. Donau konnten ab dem Jahr 2022 in Wittislingen sechs Verkaufsfälle von bebauten Grundstücken mit Einfamilienwohnhäusern (Birkenweg, Buhmayrstraße, Oberbechinger Straße, Grünbergweg, Schnellerstraße und Zöschingsweilerstraße) mit den Parametern Baujahre 1945 bis 1970 und Wohnflächen bis 140 m² festgestellt werden, die in der nachfolgenden Tabelle aufgelistet sind:

Nr.	Verkauf	Baujahr Wohnhaus	Wohn- fläche [m ²]	Grundst.- größe [m ²]	Boden- richtwert [€/m ²]	Kaufpreis [€]	Kaufpreis / Wohnfläche [€/m ²]
1	09 / 2022	1958	100	565	101	349.000	3.490
2	02 / 2023	1949	140	561	101	255.000	1.821
3	04 / 2023	1963	120	658	129	240.000	2.000
4	02 / 2024	1960	95	530	135	265.000	2.789
5	05 / 2024	1968	137	784	135	320.000	2.336
6	09 / 2025	1969	120	838	180	359.000	2.992
						Σ	15.428
Durchschnitt		15.428 / 6				=	2.571

Diese Verkaufsfälle sind aufgrund ihrer geringen Anzahl sowie der Spezifität von bebauten Einfamilienhausgrundstücken ein Anhaltspunkt für die Wertermittlung, können aber für eine Wertermittlung im Vergleichswertverfahren nicht herangezogen werden. Alle Verkaufsfälle besitzen größere Grundstücksflächen und die Gebäude sind größtenteils jünger als beim zu bewertenden Grundstück. Beim Verkaufsfall im Jahr 2022 herrschte zudem eine höhere Nachfragesituation als in den folgenden Jahren.

Marktsituation:

Am Wertermittlungsstichtag bestand am regionalen Grundstücksmarkt eine Nachfrage nach bebauten Grundstücken - Einfamilienwohnhäuser - in der vorliegenden Form. Das Angebot ist gering und die Nachfrage ebenfalls.

Ergänzende Hinweise zu den Auswirkungen der derzeitigen wirtschafts- und weltpolitischen Situation:

Bezüglich der derzeitigen Situation in der nationalen und internationalen Wirtschaftspolitik sowie weiterer internationaler Konfliktherde können die Folgen für den Immobilienmarkt derzeit in keiner Weise zuverlässig eingeschätzt werden. So ist hier mit teils gravierenden Einschnitten in der Wirtschaftstätigkeit und weiterhin mit Unsicherheiten in Bezug auf die konjunkturelle Entwicklung sowie besonders der Zinsentwicklung am Grundstücksmarkt zu rechnen. Der Sachverständige kann deshalb keine Haftung für Wertungen übernehmen, die sich evtl. bereits in kurzer Zeit durch nicht vorhersehbare Ereignisse als überholt darstellen können. Für das Marktsegment der Standardimmobilien, zu dem das Einfamilienhausanwesen gehört, ist allerdings nach derzeitigem Erkenntnisstand zum Wertermittlungsstichtag von weitgehend geringfügigen Auswirkungen auf das Marktverhalten auszugehen. Die weitere Entwicklung insbesondere auf dem Arbeitsmarkt ist jedoch abzuwarten, welche bei ungünstigem Verlauf negative Auswirkungen auf die Nachfrage nach Immobilien und somit entsprechende Folgen für die Preisbildung haben kann.

8. BODENWERT

Bodenrichtwert:

Nach den Ermittlungen des Gutachterausschusses des Landkreises Dillingen a.d. Donau ist für Bauflächen in diesem Bereich von Wittislingen zum Stand 01.01.2024 ein Bodenrichtwert (Zone 9) von 135,-- €/m² für erschlossene, unbebaute gemischte Bauflächen festgelegt. Die Bodenrichtwerte zum Stand 01.01.2026 sind derzeit noch nicht ermittelt.

Vergleichswerte, unbebaut:

Im vorliegenden Bewertungsfall lagen aktuell nach dem Stichtag für die Ermittlung des Bodenrichtwertes zum Stand 01.01.2024 keine Vergleichskaufpreise von unbebauten Grundstücken vor.

Wertermittlung:

Ausgangsbasis für die Bodenwertermittlung ist der vom Gutachterausschuß des Landkreises Dillingen a.d. Donau festgelegte Bodenrichtwert zum Stand 01.01.2024 für unbebaute, erschließungsbeitragsfreie gemischte Bauflächen in diesem Bereich von Wittislingen. Die Bodenrichtwerte zum Stand 01.01.2026 sind noch nicht ermittelt.

Nach Auskunft des Gutachterausschusses kann nach derzeitigem Auswertestand keine Tendenz für die weitere Entwicklung der Bodenwerte getroffen werden, daher wird hier als zeitlich angepaßter Bodenrichtwert der vom Gutachterausschuß aktuell festgesetzte Bodenrichtwert für unbebaute, erschließungsbeitragsfreie Bauflächen zum Stand 01.01.2024 angenommen.

Der Gutachterausschuß hat für Wittislingen konkret keine Grundstücksgröße für ein Bodenrichtwertgrundstück sowie keine Umrechnungskoeffizienten für gleichartige Grundstücke mit unterschiedlicher Grundstücksgröße definiert.

Das zu bewertende, gemischt genutzte Grundstück FINr. 36 mit einer Fläche von 226 m² für ein freistehendes Gebäude liegt deutlich unter der durchschnittlichen Größe der Mehrzahl der gemischt genutzten sowie Wohnbaugrundstücke für ein freistehendes Gebäude in Wittislingen, die erfahrungsgemäß bei etwa 500 bis 1.000 m² liegt.

Bei kleineren Grundstücken verhält es sich allgemein am Grundstücksmarkt so, daß die relativen Bodenwerte von kleineren Grundstücken höher als die Bodenwerte von Grundstücken in durchschnittlicher Größe sind.

Für das zu bewertende, bebaute Grundstück FINr. 36 ist die für ein freistehendes Gebäude sehr kleine Grundstücksfläche für die Bebauung und Grundstücksnutzung eher einschränkend anzusehen, da u.a. nur eine äußerst geringe und als Gartenfläche ungünstig geschnittene Umgriffsfläche verbleibt. Aus diesem Grund wird für das zu bewertende, bebaute Grundstück FINr. 36 als größenmäßig angepaßter Bodenrichtwert der zeitlich angepaßte Bodenrichtwert in diesem Bereich von Wittislingen und somit der Bodenwert mit 135,-- €/m² Grundstücksfläche unter Beachtung der örtlichen Lage, der Größe und der Grundstücksgestalt sowie der vorhandenen Bebauung und Nutzung als angemessen angesehen.

Wertfeststellung:

Der Bodenwert wird entsprechend der Grundstückslage, der Grundstücksbeschaffenheit, der Grundstücksgröße und der vorhandenen Bebauung und Nutzung für das Grundstück FINr. 36 mit 135,-- Euro/m² Grundstücksfläche einschließlich der vorhandenen Erschließungsanlagen, als am Wertermittlungsstichtag angemessen und erzielbar festgestellt.

Fl.Nr.	Größe [m ²]	Wert [Euro/m ²]	Bodenwert [Euro]	Nutzung
36	226	135,--	30.510,--	baureifes Land - gemischte Baufläche/Wohnbaufläche

In diesem Bodenwert sind die Kosten für Vermessung, Auflassung, Baufreimachung und bisherige Erschließung enthalten.

