

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 63/25
Bewertungsobjekt:	Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Garage Adolph-Kolping-Straße 57, 89420 Höchstädt a.d. Donau
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Höchstädt, Flurstück 2907
Grundbuchbezeichnung:	Amtsgericht Dillingen a.d. Donau Grundbuch von Höchstädt Blatt 6810
Auftraggeber:	Amtsgericht Nördlingen Abteilung für Immobiliervollstreckung
Wertermittlungstichtag:	25. Februar 2026
Verkehrswert:	500.000 €

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	12
3.4.4	Flächenangaben	12
3.4.5	Beurteilung der baulichen Anlagen	12
4	WERTERMITTLUNG	14
4.1	Bodenwertermittlung	15
4.2	Sachwertverfahren	16
4.2.1	Erläuterung der Eingangsgrößen	16
4.2.2	Grundstückssachwert	19
4.3	Ertragswertverfahren	20
4.3.1	Erläuterung der Eingangsgrößen	20
4.3.2	Grundstücksertragswert	22
4.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	23
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	Kellergeschoss	31
6.4.4	Schnitt	32
6.5	Berechnung der Bruttogrundfläche	33
6.6	Wohnflächenzusammenstellung	34
6.7	Fotodokumentation: Ortstermin am 25.02.2026	36

1 ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE

Objekt	Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Garage
Wertermittlungsstichtag	25. Februar 2026
Qualitätsstichtag	25. Februar 2026
Ortstermin	25. Februar 2026
Baujahr	ca. 1997
Genehmigte Nutzung	Wohnhaus mit Arztpraxis
Tatsächliche Nutzung	Wohnnutzung
Wohnfläche	rd. 209 qm
Stellplätze	Doppelgarage
Grundstückssachwert	513.697 €
Grundstücksertragswert	498.531 €
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-10.000 €
Verkehrswert	500.000 €

2 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber Amtsgericht Nördlingen
Die Sachverständige wurde mit Beschluss vom 16.12.2025 beauftragt den Verkehrswert der Liegenschaft Adolph-Kolping-Straße 57 in 89420 Höchstädt a.d. Donau 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 einem Einfamilien-Wohnhaus mit Einliegerwohnung und Garage bebautes Grundstück in Höchstädt a.d. Donau

Grundbuchrechtliche Angaben

- Amtsgericht Dillingen a.d. donau
- Grundbuch von Höchstädt
- Blatt 6810

Bestandsverzeichnis

Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	2907	Adolph-Kolping-Straße 57 Gebäude- und Freifläche	624 qm

**Abteilung II
(Lasten und Beschränkungen)**

lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	Immissionsduldungsrecht für Bundesrepublik Deutschland, Freistaat Bayern und Stadt Höchstädt a.d. Donau [...]
2	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 25. Februar 2026 statt.
Anwesend waren:

- die Antragstellerin
- der Antragsgegner
- Sachverständige Dipl.-Ing. Elisabeth Gertz-Mansky

Bei der Ortsbesichtigung wurde das Gebäude innen und außen besichtigt.

Wertermittlungsstichtag Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.
25. Februar 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.
25. Februar 2026

Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen

- Auszug aus dem Grundbuch vom 22.12.2025
- Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Dillingen a.d. Donau Stand 01.01.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 22.12.2025
- Bauantragsunterlagen "Neubau einer Arztpraxis mit Wohnung" mit Bauantrag, Baubeschreibung, Wohn- und Nutzflächenberechnung Grundrissen, Schnitt und Baugenehmigung vom 22.10.1996
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Dillingen a.d. Donau
- 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 Eigentümer ist das Gebäude nicht vermietet, es wird durch den Eigentümer 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 vorgelegen.
Altlasten	Nach Auskunft des Landratsamts Dillingen a.d. Donau ist das Grundstück nicht im bayerischen Altlastenkataster erfasst.
Baubehörliche Beschränkungen oder Beanstandungen	Es wurden keine Hinweise auf das Vorliegen von baubehörlichen 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	Höchstädt a.d. Donau
Einwohnerzahl	ca. 7.000 Einwohner
Bundesstraßen	Auffahrt zur Bundesstraße B 16 in ca. 500 m Entfernung
Autobahnzufahrt	Auffahrt zur BAB 8 (München-Stuttgart), Anschlussstelle Zusmarshausen in ca. 30 km Entfernung Auffahrt zur BAB 96 (Ulm-Würzburg), Anschlussstelle Giengen in ca. 35 km Entfernung
Flughafen	Flughafen München ca. 125 km entfernt
Bahnhof	Regional-Bahnhof Höchstädt a.d. Donau ca. 1,5 km entfernt, ICE-Bahnhof Günzburg ca. 35 km entfernt
Öffentliche Verkehrsmittel	Nahverkehrsanschlüsse (Bus und Bahn) in fußläufiger Entfernung
Nächstgelegene größere Orte	Günzburg ca. 35 km entfernt Augsburg ca. 45 km entfernt Ulm ca. 65 km entfernt

3.1.2 Innerörtliche Lage

Wohnlage	Lage in einem überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Gebiet Kindergarten, Grund- und Mittelschule in Höchstädt, weiterführende Schulen in Dillingen a.d. Donau Hochschulen in Augsburg, Ingolstadt, Ulm und München Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und längerfristigen Bedarf sind in Höchstädt vorhanden. Kindergarten, Grund- und Mittelschule in Höchstädt, weiterführende Schulen in Dillingen a.d. Donau
Umgebungsbebauung	Wohnbebauung, Einfamilien- bis Mehrfamilien-Wohnhäuser
Immissionen	Besondere Lärmimmissionen konnten beim Ortstermin nicht festgestellt werden. Südlich des Grundstücks verläuft die Kreisstraße DLG23.
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	Immissionsduldungsrecht für Bundesrepublik Deutschland, Freistaat Bayern und Stadt Höchstädt a.d. Donau[...]
2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet [...]

zu lfd. Nr. 1 Die Eintragung wird auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

zu lfd. Nr. 2 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 im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "An der Leithe".
Im Bebauungsplan ist für das Bewertungsgrundstück folgendes festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet

Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung den planungsrechtlichen Festsetzungen entspricht.

3.2.4 Bauordnungsrecht

Laut Baugenehmigung vom 27.10.1996 wurde das Bauvorhaben als Wohnhaus mit Arztpraxis, PKW-Doppelgarage und Stellplätzen genehmigt. Aktuell wird das Gebäude als Wohnhaus genutzt.

Die Nachfrage beim Landratsamt Dillingen a.d. Donau hat ergeben, dass seit der letzten Änderung der Bayerischen Bauordnung der Einbau weiterer Wohnungen nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO verfahrensfrei ist. Art. 57 bezieht sich jedoch nur für bauliche Anlagen im Innenbereich nach § 34 BauGB. Da sich das Baugrundstück in einem Bebauungsplan nach § 30 BauGB befindet, bedarf der Einbau einer weiteren Wohnung einer Baugenehmigung, die ggf. im Freistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO behandelt werden kann.
In der vorliegenden Wertermittlung wird die Nutzungsänderung zum Wohngebäude mit zwei Wohnungen (=tatsächliche Nutzung) unterstellt.

