

# SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Elisabeth Gertz-Mansky  
Dipl.-Ing. Architektin

Stadtjägerstraße 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 57/23
Bewertungsobjekt:	<b>Einfamilien-Wohnhaus Burgmarstraße 13, 86688 Marxheim-Burgmannshausen</b>
Katasterbezeichnung:	<b>Gemarkung Burgmannshofen, Flurstück 17</b>
Grundbuchbezeichnung:	<b>Amtsgericht Nördlingen Grundbuch von Burgmannshofen Blatt 141</b>
Auftraggeber:	<b>Amtsgericht Nördlingen Abteilung für Immobiliarvollstreckung</b>
Wertermittlungsstichtag:	<b>01. Juli 2025</b>
Verkehrswert:	<b>50.000 €</b>

---

**INHALTSVERZEICHNIS**

1	ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE .....	3
2	ALLGEMEINE ANGABEN .....	4
2.1	Fragen des Gerichts .....	5
3	GRUNDSTÜCKSMERKMALE .....	6
3.1	Lagebeschreibung .....	6
3.1.1	Überörtliche Lage .....	6
3.1.2	Innerörtliche Lage .....	6
3.2	Rechtliche Gegebenheiten .....	7
3.2.1	Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs .....	7
3.2.2	Nicht eingetragene Rechte und Lasten .....	7
3.2.3	Bauplanungsrecht .....	7
3.2.4	Bauordnungsrecht .....	7
3.2.5	Abgabenrechtliche Situation .....	7
3.2.6	Mietverträge .....	7
3.2.7	Energieeffizienz .....	7
3.3	Grundstücksbeschreibung .....	8
3.3.1	Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße .....	8
3.3.2	Erschließung .....	8
3.3.3	Entwicklungszustand .....	8
3.3.4	Bodenbeschaffenheit .....	8
3.4	Gebäudebeschreibung .....	9
3.4.1	Gebäudemerkmale .....	9
3.4.2	Beurteilung der baulichen Anlagen .....	9
4	WERTERMITTLUNG .....	11
4.1	Bodenwertermittlung .....	12
4.1.1	Liquidationswert .....	13
4.1.2	Ableitung des Verkehrswertes .....	13
5	VERKEHRSWERT .....	14
6	ANLAGEN .....	15
6.1	Übersichtskarte .....	15
6.2	Stadtplan .....	16
6.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster .....	17
6.4	Fotodokumentation: Ortstermin am 01.07.2025 .....	18

**1 ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTUNGSERGEBNISSE**

<b>Objekt</b>	Burgmarstraße 13 86688 Marxheim
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	01. Juli 2025
<b>Qualitätsstichtag</b>	01. Juli 2025
<b>Ortstermin</b>	01. Juli 2025
<b>Baujahr</b>	unbekannt
<b>Bodenwert</b>	84.780 €
<b>Freilegungskosten</b>	rd. 35.000 €
<b>Verkehrswert</b>	<b>50.000 €</b>

**2 ALLGEMEINE ANGABEN**

Auftraggeber	Amtsgericht Nördlingen Die Sachverständige wurde mit Beschluss vom 21.05.2025 beauftragt den Verkehrswert der Liegenschaft Burgmarstraße 13 in Marxheim-Burgmannshofen zu ermitteln.								
Zweck des Gutachtens	Wertermittlung des Grundstücks im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.  Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.								
Bewertungsobjekt	Mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück in Marxheim-Burgmannshofen								
Grundbuchrechtliche Angaben	<ul style="list-style-type: none"><li>• Amtsgericht Nördlingen</li><li>• Grundbuch von Burgmannshofen</li><li>• Blatt 141</li></ul>								
Bestandsverzeichnis	<table border="1"><thead><tr><th>Nr.</th><th>Flurstück</th><th>Wirtschaftsart und Lage</th><th>Größe</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td>17</td><td>Burgmannshofen, Burgmarstraße 13, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten</td><td>1.413 qm</td></tr></tbody></table>	Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe	1	17	Burgmannshofen, Burgmarstraße 13, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten	1.413 qm
Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe						
1	17	Burgmannshofen, Burgmarstraße 13, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten	1.413 qm						
Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)	<table border="1"><thead><tr><th>lfd. Nr.</th><th>Lasten und Beschränkungen</th></tr></thead><tbody><tr><td>3</td><td>Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet [...]</td></tr></tbody></table>	lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen	3	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet [...]				
lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen								
3	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet [...]								
Abteilung III	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.								
Ortsbesichtigung	Die Ortsbesichtigung fand am 01. Juli 2025 statt. Anwesend waren: <ul style="list-style-type: none"><li>• der Antragsteller</li><li>• der Antragsgegner 4)</li><li>• Sachverständige Dipl.-Ing. Elisabeth Gertz-Mansky</li></ul> Bei der Ortsbesichtigung wurden Grundstück und Gebäude, soweit zugänglich, besichtigt.								
Wertermittlungsstichtag	Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. 01. Juli 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. 01. Juli 2025								

