

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

Stadthägerstraße 4
86152 Augsburg

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

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 24/25

Bewertungsobjekt:

**Einfamilien-Wohnhaus mit Garage
Primelstraße 16, 86660 Tapfheim**

Katasterbezeichnung:

Gemarkung Tapfheim, Flurstück 224/1

Grundbuchbezeichnung:

**Amtsgericht Nördlingen
Grundbuch von Tapfheim Blatt 2574**

Auftraggeber:

**Amtsgericht Nördlingen
Abteilung für Immobiliervollstreckung**

Wertermittlungstichtag:

18. August 2025

Verkehrswert:

360.000 €

INHALTSVERZEICHNIS

1	ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE	4
2	ALLGEMEINE ANGABEN	5
2.1	Fragen des Gerichts	7
3	GRUNDSTÜCKSMERKMALE	8
3.1	Lagebeschreibung	8
3.1.1	Überörtliche Lage	8
3.1.2	Innerörtliche Lage	8
3.2	Rechtliche Gegebenheiten	9
3.2.1	Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs	9
3.2.2	Nicht eingetragene Rechte und Lasten	9
3.2.3	Bauplanungsrecht	9
3.2.4	Bauordnungsrecht	9
3.2.5	Abgabenrechtliche Situation	9
3.2.6	Mietverträge	9
3.2.7	Denkmalschutz	9
3.2.8	Energieeffizienz	9
3.3	Grundstücksbeschreibung	10
3.3.1	Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße	10
3.3.2	Erschließung	10
3.3.3	Entwicklungszustand	10
3.3.4	Bodenbeschaffenheit	10
3.3.5	Überschwemmungsgefährdung	10
3.4	Gebäudebeschreibung	11
3.4.1	Gebäudemerkmale	11
3.4.2	Ausstattungsmerkmale	12
3.4.3	Aufteilung	12
3.4.4	Flächenangaben	12
3.4.5	Beurteilung der baulichen Anlagen	13
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
4.4.1	Bautechnische Beanstandungen	23
4.5	Ableitung des Verkehrswertes	24
4.6	Zubehörbewertung	25
5	VERKEHRSWERT	26

6	ANLAGEN.....	27
6.1	Übersichtskarte.....	27
6.2	Stadtplan.....	28
6.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	29
6.4	Grundrisse / Schnitt	30
6.4.1	Erdgeschoss.....	30
6.4.2	Dachgeschoss	31
6.4.3	Kellergeschoss	32
6.4.4	Schnitt.....	33
6.5	Berechnung der Bruttogrundfläche.....	34
6.6	Wohnflächenberechnung.....	35
6.7	Fotodokumentation: Ortstermin am 18.08.2025	37

1 ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE

Objekt	Einfamilien-Wohnhaus mit Garage in Tapfheim
Wertermittlungstichtag	18. August 2025
Qualitätstichtag	18. August 2025
Ortstermin	18. August 2025
Baujahr	ca. 1965
Bewertungsrelevantes Baujahr	ca. 1990
Nutzung	Wohnnutzung
Wohnfläche	rd. 136 qm
Stellplätze	Garage
Grundstückssachwert	382.473 €
Grundstücksertragswert	380.827 €
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-20.000 €
Verkehrswert	360.000 €

2 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber Amtsgericht Nördlingen
Die Sachverständige wurde mit Beschluss vom 13.06.2025 beauftragt den Verkehrswert der Liegenschaft Primelstraße 16 in 86660 Tapfheim zu ermitteln.

Zweck des Gutachtens Wertermittlung des Grundstücks im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

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.

Bewertungsobjekt Mit einem Einfamilien-Wohnhaus und Garage bebautes Grundstück in Tapfheim

Grundbuchrechtliche Angaben

- Amtsgericht Nördlingen
- Grundbuch von Tapfheim
- Blatt 2574

Bestandsverzeichnis	Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
	1	224/1	Primelstraße 16, Gebäude- und Freifläche	1.112 qm

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)	lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
	1	Abwasser- Kanalleitungsrecht zugunsten der Gemeinde Tapfheim [...]
	4	Die Zwangsversteigerung 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 18. August 2025 statt.
Anwesend waren:

- der Eigentümer
- Sachverständige Dipl.-Ing. Elisabeth Gertz-Mansky

Bei der Ortsbesichtigung wurde das Gebäude innen (überwiegend) und außen besichtigt. Zwei Räume im Dachgeschoss waren nicht zugänglich.

Wertermittlungsstichtag Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.
18. August 2025

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.
18. August 2025

Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen

- Auszug aus dem Grundbuch vom 17.06.2025
- Einsichtnahme in das Bodenrichtwertinformationssystem des Landkreises Donau-Ries Stand 01.01.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 29.07.2025
- Auskunft der Gemeindeverwaltung Tapfheim vom 31.07.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Donau-Ries
- Unterlagen aus dem Staatsarchiv:
Bauantragsunterlagen "Wohnhausneubau" mit Baubeschreibung, Wohnflächenberechnung, Grundrissen, Schnitt, Ansichten und Baugenehmigung vom 20.09.1965
- Auskünfte beim Ortstermin
- Geoport Stadtplan und Übersichtskarte

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- 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 des Eigentümers ist das Gebäude nicht vermietet, es wird durch den Eigentümer selbst genutzt.
Wohnpreisbindung	Nach Auskunft des Eigentümers besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.
Gewerbebetrieb	Nach Auskunft des Eigentümers ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.
Maschinen oder Betriebseinrichtungen	Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, vorhanden.
Energieeffizienz	Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.
Altlasten	Nach Auskunft des Landratsamts Donau-Ries ist das Grundstück nicht im bayerischen Altlastenkataster erfasst.
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	Donau-Ries
Stadt / Gemeinde	Tapfheim
Einwohnerzahl	ca. 4.000 Einwohner
Bundesstraßen	Auffahrt zur Bundesstraße B 16 in ca. 300 m Entfernung
Autobahnzufahrt	Auffahrt zur BAB 8 (München-Stuttgart), Anschlussstelle Zusmarshausen in ca. 40 km Entfernung Auffahrt zur BAB 8 (Ulm-Würzburg), Anschlussstelle Giengen a.d. Brenz in ca. 45 km Entfernung
Flughafen	Flughafen München ca. 130 km entfernt
Bahnhof	Regional-Bahnhof Tapfheim ca. 2 km entfernt ICE-Bahnhof Donauwörth ca. 10 km entfernt
Öffentliche Verkehrsmittel	Nahverkehrsanschlüsse in fußläufiger Entfernung
Nächstgelegene größere Orte	Donauwörth ca. 10 km entfernt Augsburg ca. 55 km entfernt München ca. 115 km entfernt

3.1.2 Innerörtliche Lage

Wohnlage	Lage in einem überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Gebiet, Kindergarten, Grundschule in Tapfheim, weiterführende Schulen in Donauwörth, Hochschulen in Augsburg, Ingolstadt, Ulm und München, Allgemein- und Fachärzte in Tapfheim und Donauwörth, Krankenhaus in Donauwörth, Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und längerfristigen Bedarf sind in Tapfheim vorhanden.
Umgebungsbebauung	Wohnbebauung, überwiegend freistehende Einfamilien-Wohnhäuser
Immissionen	Besondere Lärmimmissionen konnten beim Ortstermin nicht festgestellt werden.
Lagebeurteilung	Zusammenfassend ordne ich die Lage in die Kategorie mittlere Wohnlage ein.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

3.2.1 Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	Abwasser- Kanalleitungsrecht zugunsten der Gemeinde Tapfheim [...]
4	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet [...]