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

Der Energieausweis hat vorgelegen.
Endenergiebedarf des Gebäudes: 98,8 kWh/(qm*a)

3.3 Grundstücksbeschreibung

3.3.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße

Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: 624 qm
Grundstücksform	annähernd rechteckiger Grenzverlauf
topograf. Grundstückslage	annähernd eben

3.3.2 Erschließung

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

3.3.3 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 Dillingen a.d. Donau 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.

Bauart	Eingeschossiges Gebäude, das Dachgeschoss ist ausgebaut, das Gebäude ist unterkellert, aufgeteilt in zwei Wohnungen
Baujahr	ca. 1997
Modernisierungen	Nach dem Erwerb durch die aktuellen Eigentümer ca. ab 2003: - Erdgeschoss: Umbau der Arztpraxis zu Wohnräumen mit Neuerrichtung von Küche und Bad - Einbau Fassadendämmung - Einbau Kunststofffenster und Haustür, - Erneuerung Dachflächenfenster - Erneuerung Gasheizung mit Einbau Solarthermie für Warmwasser und Heizungsunterstützung - Einbau Entkalkungsanlage - Kellergeschoss Einbau Sauna - Erneuerung Balkongeländer (Angaben der Eigentümer)
Bewertungsrelevantes Baujahr	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf 55 Jahre geschätzt, Bewertungsrelevantes Baujahr = 2001

3.4.1 Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade, Fassadendämmung (ca. 8 cm)
Konstruktionsart	Massivbauweise
Umfassungswände	Mauerwerkswände
Geschossdecken	Stahlbetondecken
Treppen	Stahlbetontreppe mit Tritt- und Setzstufenbelag aus Naturstein, Metallgeländer vom Keller- bis Dachgeschoss, Bodeneinschubtreppe zum Spitzboden
Dachkonstruktion	Satteldach ohne Aufbauten
Dachdeckung	Betondachsteine auf Schalung

Fenster	Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung, überwiegend Rollläden mit Gurtzug, Dachflächenfenster
Türen	Hauseingangstür als Aluminiumtürelement mit Glaseinsätzen, Innentüren als furnierte Standardtüren
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Terrasse, Gartenhaus
Besondere Bauteile	Dachgeschoss: Balkon mit Fliesenbelag
Stellplätze/Garagen	Doppelgarage mit Satteldach, motorisch betriebenes Sektionaltor, Durchgang zum Garten

3.4.2 Ausstattungsmerkmale

Wände	in Wohnräumen überwiegend Verputz oder Tapete mit Anstrich
Decken	in Wohnräumen überwiegend Holzverkleidung oder Verputz mit Anstrich
Fußböden	in Wohnräumen überwiegend als Korkfliesen- oder Laminatbelag
San. Ausstattung	<u>Erdgeschoss:</u> <ul style="list-style-type: none">- Bad ausgestattet Badewanne, Duschtasse ohne Duschtrennung, Waschtisch, Bidet und WC, Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest- zugänglich vom Treppenhaus: Gäste-WC, ausgestattet mit Waschtisch und WC, Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest <u>Dachgeschoss:</u> <ul style="list-style-type: none">- Bad ausgestattet Badewanne, Duschtasse mit Glasduschtrennung, Waschtisch und WC, Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest- zugänglich vom Treppenhaus: WC ausgestattet mit Waschtisch und WC, Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest; <u>Kellergeschoss:</u> <ul style="list-style-type: none">- Raum mit Sauna und Dusche- WC mit Waschtisch, Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest Die Ausstattung wird als mittel beurteilt.
Heizung	Gasbefeuerte Zentralheizungsanlage (Einbau lt. Herstellerangabe ca. 2015), Heizungsunterstützung durch Solarthermie Plattenheizkörper mit Thermostatsteuerung in Heizkörpernischen, Fußbodenheizung in Küche und Bad
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung, zusätzlich über Solarthermie
Küchenausstattung	Einbauküche im Erdgeschoss Ausstattung: Ceran-Kochfeld (Induktion), Geschirrspülmaschine, Backofen, Kühlschrank und Dunstabzugshaube Anschaffung ca. 2021, Neupreis: ca. 16.000 €
Elektroinstallation	normale Ausstattung

3.4.3 Aufteilung

Erdgeschoss	4 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Terrasse, Treppenhaus: separates WC
Dachgeschoss	3 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Balkon, Treppenhaus: separates WC und Abstellraum
Kellergeschoss	wohnraumähnlich ausgebauter Raum, WC, Raum mit Sauna, Kellerräume, Heizraum, Flur

3.4.4 Flächenangaben

Die Flächenangaben wurden den Bauantragsunterlagen entnommen bzw. daraus ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)

Wohnfläche	Erdgeschoss: rd. 118 qm Dachgeschoss: rd. 91 qm
Bruttogrundfläche	Wohnhaus: rd. 450 qm Garage: rd. 36 qm

3.4.5 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 durchschnittlich beurteilt.

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

Allgemein	<ul style="list-style-type: none">• Nach Auskunft des Landratsamts Dillingen ist die Nutzungsänderung (Wohnhaus mit zwei Wohnungen), die ggf. im Genehmigungsverfahren erfolgen kann, erforderlich.
Dachgeschoss	<ul style="list-style-type: none">• Anstrich der Holzteile in der Fassade sollte mittelfristig erneuert werden.• Gäste-WC: Fliesenriss• Tapetenrisse

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 Werteeinfluss durch die beschriebenen bautechnischen Beanstandungen wird auf 10.000 € 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 Wertermittlungstichtag 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 Dillingen a.d. Donau hat für das Gebiet, in dem sich das bebaute Grundstück befindet, einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von **170 €/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 624 qm
- annähernd rechteckiger Zuschnitt

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **170 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	170 €/qm
Grundstücksgröße	624 qm
Bodenwert absolut	106.080 €

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 Zweifamilienhaus	5 Prozent

Nach sachverständiger Würdigung wurde der NHK-Ansatz entsprechend der jeweiligen Standardstufe der Standardmerkmale ermittelt.

Standardstufe: i.M. 3,2

gewogener Grundflächenpreis	915 €/qm BGF
-----------------------------	--------------

Auszug NHK 2010, Kostenkennwerte Garagen

Typ 14

Einzelgaragen

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

gewogener Grundflächenpreis	400 €/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 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. 450 qm
Garage	rd. 36 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.

