

Ernst Kübel Dipl. Ing. (FH) • Dipl. Sachverständiger (DIA)

Alexander Kübel M. A. • Dipl. Sachverständiger (DIA)

Von der IHK Ulm öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Kübel GbR • Kapellenweg 1b • 89312 Günzburg • Telefon 08221 72540

kübel
Beratungs- und Sachverständigenbüro

Verkehrswertgutachten

**über das Grundstück
in 86653 Monheim,
Donauwörther Straße 11,
Flst. Nr. 331.**



1. Überblick

Auftraggeberin:

Amtsgericht Nördlingen
Abteilung für Immobilienvollstreckung
Tändelmarkt 5
86720 Nördlingen

Aktenzeichen:

1 K 42/25

Auftragszweck:

Zwangsversteigerungsverfahren

(betreibende Gläubigerin)

gegen

(Schuldner)

Auftragsdatum:

Mit Beschluss vom 14.11.2025 durch das
Vollstreckungsgericht

Wertermittlungstichtag:

20.01.2026 = Qualitätstichtag

Tag der Ortsbesichtigung:

20.01.2026, 9³⁰ Uhr

Auftragsnummer:

11 25 0143

Auftrag abgeschlossen:

29.04.2026

Ausfertigung:

Anonymisierte Ausfertigung

2. Inhaltsangabe

1. Überblick	1
2. Inhaltsangabe	2
3. Vorbemerkungen	3
3.1 Zusammenfassung	3
3.2 Allgemeines	4
3.3 Bewertungsgrundlagen	5
4. Grundstück	6
4.1 Allgemeine Angaben	6
4.2 Ortslage und Ortsbeschreibung	6
4.3 Zustandsmerkmale der Grundstücke	7
4.4 Erschließung	10
4.5 Nachbarbebauung	10
4.6 Stellplätze	10
5. Gebäude- und Baubeschreibung	11
5.1 Gebäudebeschreibung	11
5.2 Baubeschreibung und Konstruktion	12
5.3 Bauschäden und -mängel	14
5.4 Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes	14
6. Gesamtbeurteilung	15
6.1 Lagebeurteilung	15
6.2 Beurteilung der Grundstückseigenschaften	15
6.3 Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung	15
6.4 Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit	15
6.5 Drittverwendungsfähigkeit	15
6.6 Ableitung der Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten	15
7. Wertermittlung	17
7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	17
7.2 Bodenwert	17
7.3 Ertragswertverfahren	18
7.4 Plausibilisierung der Werte	21
8. Verkehrswert / Marktwert	22
9. Schlussbemerkung	23
10. Anlagen	23

3. Vorbemerkungen

3.1 Zusammenfassung

Objektbeschreibung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück in zentraler Lage in Monheim. Es ist mit einem Geschäftshaus bebaut. Im Erdgeschoss und im südlichen Anbau befindet sich eine stillgelegte Autowerkstatt. Im Obergeschoss befand sich zuletzt eine Arztpraxis. Im Dachgeschoss ist eine Wohnung eingebaut. Diese ist vermutlich nicht genehmigt. Derzeit steht das gesamte Gebäude leer.

Gesamteinschätzung

Beurteilung der Lage: Das Grundstück befindet sich an der Hauptverkehrsstraße in Monheim, unmittelbar südlich der Altstadt.

Beurteilung des Gebäudes: Das Gebäude befindet sich in einem bau- und umbauzeitlichen, verbrauchten Zustand. Beim Ortstermin war ein Wasserschaden im Dachgeschoss festzustellen.

Vermarktungsfähigkeit: Derzeit eingeschränkt.

Vermietbarkeit: Derzeit durchschnittlich möglich.

Zusammenfassung der Werte

Verkehrswert: 290.000 €

Wert Zubehör: Kein werthaltiges Zubehör ersichtlich.

Beantwortung der Fragen des Amtsgerichts:

Feststellung,

- a) ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht,
Antwort: Nicht bekannt.
- b) des zuständigen Kaminkehrers (Name und Anschrift) bei bebauten Grundstücken,
Antwort: [REDACTED]
- c) des Verwalters (Name und Anschrift) mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum,
Antwort: Es handelt sich um Realeigentum ohne Verwalter.
- d) welche Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift)
Antwort: Das Gebäude steht zum Stichtag leer.
- e) ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht,
Antwort: Im Grundbuch nicht eingetragen.
- f) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber),
Antwort: Nicht ersichtlich. Im Erdgeschoss könnte ein solcher betrieben werden. Im Obergeschoss war zuletzt eine Arztpraxis untergebracht.
- g) ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung),
Antwort: Nicht vorhanden.

- h) ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt?
Antwort: Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

3.2 Allgemeines

Auftraggeberin:	Amtsgericht Nördlingen siehe Seite 1.
Eigentümer:	
Auftragserteilung:	Mit Beschluss vom 14.11.2025 durch das Vollstreckungsgericht.
Auftragsinhalt:	Ermittlung des Verkehrswertes, Marktwertes gemäß § 194 BauGB.
Auftragszweck:	Zwangsversteigerung.
Vollmacht:	Wurde erteilt mit Beschluss vom 14.11.2025.
Relevante übergebene Unterlagen:	• Keine.
Vom Sachverständigen erhoben:	• Auskunft über Bodenrichtwerte • Auskunft über den Erschließungszustand • Auszug aus dem Grundbuch • Baugesuche mit Grundrissen, Ansichten, Schnitten, Flächenberechnungen und Baugenehmigungsbescheiden • Städtebauliche Festsetzungen • Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale.
Anmerkung:	Die Richtigkeit und Aktualität der übergebenen Unterlagen sowie Äußerungen und Auskünfte von Auftraggeberseite, Amtspersonen oder sonstigen Personen wird im Gutachten unterstellt. Ebenfalls unterstellt wird, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. erhoben und bezahlt sind, soweit im Gutachten nichts anderes vermerkt ist und, dass das Bewertungsobjekt unter ausreichendem Versicherungsschutz steht.

3.3 Bewertungsgrundlagen

Wertermittlungstichtag:	20.01.2026 = Qualitätstichtag.
Tag der Ortsbesichtigung:	20.01.2026, 9 ³⁰ Uhr Anwesend waren: [REDACTED], Eigentümer; Alexander Kübel, Sachverständiger.
Berechnungen:	Die Mietflächen werden anhand der Pläne berechnet (siehe Anlage 2). Die Richtigkeit der Unterlagen wird unterstellt, sie wurden nur auf Plausibilität geprüft. Ein örtliches Aufmaß war nicht beauftragt.
Bodenrichtwerte:	Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Donau-Ries zum 01.01.2024.
Auskünfte der Stadt:	• Aus dem Flächennutzungsplan • Über den Erschließungszustand • Städtebauliche Festsetzungen • Über sonstige öffentlich-rechtliche Beschränkungen.
Auskünfte:	Mündliche Angaben durch den Teilnehmer beim Ortstermin.
Grundbuch:	Grundbuchauszug vom 19.11.2025.
Pläne:	Die bereits unter 3.2 beschriebenen Pläne, Lageplan, Stadtplan.
Diverse Literatur:	BauGB, BauNVO, BayBO, ImmoWertV, ImmoWertA, Reguvis Wertermittler-Portal mit umfangreicher Literatur wie Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken u.a., diverse Grundstücksmarktberichte.

4. Grundstück

4.1 Allgemeine Angaben

Lage des Grundstücks:	Donauwörther Straße 11 86653 Monheim Flst. Nr. 331.
Grundbuchstelle:	Amtsgericht Nördlingen – Zweigstelle Donauwörth Grundbuch von Monheim Band Nr. 49 Blatt Nr. 2434.
Eigentümer:	
Grundstücksgröße:	ca. 827 m ² .
Besonderheiten:	In Abt. II des Grundbuches ist die Zwangsversteigerung eingetragen.

4.2 Ortslage und Ortsbeschreibung

4.2.1 Allgemeines, Makrolage

Die Kleinstadt Monheim liegt im Landkreis Donau-Ries und befindet sich ca. 42 km (Luftlinie) westlich von Ingolstadt bzw. rd. 70 km (Luftlinie) südlich von Nürnberg. Die nächstgelegenen größeren Städte sind Donauwörth (ca. 15 km südlich) und Nördlingen (ca. 25 km westlich).

Monheim beherbergt rd. 5.500 Einwohner (Stand: 31.12.2024). Diese wohnen in den neun Stadtteilen sowie in der Kernstadt. Gemäß dem bayerischen Landesamt für Statistik wird für Monheim bis zum Jahr 2039 ein Bevölkerungswachstum in Höhe von 5,4 % im Vergleich zum Indexjahr 2019 prognostiziert.

Im Hauptort gibt es Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Apotheke und Ärzte. Weitere Einrichtungen dieser Art sowie Krankenhäuser befinden sich in Donauwörth und Nördlingen. Dort sind auch weiterführende Schulen angesiedelt. In Monheim gibt es eine Grund- und Mittelschule sowie Kindergrippe und Kindergarten.

4.2.2 Verkehrsanbindung

Monheim ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Bundesstraße B 2 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Von dort sind die Bundesstraßen B 25 Donauwörth-Nördlingen und die B 16 Dillingen-Ingolstadt erreichbar. Bedingt durch die drei Bundesstraßen ist die Verkehrsanbindung an den Individualverkehr landkreistypisch ordentlich. Die Entfernungen zu den Autobahnen (ca. 45-60 Fahrminuten) sind – ebenfalls landkreistypisch – ungünstig.

Der öffentliche Nahverkehr wird über Buslinien und durch den Bahnhof in Otting-Weilheim bereitgestellt.

4.2.3 Wirtschaftliche Bedingungen

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Monheim insgesamt ca. 2.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 3.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem positiven Pendlersaldo von ca. 500 Personen an. Arbeitsplätze sind in mehreren Industriebetrieben sowie zahlreichen Handwerks- und Handelsbetrieben angesiedelt. Bedeutender Arbeitgeber ist die Firma HAMA GmbH & Co. KG.

Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Donau-Ries derzeit 2,7 % (zum Vergleich: Bayern: 4,4 % und Deutschland: 6,6 %, Stand: Januar 2026). Der Landkreis Donau-Ries hat eine hohe Kaufkraft, die deutlich über dem Bundesdurchschnitt liegt.

Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort hohe Zukunftschancen attestiert. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Donau-Ries den 87. Rang von insgesamt 400 Rängen.

4.2.4 Immobilienmarkt

Mit Ausbruch des Ukraine-Krieges haben sich die Kreditzinsen vervielfacht, wodurch die Finanzierungsfähigkeit der Kaufwilligen stark nachgelassen hat. Die Wirtschaftlichkeit von Investitionsvorhaben wird durch die gleichzeitig hohen Baukosten und Kreditzinsen ebenfalls konterkariert. Die Wohnraumnachfrage hingegen ist ungebrochen hoch. Durch die politischen Diskussionen um das Gebäudeenergiegesetz (besser bekannt als „Heizungsgesetz“) wurden die Marktteilnehmer für gebrauchte Wohnimmobilien verunsichert, was zu einer weiteren rückläufigen Nachfrageentwicklung geführt hat.

Für gewerbliche Immobilien sind insbesondere Lage, Flächenflexibilität und Expansionsmöglichkeiten von entscheidender Nachfragebedeutung.

4.2.5 Zusammenfassung

Monheim bietet eine gute Infrastruktur für die Bevölkerung vor Ort. Das Arbeitsplatzangebot ist ebenfalls gut. Insgesamt ergeben sich gute Bedingungen für Bürger und Betriebe vor Ort.

4.3 Zustandsmerkmale der Grundstücke

4.3.1 Mikrolage

Die Liegenschaft befindet sich in der Innenstadt von Monheim an der Hauptverkehrsstraße. Die öffentlichen und kirchlichen Einrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar.

4.3.2 Zuschnitt, Größe, Topografie, Baugrund

Das Grundstück hat einen rechteckigen Zuschnitt mit den Seitenlängen im Nordwesten, entlang der Donauwörther Straße von ca. 11,5 m, im Südwesten und Nordosten von ca. 74 m und im Südosten von ca. 10 m. Es hat laut Grundbuch eine Größe von 827 m². Nach Plausibilisierung mit dem Messtool des Bayern Atlas wird auf die Überprüfung der Katasterangaben verzichtet.

Das Grundstück ist eben.

Angaben oder Auskünfte über den Baugrund sind nicht vorhanden. Ein Bodengutachten wurde nicht vorgelegt. In diesem Gutachten wird ohne genaue Prüfung unterstellt, dass der Baugrund für die baurechtlich zulässige bzw. vorhandene Bebauung ausreichend tragfähig ist, da keine Sondergründungen bekannt sind und keine einschlägigen Mängel und Schäden beim Ortstermin festgestellt werden konnten. Die Prüfung des Baugrundes ist regelmäßig nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens und liegt außerhalb des Kompetenzbereichs des Unterzeichners.

Der Grundwasserstand ist unbekannt.

4.3.3 Bebaubarkeit

Im seit dem Jahr 2000 gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt, liegt das Grundstück in einem Mischgebiet, M, gemäß § 1 BauNVO.

Für das Grundstück liegt kein Bebauungsplan vor. Es handelt sich demnach um einen unbeplanten Innenbereich, der nach § 34 BauGB bebaut werden darf. Dabei richtet sich Art und Maß der baulichen Nutzung in erster Linie nach der Umgebungsbebauung.

Das Bauamt legt folgende Baugenehmigungsbescheide vor:

- 30.07.1982: Neubau von Abstellräumen und Werkräumen
- 01.12.1982: Neubau von Abstellräumen und Werkräumen, Tektur: Süd-, Ost- und Westansichtsänderung, Geschosserhöhung sowie Dachkonstruktion, Grundrissänderung
- 30.07.1986: Nutzungsänderung zum Einbau einer Arztpraxis.

Für den Ausbau des Dachgeschosses in eine Wohnung liegt keine Genehmigung vor. Ob dieser genehmigungsfähig ist, kann vom Unterzeichner nicht beantwortet werden. Hierbei handelt es sich um eine Rechtsfrage, die durch eine förmliche Bauvoranfrage geklärt werden muss. Im Gutachten ist diese Unsicherheit durch eine plausible Annahme zu ersetzen. **Dabei wird unterstellt, dass die Wohnung aufgrund der fehlenden Grenzabstände und des vermutlich fehlenden Brandschutzes nicht genehmigungsfähig ist.**

Aus den Plänen geht hervor, dass es sich bei dem Anwesen um eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle handelt. Vermutlich wurde diese in den 1970-1980er Jahren in ein Geschäftshaus umgebaut.

4.3.4 Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale

Denkmal- und Ensembleschutz, Hochwassergefahr sowie naturschutzrechtliche Belange liegen laut Angabe der Stadt bzw. im BayernAtlas nicht vor. Monheim befindet sich im Naturpark Altmühltal. Veränderungssperre liegt ebenfalls nicht vor.

Das Grundstück liegt in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet. Es handelt sich um ein vereinfachtes Verfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB wurden ausgeschlossen. Demnach erfolgt keine Erhebung von Ausgleichsbeträgen, sodass diese Eintragung nicht wertrelevant im Sinne des § 194 BauGB ist.

Altlastenverdacht ist nicht bekannt. Genaueres ist aus dem Altlastenkataster beim Landratsamt zu erfragen. Aber diese Angabe ist nicht verbindlich, sodass nur Befunduntersuchungen am Grundstück und an den Gebäuden einen genauen Erkenntnisgewinn erbringen können. Falls Kontaminationen gefunden werden, kann dies wertbeeinflussend sein. In einem solchen Fall wäre dieses Gutachten anzupassen. In diesem Zusammenhang wird auf zur Bauzeit übliche Baustoffe wie Asbest o.ä. hingewiesen. Diese dürfen im eingebauten Zustand verbleiben. Im Falle eines Ausbaus sind sie von zertifizierten Firmen abzubauen und als Sondermüll zu entsorgen. Außerdem wird auf die ehemalige gewerbliche Nutzung als Kfz-Werkstatt hingewiesen, wodurch es zu Kontaminationen gekommen sein kann.

Das Gebäude ist, wie das Nachbargebäude im Westen, direkt an der Grenze errichtet. Hierfür gibt es keine öffentlich-rechtlichen oder privatrechtlichen Vereinbarungen.

Sonstige öffentlich-rechtliche Merkmale sind nicht bekannt.

4.3.5 Privatrechtliche Merkmale

4.3.5.1 Grundbuch

Im Bestandsverzeichnis ist ein Gemeinderecht zu einem ganzen Nutzanteil an den noch unverteilten Gemeindebesitzungen eingetragen. Genaueres ist hierzu nicht bekannt. Erfahrungsgemäß sind derartige Eintragungen ohne Wertrelevanz.

In Abteilung II sind folgende Eintragungen vorhanden:

Lfd. Nr. 2

Leibgeding für Josefine Königsdorfer, geb. Spenninger, geb. am 03.03.1928, Monheim, löschar bei Todesnachweis. Bewilligt am 30.01.1991, eingetragen am 24.03.1992.

Anmerkung: Die Belastung ist auftragsgemäß nicht zu berücksichtigen. Vermutlich ist die Berechtigte verstorben.

Lfd. Nr. 4

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet, eingetragen am 28.10.2025. Eintragungen in Abt. III sind nicht wertrelevant im Sinne des § 194 BauGB.

4.3.5.2 Nutzung

Alle Einheiten stehen zum Bewertungsstichtag leer.

Sonstige privatrechtliche Merkmale wurden nicht bekanntgegeben.

4.3.6 Immissionen

Beim Ortstermin konnten keine störenden Lärm-, Staub- oder Geruchsimmissionen festgestellt werden. Nachfolgend wird davon ausgegangen, dass die in einem Mischgebiet zulässigen Grenzwerte in der Regel nicht überschritten werden.

4.4 Erschließung

Das Grundstück wird von Nordwesten über die öffentlich gewidmete Donauwörther Straße erschlossen.

Erschließungskosten- und Herstellungsbeiträge nach BauGB und KAG sind laut Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft abgerechnet. Es besteht ein Zahlungsrückstand für den Verbesserungsbeitrag für die Wasserversorgungsanlage in Höhe von 1.410,07 € zzgl. Säumniszuschlägen. Dieser Umstand ist nicht wertrelevant, da es sich um eine privatrechtliche Verpflichtung des Eigentümers handelt. Kostenverursachende Verbesserungsmaßnahmen sind in absehbarer Zeit nicht geplant, sodass das Grundstück derzeit als erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbetragsfrei angesehen werden kann.

Das Gebäude ist an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Telekommunikation angeschlossen.

Es gelten die Satzungen der Stadt Monheim.

4.5 Nachbarbebauung

Gemischt genutzte Gebäude. Nördlich befindet sich der historische Stadtkern mit dem Marktplatz.

4.6 Stellplätze

Auf dem Grundstück befinden sich vor dem Gebäude sowie im Hof hinter dem Gebäude die Möglichkeit Pkws abzustellen. Der Hof ist durch das Gebäude erreichbar.

Nachfolgend wird unterstellt, dass die für die derzeitige Nutzung notwendigen Stellplätze vorhanden oder abgelöst sind.

Es gilt – sofern vorhanden – die Stellplatzsatzung der Stadt oder die Vorgaben der BayBO.

5. Gebäude- und Baubeschreibung

5.1 Gebäudebeschreibung

5.1.1 Allgemeines

Alle Angaben in dieser Baubeschreibung beziehen sich auf sichtbare Bauteile. Bei den verdeckten Teilen wurden keine genaueren oder zerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Die Angaben sind angenommen, beruhen auf Befragungen, oder sind den vorgelegten Plänen entnommen und sind deshalb unverbindlich. Funktionsprüfungen der Elektro-, Sanitär- und Heizungsanlagen wurden nicht durchgeführt. Baumängel, Brand-, Schall-, Immissions- und Wärmeschutz sowie Schädlingsbefall, Radon- und Asbestverseuchung können unvollständig dokumentiert sein. Solche müssen, falls erwünscht, durch entsprechend qualifizierte Sachverständige festgestellt werden. Beim Gutachten wird von relativer Schadensfreiheit ausgegangen, da keine gravierenden – außer den unter 5.3 beschriebenen – offensichtlichen Mängel bei den besichtigten Teilen beim Ortstermin festgestellt werden konnten.