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

zu lfd. Nr. 4 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 "Westerhof 2".

Im Bebauungsplan ist für das Bewertungsgrundstück folgendes festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet
- I + D
- offene Bauweise
- das Gebäude ist als Bestand dargestellt
- Das Baufenster umfasst die vorhandene Bebauung

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

3.2.4 Bauordnungsrecht

Die Baugenehmigung "Wohnhausneubau" hat der Sachverständigen vorgelegen. Für die Garage lag im Bauamt und im Staatsarchiv keine Baugenehmigung vor. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

3.2.5 Abgabenrechtliche Situation

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

3.2.6 Mietverträge

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet.

3.2.7 Denkmalschutz

Das Grundstück liegt in einem Bereich, der als Gebiet mit Bodendenkmälern kartiert ist. Kartierung der bekannten Bodendenkmäler nach Art.1 Abs.4 u. Art.2 BayDSchG (Denkmalliste). Die Zahl der tatsächlich vorhandenen Bodendenkmäler kann höher sein. Die Denkmaleigenschaft hängt nicht von der Kartierung und der Eintragung in die Bayerische Denkmalliste ab. Auch Objekte, die nicht in der Bayerischen Denkmalliste verzeichnet sind, können Denkmäler sein, wenn sie die Kriterien nach Art.1 BayDSchG erfüllen. Bei allen Vorhaben ist eine frühzeitige Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege nach Art.7 BayDSchG notwendig.

3.2.8 Energieeffizienz

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

3.3 Grundstücksbeschreibung

3.3.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße

Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: 1.112 qm
Grundstücksform	annähernd rechteckiger Grenzverlauf
topografische Grundstückslage	Hanglage, das Gelände fällt von der straßenseitigen, westlichen Grundstücksgrenze zur östlichen Grenze ab.

3.3.2 Erschließung

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

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

3.3.4 Bodenbeschaffenheit

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

3.3.5 Überschwemmungsgefährdung

Im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze verläuft der Mühlbach. Das Bewertungsgrundstück liegt außerhalb des förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100).

3.4 Gebäudebeschreibung

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen.

Das Gebäude und die Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die Verkehrswertermittlung erforderlich ist. Die Angaben beziehen sich auf wesentliche Merkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, bauzeittypischen Ausführungen. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich insoweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren.

Bauart	Eingeschossiges Wohnhaus, das Dachgeschoss ist ausgebaut, das Gebäude ist unterkellert; Garage in Grenzbauweise
Baujahr	ca. 1965 Wohnhaus
Modernisierung	ca. 2002 - Einbau Außenwanddämmung (ca. 12 cm Dämmstärke) - Erneuerung der Dacheindeckung mit Auf-Dach-Dämmung (Dämmstärke ca. 14 cm) - Einbau Kunststofffenster und Hauseingangstür - Einbau Gasheizungsanlage, einschl. Heizkörper und Leitungen - Erneuerung Innenausbauarbeiten, - überwiegend Elektroinstallationen - Erneuerung Bad, einschl. Installationen (Angaben des Eigentümers)
Bewertungsrelevantes Baujahr	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf 45 Jahre geschätzt, Bewertungsrelevantes Baujahr = 1990

3.4.1 Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	Massivbauweise
Kellerwände	Massivkeller
Umfassungswände	Mauerwerkswände
Geschossdecken	vermutlich Stahlbetondecken
Treppen	Massivtreppe mit Tritt- und Setzstufenbelag aus Fliesen, Holz-/Edelstahlgeländer zum Dachgeschoss, Massivtreppe zum Kellergeschoss, Bodeneinschubtreppe zum Spitzboden
Dachkonstruktion	Satteldach mit Aufbauten
Dachdeckung	Betondachsteine mit Auf-Dach-Dämmung auf Schalung

Fenster	Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung überwiegend Rollläden mit Gurtzug
Türen	Hauseingangstür als Kunststofftür Innentüren als furnierte Standardtüren mit Holzzargen
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Terrasse mit Überdachung, Eindeckung aus Kunststoffplatten, Kelleraußentreppe, Außentreppe, einfache Über- dachung (Faserzementwellplatten)
Besondere Bauteile	Balkon, Gauben
Stellplätze/Garagen	Garage in Massivbauweise, Sektionaltor in Handbetrieb, Dacheindeckung Faserzementwellplatten

3.4.2 Ausstattungsmerkmale

Wände	in Wohnräumen überwiegend Verputz mit Anstrich
Decken	in Wohnräumen überwiegend Holzverkleidung
Fußböden	in Wohnräumen überwiegend als Fliesen- oder Laminatbelag
San. Ausstattung	<u>Erdgeschoss:</u> Bad ausgestattet mit Badewanne, Duschtasse mit Glasduschabtren- nung, Waschtisch und WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest Die Ausstattung wird als mittel beurteilt.
Heizung	Gasbefeuerte Zentralheizungsanlage (Brennwerttechnik), Plattenheizkörper mit Thermostatsteuerung Zusatzheizung über Kachelofen im Wohnraum (Brenner ist nach An- gabe des Eigentümers defekt)
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung
Küchenausstattung	Einbauküche im Erdgeschoss Ausstattung: Ceran-Kochfeld, Geschirrspülmaschine, Einbauback- ofen, Einbaumikrowelle (Alter ca. 5 Jahre, Neupreis ca. 5.000 €)
Elektroinstallation	normale Ausstattung

3.4.3 Aufteilung

Erdgeschoss	2 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum, Flur, Terrasse
Dachgeschoss	4 Zimmer, Flur, Balkon
Kellergeschoss	Kellerräume, Heizraum, Flur

3.4.4 Flächenangaben

	Die Flächenangaben wurden den Bauantragsunterlagen aus dem Jahr 1965 entnommen bzw. daraus ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)
Wohnfläche	rd. 136 qm, zzgl. überdachte Terrasse

Bruttogrundfläche Wohnhaus: rd. 293 qm
Garage: rd. 34 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:

- | | |
|---------------------|---|
| Erdgeschoss | <ul style="list-style-type: none">• Fliesenbelag, teilweise sind die Randanschlussfugen geöffnet• Terrasse, Dacheindeckung ist durch Hagel beschädigt, teilweise fehlt das Geländer |
| Dachgeschoss | <ul style="list-style-type: none">• Fliesenbelag an Treppe beschädigt• Laminatbelag teilweise mit Beschädigungen• Balkongeländer ist demontiert |
| Kellergeschoss | <ul style="list-style-type: none">• teilweise Putzabplatzungen an Außenwänden• Kelleraußentreppe, Absturzsicherung fehlt• Nach Angabe des Eigentümers staut bei Starkregen Regenwasser im Keller zurück. |
| Garage, Überdachung | <ul style="list-style-type: none">• Die Dachdeckung wurde im Rahmen dieses Wertgutachtens nicht auf Asbest untersucht. Es ist wahrscheinlich, dass es sich bei den Faserzementwellplatten um asbesthaltiges Material handelt. Es ergeben sich u.U. erhöhte Kosten mit asbestzementgebundenen Baustoffen, wenn diese saniert oder erneuert werden. |

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

Der Werteinfluss durch die beschriebenen bautechnischen Beanstandungen wird auf 20.000 € 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 regelmäßige Abschläge vor, die mit den Beseitigungskosten nicht regelmäßig oder gar zwingend übereinstimmen.

4 WERTERMITTLUNG

Vorgehensweise

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) sind für die Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen¹. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24 bis 26 ImmoWertV2021 geregelt.

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

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in §§ 27 bis 34 ImmoWertV2021 geregelt.

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

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35 bis 39 ImmoWertV2021 geregelt.

Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen vorwiegend eine renditeunabhängige Nutzung des Bewertungsobjektes im Vordergrund steht. Es wird daher vor allem bei Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

¹ §6 Abs. 1, ImmoWertV 2021

4.1 Bodenwertermittlung

Gemäß ImmoWertV, § 40 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein geeigneter objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Donau-Ries hat für das Gebiet, in dem sich das bebaute Grundstück befindet, einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von **168 €/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 1.112 qm
- annähernd rechteckiger Zuschnitt
- Hanglage
- Das Baufenster umfasst die vorhandene Bebauung

Für die Wertermittlung wird das Grundstück in zwei Bewertungsteilflächen unterteilt:

Teilfläche A: rd. 700 qm baureifes Land

Teilfläche B: rd. 412 qm hausnahes Gartenland

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) sind folgende Bodenwerte angemessen:

Teilfläche A: 168 €/qm

Teilfläche B: 40 €/qm

Baureifes Land, angepasster Bodenwert relativ	168 €/qm
Grundstücksgröße	700 qm
Bodenwert absolut	117.600 €

Hausnahes Gartenland, angepasster Bodenwert relativ	40 €/qm
Grundstücksgröße	412 qm
Bodenwert absolut	16.480 €

Summe Bodenwert absolut	134.080 €
-------------------------	-----------

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
-----------------	--------------

Nach sachverständiger Würdigung wurde der NHK-Ansatz entsprechend der jeweiligen Standardstufe der Standardmerkmale ermittelt.
Standardstufe: i.M. 3,0

Grundflächenpreis	835 €/qm BGF
-------------------	--------------

Auszug NHK 2010, Kostenkennwerte Garagen

Typ 14

Einzelgaragen

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

gewogener Grundflächenpreis	300 €/qm BGF
-----------------------------	--------------

Baupreisindex

Nach § 36 (2) ImmoWertV sind die aus den Kostenkennwerten ermittelten Herstellungskosten mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag betrug laut dem Bericht des Statistischen Bundesamtes + 88,2 Prozent.

Baupreisindex	1,882
---------------	-------

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. 293 qm
Garage	rd. 34 qm

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist nach Absatz 3, § 36 ImmoWertV ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstückmarkt. Der örtliche Gutachterausschuss hat einen Regionalfaktor von 1,0 zu Grunde gelegt.

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. 45 Jahre
-----------------------------------	--------------

Alterswertminderungsfaktor	0,56
----------------------------	------

Bauliche Außenanlagen

Auf dem Grundstück befinden sich bauliche Außenanlagen, wie

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Zuwegung, Kelleraußentreppe
- Terrasse mit Überdachung
- offene Überdachung

Die Herstellungskosten für diese baulichen Außenanlagen werden regelmäßig pauschaliert angesetzt.

Bauliche Außenanlagen	6 %
-----------------------	-----

Nicht erfasste werthaltige Bauteile

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

Werthaltige Bauteile	Zeitwert
Gaiben, Balkon	10.000 €

Zeitwert Garage

Grundflächenpreis	300 €/qm
Baupreisindex	1,882
Normalherstellungskosten	565 €/qm
Bruttogrundfläche	34 qm
Zwischenwert	19.193 €
Alterswertminderungsfaktor	0,33

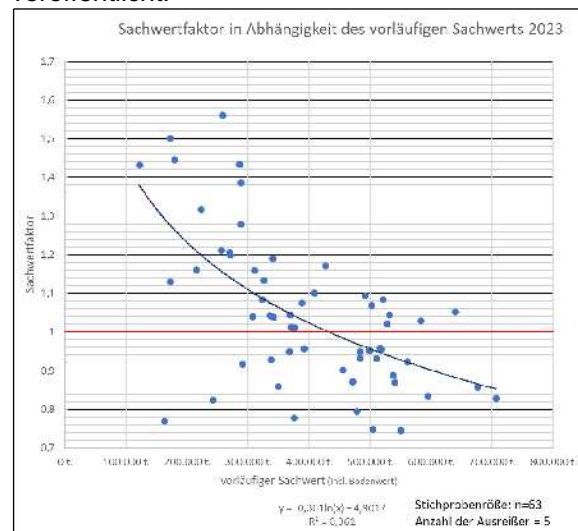
Zeitwert Garage	6.398 €
-----------------	---------

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:

Immobilien- und Grundstücksmarktbericht 2022/2023

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



In Anlehnung an den Immobilienmarktbericht und unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor von 0,90 für marktkonform und angemessen.