9. SACHWERT

Nach dem Indexverfahren, Indexverfahren NHK (Normalherstellungskosten) 2010 sowie eigenen Erfahrungswerten

Das Wohnhaus entspricht in seiner Bauart unterstellt mit ausgebautem Dachgeschoß etwa NHK-Gebäude-Typ 1.21, freistehend, unterstellt einfacher bis mittlerer Standard, fiktives Baujahr 1960.

Freistehendes Ein-/Zweifamilienwohnhaus						
nicht unterkellert/Erdgeschoß/Dachgeschoß ausgebaut						
Gebäudeart 1.21						
		Gebäudestandard				
		1	2	3	4	5
Kostenkennwert	€/m ²	790	875	1.005	1.215	1.515
einschließlich Mehrwertsteuer und Baunebenkosten in Höhe von 17 %						

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG):

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind beim Grundstück FINr. 36 zu berücksichtigen:

1. Baumängel bzw. Bauschäden:

Die Aufwendungen für die Beseitigung von Baumängeln bzw. Bauschäden liegen in geschätzter Höhe von ca. 3.000,-- € (2.000,-- € Wohnhaus, 1.000,-- € Garage).

Baupreisindex:

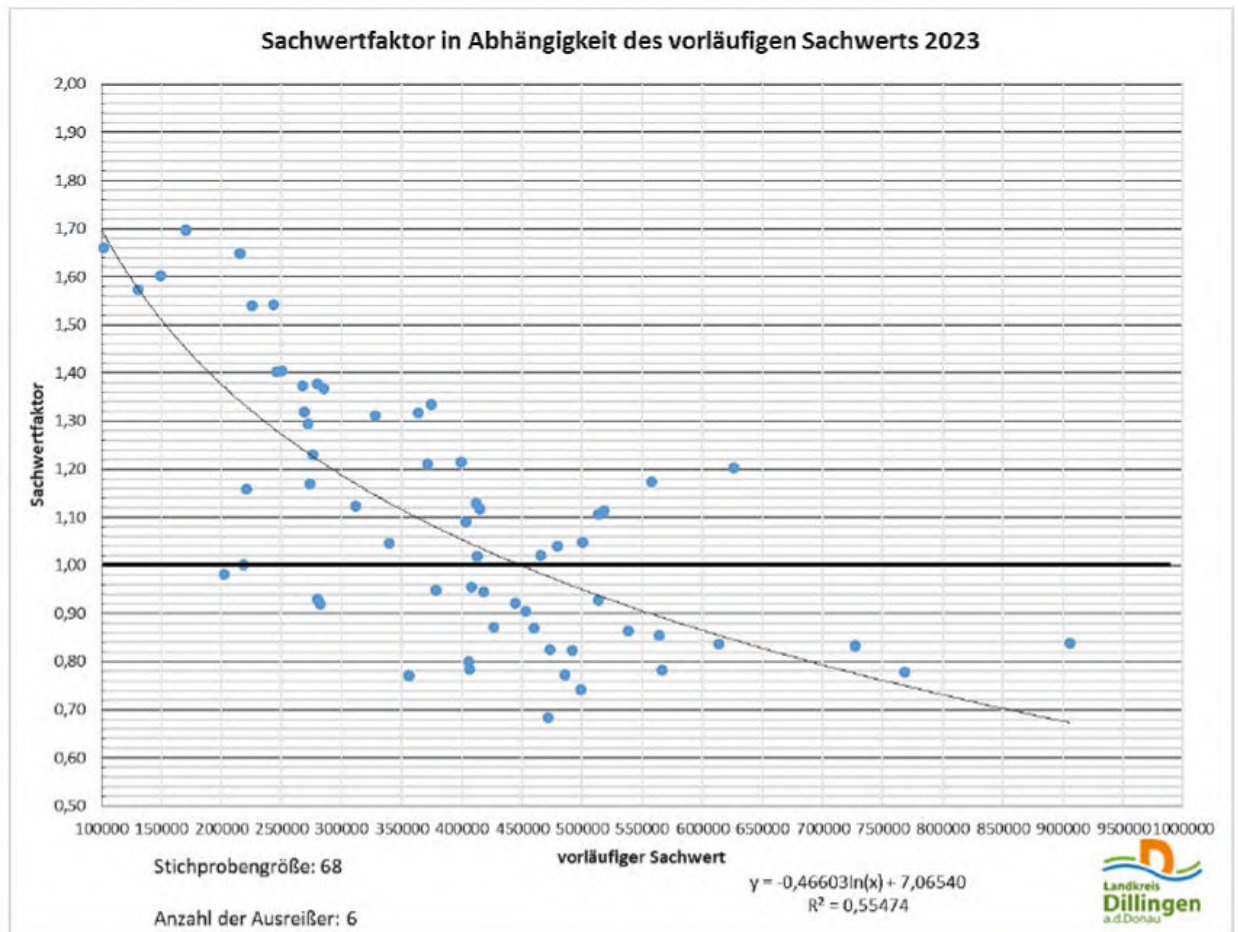
Der letzte, vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Bauindex für Wohngebäude umgerechnet auf Basisjahr 2010 beträgt zum Stand November 2025 190,7.

Marktanpassung:

Die Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes erfolgt mittels Sachwertfaktoren.

Der Gutachterausschuß des Landkreises Dillingen a.d. Donau hat im letztveröffentlichten Immobilien- und Grundstücksmarkbericht 2022/23 Sachwertfaktoren für einen Bereich des vorläufigen Sachwertes im Jahr 2023 in einer Spanne von 100.000 bis 900.000 € und Sachwertfaktoren in einer Spanne von ca. 0,7 bis 1,7 festgestellt, siehe auch nachfolgende Grafik.

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2023:



Für den Wertermittlungstichtag hat der Gutachterausschuß des Landkreises Dillingen a.d. Donau keine aktuellen Sachwertfaktoren ermittelt und kann auch keine Tendenz angeben, daher wird für die Wertermittlung von den Sachwertfaktoren des Grundstücksmarktberichtes ausgegangen.

Somit ergibt sich nach dieser Grafik bei einem vorläufigen Sachwert (VSW) von 93.428,- € Marktanpassungsfaktor rd. 1,7.

Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag		
November 2025 für Wohngebäude	190,70	
	31.422,-- € x 1,907	59.922,-- €
Pauschaler Zeitwert besondere Bauteile		€
Außenanlagen FINrn. 36, pausch. 5 % von 59.922,-- €		2.996,-- €
		<hr/>
Sachwert der baulichen Anlagen		62.918,-- €
Bodenwert		30.510,-- €
		<hr/>
vorläufiger Sachwert		93.428,-- €
Sachwertfaktor	1,7	
Marktanpassung mit Sachwertfaktor = 93.428 € x 1,7		
marktangepaßter vorläufiger Sachwert		158.828,-- €
Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale ./. Mängel- und Schadensbeseitigung		-3.000,-- €
		<hr/>
Sachwert		155.828,-- €
gerundet		155.000,-- €
		=====

Der relative Sachwert bezogen auf den Sachwert im Verhältnis zur Wohnfläche beträgt mit 155.000,-- € / 115 m² rd. 1.350,-- €/m² und liegt unter Berücksichtigung des Baualters sowie insbesondere durch den bedingt durch die geringe Grundstücksfläche kleinen Bodenwertanteil deutlich unter dem Bereich der durchschnittlichen relativen Kaufpreise der Verkaufsfälle in Pkt. 7.

10. VERKEHRSWERT

Nach der Legaldefinition in § 194 Baugesetzbuch wird der Verkehrswert 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Verkehrswertermittlung des Grundstücks FINr. 36 wird der Sachwert unter Berücksichtigung der örtlichen Lage, der Vergleichswerte und der am Wertermittlungstichtag herrschenden Situation am Grundstücksmarkt herangezogen.