- |   |  |
|---|--|
| Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen | <ul style="list-style-type: none"><li>• Auszug aus dem Grundbuch vom 30.05.2025</li><li>• Einsichtnahme in das Bodenrichtwertinformationssystem des Landkreises Donau-Ries Stand 01.01.2024</li><li>• Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 23.05.2025</li><li>• Auskunft der Gemeindeverwaltung Marxheim vom 26.05.2025</li><li>• Unterlagen aus dem Staatsarchiv:<br/>Bpl. DON 61-1941<br/>Bpl. DON 262-1887<br/>Bpl. DON 293-1955<br/>Bpl. DON 775-1970<br/>Bpl. DON 1698-1960</li><li>• Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Donau-Ries</li><li>• Auskünfte beim Ortstermin</li><li>• Geoport Stadtplan und Übersichtskarte</li></ul> |
| Rechtliche Grundlagen                           | <ul style="list-style-type: none"><li>• Baugesetzbuch (BauGB)</li><li>• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)</li><li>• ImmoWert (A)</li><li>• Baunutzungsverordnung (BauNVO)</li></ul>   |
| Literatur                                       | <ul style="list-style-type: none"><li>• 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</li><li>• Hans-Otto Sprengnetter, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Lose Blattsammlung</li><li>• Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel, Baukosten 2020/21, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 24. Auflage</li></ul>                                   |

## 2.1 Fragen des Gerichts

- |   |   |
|---|---|
| Miet- bzw. Pachtvertrag                           | Nach Auskunft der Teilnehmer des Ortstermins ist das Gebäude nicht vermietet, es steht seit ca. 30 Jahren leer. |
| Wohnpreisbindung                                  | Nach Auskunft der Teilnehmer des Ortstermins besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.                  |
| Gewerbebetrieb                                    | Nach Auskunft der Teilnehmer des Ortstermins ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.                                 |
| Maschinen oder Betriebseinrichtungen              | Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, vorhanden.                   |
| Energieeffizienz                                  | Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.  |
| Altlasten   | Nach Auskunft des Landratsamts Donau-Ries ist das Grundstück nicht im bayerischen Altlastenkataster erfasst.    |
| Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen | Es wurden keine Hinweise auf das Vorliegen von baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen festgestellt. |
| Verdacht auf Hausschwamm                          | Augenscheinlich 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	Marxheim, Ortsteil Burgmannshofen
Einwohnerzahl	ca. 2.500 Einwohner, davon rd. 100 Einwohner in Burgmannshofen
Bundesstraßen	Auffahrt zur Bundesstraße B 2 / B16 in ca. 15 km Entfernung
Autobahnzufahrt	Auffahrt zur BAB 8 (München-Stuttgart), Anschlussstelle Gersthofen in ca. 55 km Entfernung Auffahrt zur BAB 9 (München-Nürnberg), Anschlussstelle Ingolstadt-Nord in ca. 40 km Entfernung
Flughafen	Flughafen München ca. 105 km entfernt
Bahnhof	Regional-Bahnhof Rain ca. 15 km entfernt ICE-Bahnhof Ingolstadt ca. 40 km entfernt
Öffentliche Verkehrsmittel	Nahverkehrsanschluss (Bus) in fußläufiger Entfernung
Nächstgelegene größere Orte	Ingolstadt ca. 40 km entfernt Augsburg ca. 60 km entfernt München ca. 110 km entfernt

##### **3.1.2 Innerörtliche Lage**

Wohnlage	Lage in einem überwiegend durch dörfliche Mischnutzungen geprägten Gebiet, Entfernung nach Marxheim ca. 8 km Kindergarten und Grundschule in Marxheim, weiterführende Schulen in Rain und Donauwörth Hochschulen in Augsburg, Ingolstadt, Ulm und München Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und längerfristigen Bedarf sind in Marxheim vorhanden.
Umgebungsbebauung	dörfliche Mischbebauung
Immissionen	Besondere Lärmimmissionen konnten beim Ortstermin nicht festgestellt werden.
<b>Lagebeurteilung</b>	Zusammenfassend ordne ich die Lage in die Kategorie dörfliche Wohnlage ein.