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. 55 Jahre
-----------------------------------	--------------

Alterswertminderungsfaktor	0,69
----------------------------	------

Bauliche Außenanlagen

Auf dem Grundstück befinden sich bauliche Außenanlagen, wie

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Zuwegung
- Gartenhaus
- Terrasse

Die Herstellungskosten für diese baulichen Außenanlagen werden regelmäßig pauschaliert angesetzt.

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

Zeitwert Garage

Grundflächenpreis	400 €/qm
Baupreisindex	1,901
Normalherstellungskosten	761 €/qm
Bruttogrundfläche	36 qm
Zwischenwert	27.380 €
Alterswertminderungsfaktor	0,50

Zeitwert Garage	13.690 €
-----------------	----------

Marktanpassung

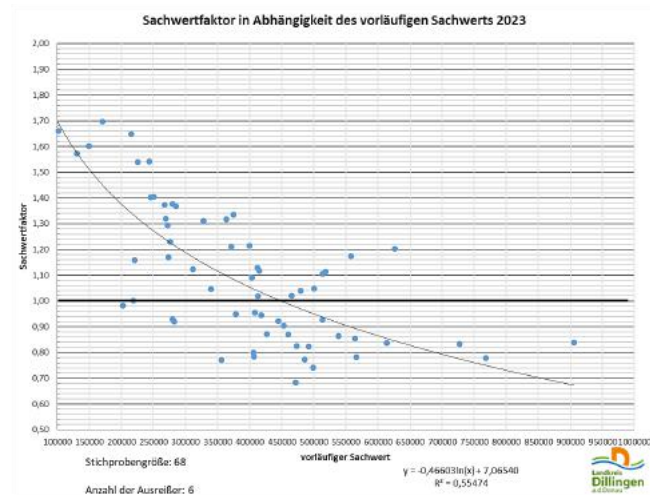
Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht. Bei der Ableitung des Verkehrswertes muss jedoch immer die Marktsituation berücksichtigt werden.

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.

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

Der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat im Immobilienmarktbericht 2022/2023 Sachwertfaktoren veröffentlicht.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2023



In Anlehnung an den Immobilienmarktbericht und unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor von 0,75 für marktkonform und angemessen.

Sachwertfaktor	0,75
----------------	------

Bodenwert s. Bodenwertermittlung**4.2.2 Grundstückssachwert**

	Kostenkennwert Gebäudetyp 1.31		915 €/qm
x	Baupreisindex	1,901	825 €/qm
=	Normalherstellungskosten		1.740 €/qm
x	Bruttogrundfläche		450 qm
=	Herstellungswert d. baulichen Anlagen		782.905 €
x	Alterswertminderungsfaktor	0,69	538.247 €
x	Regionalfaktor	1,00	538.247 €
+	Herstellungswert bauliche Außenanlagen	5,00%	26.912 €
=	Zwischenwert		565.159 €
+	Zeitwert Garage		13.690 €
=	Gebäudesachwert		578.850 €
+	Bodenwert		106.080 €
=	vorläufiger Verfahrenswert		684.930 €
x	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor		0,75
=	marktangepasster Verfahrenswert		513.697 €

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

- Wohnhaus, ca. 209 qm Wohnfläche, aufteilbar in zwei Wohnungen
- Zentralheizung
- Bad/WC in mittlerer Ausstattung
- Doppelgarage
- 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. 3.226 €/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. 4.049 €/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 aktuelle, 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 1,0 – 3,5 % 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. 55 Jahre
-----------------------------------	--------------

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

Barwertfaktor	33,175
---------------	--------

Bodenwertverzinsung

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

2,00 % Reinertragsanteil des Bodenwertes	2.122 €
--	---------

Bodenwert

s. Bodenwertermittlung

4.3.2 Grundstücksertragswert

	Rohertrag	18.000 €
-	Bewirtschaftungskosten	4.049 €
=	Reinertrag	13.951 €
-	Reinertragsanteil des Bodenwertes	2.122 €
=	Gebäudereinertrag	11.830 €
x	Barwertfaktor	33,175
=	Gebäudeertragswert	392.451 €
+	Bodenwert	106.080 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	498.531 €

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 Werteeinfluss durch bautechnische Beanstandungen wird pauschal auf 10.000 € geschätzt (s. Pkt. 3.4.5 des Gutachtens).

Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-10.000 €
--	-----------

4.5 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufige Verfahrensergebnisse:

vorläufiger Grundstückssachwert	513.697 €
vorläufiger Grundstücksertragswert	498.531 €

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-10.000 €
---	-----------

Nachfolgend wird die Abweichung des Grundstückssachwertes zum Grundstücksertragswert dargestellt:

Grundstückssachwert	503.697 €
Grundstücksertragswert	488.531 €

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	500.000 €
------------------------------	------------------

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, Küche:

Einbauküche mit Ceran-Kochfeld, Backofen, Geschirrspülmaschine, Kühlschrank und Dunstabzugshaube. (s. Foto 8)

Anschaffung ca. 2021, Neupreis ca. 16.000 € (Angaben der Antragstellerin)

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

9.000 €

Kellergeschoss, Kellerraum:

festinstallierte Saunakabine. (s. Foto 18)

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

500 €

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 Liegenschaft Adolph-Kolping-Straße 57 in 89420 Höchstädt a.d. Donau am Wertermittlungsstichtag 25. Februar 2026 geschätzt auf

500.000 €

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

Das vorliegende Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, zusätzlich elektronisch übermittelt und umfasst:

25 Seiten = 43.357 Zeichen (aufgerundet auf 44.000 Zeichen)

10 Blatt Anlagen

10 Seiten Fotodokumentation (20 Fotos)

Augsburg, den 12. März 2025

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.