Weiterhin wird die hier erfolgte Außenschätzung mit einem Abschlag von 20 % vom Sachwert berücksichtigt und ergibt somit einen Verkehrswert von 155.000,-- € x 0,80 ≈ 125.000,-- €.

Grundstück FINr. 36

Der angemessene Verkehrswert wird unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Merkmale zum Bewertungsstichtag 25. Februar 2026 festgestellt mit

125.000,-- Euro

=====

i. W. - einhundertfünfundzwanzigtausend Euro -

Königsbrunn, den 20. März 2026

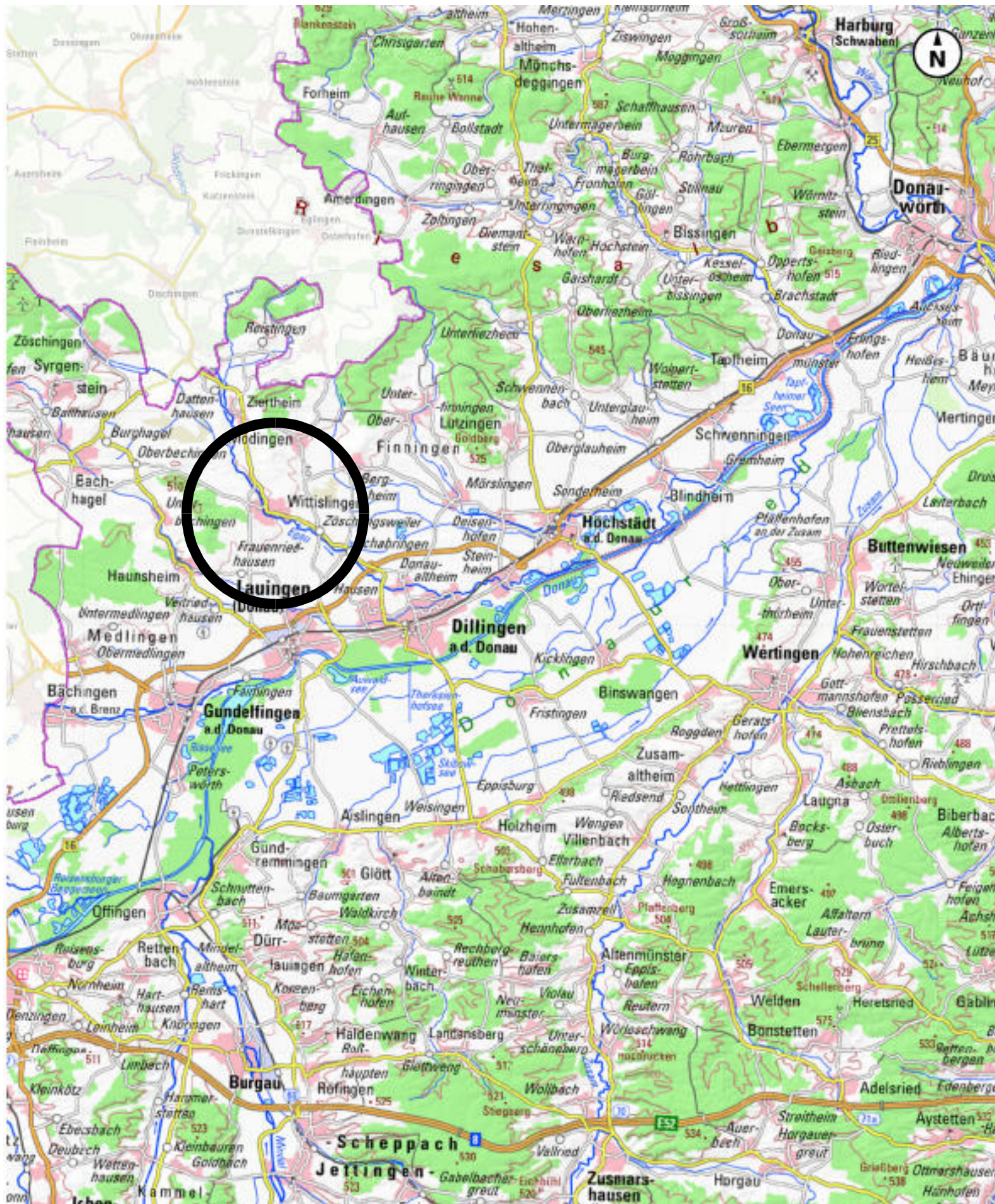


Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 1 zum Gutachten 2 K 67/25 vom 20.03.2026

LANDKARTENAUSSCHNITT



Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

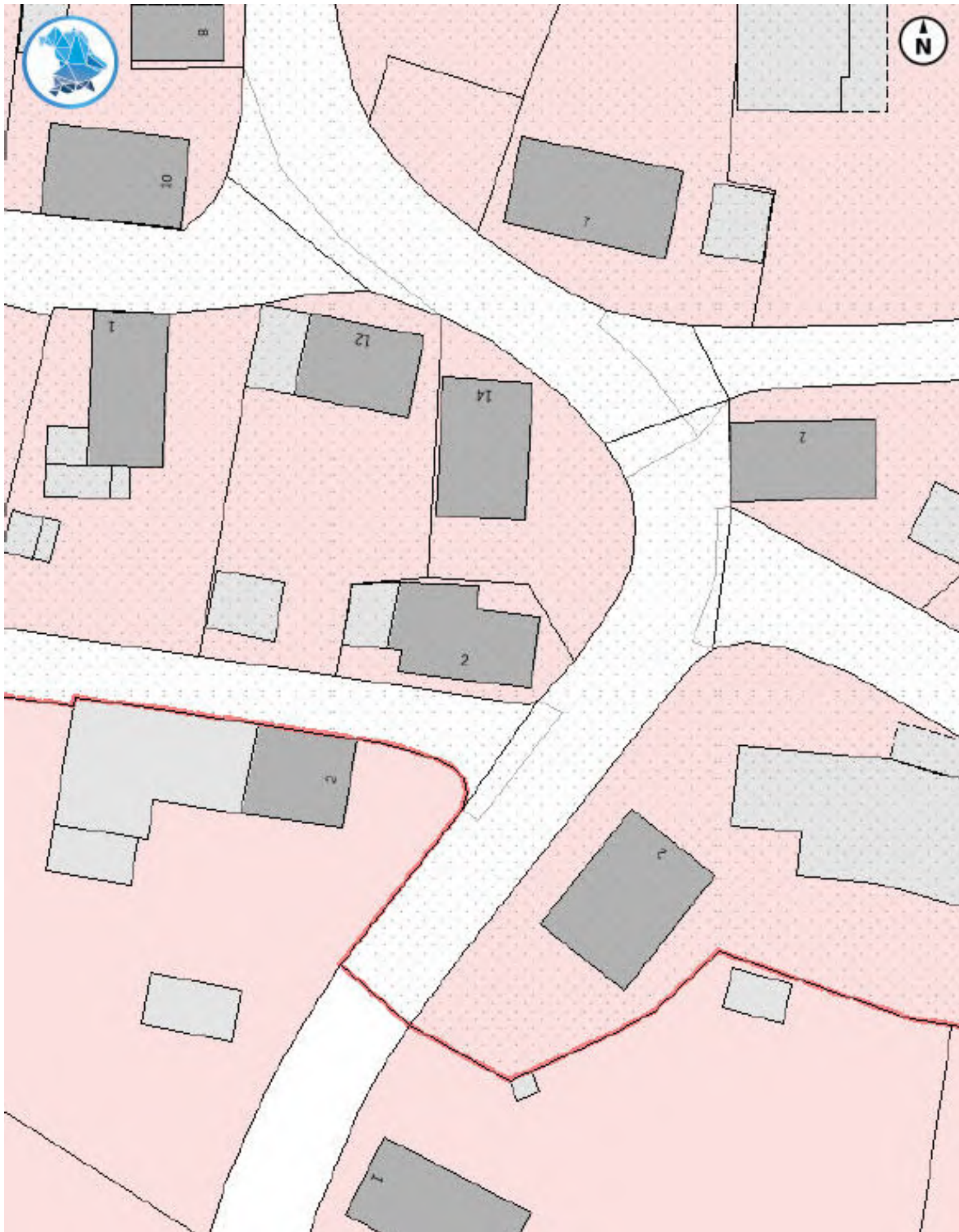
Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 2 zum Gutachten 2 K 67/25 vom 20.03.2026