### 3.2 Rechtliche Gegebenheiten

#### 3.2.1 Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

Ifd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
3	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet [...]

zu Ifd. Nr. 3

Die Eintragung wirkt sich nicht wertmindernd aus.

#### 3.2.2 Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige nicht eingetragene Rechte sind nach den Feststellungen der Sachverständigen nicht vorhanden.

#### 3.2.3 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan

Auskunft der Gemeindeverwaltung Marxheim:  
Teilweise Dorfgebiet, teilweise Grünfläche

Bebauungsplan

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, es handelt sich um einen Bereich der nach den Vorschriften des § 34 BauGB zu bebauen ist.  
Nach den Bestimmungen des § 34 BauGB sind Bebauungen zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.  
Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung der Zulässigkeit nach § 34 BauGB entspricht und dass die Bebauung in vergleichbarer Größe wiederhergestellt werden kann.

#### 3.2.4 Bauordnungsrecht

Ältere Baugenehmigungen haben der Sachverständigen vorgelegen.  
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 Marxheim 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 Energieeffizienz

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

### **3.3 Grundstücksbeschreibung**

#### **3.3.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße**

Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: 1.413 qm
Grundstücksform	unregelmäßiger Grenzverlauf
topografische Grundstückslage	Hanglage, das Gelände steigt von der straßenseitigen, südlichen Grundstücksgrenze zur nördlichen Grenze an.

#### **3.3.2 Erschließung**

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

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

#### **3.3.4 Bodenbeschaffenheit**

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

### 3.4 Gebäudebeschreibung

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

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

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

Bauart	Zweigeschossiges Gebäude, das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut
--------	---

Baujahr	unbekannt
---------	-----------

#### 3.4.1 Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
---------	-------------

Konstruktionsart	Massivbauweise
------------------	----------------

Umfassungswände	Mauerwerkswände
-----------------	-----------------

Geschossdecken	Holzbalkendecken
----------------	------------------

Dachkonstruktion	Satteldach ohne Aufbauten
------------------	---------------------------

#### 3.4.2 Beurteilung der baulichen Anlagen

Das Grundstück befindet sich in einem verwahrlosten, stark verheckten Zustand und konnte nur teilweise betreten werden.

Das Wohnhaus ist mindestens in Teilen baufällig (durchgebrochene Decken) und wurde nur teilweise besichtigt.

Regelmäßig anfallende Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind augenscheinlich seit längerer Zeit nicht mehr durchgeführt worden. Aufgrund der mangelhaften Bausubstanz und des langen Leerstands kann das Gebäude nicht mehr bewohnt werden. Es ist überaltert und nicht mehr nutzbar.

Bei der Ortsbesichtigung waren zahlreiche Bauschäden und bautechnische Beeinträchtigungen feststellbar. Es sind insbesondere folgende Rückstände und Schäden vorhanden:

- ausgeprägte Durchfeuchtungen der Außenwände
- ausgeprägte Risse in den Wänden
- teilweise Einsturz der Decken
- der Befall mit holzschädigenden Insekten oder Pilzen kann nicht ausgeschlossen werden
- allgemeine technische Überalterung

Die Sanierung des Gebäudes ist m.E. nicht wirtschaftlich umsetzbar. Die vorhandene Bausubstanz sollte daher beseitigt werden.

In der Wertermittlung werden entsprechende Freilegungskosten als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

**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, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezial-Unternehmens unvollständig und unverbindlich.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Baumängel haben nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes, soweit diese gemäß ImmoWertV 2021 zu berücksichtigen sind; die Feststellungen im Gutachten haben hingegen keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich ein Erwerber auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung berufen oder verlassen kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Verkehrswertermittlung um eine Schätzung handelt und auch die Baumängel und Bauschäden danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis potentieller Erwerber haben; so wirken sich geringfügige Mängel u.U. gar nicht auf den Verkehrswert aus, zugleich sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objekts stillschweigend enthalten.

Auch können bei der Ermittlung des Verkehrswertes die tatsächlichen Kosten einer Mängelbeseitigung nicht schlicht vollständig in Abzug gebracht werden. Das Verkehrswertgutachten spiegelt lediglich den Immobilienmarkt wieder, dieser nimmt bei Mängeln und Bauschäden aber regelmäßig Abschläge vor, die mit den Beseitigungskosten nicht regelmäßig oder gar zwingend übereinstimmen.