Sachwertfaktor	0,90
----------------	------

Bodenwert

s. Bodenwertermittlung

4.2.2 Grundstückssachwert

	Kostenkennwert Gebäudetyp 1.01		835 €/qm
x	Baupreisindex	1,882	736 €/qm
=	Normalherstellungskosten		1.571 €/qm
x	Bruttogrundfläche		293 qm
=	Herstellungswert d. baulichen Anlagen		460.365 €
x	Alterswertminderungsfaktor	0,56	258.955 €
x	Regionalfaktor	1,00	258.955 €
+	Herstellungswert bauliche Außenanlagen	6,00%	15.537 €
=	Zwischenwert		274.493 €
+	Zeitwert Werthaltige Bauteile		10.000 €
+	Zeitwert Garage		6.398 €
=	Gebäudesachwert		290.890 €
+	Bodenwert		134.080 €
=	vorläufiger Verfahrenswert		424.970 €
x	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor		0,90
=	marktangepasster Verfahrenswert		382.473 €

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

Beschaffenheitsfaktoren des Wohngebäudes

- Einfamilienhaus, ca. 136 qm Wohnfläche, zzgl. Terrasse
- Zentralheizung
- Bad/WC in mittlerer Ausstattung
- Garage
- Terrasse, Gartennutzung

Marktüblicher Mietertrag

Einfamilienhäuser werden i.d.R. zu Pauschalpreisen vermietet. Ich halte einen Mietertrag von 1.000 €/Monat, einschließlich Garage für marktüblich erzielbar.

Rohertrag	rd. 12.000 €/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:
359 € je Wohngebäude
47 €/jährlich je Garage oder Einstellplatz

Verwaltungskosten	rd. 406 €/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. 14,00 €/qm Wohnfläche/Jahr
106 € jährlich je Garage oder Einstellplatz

Instandhaltungskosten	rd. 2.010 €/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. 240 €/Jahr
-------------------	----------------

Zusammenfassung

Bewirtschaftungskosten	rd. 2.656 €/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.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Donau-Ries ermittelte in den vergangenen Jahren keine Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser.

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

IVD-Liegenschaftszinssätze

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat marktübliche Liegenschaftszinssätze für Deutschland veröffentlicht (Stand 2025). Sie sind das Resultat einer bundesweiten Erhebung der IVD-Bewertungssachverständigen.

Der Liegenschaftszinssatz für freistehende Einfamilienhäuser, wird in einer Spannweite von 1,5 – 4,0 % angegeben.

Unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 1,50 % für marktkonform und angemessen.

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

wirtschaftliche Restnutzungsdauer	rd. 45 Jahre
-----------------------------------	--------------

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

Barwertfaktor	32,552
---------------	--------

Bodenwertverzinsung

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

1,50 % Reinertragsanteil des Bodenwertes	1.764 €
--	---------

Bodenwert

s. Bodenwertermittlung

4.3.2 Grundstücksertragswert

	Rohertrag	12.000 €
-	Bewirtschaftungskosten	2.656 €
=	Reinertrag	9.344 €
-	Reinertragsanteil des Bodenwertes	1.764 €
=	Gebäudereinertrag	7.580 €
x	Barwertfaktor	32,552
=	Gebäudeertragswert	246.747 €
+	Bodenwert	134.080 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	380.827 €

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.

4.4.1 Bautechnische Beanstandungen

Der Werteeinfluss durch bautechnische Beanstandungen wird pauschal auf 20.000 € geschätzt.
(s. Pkt. 3.4.5 des Gutachtens)

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

4.5 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufige Verfahrensergebnisse:

vorläufiger Grundstückssachwert	382.473 €
vorläufiger Grundstücksertragswert	380.827 €

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-20.000 €
---	-----------

Nachfolgend wird die Abweichung des Grundstückssachwertes zum Grundstücksertragswert dargestellt:

Grundstückssachwert	362.473 €
Grundstücksertragswert	360.827 €

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	360.000 €
------------------------------	------------------

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.

Einbauküche im Erdgeschoss (s. Foto 8)

Ausstattung: Ceran-Kochfeld, Geschirrspülmaschine, Einbaubackofen, Einbaumikrowelle
(Alter ca. 5 Jahre, Neupreis ca. 5.000 €)

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

5 VERKEHRSWERT

Definition

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre².

Die Ermittlung dieses Wertes ist das Ziel des vorliegenden Gutachtens, der Verkehrswert ist somit eine Prognose auf den wahrscheinlich zu erzielenden Preis.

Jede gutachterliche Wertermittlung unterliegt einem gewissen Ermessensspielraum. Um diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen, wurden marktübliche Vergleichswerte wie Bodenwerte oder Liegenschaftszinssätze angewendet.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale wird der Verkehrswert der Liegenschaft Primelstraße 16 in 86660 Tapfheim am Wertermittlungstichtag 18. August 2025 geschätzt auf

360.000 €

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

Das vorliegende Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, zusätzlich elektronisch übermittelt und umfasst:

26 Seiten = 43.353 Zeichen (aufgerundet auf 44.000 Zeichen)

10 Blatt Anlagen

8 Seiten Fotodokumentation (16 Fotos)

Augsburg, den 12. September 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.