ORTSPLAN



LAGEPLAN

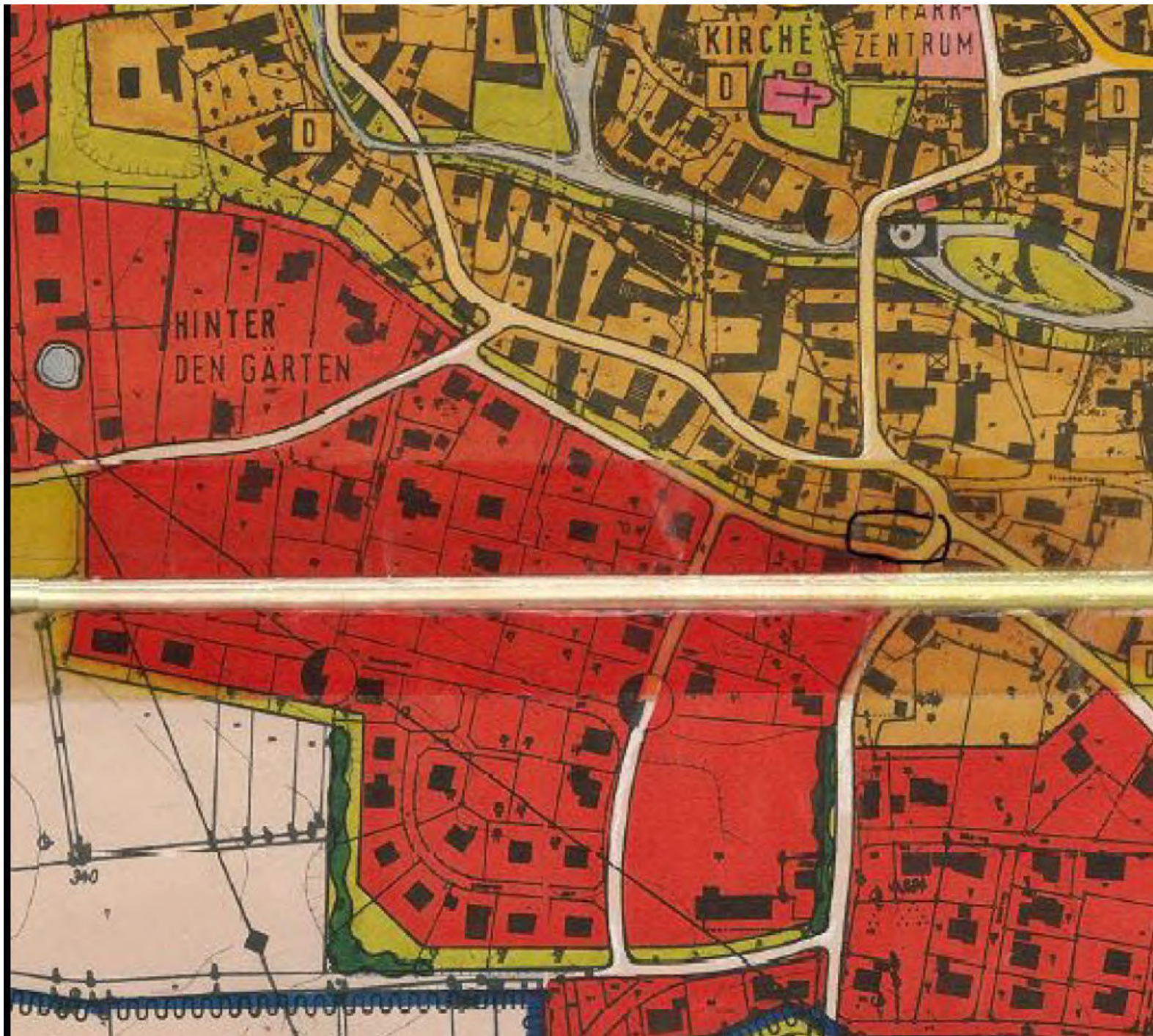


Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 4 zum Gutachten 2 K 67/25 vom 20.03.2026

AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

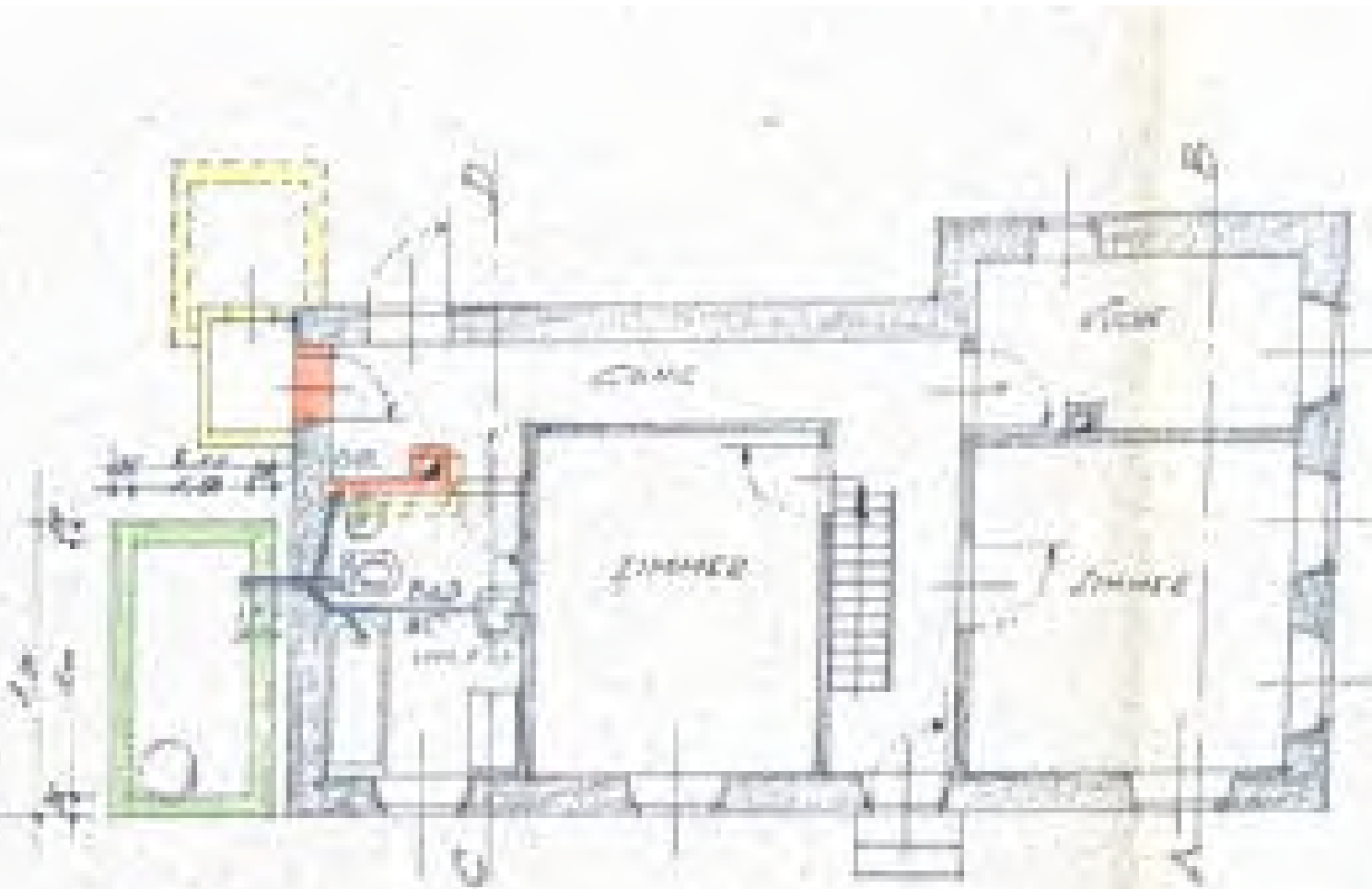


Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 5 zum Gutachten 2 K 67/25 vom 20.03.2026

WOHNHAUS - GRUNDRISS ERDGESCHOSS



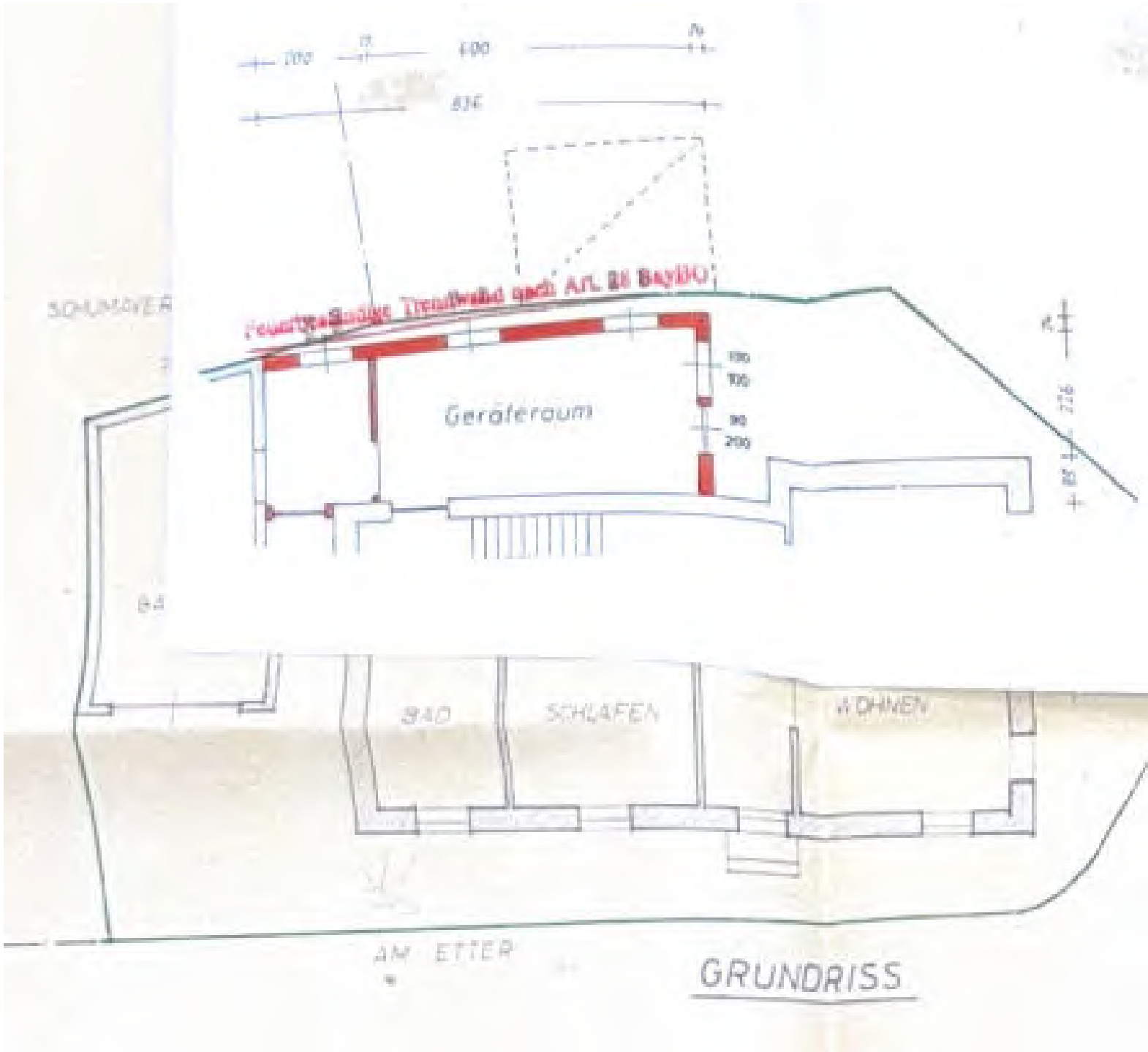
ERDGESCHOSS

Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 6 zum Gutachten 2 K 67/25 vom 20.03.2026