## **4 WERTERMITTlung**

### **Vorgehensweise**

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

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen<sup>1</sup>. 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 Grundstücksgrundstücke (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**

Das Grundstück ist mit baufälliger Bausubstanz bebaut. Es wird davon ausgegangen, dass die Freilegung erfolgen kann.

---

<sup>1</sup> §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 **84 €/qm** festgestellt (Stand 01.01.2024).

Dieser Richtwert bezieht sich auf eine Richtwertzone mit folgenden Merkmalen:

- baureifes Land
- Gemischte Baufläche
- 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 1.413 qm
- unregelmäßiger Zuschnitt
- leichte Hanglage
- Planungsrecht: teilweise Dorfgebiet, teilweise Grünfläche

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **60 €/qm** angekommen.

angepasster Bodenwert relativ	60 €/qm
Grundstücksgröße	1.413 qm
Bodenwert absolut	84.780 €

#### 4.1.1 Liquidationswert

Bei dem Wohnhaus handelt es um ein wirtschaftlich-technisch überaltertes Objekt mit erheblichen Bauschäden und bautechnischen Beeinträchtigungen. Die Sanierung würde einen hohen Kostenaufwand erfordern. Die notwendigen Maßnahmen um einen zeitgemäßen, den heutigen Anforderungen gerecht werdenden Zustand des Objektes herzustellen, gehen über eine „normale“ Instandsetzung weit hinaus.

Es wird davon ausgegangen, dass ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer das vorhandene Gebäude abreißt und das freigeräumte Grundstück mit einem Wohngebäude, das heutigen Ansprüchen genügt, bebaut. Aus diesem Grund sind vorhandene Instandhaltungsrückstände und Schäden nicht wertrelevant.

##### Vorgehensweise

Der Bodenwert eines Grundstücks, auf dem eine wirtschaftlich verbrauchte Bausubstanz steht, ist in seinem Wert gegenüber einem unbebauten Grundstück gemindert (§ 8 ImmoWertV2021).

Die Wertminderung bemisst sich regelmäßig nach den Freilegungskosten. Die Höhe der Freilegungskosten kann nur grob überschlägig ermittelt werden.

##### Bodenwert

Bodenwert	84.780 €
-----------	----------

##### Freilegungskosten

Freilegungskosten sind insbesondere die Abbruch- bzw. Abrisskosten, einschließlich der damit einhergehenden Nebenkosten, wie

- Kosten der Genehmigungen,
- Kosten von Sicherungsmaßnahmen,
- Kosten der Umverlegung von Leitungen und Kabeln,
- Kosten der Entleerung und Entgasung von Öltanks,
- Kosten der Sperrmüllentsorgung,
- Folgekosten auf Nachbargrundstücken
- Kosten für Baustrom, Bauwasser sowie Bauleitung.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bedingungen halte ich einen Werteinfluss durch Freilegungskosten von rd. 35.000 € für angebracht.

Freilegungskosten	rd. 35.000 €
-------------------	--------------

#### 4.1.2 Ableitung des Verkehrswertes

Bodenwert	84.780 €
Freilegungskosten	-35.000 €
Liquidationswert	30.780 €
<b>Verkehrswert gerundet</b>	<b>50.000 €</b>

## 5 VERKEHRSWERT

### Definition

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre<sup>2</sup>.

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 einzuschränken, wurden marktübliche Vergleichswerte wie Bodenwerte oder Liegenschaftszinssätze angewendet.

### Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale wird der Verkehrswert der Liegenschaft Burgmarstraße 13 in 86688 Marxheim am Wertermittlungsstichtag 1. Juli 2025 geschätzt auf

**50.000 €**

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:

14 Seiten = 22.916 Zeichen (aufgerundet auf 23.000 Zeichen)

3 Blatt Anlagen

8 Seiten Fotodokumentation (16 Fotos)

Augsburg, den 08. August 2025



Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

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

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

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

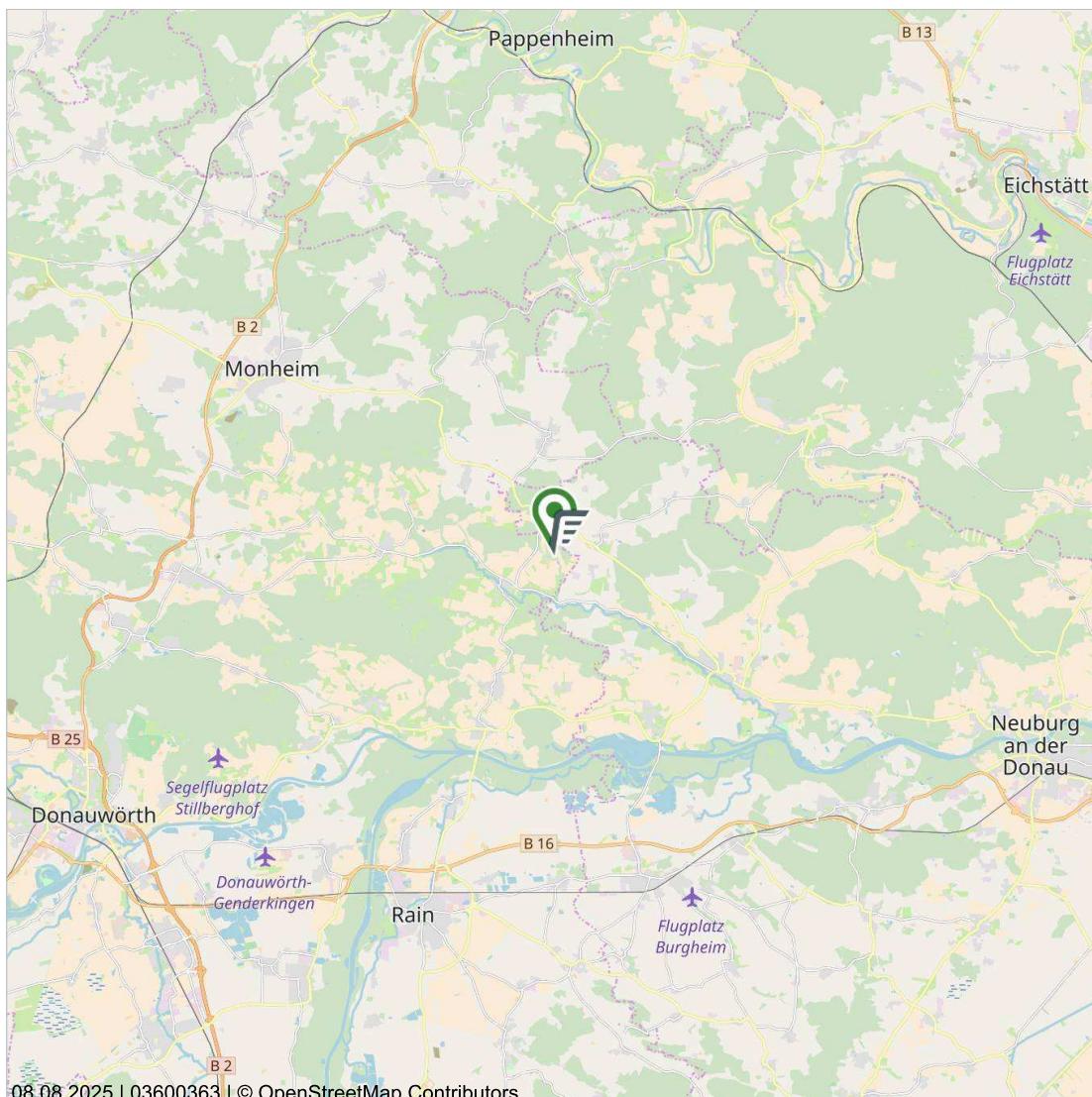
<sup>2</sup> § 194 BauGB

## 6 ANLAGEN

### 6.1 Übersichtskarte

#### Übersichtskarte on-geo

86688 Marxheim, Burgmarstr. 13



**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.

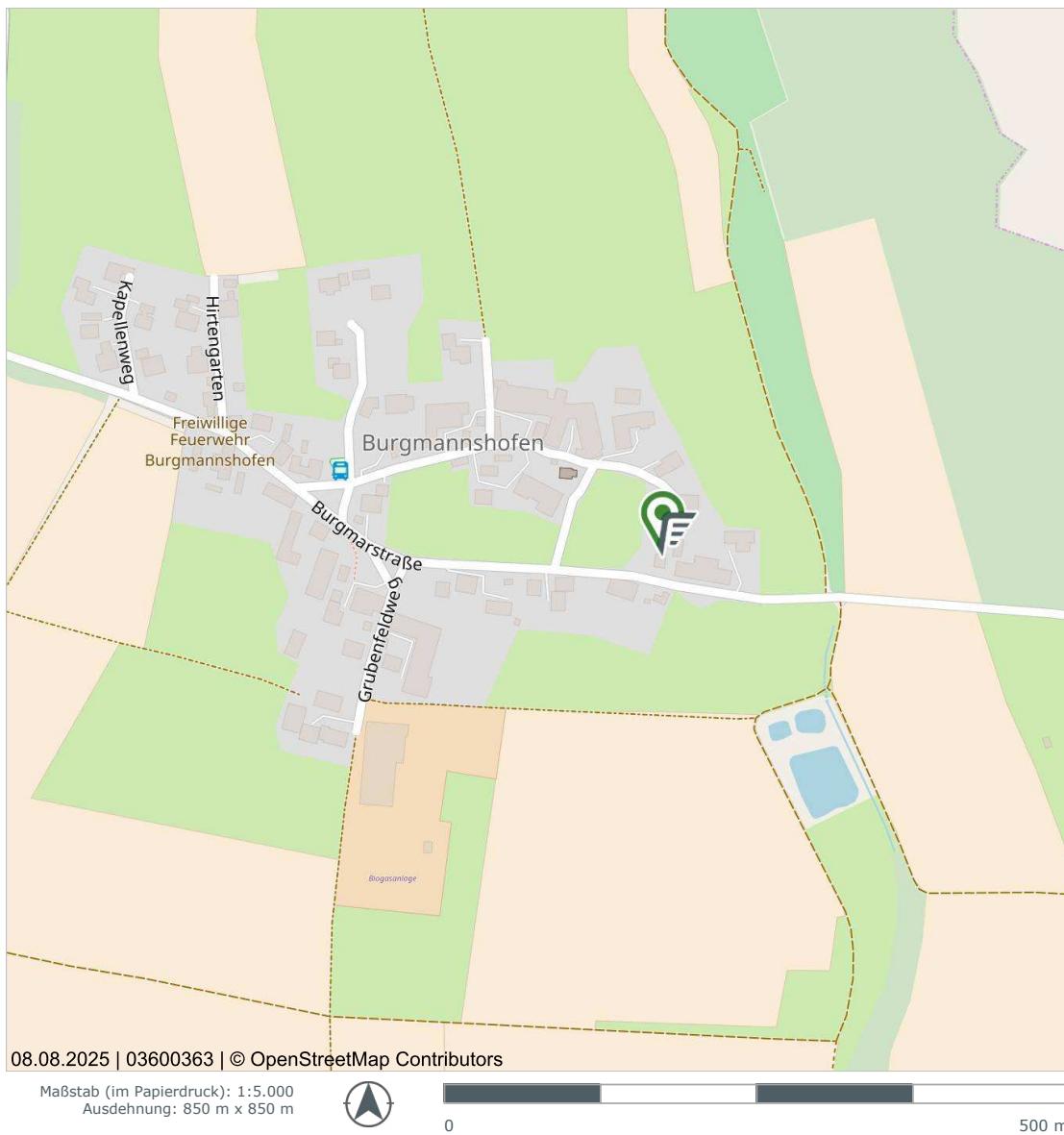