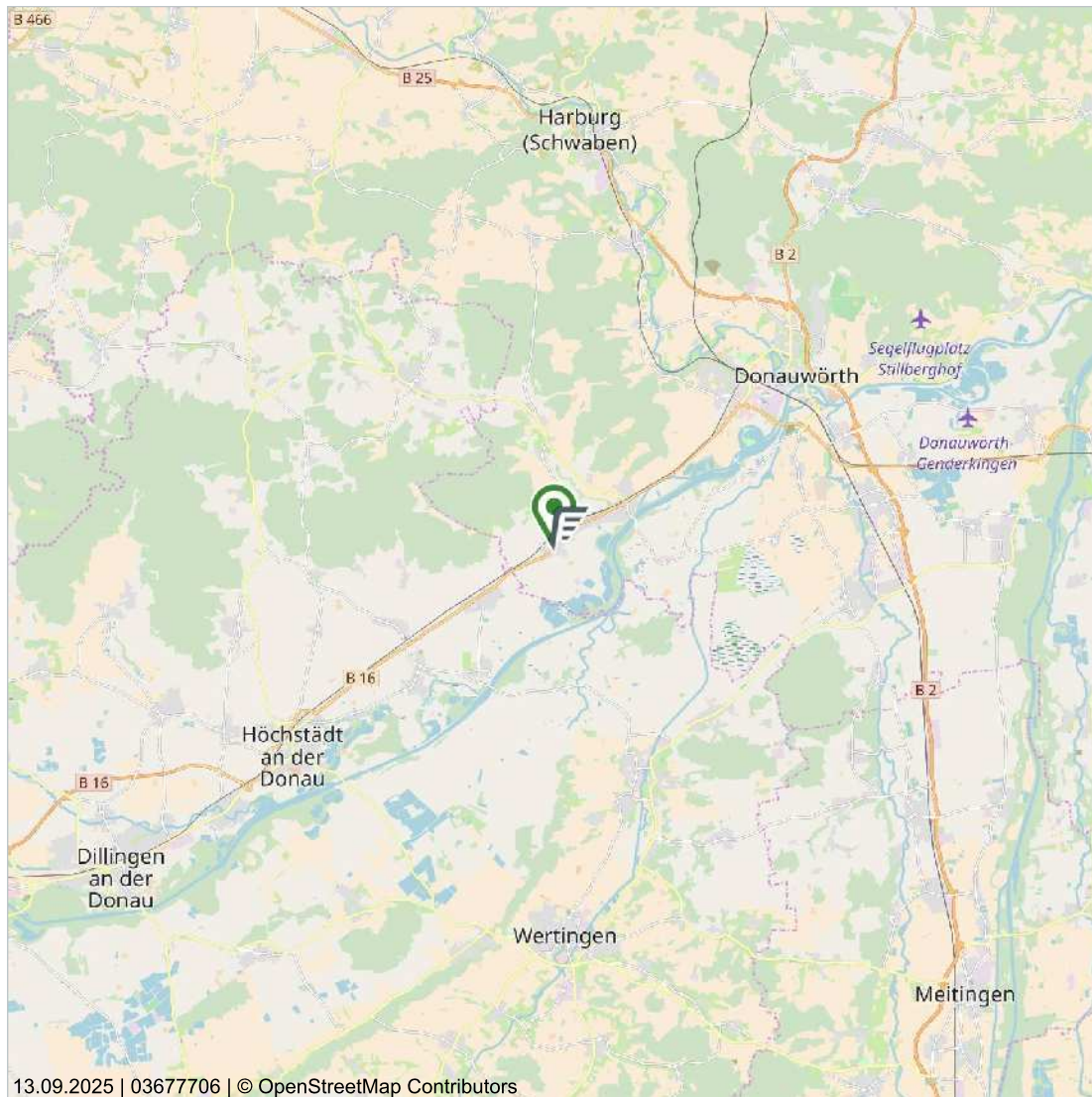
² § 194 BauGB

6 ANLAGEN

6.1 Übersichtskarte

Übersichtskarte on-geo

86660 Tapfheim, Primelstr. 16



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



0

20.000 m

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

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

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

6.2 Stadtplan

Stadtplan on-geo

86660 Tapfheim, Primelstr. 16



13.09.2025 | 03677706 | © OpenStreetMap Contributors

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



0

1.000 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

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

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

6.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Donauwörth**
Berger Vorstadt 16
86609 Donauwörth

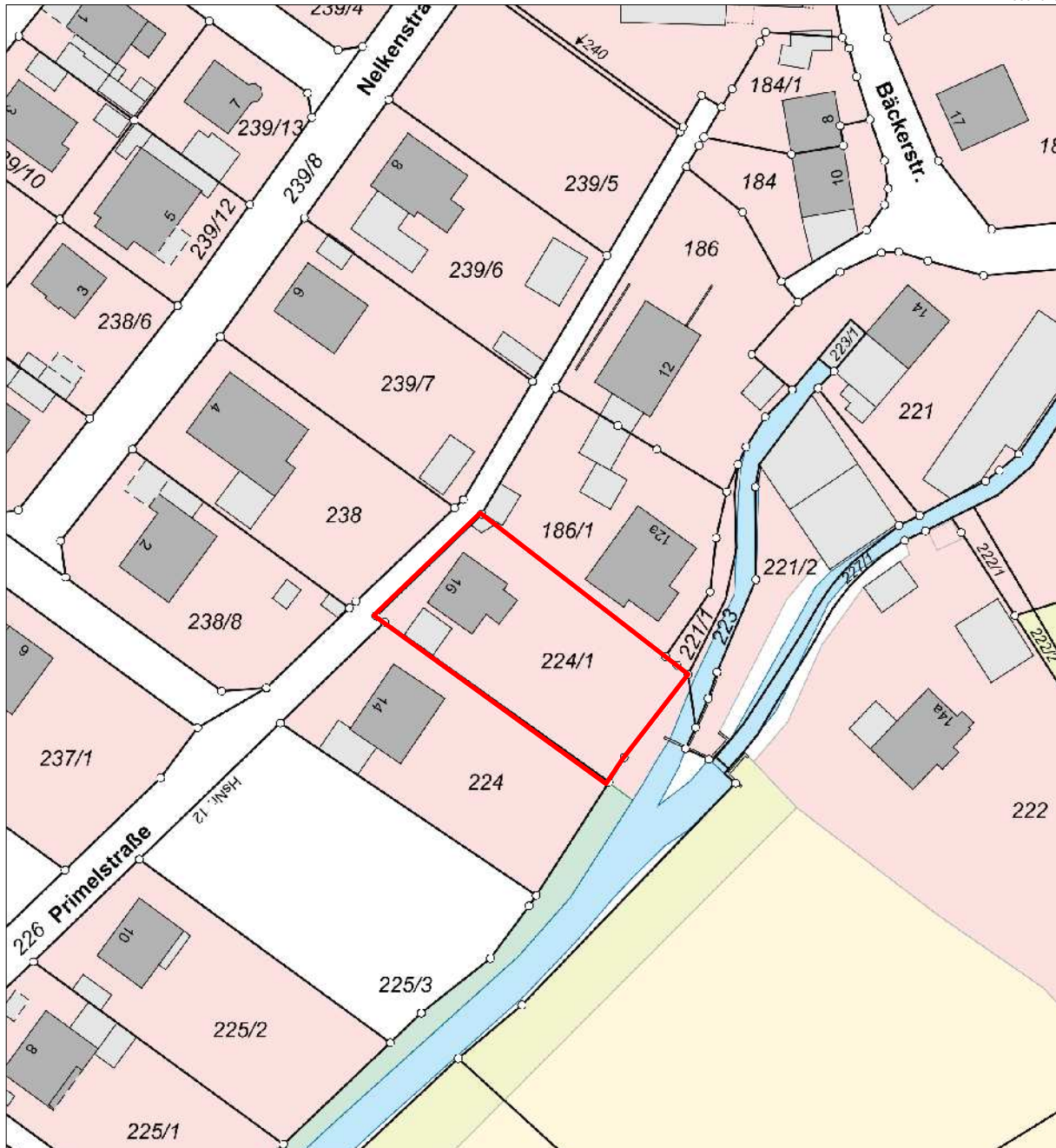
Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte 1:1000