WOHNHAUS - GRUNDRISS ERDGESCHOSS MIT GERÄTERAUM

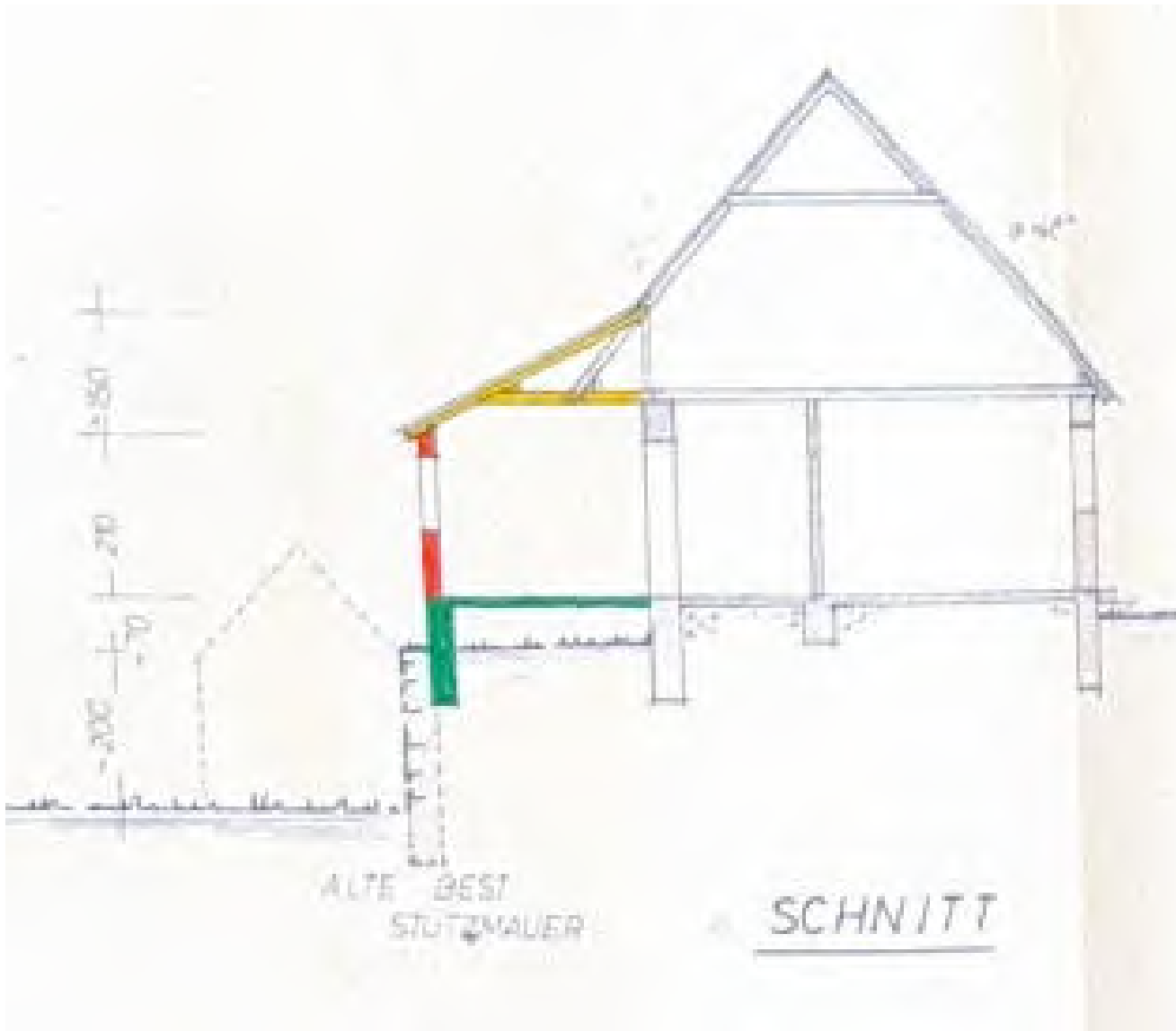


Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 7 zum Gutachten 2 K 67/25 vom 20.03.2026

WOHNHAUS - GEBÄUDESCHNITT 1

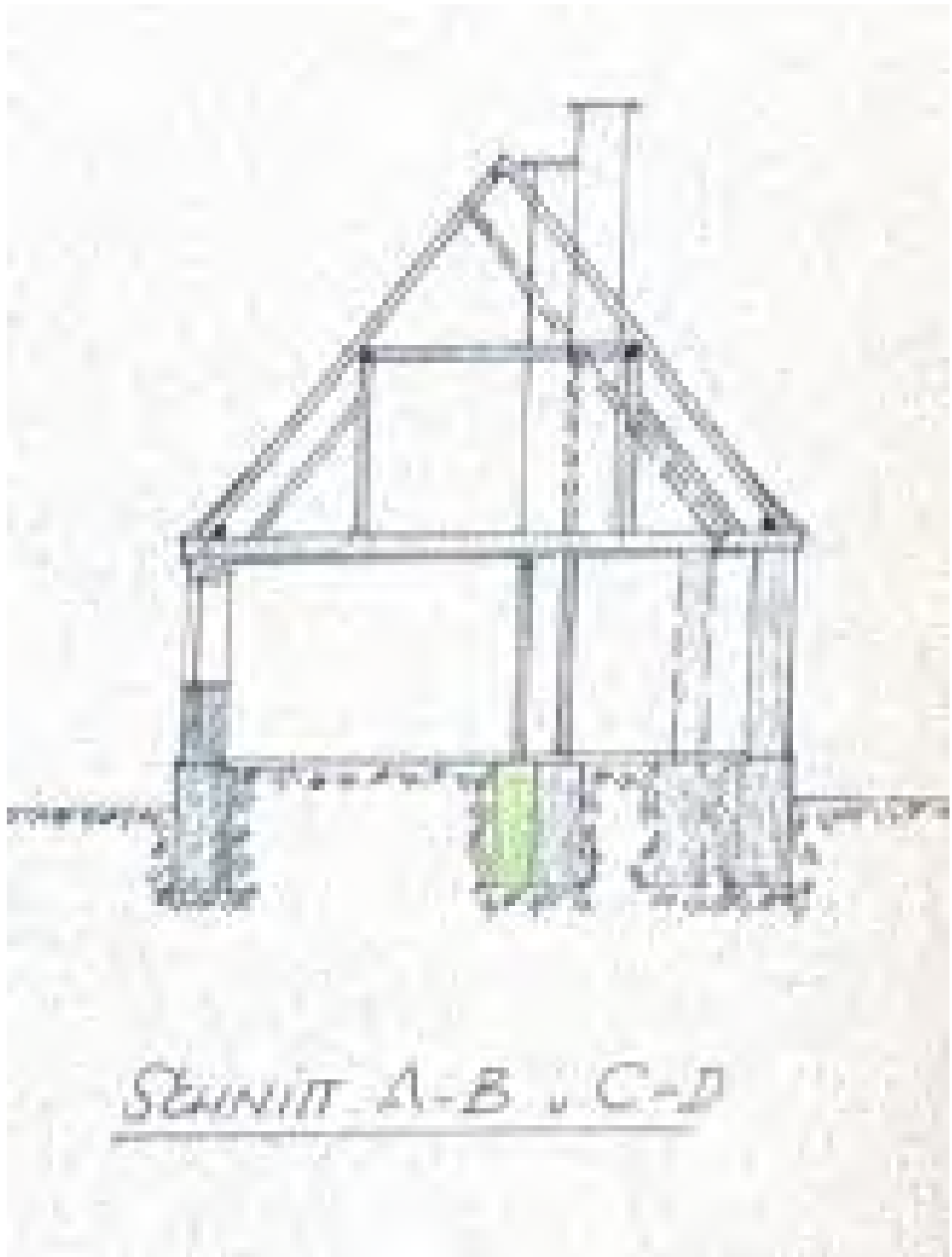


Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 8 zum Gutachten 2 K 67/25 vom 20.03.2026

WOHNHAUS - GEBÄUDESCHNITT 2



Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 9 zum Gutachten 2 K 67/25 vom 20.03.2026

WOHNHAUS MIT SCHÖPFGRUBE

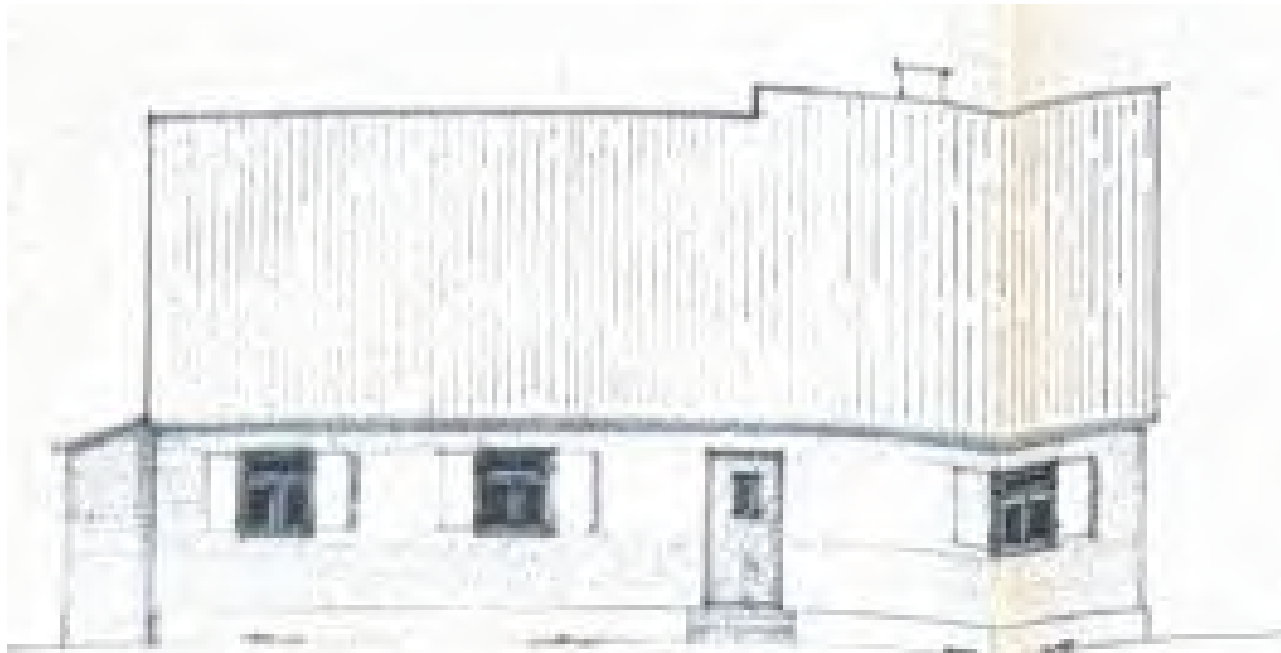


Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 10 zum Gutachten 2 K 67/25 vom 20.03.2026