**Datenquelle**

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

## 6.2 Stadtplan

### Stadtplan on-geo

86688 Marxheim, Burgmarstr. 13



**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.

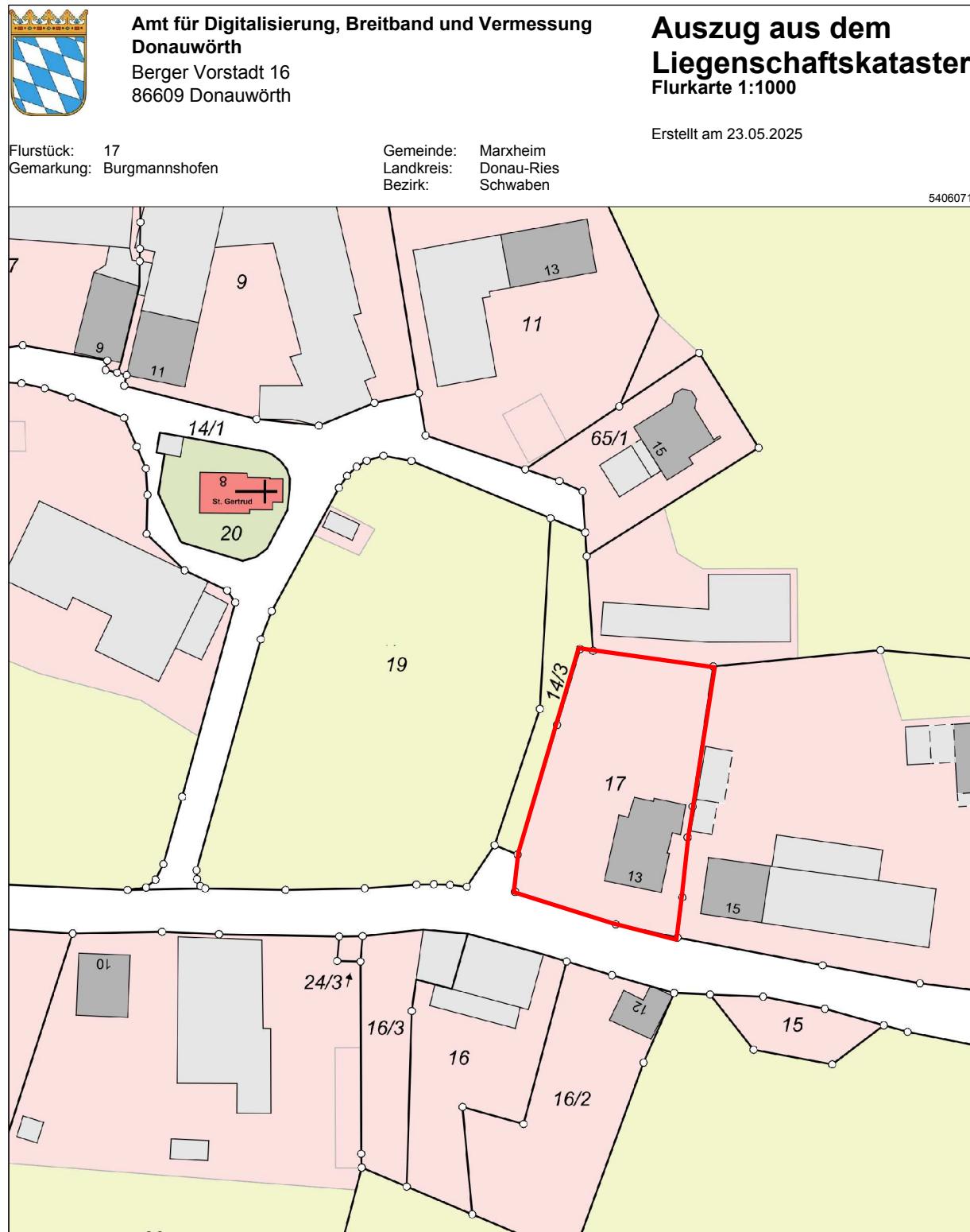
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