Erstellt am 29.07.2025

Flurstück: 224/1
Gemarkung: Tapfheim

Gemeinde: Tapfheim
Landkreis: Donau-Ries
Bezirk: Schwaben

5392021

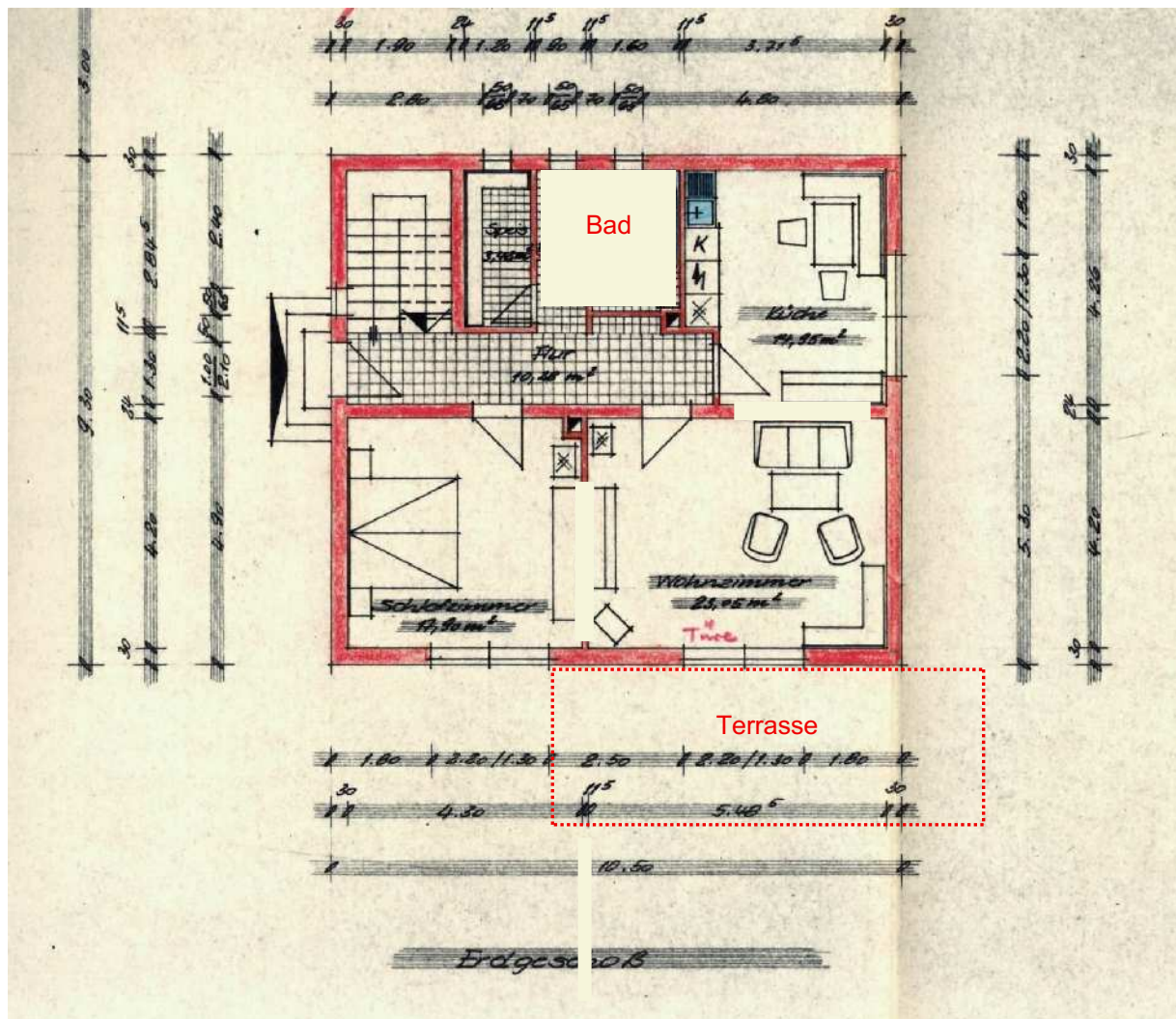


[Auszug aus dem Liegenschaftskataster: © LVG, Nr. 2295/2009](#)

6.4 Grundrisse / Schnitt

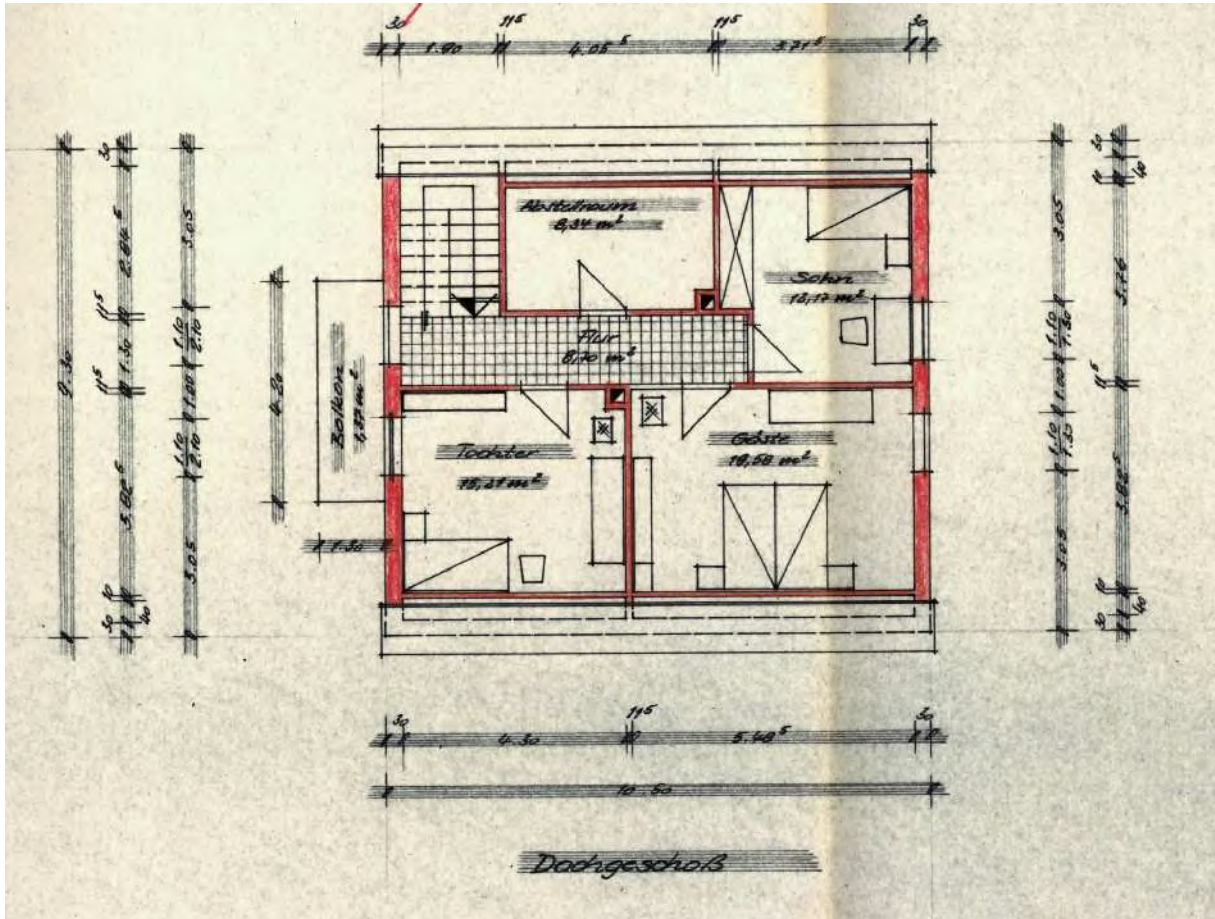
6.4.1 Erdgeschoss

(ohne Maßstab)