WOHNHAUS - SÜDANSICHT



SÜDANSICHT ALT



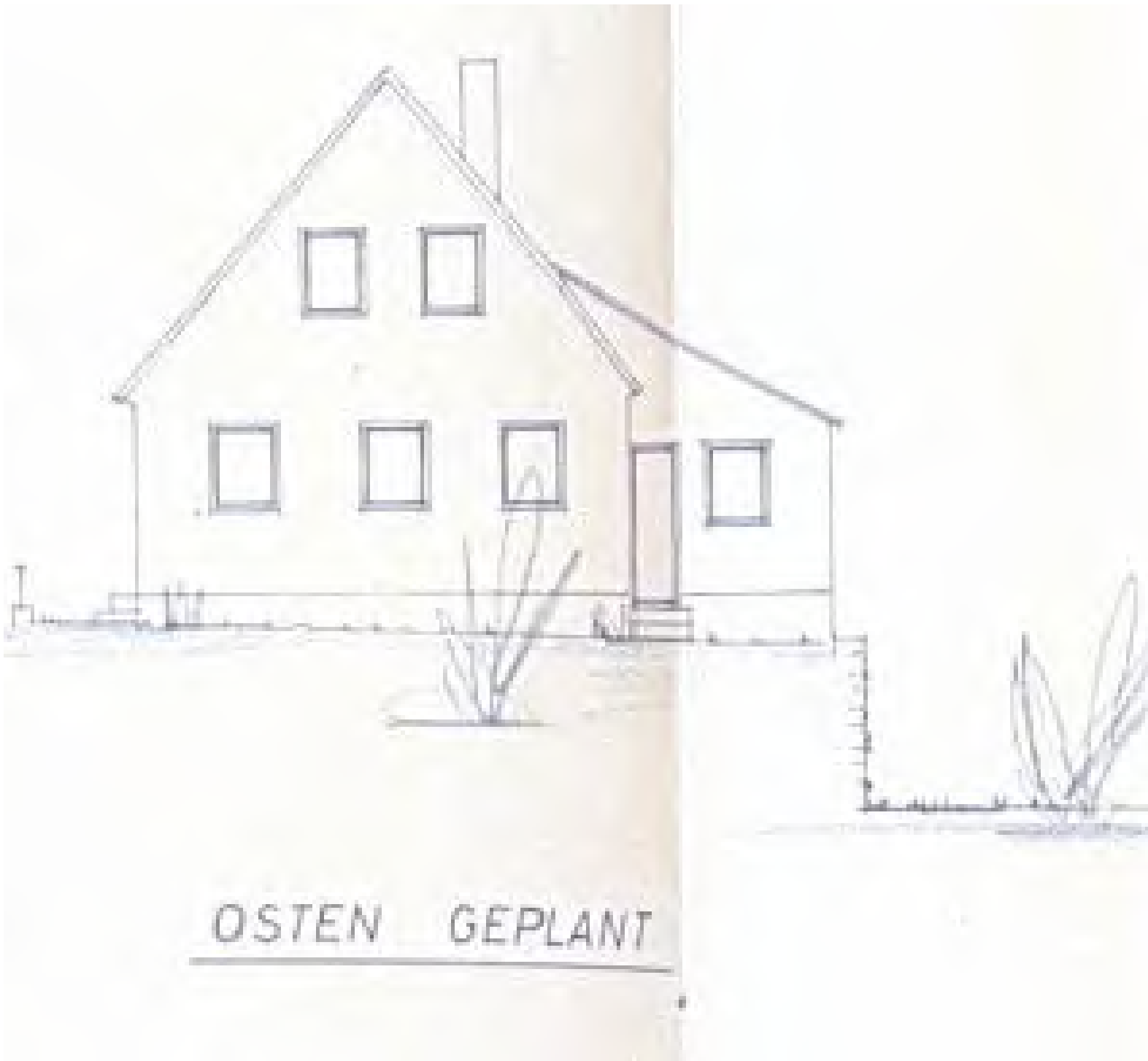
SÜDANSICHT NEU

Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 11 zum Gutachten 2 K 67/25 vom 20.03.2026