6 ANLAGEN

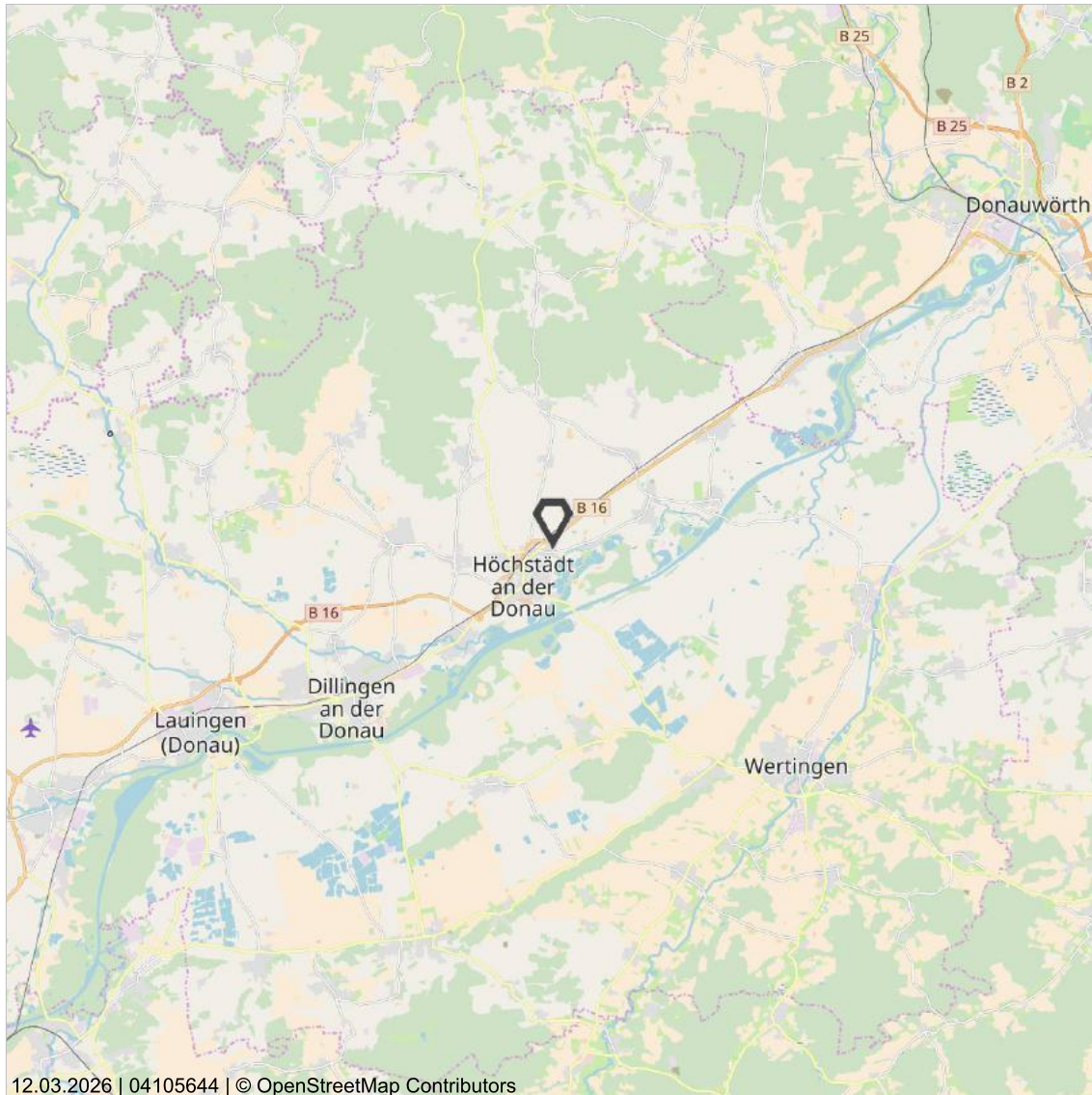
6.1 Übersichtskarte

Übersichtskarte on-geo

89420 Höchstädt a.d.Donau, Adolph-Kolping-Str. 57



Geoport



12.03.2026 | 04105644 | © OpenStreetMap Contributors

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