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

**Datenquelle**

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

### 6.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster



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

**6.4 Fotodokumentation: Ortstermin am 01.07.2025**



Foto 1 Straßenansicht von Süden



Foto 2 Ansicht von Süd-Osten



Foto 3 Ansicht von Norden

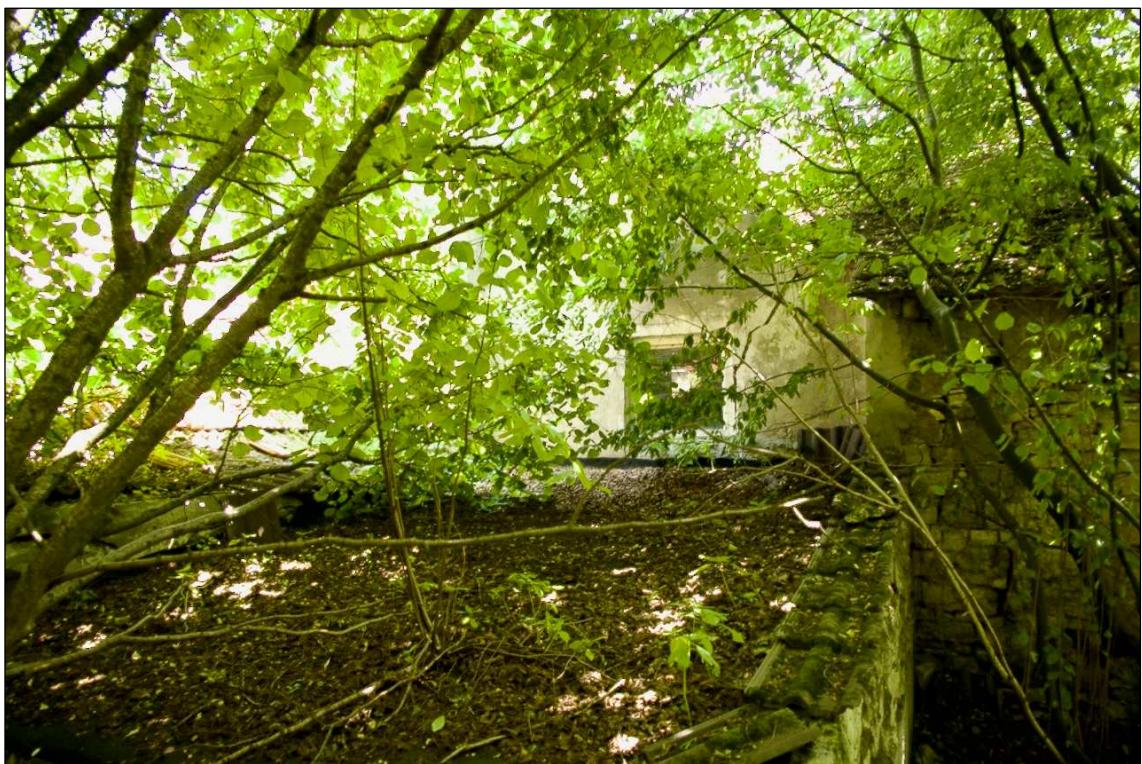


Foto 4 Ansicht von Norden



Foto 5 Ansicht von Norden



Foto 6 Erdgeschoss - Zimmer, Deckeneinsturz

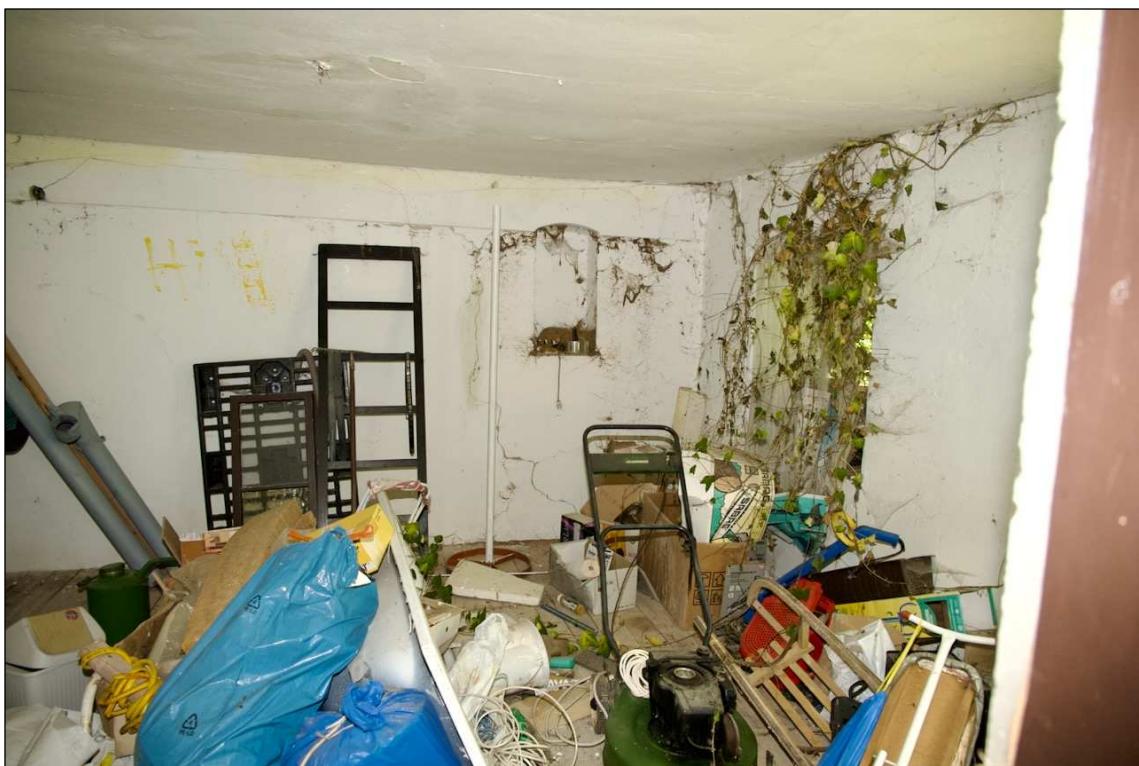


Foto 7 Erdgeschoss - Zimmer



Foto 8 Erdgeschoss - Zimmer



Foto 9 Erdgeschoss - Detailaufnahme Decke



Foto 10 Erdgeschoss - Durchgang zum Garten, eingestürzter Sturz



Foto 11 Erdgeschoss - Deckeneinsturz



Foto 12 Erdgeschoss - Bad



Foto 13 Obergeschoß - Zimmer



Foto 14 Obergeschoß - Zimmer



Foto 15 Obergeschoß - Zimmer



Foto 16 Obergeschoß - Blick in den Dachboden