WOHNHAUS - OSTGIEBEL

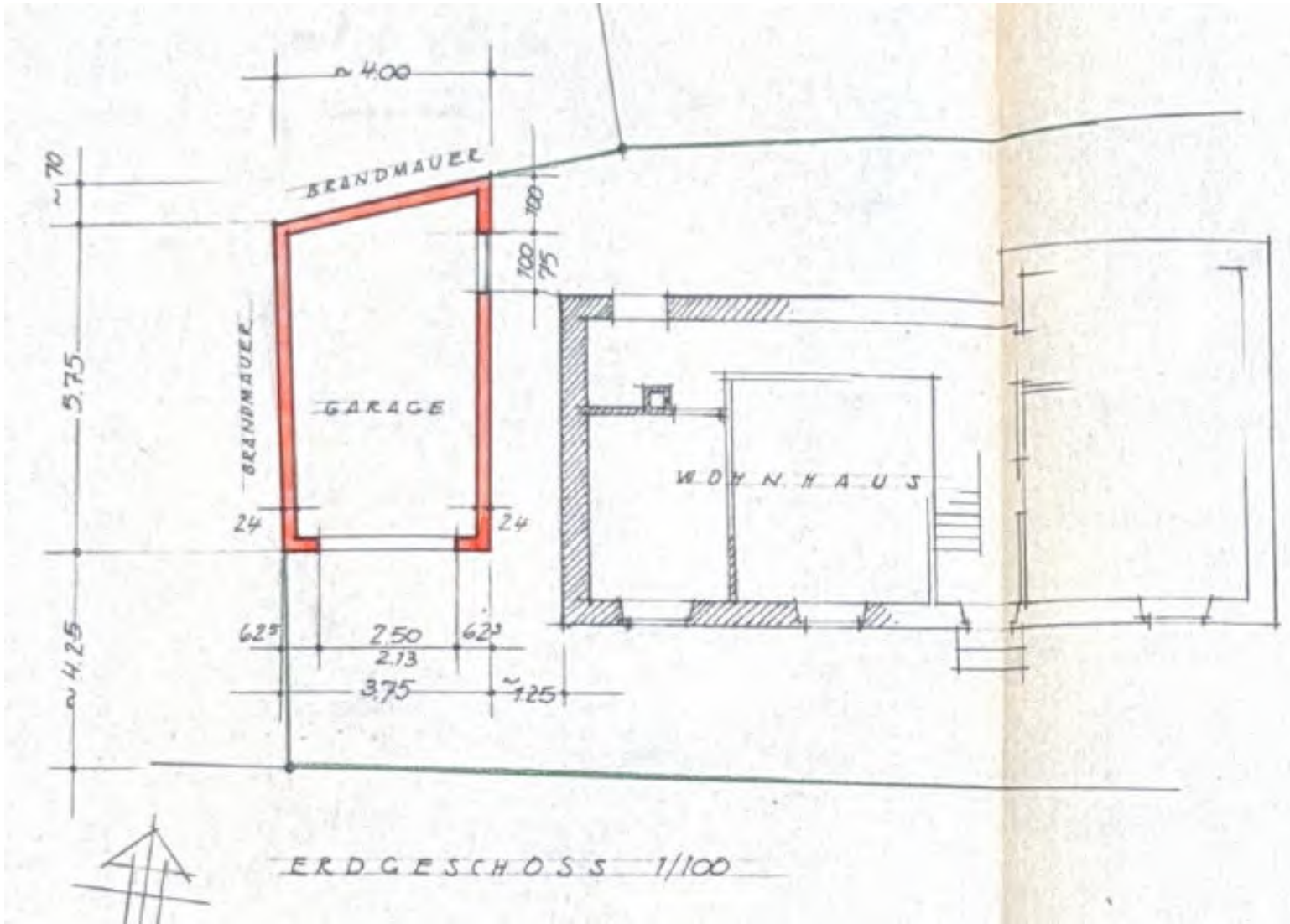


Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 12 zum Gutachten 2 K 67/25 vom 20.03.2026

GARAGE - GRUNDRISS

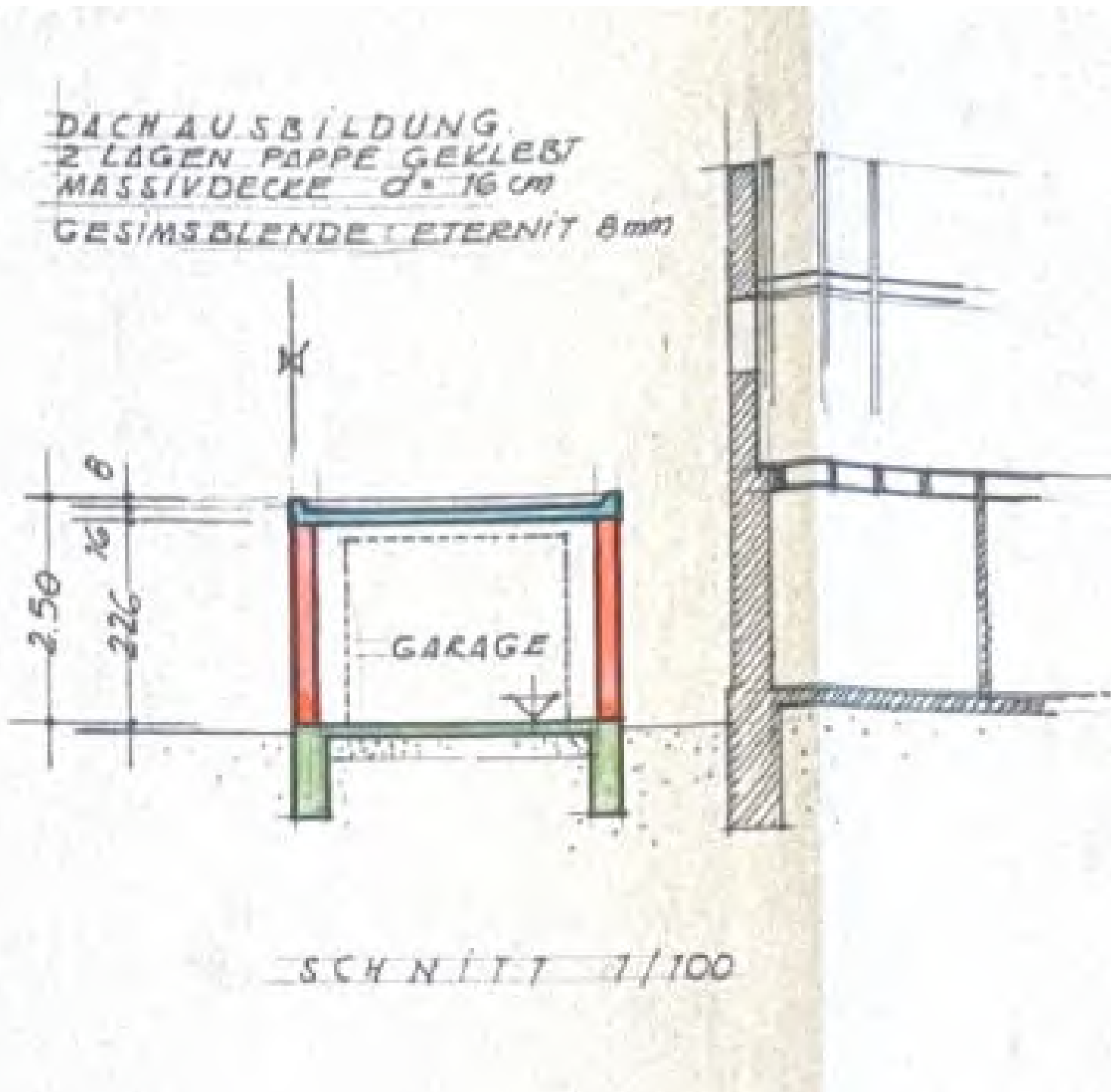


Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 13 zum Gutachten 2 K 67/25 vom 20.03.2026

GARAGE - SCHNITT



Anlage 14 zum Gutachten 2 K 67/25 vom 20.03.2026

BERECHNUNG DER BRUTTOGRUNDFLÄCHE NACH DIN 277

Wohnhaus

EG	7,50 x	6,30 +	6,90 x	5,00 +		
	8,38 x	3,40 x	0,50 +			
	8,38 x	3,00 x	0,50		=	108,566 m ²
DG	7,50 x	6,30 +	6,90 x	5,00	=	81,75 m ²

Bruttogrundfläche BGF

190,316 m²

d. s. rd. 190 m²

Garage

	6,45 x	4,00 x	0,50	=	12,90 m ²
	5,75 x	3,75 x	0,50	=	10,781 m ²

Bruttogrundfläche BGF

23,681 m²

d. s. rd. 24 m²

Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 15 Blatt 1 zum Gutachten 2 K 67/25 vom 20.03.2026



Grundstück FINr. 36 Etter 2



Südseite und Westgiebel des Wohnhauses

Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 15 Blatt 2 zum Gutachten 2 K 67/25 vom 20.03.2026



Ostgiebel des Wohnhauses



Nordseite des Wohnhauses

Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 15 Blatt 3 zum Gutachten 2 K 67/25 vom 20.03.2026



Ostseite des Geräteraums



Fehlstellen an der Eternitplattenverkleidung am Ostgiebel

Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 15 Blatt 4 zum Gutachten 2 K 67/25 vom 20.03.2026



Wohnhauszugang

Südseite des Wohnhauses mit Fehlstellen an der Eternitplattenverkleidung



Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 15 Blatt 5 zum Gutachten 2 K 67/25 vom 20.03.2026

Östlicher Grundstücksbereich



Nordöstliche Grundstücksabfangung mit Betonformsteinen

Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 15 Blatt 6 zum Gutachten 2 K 67/25 vom 20.03.2026



Garage



Westseite der Garage

Dipl.-Ing. Burkhard Dreßel Pfalzstraße 15 86343 Königsbrunn Tel.: 08231/3044022

Von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anlage 15 Blatt 7 zum Gutachten 2 K 67/25 vom 20.03.2026



Mauerwerksriß am Deckenaufleger der Garage



Rißbildung an der Garage