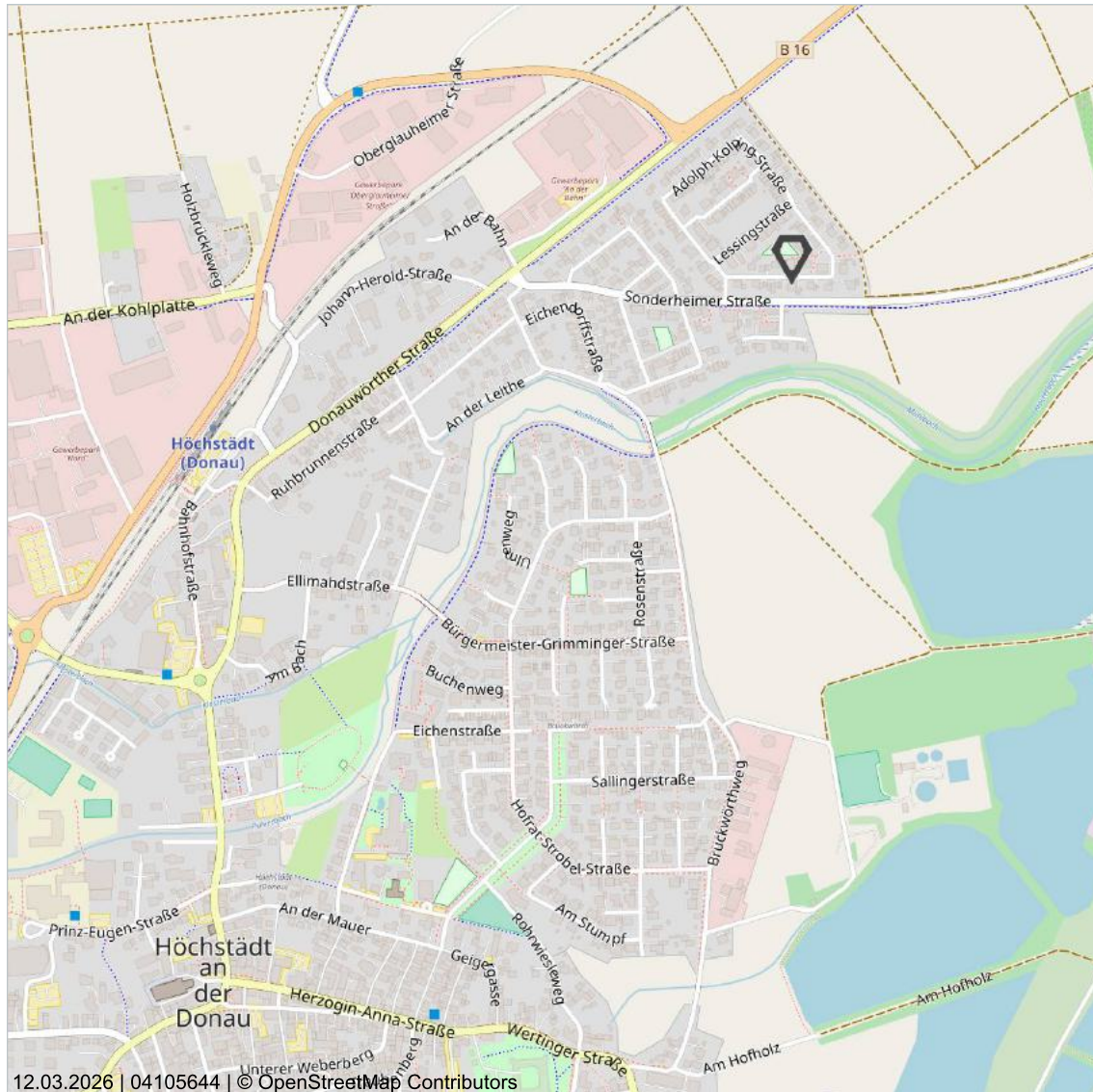
6.2 Stadtplan

Stadtplan on-geo

89420 Höchstädt a.d.Donau, Adolph-Kolping-Str. 57



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

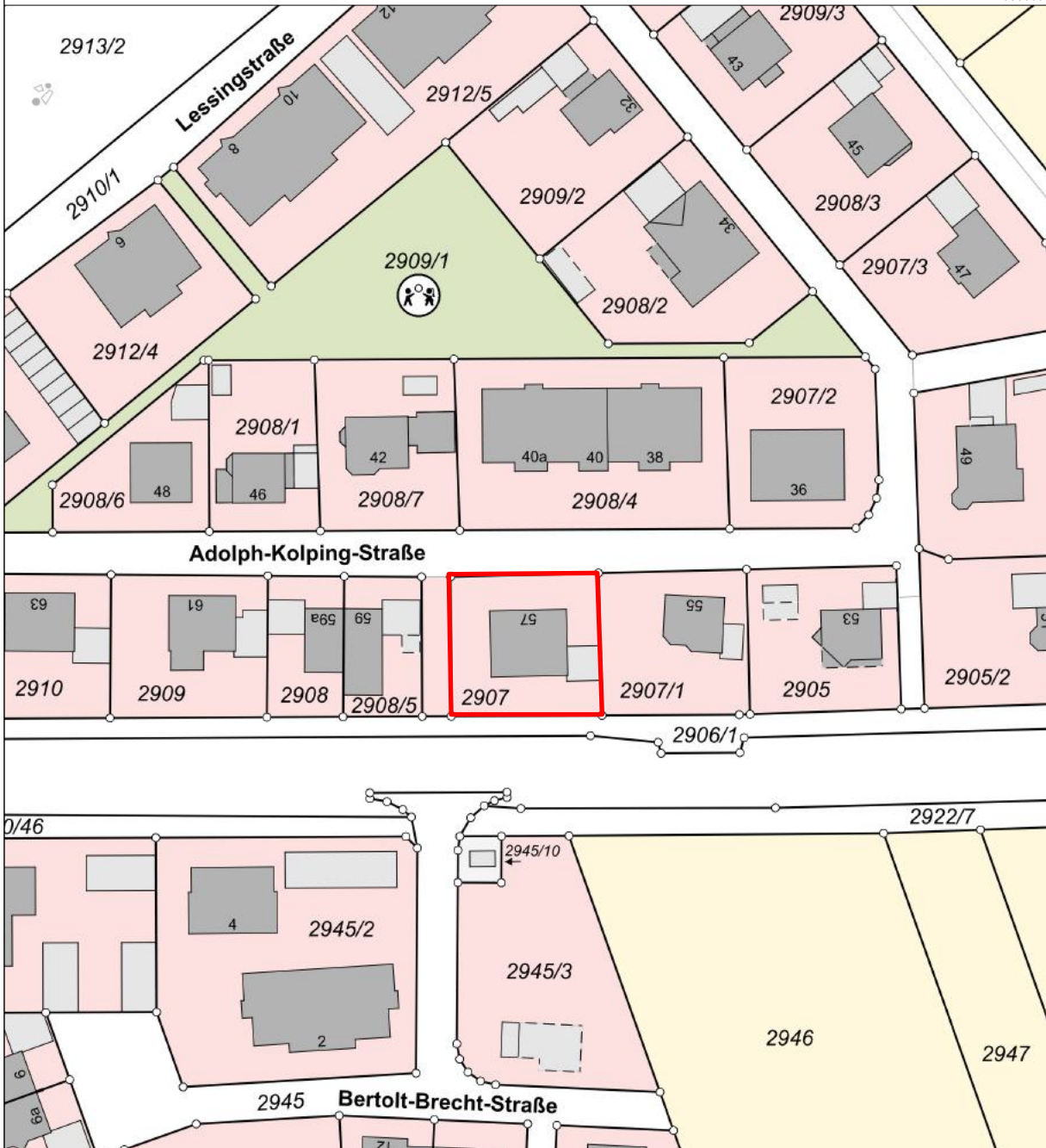
Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:1000