Altlastenverdacht ist nicht bekannt. Das folgende Gutachten unterstellt deshalb Altlastenfreiheit. Zur Einhaltung brandschutzrechtlicher Bestimmungen und Vorgaben kann in diesem Gutachten keine Aussage getroffen werden.

In der nachfolgenden Baubeschreibung werden nur die überwiegenden Ausstattungsdetails angegeben. Sie kann insoweit teilweise unvollständig sein.

Im Gutachten wird ohne genaue Prüfung unterstellt, dass die zur Bauzeit bzw. Umbauzeit gültigen Normen und Verordnungen eingehalten wurden und das Vorhaben baurechtlich genehmigt ist.

Zubehör und Scheinbestandteile sind nicht Gegenstand der Bewertung.

5.1.2 Art des Gebäudes

Bei dem Geschäftshaus handelt es sich um ein nicht unterkellertes, zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach. Im Erdgeschoss befindet sich eine ehemalige Motorrad- oder Autowerkstatt, im Obergeschoss befand sich zuletzt eine Arztpraxis und im Dachgeschoss ist eine Wohnung untergebracht. An das Gebäude ist im Süden ein eingeschossiger, nicht unterkellertes Werkstatt- und Lageranbau mit nicht ausgebautem Dachgeschoss angebaut.

5.1.3 Baujahr und Modernisierungen

Der Gebäudeneubau wurde am 19.01.1982 baurechtlich genehmigt. Dabei wurde der bestehende Anbau aufgestockt und ein neues Dach aufgestellt. Als Baujahr erscheint 1984 plausibel.

Im Jahr 1986 wurde das Obergeschoss zu einer Arztpraxis ausgebaut. Der Zeitpunkt des Dachgeschossausbaus ist nicht bekannt.

2010 wurde eine neue Gaszentralheizung mit Warmwasserbereiter eingebaut.

5.2 Baubeschreibung und Konstruktion

5.2.1 Rohbau

Boden, Wände und die Decken sind in massiven Baustoffen (Mauerwerk und Stahlbeton) errichtet. Der Dachstuhl ist als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion ausgeführt. Der genaue Dachaufbau ist nicht bekannt. Das Dach ist mit Ziegelpfannen eingedeckt.

Das Gebäude ist verputzt. Die Spenglerarbeiten sind in Kupferblech ausgeführt.

5.2.2 Ausbau

Wandbekleidungen: EG: verputzt oder Rohbeton, gestrichen. Im WC und Waschtischbereich partiell gefliest.

OG: gespachtelt oder verputzt, gestrichen, WCs: raumhoch gefliest. Im Nassbereich Fliesenspiegel.

DG: verputzt, gespachtelt oder tapeziert, jeweils gestrichen, Bad und WC: raumhoch gefliest.

Deckenbekleidungen: EG: Verkleidung mit Vollholzpaneelen oder Rohbeton, gestrichen.

OG: verputzt oder gespachtelt, gestrichen.

DG: verkleidet mit Fichte-, Nut- und Federbrettern, Paneelen oder Gipskarton.

Bodenbeläge: EG: Fliesen.

OG-DG: Teppich, PVC, Laminat, WC u. Bad: Fliesen, Heizungsraum: Estrich mit Farbanstrich.

Anbau DG: Estrich.

Fenster: EG: Glasbausteine, Holzfenster mit Isolierverglasung, Aluminiumfenster mit Einfachverglasung.

OG: Kunststofffenster mit Isolierverglasungen, teils als Brandschutzfenster bzw. öffnbare Fenster mit Drahtfadenverbundglas.

DG: Kunststofffenster wie vor, schrägliegende Dachflächenfenster mit Isolierverglasung.

Fensterbänke: Innen: Naturstein.

Außen: Bleche.

Verschattung: OG-DG: Im Mauerwerk integrierter Rollladenkasten mit Kunststoffpanzer und manueller Bedienung.

Türen: Treppenhaus: Aluminiumrahmentüre mit Glasausschnitt.
OG: kunststoffbeschichtete Holztüren in Holzumfassungszargen.

DG: furnierte Holztüren, teils mit Glasausschnitten.

Heizungsraum DG: Stahlblechtüre.

- Tore: EG: elektrisch bedienbare Sektionaltore mit Glasausschnitten und Schlupftüre.
- Treppen: EG-DG: zweimal ¼-gewendelte Stahlbetonmassivtreppen mit Granitsteinfliesenbelag und Stahlgeländer mit Mi-polamhandlauf als Absturzsicherung und Gehhilfe.
Anbau: zweimal ¼-gewendelte Stahlbetonmassivtreppe mit Fliesenbelag und Stahlgeländer.
- Meisterbüro EG: Im EG ist ein Meisterbüro in Holzkonstruktion angelegt.

5.2.3 Haustechnik

- Heizungsinstallation: Im Heizungsraum im DG ist eine Gaszentralheizung, Fabrikat Viessmann, Baujahr 2010, sowie ein Warmwasserspeicher eingebaut. Im Obergeschoss ist eine Fußbodenheizung installiert. Im Dachgeschoss werden die Räume über Blechheizkörpern mit Thermostatventilen beheizt.
Das Erdgeschoss wird über Gasgebläseheizungen erwärmt. Zusätzlich ist im Anbau ein Gliederheizkörper montiert.
- Sanitärinstallation: WC EG: Standklosett mit Druckspüler, Waschtisch mit Einhandmischgarnitur.
WCs OG: Standklosetts mit Aufputzspülkasten, Waschtischen mit Warm- und Kaltwasseranschluss und Einhandmischgarnituren, mechanische Be- und Entlüftungen.
OG: In vielen Räumen ist ein Wasseranschluss vorhanden.
Bad DG: Waschtisch mit Einhandmischer und Badewanne mit Zweihandmischgarnitur.
WC DG: Standklosett mit Aufputzspülkasten, Waschtisch mit Kaltwasseranschluss.
- Elektroinstallation: Der Stromanschluss wird vermutlich im Erdgeschoss ins Haus geführt. Im Obergeschoss befindet sich ein Zählerkasten aus 1981 mit drei Zählerplätzen sowie den Hauptsicherungen und den Hauptschaltern für die drei Mietwohnungen. Für die Praxis und die Wohnung sind Unterverteilungen mit Kipp- und Fehlerstromschalter eingebaut. Im Dachgeschoss befindet sich eine Gegensprechanlage. Die Werkstatt verfügt über Starkstromsteckdosen und Kompressoren Anschlüsse.

5.2.4 Bauliche Außenanlagen

Im Hof ist ein Hundezwinger als einfache Konstruktion an das Gebäude angebaut. Dieser hat ein Betonfundament, Stahlgitterzäune und ist mit asbesthaltigen Eternitplatten eingedeckt.
Der Hof ist mit Betonsteinen gepflastert.

Die Hauszuleitungen haben eine übliche Länge.

5.3 Bauschäden und -mängel

Baumängel stammen per Definition aus der Bauzeit, Schäden entstehen während der Nutzungsphase, durch den Gebrauch, durch Mängel oder durch Verwitterung. Beim Bewertungsobjekt konnten beim Ortstermin folgende offensichtlichen Mängel und Schäden festgestellt werden:

- Wohnung DG: In der Wohnung ist ein Wasserschaden zum Zeitpunkt der Besichtigung vorhanden. Das Wasser steht zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in einigen Räumen ca. 2 bis 3 cm hoch. An den Wänden ist teilweise aufziehende Feuchtigkeit sichtbar. Je nach Bodenaufbau ist davon auszugehen, dass der Bereich unter dem Estrich professionell getrocknet werden muss oder andere geeignete Maßnahmen getroffen werden müssen. Andernfalls besteht die Gefahr, dass sich dort Schimmelpilz entwickelt.
- In der Werkstatt sind an den Wänden teilweise leichte Risse sichtbar.
- An der Fassade sind leichte Putzschädigungen sichtbar.

Diese Aufzählung erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit, hierbei handelt es sich lediglich um die offensichtlichen Mängel- und Schäden, die beim Ortstermin sichtbar waren.

Im Gutachten werden sie nachfolgend entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, § 194 BauGB, behandelt.

5.4 Einschätzung des baulichen Gesamtzustandes

Das Gebäude macht einen instandgehaltenen und gepflegten Eindruck. Die Ausbauten sind in die Jahre gekommen. Die Grundrisse sind für die bisherigen Nutzungen funktional, die Räume sind ausreichend groß.

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Der energetische Zustand entspricht vermutlich der Umbauzeit. Energetische und architektonische Modernisierungen sind ins Auge zu fassen. Dabei sind die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetz zu beachten.

6. Gesamtbeurteilung

6.1 Lagebeurteilung

Die Mikrolage ist zentral. Die Makrolage ländlich.

6.2 Beurteilung der Grundstückseigenschaften

Größe, Topografie, Erschließung und Ausnutzung sind gut. Der schmale Zugschnitt ist sehr ungünstig.

6.3 Beurteilung baulicher Anlagen, Ausstattung und Raumaufteilung

Die baulichen Anlagen sind instandgehalten. Die Ausstattung ist umbauzeitlich einfach bis mittel. Die Grundrisse sind für die genehmigten Nutzungen funktional.

6.4 Vermietbarkeit, Veräußerungsfähigkeit

Die Vermietbarkeit der Werkstatt und der Praxis ist in Monheim möglich. Auch die Veräußerungsfähigkeit ist im derzeitigen Marktumfeld möglich. Insgesamt ist die Nachfrage nach derartigen Flächen sehr eingeschränkt. Beides ist möglich, wenn die Angebotspreise marktgerecht sind.