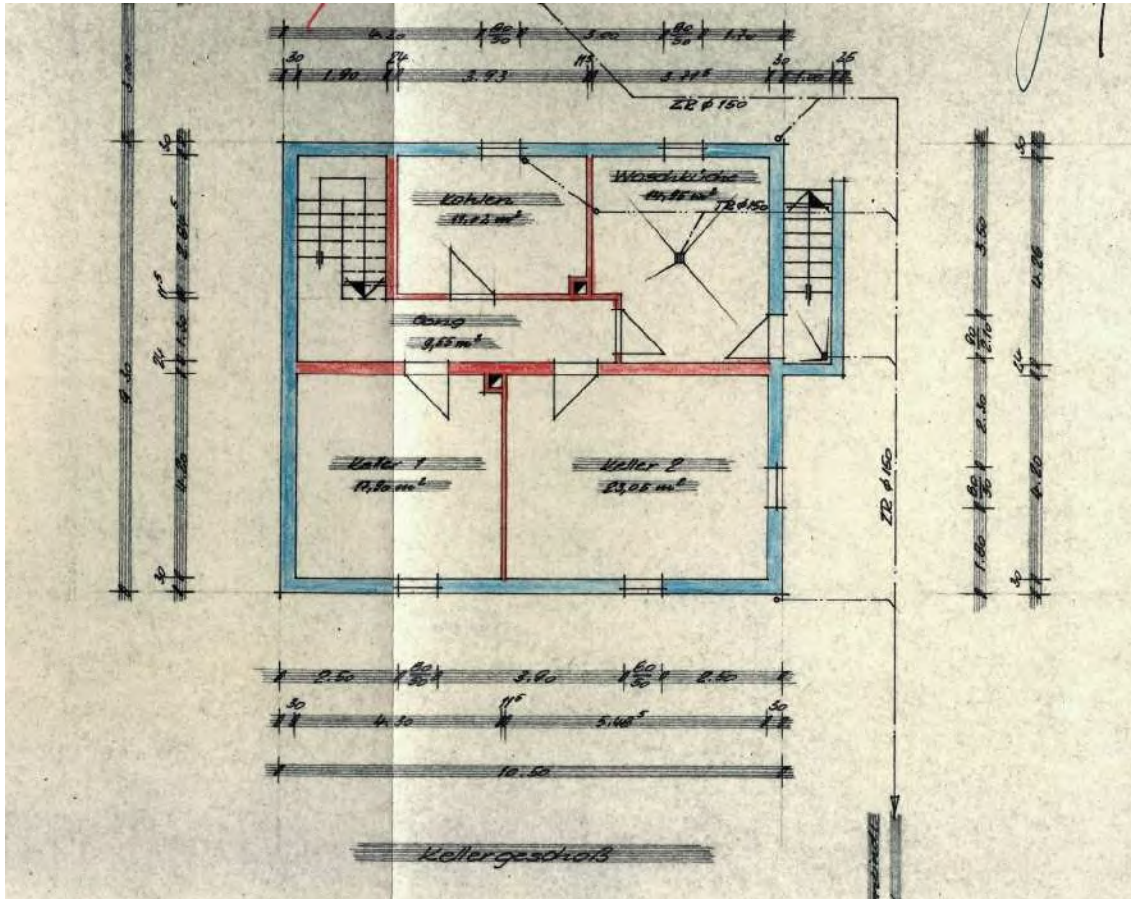
6.4.2 Dachgeschoss

(ohne Maßstab)