Erstellt am 22.12.2025

Flurstück: 2907
Gemarkung: Höchstädt a.d. Donau

Gemeinde: Höchstädt a.d. Donau
Landkreis: Dillingen a.d. Donau
Bezirk: Schwaben

538666

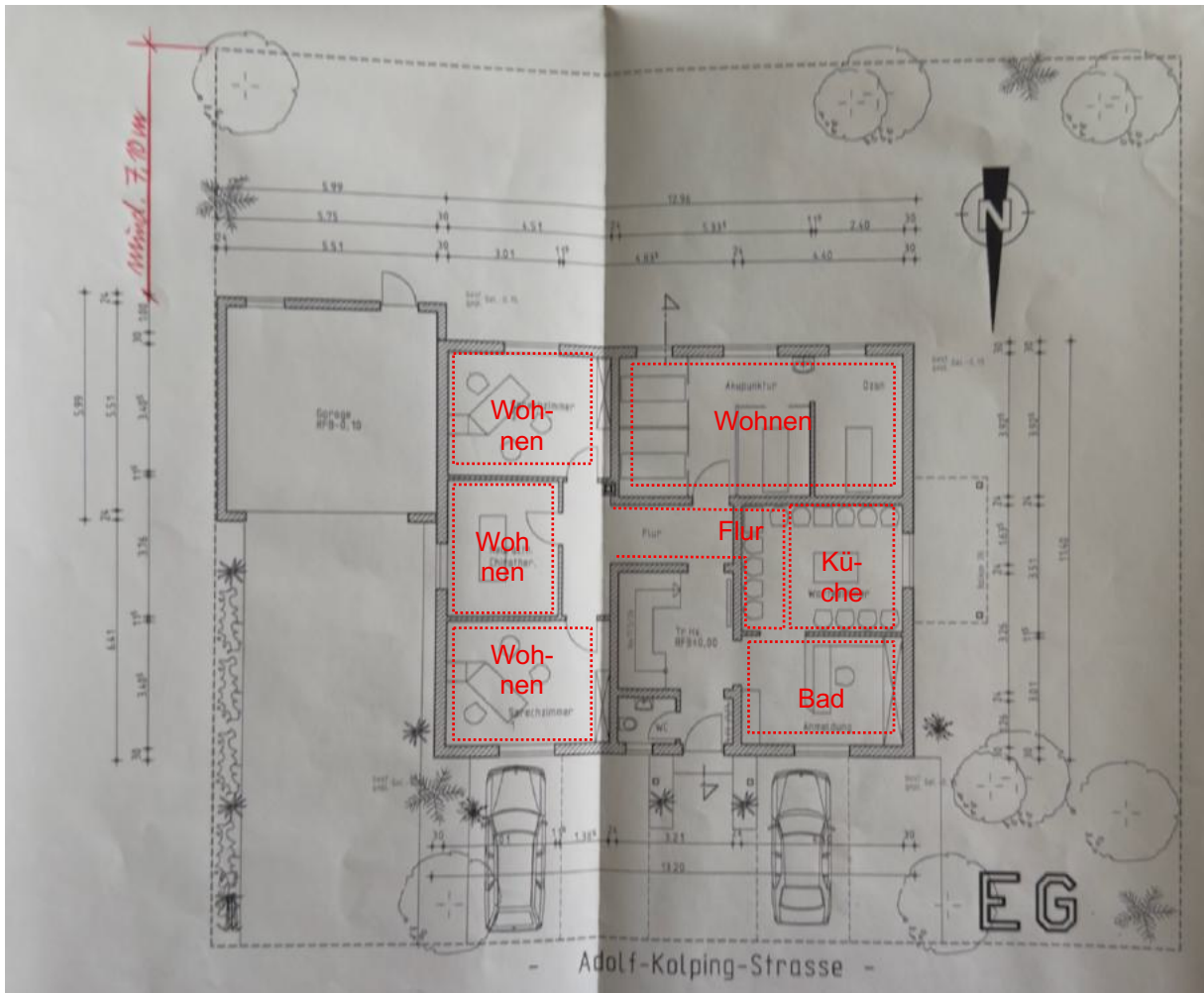


Auszug aus dem Liegenschaftskataster: © LVG, Nr. 2295/2009

6.4 Grundrisse / Schnitt

6.4.1 Erdgeschoss

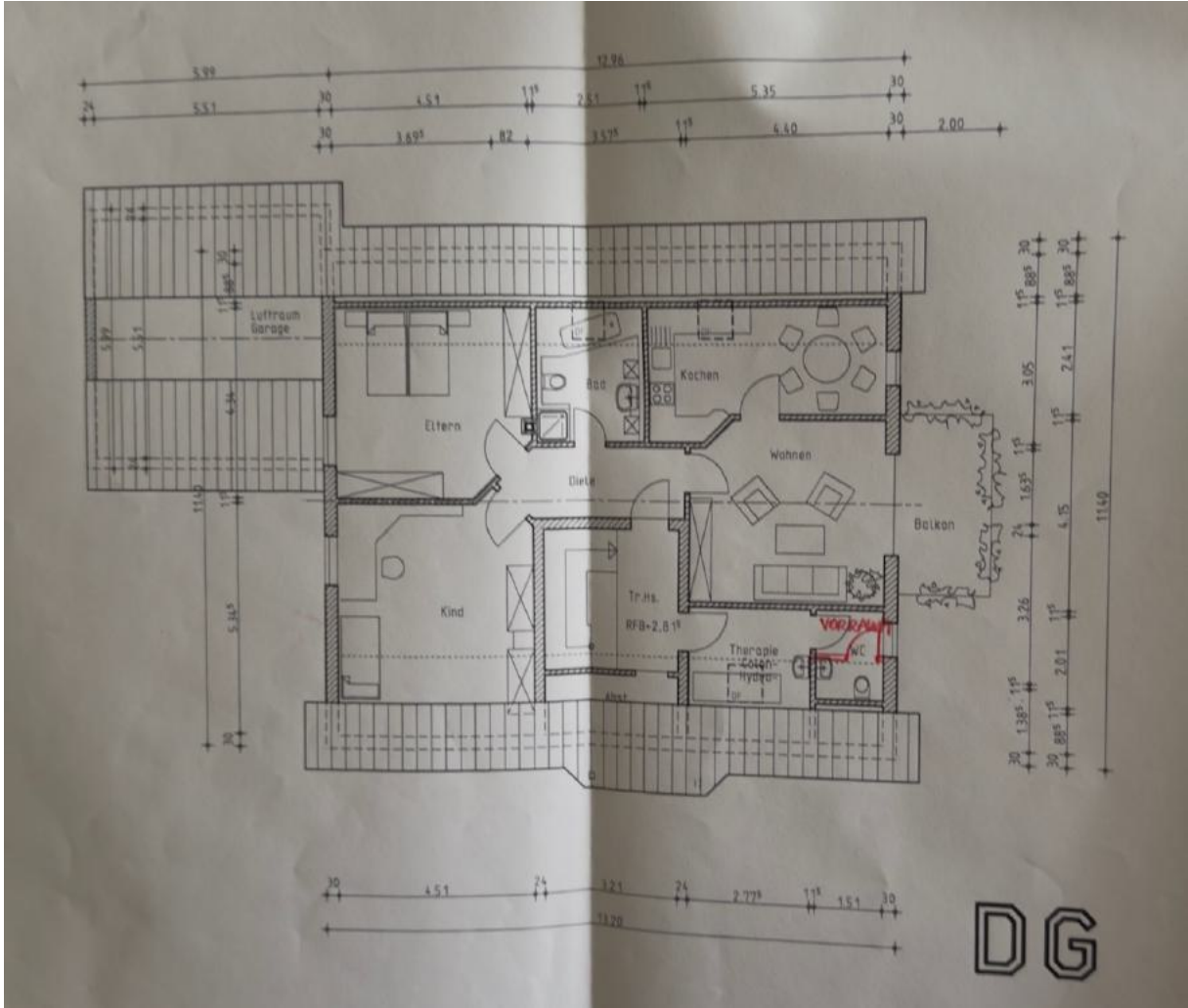
(ohne Maßstab)



Die Praxisräume wurden zu Wohnräumen umgebaut. Die Nutzungsänderung wurde nicht beantragt.