6.5 Drittverwendungsfähigkeit

Die Werkstatt im Erdgeschoss kann weiterhin als solche genutzt werden. Auch ein Lager wäre möglich. Die hohen Decken bieten hierbei diverse Möglichkeiten. Die Arztpraxis im Obergeschoss kann wieder als solche genutzt werden. Eine Umnutzung in eine Wohnung oder weitere gewerbliche Nutzungen (z.B. Büro) sind ebenfalls denkbar.

Bei der Wohnung im Dachgeschoss ist zu klären, ob eine baurechtliche Genehmigungsfähigkeit besteht. Mit Brandschutzaufgaben ist zu rechnen. Nutzungsänderungen sind genehmigungspflichtig.

6.6 Ableitung der Restnutzungsdauer unter wirtschaftlichen Aspekten

Die Restnutzungsdauer, RND, ist eine modelltheoretische Rechengröße der Immobilienwertermittlungsverordnung, ImmoWertV. Sie zeigt Erkenntnisse aus früheren Transaktionen. Die modellkonforme Anwendung ist in den genormten Verfahren der ImmoWertV notwendig, um Vergleichbarkeit herzustellen. Die bemessene Restnutzungsdauer stellt keine Prognose der tatsächlichen künftigen Nutzungsdauer dar.

Geschäftshäusern wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren beigemessen (vgl. auch Anlage 1 zur ImmoWertV). Das Gebäude wurde Mitte der

1980er Jahre neu errichtet. Der Anbau aufgestockt. Das Gebäude ist somit ca. 40 Jahre alt.

Unter Berücksichtigung des Gebäudealters, des Zustands und der Vorgaben in der ImmoWertV, ergibt sich eine Restnutzungsdauer von:

RND = 20 Jahren.

7. Wertermittlung

7.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

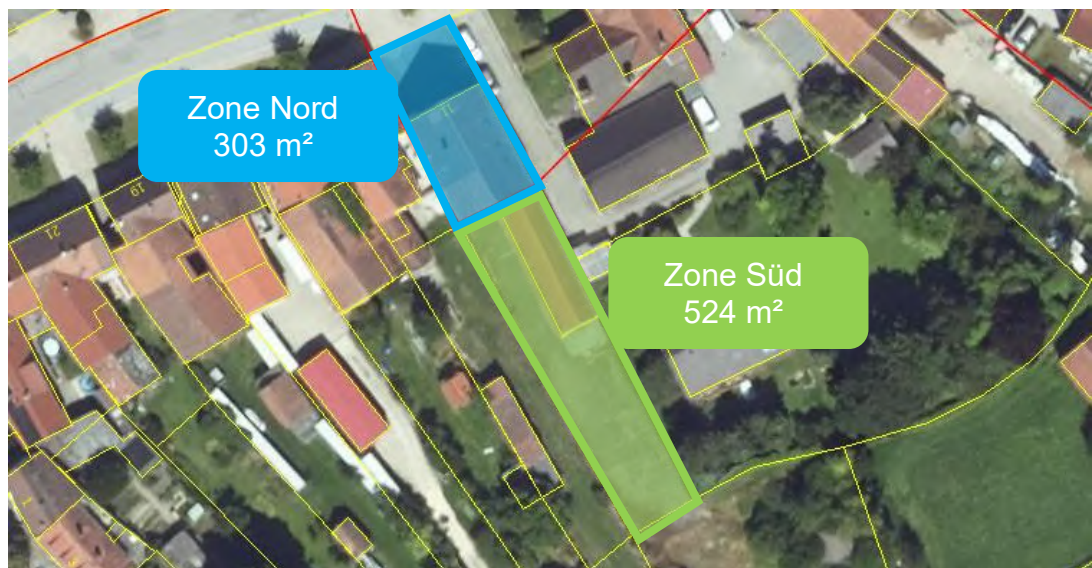
Bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens kommt es auf die Art des Bewertungsobjektes an. So werden Grundstücke, bei denen die Substanz und der individuelle Eigennutz im Vordergrund stehen, nach dem Sachwertverfahren §§ 35-39 ImmoWertV 2021 berechnet.

Grundstücke, bei denen der Ertrag im Vordergrund steht, werden nach dem Ertragswertverfahren §§ 27-34 ImmoWertV 2021 bewertet.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Geschäftshaus. Bei derartigen Objekten steht der Ertrag im Vordergrund. Der Verkehrswert wird daher nachfolgend aus dem Ertragswertverfahren abgeleitet. Der Bodenwert als Bestandteil des Ertragswertes wird nach dem modifizierten Vergleichswertverfahren nach §§ 40 ff. ImmoWertV berechnet.

7.2 Bodenwert

Das Grundstück befindet sich in zwei Bodenrichtwertzonen. Diese zeigen folgendes Bild:



Der Gutachterausschuss des Landkreises Donau-Ries veröffentlicht zum 01.01.2024 für die nördliche Bodenrichtwertzone mit der Nr. 35062003 einen Bodenrichtwert in Höhe von 120 €/m². Das Richtwertgrundstück wird als Mischbaufläche, baureif, im beitragsfreien Zustand beschrieben.

Die südliche Bodenrichtwertzone mit der Nr. 35062001 weist die gleichen Eigenschaften auf und hat einen Bodenrichtwert in Höhe von 91 €/m².

Die Grundstückseigenschaften sind richtwertüblich. Seit Erhebung der Bodenrichtwerte zeigt sich keine konjunkturelle Steigerung, weshalb die Bodenrichtwerte marktgerecht erscheinen.

Somit ergibt sich folgender Bodenwert:

Fläche Zone Nord	303 m ²	
Bodenrichtwert	120,00 €/m ²	
Bodenwert		36.360,00 €
Fläche Zone Süd	524 m ²	
Bodenrichtwert	91,00 €/m ²	
Bodenwert		47.684,00 €
Bodenwert gesamt		84.044,00 €
Marktgerechter Bodenwert gerundet		84.000,00 €

7.3 Ertragswertverfahren

7.3.1 Herleitung marktüblicher Erträge

Das Bewertungsobjekt steht zum Stichtag leer. Somit liegen keine Vertragsmieten vor.

Werkstatt / Lager

Die IHK-Schwaben veröffentlicht im Jahr 2018 (neuere Daten liegen nicht vor) für den Landkreis Donau-Ries Mieten für Produktions-, Lager- und Logistikimmobilien von durchschnittlich 3,60 €/m² bzw. eine Spanne von 1,40 - 7,69 €/m².

Eine Auswertung von Angebotsmieten im Zeitraum 01.01.2020 – Stichtag zeigt im Umkreis von 15 km um das Bewertungsobjekt für Lager- und Produktionsimmobilien (55 Angebotsfälle) eine Medianmiete von 3,88 €/m² bei einer Spanne (25-75% Quartil) von 3,17 – 5,16 €/m².

Die HypZert veröffentlicht in einer bundesweiten Studie aus 2023 durchschnittliche Mietpreisspannen. Für Werkstatt- und Handwerksbetriebe wird eine Mietspanne von 4,00 - 6,50 €/m² bei einem Bodenwertniveau von 50 – 300 €/m² angegeben.

Die Werkstatt mit Lager und Nebenräumen ist gepflegt. Sie weist einen durchschnittlichen Ausstattungsstandard sowie Unterhaltungszustand auf. Die marktüblichen Mieten bewegen sich deshalb sowie in Anbetracht der Entfernung zu Donauwörth und Nördlingen im unteren bis mittleren Bereich der oben genannten Spannen. Für die Erdgeschossflächen werden 3,50 €/m² angesetzt, für das Lager im Dachgeschoss können 1,50 €/m² angesetzt werden.

Für die ca. 300 m² große Hoffläche können 0,50 €/m² als marktüblich unterstellt werden.

Büro / Praxis

Im zuvor zitierten Marktbericht der IHK werden Mietspreise für Büroimmobilien (Baujahr < 2009, Fläche <250 m²) im Landkreis Donau-Ries genannt von 5,52 – 12,14 €/m², im Mittel 7,37 €/m².

Eine Auswertung von Angebotsmieten im Zeitraum 01.01.2020 – Stichtag zeigt im Umkreis von 15 km um das Bewertungsobjekt für Praxis- und Büroimmobilien (139 Angebotsfälle) eine Medianmiete von 8,04 €/m² bei einer Spanne (25-75% Quartil) von 6,32 – 10,07 €/m².

Die Praxisflächen haben eine ordentliche Ausstattung. Die marktübliche Miete wird angesetzt mit 8,00 €/m².

Ange setzte Mieten

Aus den oben gemachten Untersuchungen ergibt sich unter Berücksichtigung der Mietflächen in Anlage 2, folgender monatlicher Rohertrag:

Einheit	Fläche	Sollmiete	€/m²
Werkstatt Erdgeschoss	268 m ²	938,00 €	3,50 €/m ²
Lager Obergeschoss	106 m ²	159,00 €	1,50 €/m ²
Praxis Obergeschoss	143 m ²	1.144,00 €	8,00 €/m ²
Freiflächen	300 m ²	150,00 €	0,50 €/m ²
Gesamt	817 m²	2.391,00 €	

Die Flächen im Dachgeschoss bleiben aufgrund der unsicheren Genehmigungssituation ohne Wertansatz.

7.3.2 Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken marktüblich verzinst werden.

Der zuständige Gutachterausschuss des Landkreises Donau-Ries veröffentlicht keine Liegenschaftszinssätze für Geschäftsgebäude.

Der IVD veröffentlicht für Büro- und Geschäftshäuser Liegenschaftszinssätze von 4,0 – 8,0 %. Für Lager- und Produktionshallen werden Zinssätze angegeben von 4,5 – 8,5%.

Die Nachfrage nach kleinen Werkstattflächen im innerörtlichen Bereich mit einer großen Büroeinheit im Obergeschoss ist in Monheim sehr eingeschränkt. Der schmale Grundstückszuschnitt macht eine Drittverwendung schwierig. Die gewerbliche historische Nutzung mit dem latenten Altlastenrisiko erhöht das Risiko. Insgesamt ist von einem mittleren bis leicht erhöhten Risiko auszugehen. Der markt- und objektspezifische Liegenschaftszinssatz wird sachverständig gem. § 9 Abs. 3 ImmoWertV geschätzt mit **5,00 %**.