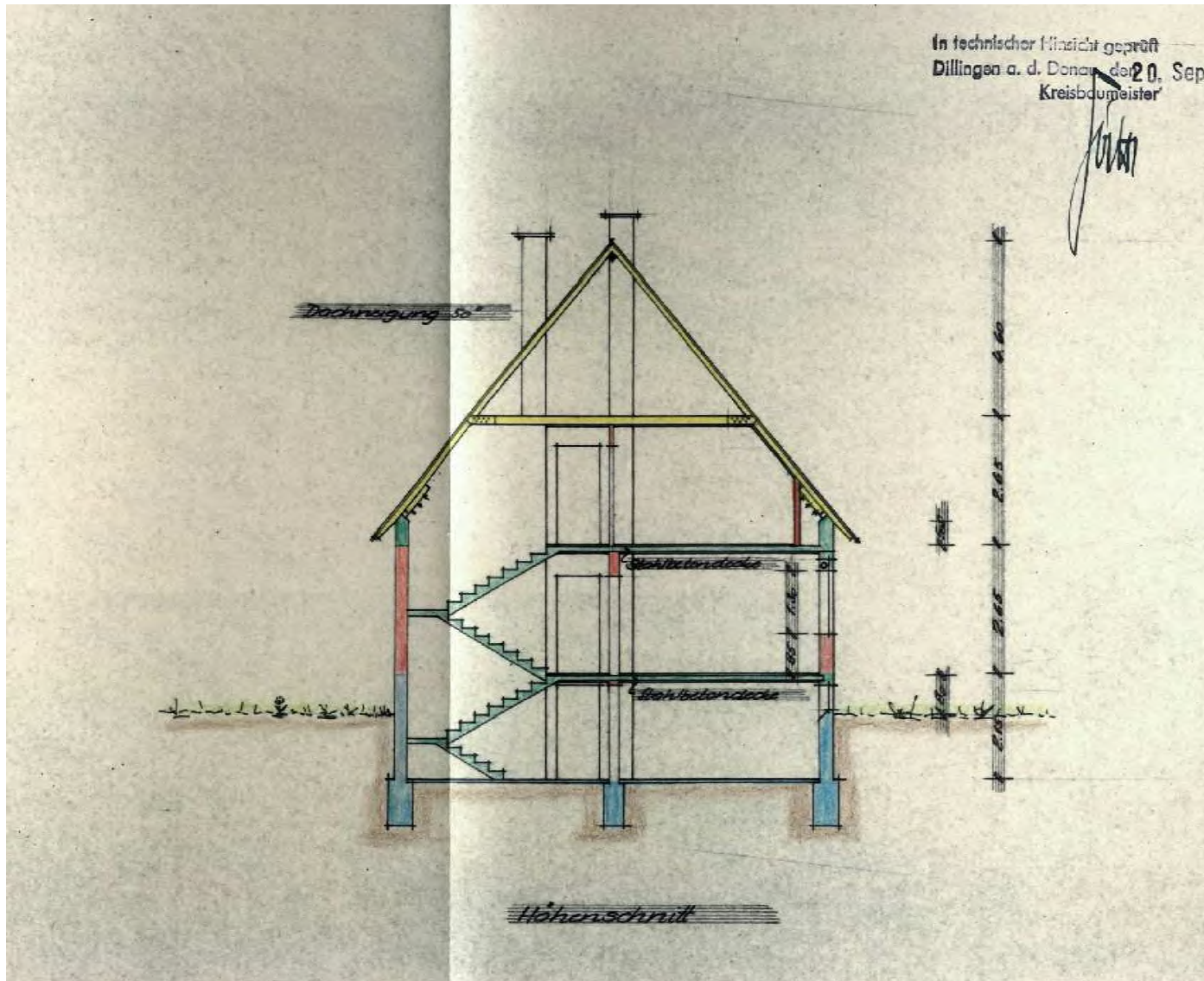
6.4.3 Kellergeschoss

(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.

Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses wurde aus den Bauzeichnungen, die Bruttogrundfläche der Garage durch Maßentnahme aus dem BayernAtlas ermittelt.

Wohnhaus				
Geschoss		Länge (m)	Breite (m)	BGF (qm)
Kellergeschoss	+	10,500	9,300	97,65
Erdgeschoss	+	10,500	9,300	97,65
Dachgeschoss	+	10,500	9,300	97,65
Summe	=			292,95

Garage				
Geschoss		Länge (m)	Breite (m)	BGF (qm)
Erdgeschoss	+			34,00
Summe	=			34,00

6.6 Wohnflächenberechnung

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

Berechnung der m ² Wohn- und Nutzflächen, sowie des m ³ umbauteen Raumes.	
<u>Berechnung der m² Wohnflächen</u>	
<u>Erdgeschoss</u>	
Schlafzimmer $4,30 \cdot 4,20 - 0,375 \cdot 0,375$	= 17,90 m ²
Wohnzimmer $5,485 \cdot 4,20$	= 23,05 m ²
Küche $3,715 \cdot 4,20 - 0,60 \cdot 1,415$	= 14,95 m ²
Speis $1,20 \cdot 2,845$	= 3,42 m ²
WC $1,60 \cdot 0,90$	= 1,44 m ²
Bad $1,60 \cdot 2,545$	= 4,07 m ²
Flur $6,70 \cdot 1,30 + 1,30 \cdot 0,30 + 0,90 \cdot 1,30$	= 10,28 m ²
	<u>75,11 m²</u>
<u>Dachgeschoss</u>	
Tachter $4,30 \cdot 3,825 - 0,375 \cdot 0,375 - 0,5 \cdot 0,5 \cdot 4,30$	= 15,21 m ²
Gäste $5,485 \cdot 3,825 - 0,5 \cdot 0,5 \cdot 5,485$	= 19,58 m ²
Solare $3,715 \cdot 3,76 - 0,6 \cdot 1,415 - 0,5 \cdot 0,5 \cdot 3,715$	= 12,17 m ²
Übertrag:	46,96 m ²

	Übertrag:	46,96 m ²
Abstellraum	$2,345 \cdot 4,055 - 0,5 \cdot 0,5 \cdot 4,055 - 0,375 \cdot 0,375$	= 8,34 m ²
Flur	$6,70 \cdot 1,30$	= 8,70 m ²
Balkon	$4,20 \cdot 1,30 \cdot 0,25$	= 1,32 m ²
		<u>65,37 m²</u>
Erd- + Dachgeschoss	$75,11 + 65,37$	= 140,48 m ²
abzgl. 50% für Putz	$3 \cdot 1,40$	= 4,20 m ²
		<u>Summe Wohnflächen: 136,28 m²</u>
<u>Berechnung der m² Nutzflächen</u>		
<u>Kellergeschoß</u>		
Keller 1	$4,30 \cdot 4,20 - 0,375 \cdot 0,375$	= 17,90 m ²
Keller 2	$5,475 \cdot 4,20$	= 23,05 m ²
Waschküche	$3,215 \cdot 4,26 - 0,60 \cdot 1,415$	= 14,95 m ²
Kohlenz.	$3,93 \cdot 2,845 - 0,375 \cdot 0,375$	= 11,02 m ²
Gang	$6,70 \cdot 1,30 + 0,95 \cdot 0,90$	= 9,55 m ²
		<u>76,47 m²</u>
Garage	$5,03 \cdot 2,53$	= 12,65 m ²
		<u>Summe Nutzflächen: 89,12 m²</u>

6.7 Fotodokumentation: Ortstermin am 18.08.2025



Foto 1 Straßenansicht von Westen



Foto 2 Straßenansicht von Norden



Foto 3 Ansicht von Süd-Osten



Foto 4 Garage



Foto 5 Erdgeschoss - Wohnraum



Foto 6 Erdgeschoss - Wohnraum



Foto 7 Erdgeschoss - Terrasse



Foto 8 Erdgeschoss - Küche



Foto 9 Erdgeschoss - Bad

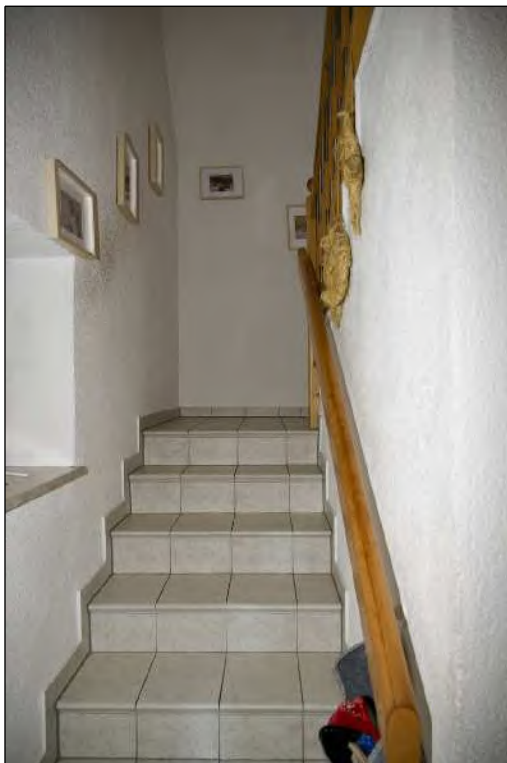


Foto 10 Erdgeschoss - Treppe zum Dachgeschoss



Foto 11 Dachgeschoss - Wohnraum



Foto 12 Spitzboden



Foto 13 Kellergeschoss - Kellerraum



Foto 14 Kellergeschoss - Heizraum



Foto 15 Kellergeschoss - Kellerraum



Foto 16 Offene Überdachung