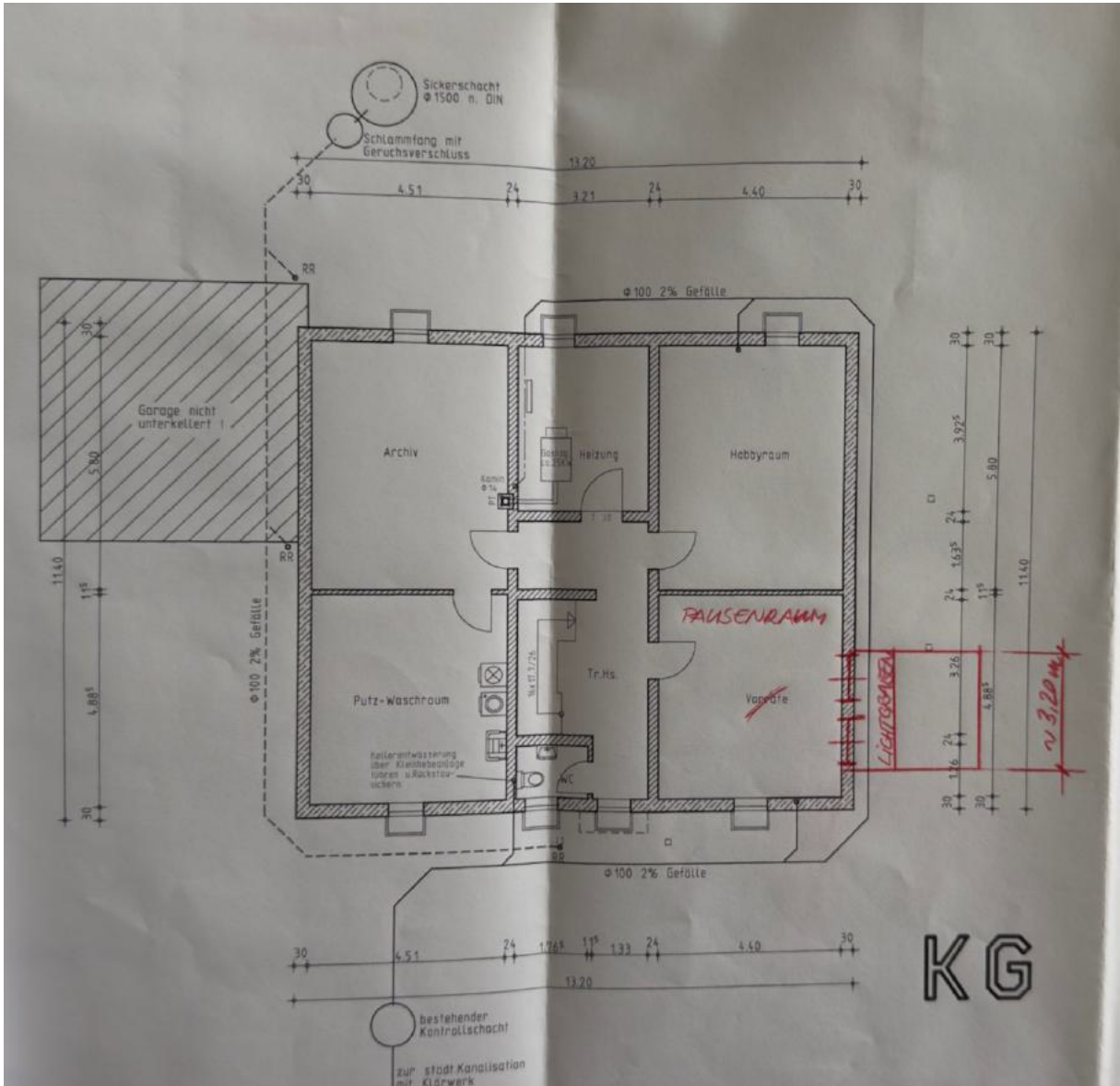
6.4.2 Dachgeschoss

(ohne Maßstab)



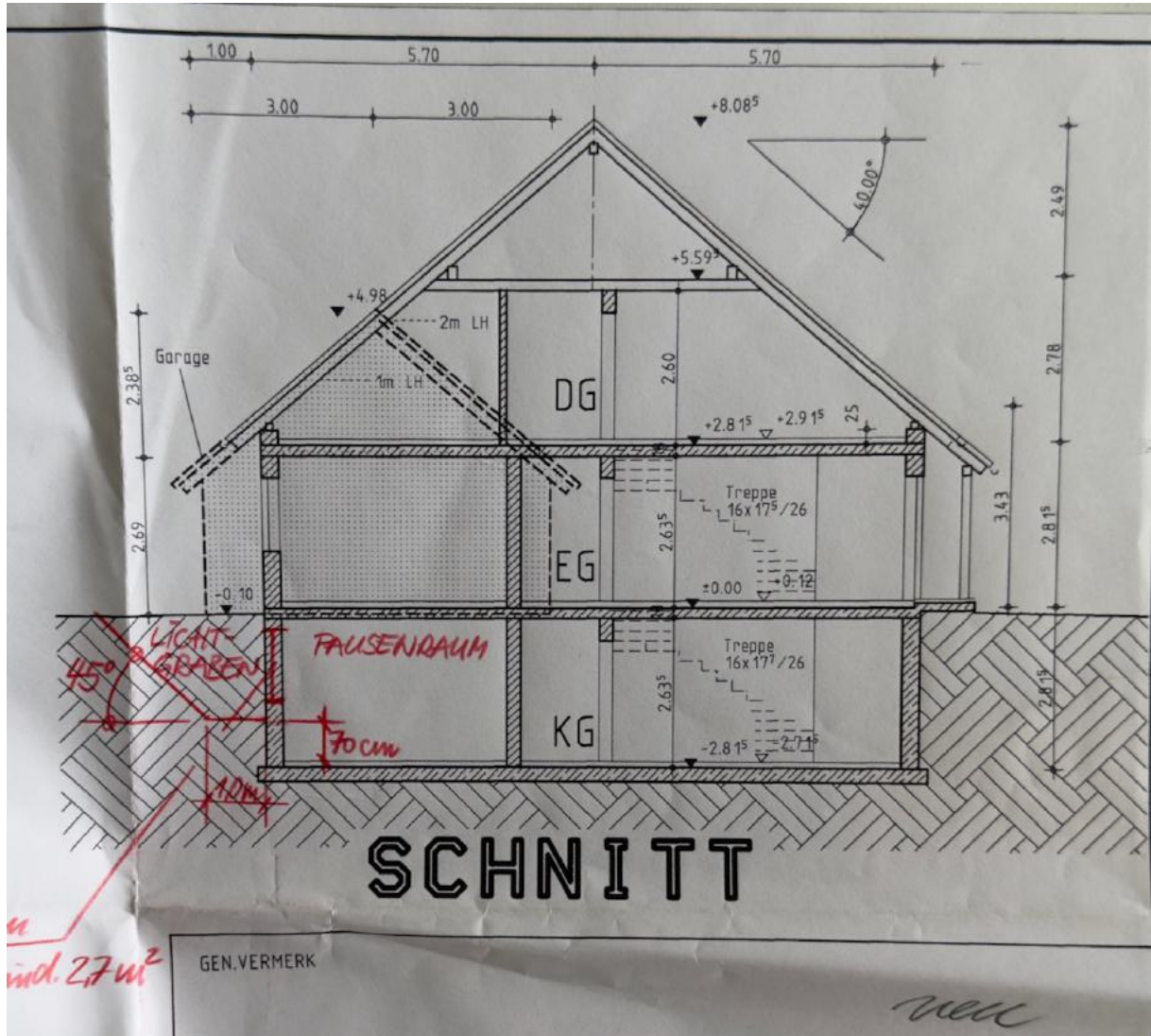
6.4.3 Kellergeschoss

(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	+	13,200	11,400	150,48
Erdgeschoss	+	13,200	11,400	150,48
Dachgeschoss	+	13,200	11,400	150,48
Summe	=			rd. 450,00

Garage				
Geschoss		Länge (m)	Breite (m)	BGF (qm)
Erdgeschoss	+	5,990	5,990	35,88
Summe	=			rd. 36,00

6.6 Wohnflächenzusammenstellung

Die Wohn- und Nutzflächenberechnung wurde den Bauantragsunterlagen entnommen, die Maße wurden vor Ort nicht überprüft.