7.3.3 Ableitung des Barwertvervielfältigers

Auf Grund der zuvor ermittelten Restnutzungsdauer (siehe 6.6) und dem Liegenschaftszinssatz (siehe 7.3.2) ergibt sich ein Rentenbarwertvervielfältiger von:

$$V_{20 \text{ Jh.}/5,00 \%} = \mathbf{12,46}.$$

7.3.4 Ermittlung der Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind regelmäßig und nachhaltig anfallende Ausgaben, die nicht auf den Mieter umgelegt werden können (siehe § 32 ImmoWertV). Diese beinhalten insbesondere nicht umlegbare Betriebs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis. Die Abschreibung ist teilweise im Vervielfältiger (siehe 7.3.3) enthalten. Ansonsten werden die steuerlichen Rahmenbedingungen von den Marktteilnehmern bei der Kaufpreisfindung berücksichtigt und daher in den Liegenschaftszinssätzen erfasst. Solche werden gemäß Vorgaben der ImmoWertV veröffentlicht und nachfolgend angesetzt wie folgt:

Mietausfallwagnis

Gewerbe = 4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags

Verwaltungskosten

Gewerbe = 3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags

Instandhaltungskosten

Werkstatt, Lager = 3,50 €/m² netto

Büro = 12,00 €/m² netto

Freilager = 0,30 €/m² netto

7.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV werden besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Für das Bewertungsobjekt sind nachfolgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

Um die Fläche im Obergeschoss wieder vermieten zu können, sind mindestens einfachste Reparaturen und Modernisierungen nötig. Hierfür wird ein Wertabschlag angesetzt von:

$$143 \text{ m}^2 \times 150 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } \mathbf{21.000 \text{ €}}$$

Für die Behebung des Wasserschadens im Dachgeschoss inkl. Trocknung des Estrichs, wird ein pauschaler Wertabschlag angesetzt von: **5.000 €**

Bei diesen Wertabschlägen handelt es sich um keine Kostenschätzung nach DIN 276, sondern um übliche Annahmen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Genauer ist durch eine Ausschreibung zu ermitteln.

Bis zur Neuvermietung ist ein Mietausfall zu berücksichtigen. Dieser wird sachverständig angesetzt mit:

$$4 \text{ Monate} \times 2.391 \text{ €/Monat} = \text{rd. } \mathbf{9.500 \text{ €}}$$

Daraus ergibt sich eine Gesamtbelastung von: 35.500 €

7.3.6 Ertragswertberechnung

Aus den zuvor genannten Parametern ergibt sich nachfolgender Ertragswert:

	Jahresrohertrag				
	2.391 € x	12 Mon.	=	28.692 €	
./. Mietausfallwagnis	4,00% aus	28.692 €	=		1.148 €
./. Verwaltungskosten Gewerbe	3,00% aus	28.692 €	=		861 €
./. Instandhaltungskosten					
Werkstatt	374 m²	x 3,50 €/m²	=		1.309 €
Praxis	143 m²	x 12,00 €/m²	=		1.716 €
Freilager	300 m²	x 0,30 €/m²	=		90 €
= Bew.kosten	17,86% aus	28.692 €	=		5.124 €
= Grundstücksreinertrag	<i>Jahresrohertrag ./. Bewikos</i>		=	23.568 €	
./. Bodenwertverzinsung	5,00% aus	84.000 €	=		4.200 €
= Gebäudereinertrag			=	19.368 €	

Dieser Reinertrag kapitalisiert mit dem ermittelten Barwertvervielfältiger ergibt:

19.368,00 €	x	12,46	=	241.325 €
Reinertrag		Barwertfaktor		Wert der baulichen Anlage
+ Bodenwertanteil				84.000 €
= Vorläufiger Verfahrenswert				325.325 €
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
./. Reparaturen, Leerstand			=	35.500 €
+ Zur Rundung			=	175 €
= Verfahrenswert / Ertragswert			=	290.000 €

7.4 Plausibilisierung der Werte

Der Ertragswert entspricht einem Wert je Quadratmeter Mietfläche von ca. 561 €/m². Der Ertragswert entspricht dem 10,11-fachen des Jahresrohertrages und einer Bruttoanfangsrendite von 9,89 %. Diese Werte sind unter Berücksichtigung der Nutzungsart, der Nutzungsmöglichkeit und der Grundstückseigenschaften sowie der Lage plausibel.

8. Verkehrswert / Marktwert

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein leerstehendes Geschäftshaus mit einer Werkstatt mit Lagerflächen im Erdgeschoss, einer Praxis im Obergeschoss und einer vermutlich nicht genehmigungsfähigen Wohnung im Dachgeschoss im Zentrum von Monheim.

Bei derartigen Immobilien führt der Ertragswert mit seinen direkt aus dem Markt abgeleiteten Eingangsparametern zum Verkehrswert.

Aus all den genannten Tatsachen, Berechnungen und der Lage auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich für das Grundstück Donauwörther Straße 11, 86653 Monheim, Flst. Nr. 331 zum Wertermittlungstichtag 20.01.2026 ein **Verkehrswert / Marktwert** von:

290.000 €
zweihundertneunzigtausend Euro.

Der Verkehrswert versteht sich als Nettowert ohne gesetzliche Umsatzsteuer. Die Vorgaben des Umsatzsteuergesetzes sind zu beachten.

Bei dem ermittelten Marktwert handelt es sich nicht um mathematisch exakt berechnete Marktvorgänge, sondern letztendlich um sachverständige Annahmen. Unter diesen Gesichtspunkten sind auch die Rundungen innerhalb der Rechenverfahren zu verstehen, um keine mathematische Genauigkeit vorzutäuschen.

Der ermittelte Wert unterliegt den wirtschaftlichen Schwankungen von Angebot und Nachfrage.

9. Schlussbemerkung

Vorstehendes Gutachten habe ich nach eingehender persönlicher Besichtigung und Befragung, sowie Akteneinsicht, in Übereinstimmung mit der Verordnung über die Ermittlung des Verkehrswertes, ImmoWertV, erstellt. Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit, zum Zustand, zu den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes beruhen auf den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen sowie den durchgeführten Erhebungen und der Ortsbesichtigung.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und seine Aufgaben, sowie den angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüberhinausgehende – auch auszugsweise – Vervielfältigung und Weitergabe des Gutachtens oder die Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachters gestattet. Eine Dritthaftung wird insoweit ausgeschlossen. Der Sachverständige haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, leichte Fahrlässigkeit ist von der Haftung ausgeschlossen. Das Gutachten unterliegt dem gesetzlich geschützten Urheberrecht.

Aufgestellt, Günzburg, 29.04.2026



Kübel Alexander M.A.

ö. b. u. v. Sachverständiger
für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Das Gutachten umfasst 36 Seiten davon 13 Seiten Anlagen.

Das Gutachten wurde dem Amtsgericht als PDF-Datei zur Verfügung gestellt.

10. Anlagen

1. Bilddokumentation	Seite 24-25
2. Berechnungen	Seite 26
3. Makrolage	Seite 27
4. Mikrolage	Seite 28
5. Lageplan	Seite 29
6. Pläne	Seite 30-36

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Amtsgericht Nördlingen, Az. 1 K 42/25:



Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Südosten



EG Werkstatt



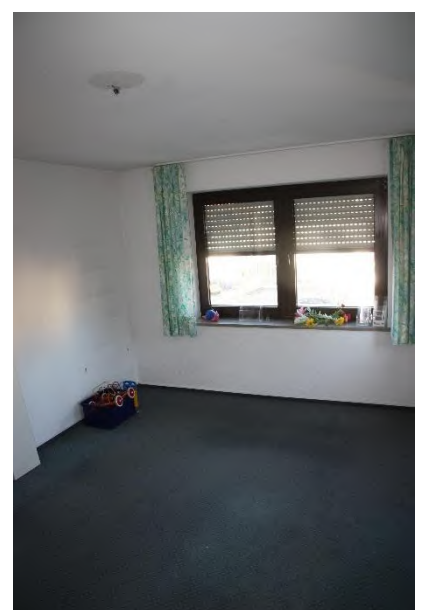
EG Werkstatt mit Meisterbüro



EG WC



EG Werkstatt



OG Zimmer

Anlage 1

Bilddokumentation zum Gutachten Amtsgericht Nördlingen, Az. 1 K 42/25:



OG WC



OG Sozialraum



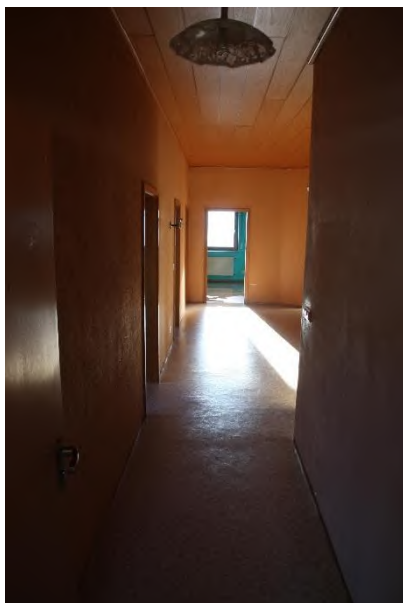
OG Zählerkasten



OG Empfang / Flur



DG Wohn-Essbereich mit Wasserschaden



DG Flur



DG WC



DG Haustechnik

Anlage 2

Berechnungen zum Gutachten Amtsgericht Nördlingen, Az. 1 K 42/25:

1. Berechnung der Miet- und Wohnfläche

1) Werkstatt

Vordergebäude	11,17 x 15,00	- 5,00 x 1,44	= 160,35 m ²
Abstellraum	5,52 x 10,30	- 2,88 x 1,12	= 53,65 m ²
WC	2,76 x 1,00		= 2,76 m ²
Abstellraum	5,52 x 9,22		= 50,89 m ²
Lager Dachgeschoss	19,76 x 5,52	- 2,88 x 1,12	= 105,87 m ²
Summe	373,52 m²		