3.1 Nutzfläche Praxis :			
(nach CAD Berechnung)			
EG	Akupunktur	=	20,31 qm
	Anmeldung	=	12,85 qm
	Flur	=	10,45 qm
	Neuralth.	=	10,98 qm
	Ozonther.	=	9,28 qm
	Sprechzimmer 1	=	14,90 qm
	Sprechzimmer 2	=	14,90 qm
	Tr.Hs.	=	5,88 qm
	WC	=	2,00 qm
	Warten	=	14,98 qm
	Windfang	=	1,78 qm
			=
DG	Hydrother.	=	4,62 qm
	Tr.Hs.	=	4,60 qm
	WC	=	2,33 qm
		=	11,55 qm
	Gesamte Nutzfläche Praxis	=	129,86 qm

3.2 Wohnfläche			
(nach CAD Berechnung)			
DG	Bad	=	6,40 qm
	Balkon ½	=	3,88 qm
	Diele	=	6,32 qm
	Eltern	=	16,28 qm
	Essküche	=	11,30 qm
	Kind	=	17,74 qm
	Wohnen	=	17,30 qm
		=	79,22 qm

Wohnflächenzusammenstellung nach aktueller Nutzung

Geschoss	Raumbezeichnung		WF (qm)
Erdgeschoss	Akupunktur (Wohnen)	+	20,31
	Anmeldung (Bad)	+	12,85
	Flur	+	10,45
	Neuralth. (Wohnen)	+	10,98
	Ozonther. (Wohnen)	+	9,28
	Sprechzimmer 1 (Wohnen)	+	14,90
	Sprechzimmer 2 (Wohnen)	+	14,90
	Tr.Hs.	+	5,88
	WC	+	2,00
	Warten (tw. Küche, Flur)	+	14,98
	Windfang	+	1,78
	Erdgeschoss	=	118,31
	Dachgeschoss	Bad	+
Balkon zu 1/2		+	3,88
Diele		+	6,32
Eltern		+	16,28
Essküche		+	11,30
Kind		+	17,74
Wohnen		+	17,30
Hydrother.		+	4,62
Tr. Hs.		+	4,60
WC		+	2,33
Dachgeschoss		=	90,77
Zusammenfassung		Erdgeschoss	+
	Dachgeschoss	+	90,77
	Summe	=	209,08

6.7 Fotodokumentation: Ortstermin am 25.02.2026



Foto 1 Eingangsansicht von Norden



Foto 2 Straßenansicht



Foto 3 Ansicht von Süden



Foto 4 Ansicht von Westen

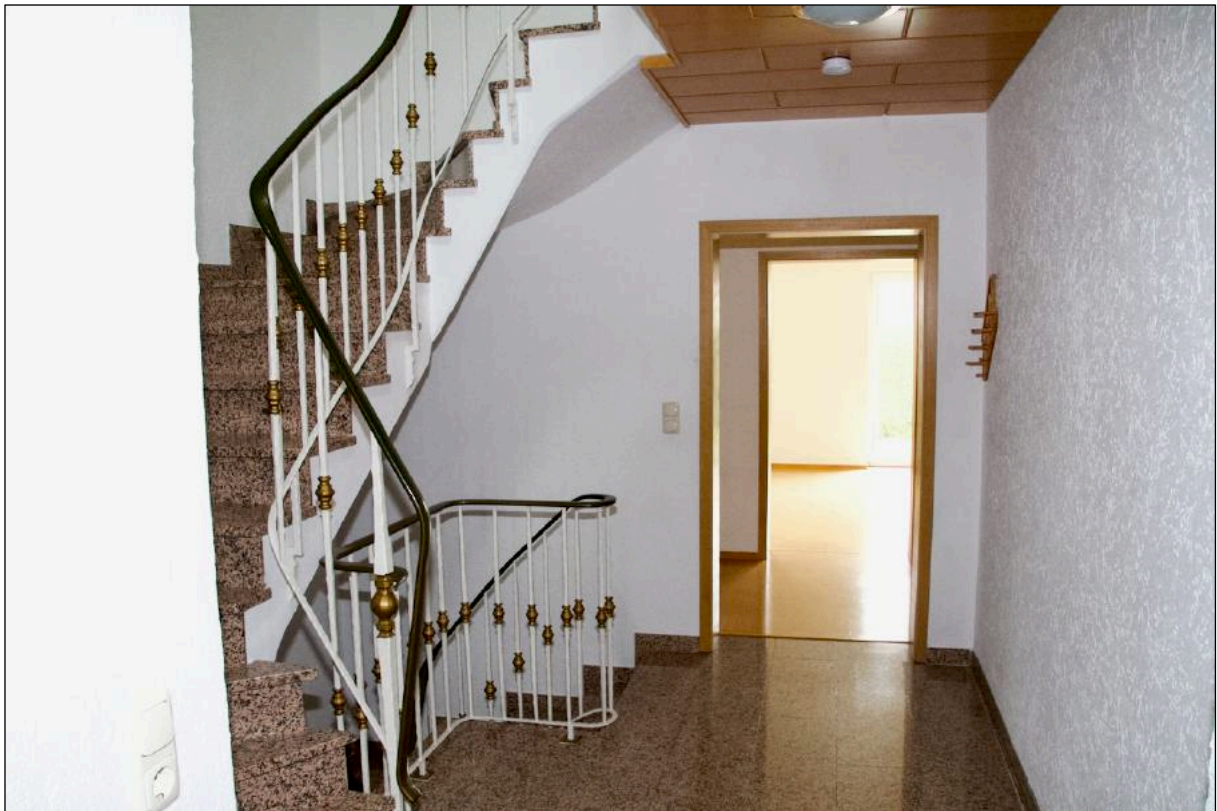


Foto 5 Erdgeschoss - Eingangsbereich, Treppenhaus



Foto 6 Erdgeschoss - Wohnraum



Foto 7 Erdgeschoss - Wohnraum



Foto 8 Erdgeschoss - Küche



Foto 9 Erdgeschoss - Bad



Foto 10 Dachgeschoss - Wohnraum



Foto 11 Dachgeschoss - Wohnraum



Foto 12 Dachgeschoss - Küche



Foto 13 Dachgeschoss - Bad



Foto 14 Dachgeschoss - WC



Foto 15 Dachgeschoss - Treppenhaus



Foto 16 Kellergeschoss - Heizraum



Foto 17 Kellergeschoss - wohnraumähnlich ausgebauter Kellerraum



Foto 18 Kellergeschoss - Kellerraum mit Sauna



Foto 19 Kellergeschoss - Kellerraum mit Dusche



Foto 20 Kellergeschoss - WC im Treppenhaus