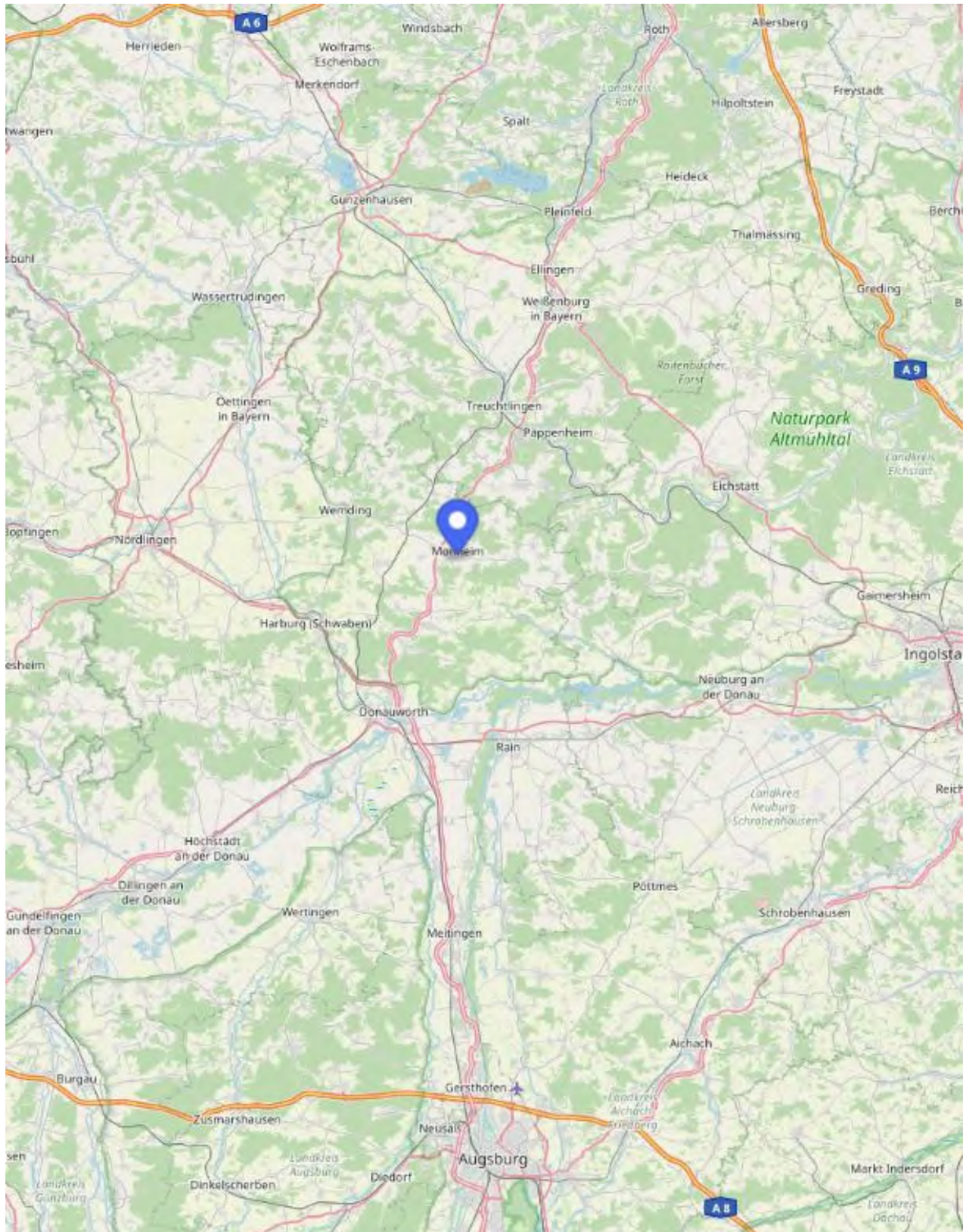
2) Obergeschoss Praxis

Sprechzimmer 1	5,39 x 3,76	= 20,25 m ²
Sprechzimmer 2	4,20 x 3,89	= 16,32 m ²
Untersuchung	3,51 x 3,99 + 0,69 x 2,00	= 15,38 m ²
Sozial	3,51 x 2,89	= 10,14 m ²
Therapie	5,65 x 3,51	= 19,81 m ²
Anmeldung / Flur		= 43,50 m ²
WC 1	4,31 x 1,01	= 4,35 m ²
WC 2	3,20 x 1,01	= 3,23 m ²
Warten	3,20 x 4,51	= 14,43 m ²
Summe		= 147,42 m ²
./. Putzabzug i.H.v. 3%		= 4,42 m ²
Summe	143,00 m²	

Die Fläche der Anmeldung / Flur wird aufgrund von fehlenden Maßketten aus dem Grundriss mit einem PDF-Messwerkzeug gemessen.

Anlage 3

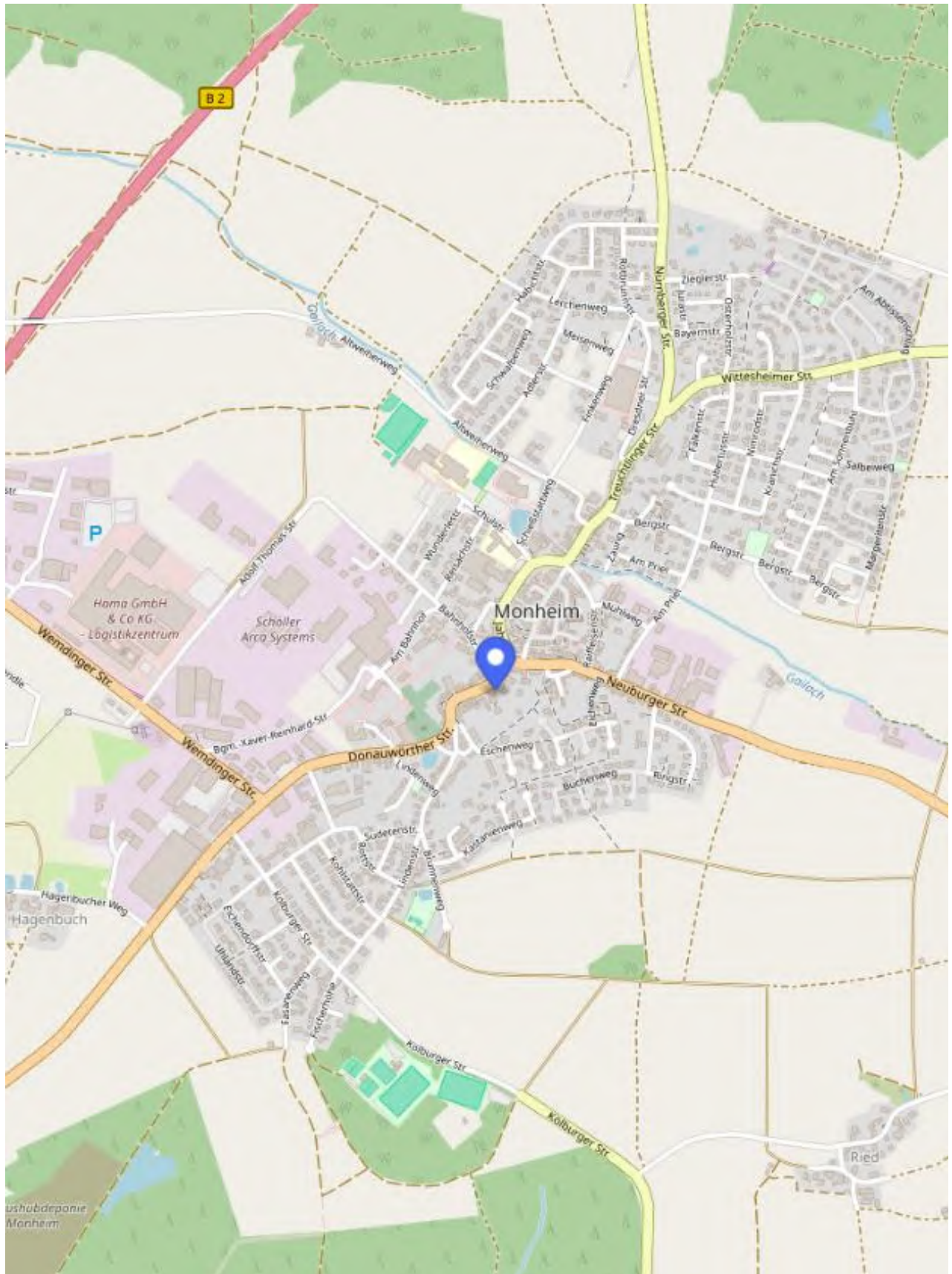
Makrolage:



Quelle: www.openstreetmap.de

Anlage 4

Mikrolage:



Quelle: www.openstreetmap.de

Anlage 5

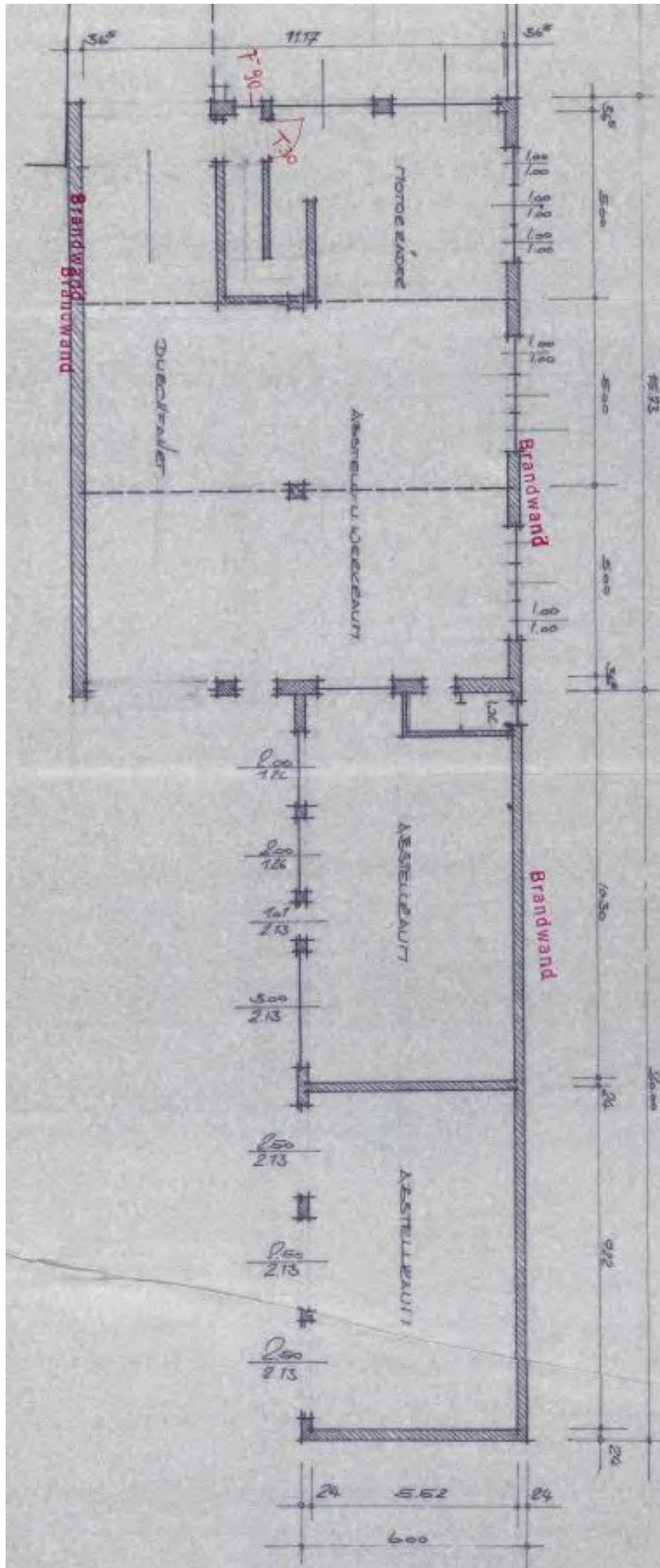
Lageplan (nicht maßstäblich):



Quelle: BayernAtlas

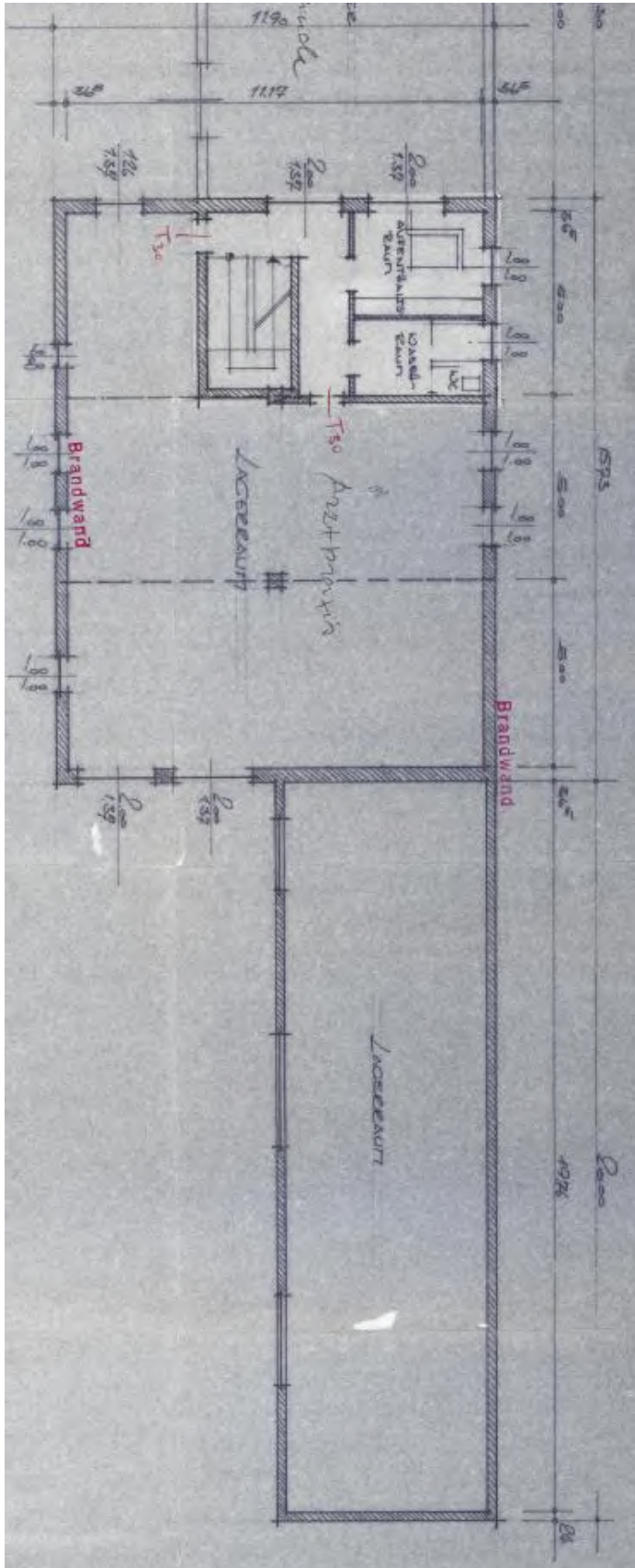
Anlage 6

Grundriss Erdgeschoss aus Tekturplan von Nov. 1982 (nicht maßstäblich):



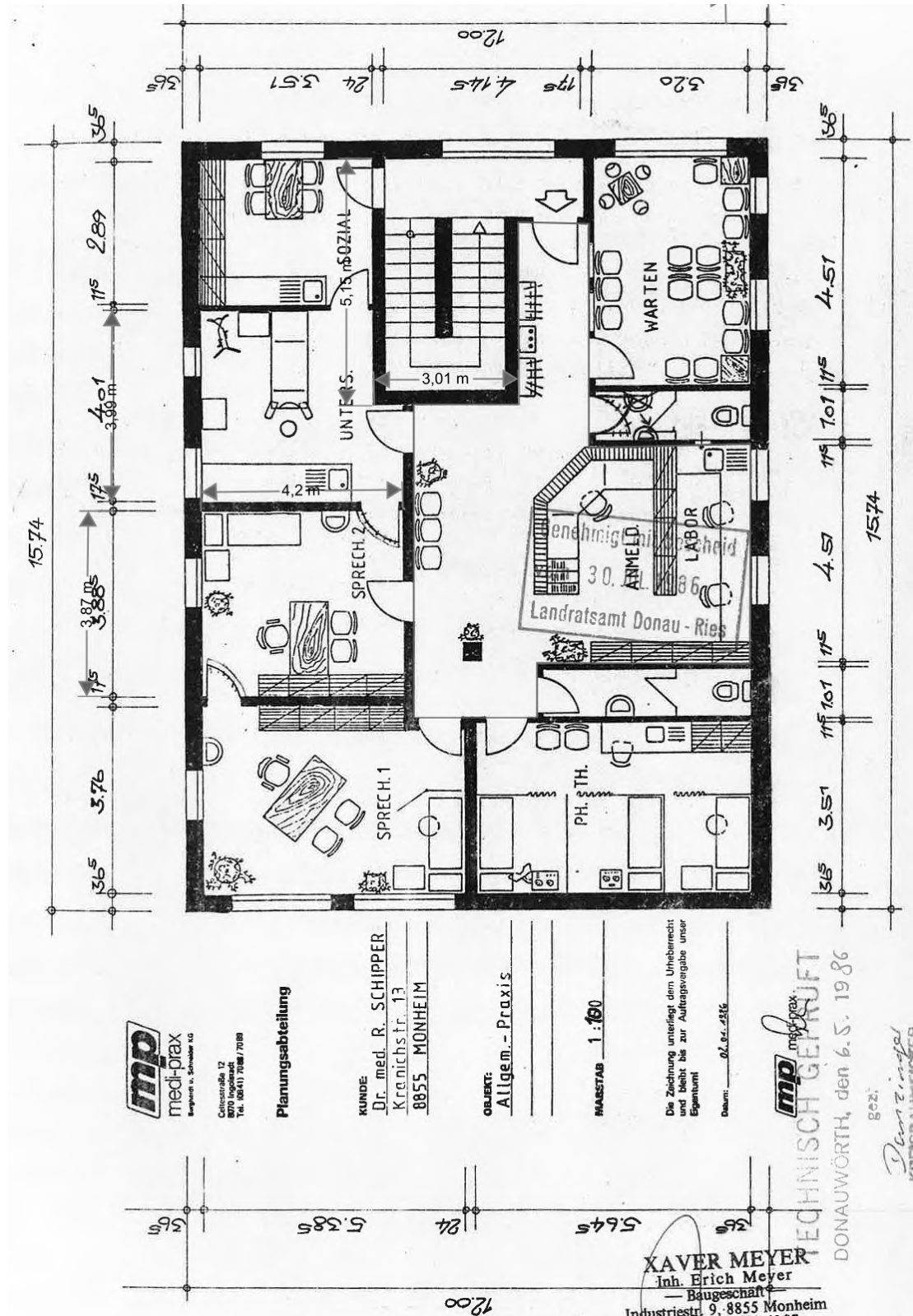
Anlage 6

Grundriss Obergeschoss aus Tekturplan von Nov. 1982 (nicht maßstäblich):



Anlage 6

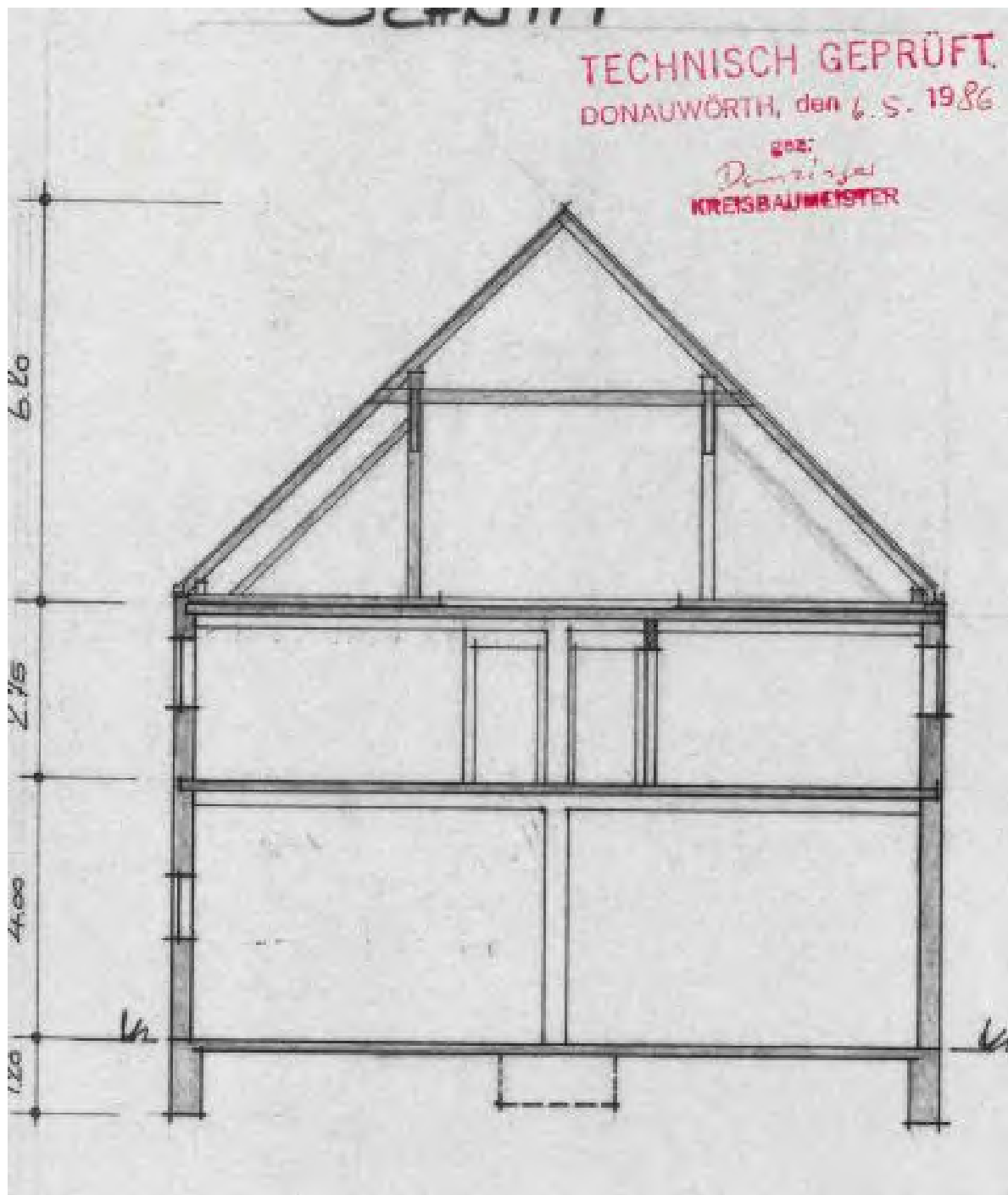
Grundriss Obergeschoss aus Eingabeplan von 1986 (nicht maßstäblich):



Für das Dachgeschoss liegt kein Grundriss vor.

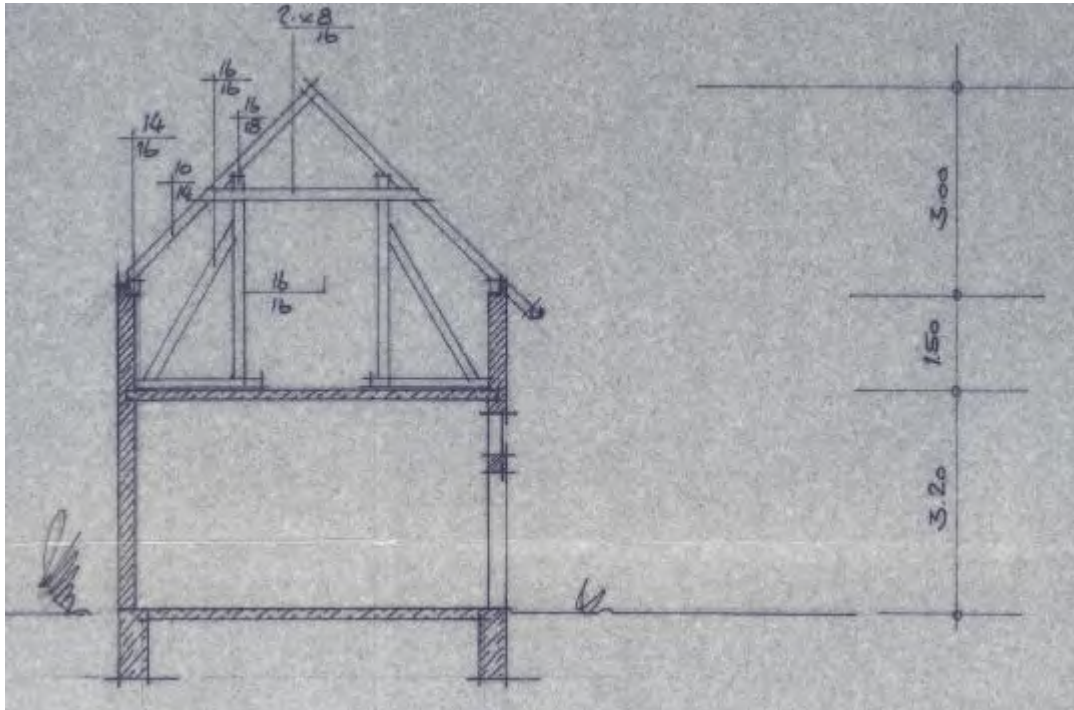
Anlage 6

Schnitt Haupthaus aus Plan von 1986 (nicht maßstäblich):



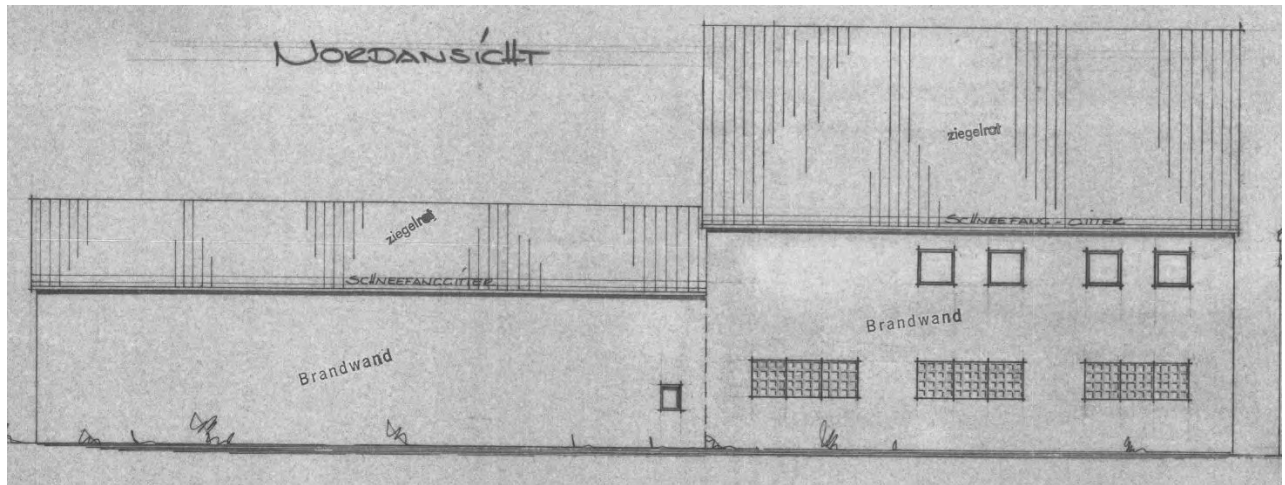
Anlage 6

Schnitt Anbau aus Plan von 1982 (nicht maßstäblich):

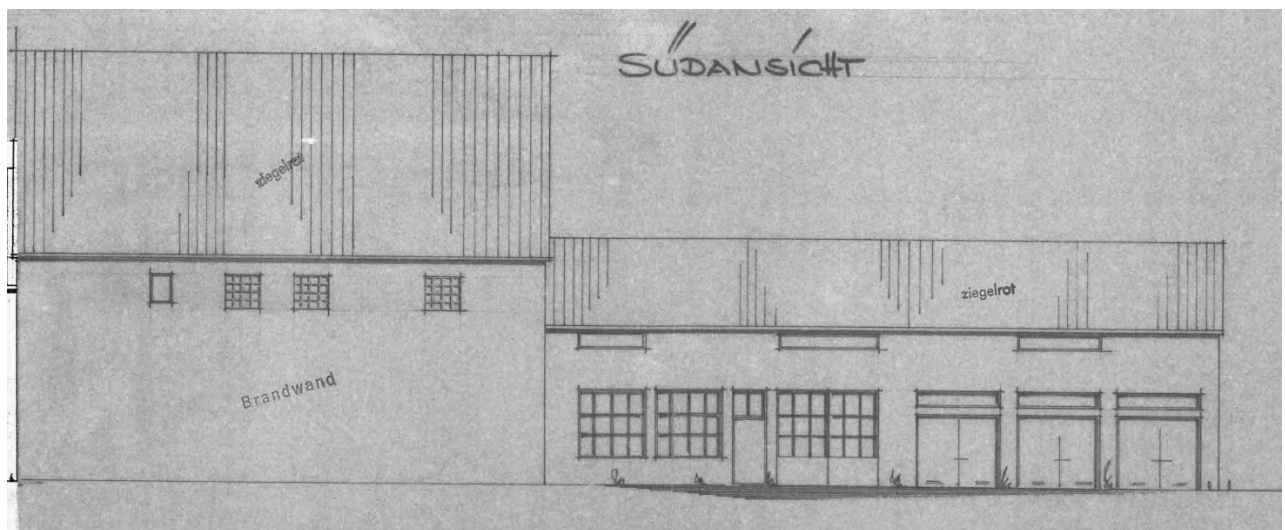


Anlage 6

Ansicht Nordosten:



Ansicht von Südwesten:



Anlage 6

Ansicht von Nordwesten:



Ansicht von Südosten:

