

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

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

Stadthägerstraße 4
86152 Augsburg

Tel. 0 821 - 79 64 92 12
Fax. 0 821 - 79 63 92 07

GUTACHTEN

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB
nach äußerem Augenschein



Aktenzeichen:	1 K 12/26
Bewertungsobjekt:	Einfamilien-Wohnhaus mit Garage Pappenheimstraße 11, 86637 Wertingen
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Wertingen, Flurstück 2664/1
Grundbuchbezeichnung:	Amtsgericht Dillingen a.d. Donau Grundbuch von Wertingen Blatt 4964
Auftraggeber:	Amtsgericht Nördlingen Abteilung für Immobilienvollstreckung
Wertermittlungstichtag:	09. Juni 2026
Verkehrswert:	210.000 €

INHALTSVERZEICHNIS

1	ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE	3
2	ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1	Fragen des Gerichts	6
3	GRUNDSTÜCKSMERKMALE	7
3.1	Lagebeschreibung	7
3.1.1	Überörtliche Lage	7
3.1.2	Innerörtliche Lage	7
3.2	Rechtliche Gegebenheiten	8
3.2.1	Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs	8
3.2.2	Nicht eingetragene Rechte und Lasten	8
3.2.3	Bauplanungsrecht.....	8
3.2.4	Bauordnungsrecht	8
3.2.5	Abgabenrechtliche Situation	8
3.2.6	Mietverträge	8
3.2.7	Energieeffizienz	8
3.3	Grundstücksbeschreibung	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	Aufteilung	9
3.4.3	Flächenangaben	10
3.4.4	Beurteilung der baulichen Anlagen	10
4	WERTERMITTLUNG	11
4.1	Erläuterung der Wertermittlungsverfahren	12
4.1.1	Bodenwertermittlung	16
4.1.2	Sachwertverfahren	17
4.1.2.1	Eingangsgroößen	17
4.1.2.2	Grundstückssachwert	18
4.1.3	Ertragswertverfahren	19
4.1.3.1	Eingangsgroößen	19
4.1.3.2	Grundstücksertragswert	20
4.1.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	21
4.1.4.1	Bautechnische Beanstandungen	21
4.1.4.2	Fehlende Innenbesichtigung	21
4.1.5	Ableitung des Verkehrswertes	21
5	VERKEHRSWERT	22
6	ANLAGEN	23
6.1	Übersichtskarte	23
6.2	Stadtplan	24
6.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	25
6.4	Grundrisse / Schnitt	26
6.4.1	Erdgeschoss	26
6.4.2	Dachgeschoss	27
6.4.3	Kellergeschoss	28
6.4.4	Schnitt	29
6.5	Berechnung der Bruttogrundfläche	30
6.6	Wohnflächenzusammenstellung	31
6.7	Fotodokumentation: Ortstermin am 09.06.2026	32

1 ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE

Objekt	Einfamilien-Wohnhaus mit Garage in Wertingen
---------------	---

Wertermittlungstichtag	09. Juni 2026
Qualitätstichtag	09. Juni 2026
Ortstermin	09. Juni 2026

Baujahr	ca. 1960
Nutzung	Wohnnutzung
Wohnfläche	rd. 105 qm
Stellplätze	Einzelgarage

Grundstückssachwert	253.290 €
Grundstücksertragswert	226.148 €
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-40.000 €

Verkehrswert	210.000 €
---------------------	------------------

2 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber Amtsgericht Nördlingen
Die Sachverständige wurde mit Beschluss vom 15.04.2026 beauftragt den Verkehrswert der Liegenschaft Pappenheimstraße 11 in 86637 Wertingen zu ermitteln.

Zweck des Gutachtens Wertermittlung des Grundstücks im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

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

Grundbuchrechtliche Angaben

- Amtsgericht Dillingen a.d. Donau
- Grundbuch von Wertingen
- Blatt 4964

Bestandsverzeichnis

Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	2664/1	Pappenheimstraße 11, Gebäude- und Freifläche	612 qm

**Abteilung II
(Lasten und Beschränkungen)**

lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet [...]

Abteilung III Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Ortsbesichtigung Mit Schreiben vom 16.04.2026 wurde zum Besichtigungstermin am 21.05.2026 eingeladen.
Der Eigentümer ist zum Termin nicht erschienen.

Mit Einschreiben vom 21.05.2026 wurde zum Termin am 09.06.2026 eingeladen. Der Eigentümer ist zum Termin nicht erschienen
Das Gutachten wird nach äußerem Augenschein erstellt.

Wertermittlungsstichtag Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.
09. Juni 2026

Qualitätsstichtag Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.
09. Juni 2026

Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen

- Auszug aus dem Grundbuch vom 17.04.2026
- Einsichtnahme in das Bodenrichtwertinformationssystem des Landkreises Dillingen a.d. Donau Stand 01.01.2026
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 16.04.2026
- Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Wertingen
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Dillingen a.d. Donau
- Unterlagen aus dem Staatsarchiv:
Kopie des Bauaktes Wertingen 894/1959
- Geoport Stadtplan und Übersichtskarte

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 5. September 2012 -Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts- mit Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
- Erlass des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 12. November 2015 - Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

Literatur

- Wolfgang Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag
- Hans-Otto Sprengnetter, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Lose Blattsammlung
- Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel, Baukosten 2020/21, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 24. Auflage

2.1 Fragen des Gerichts

Miet- bzw. Pachtvertrag	Es konnte nicht recherchiert werden, ob das Gebäude vermietet ist, augenscheinlich wird es vom Eigentümer bewohnt.
Wohnpreisbindung	Es konnte nicht recherchiert werden, ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht.
Gewerbebetrieb	Es konnte nicht recherchiert werden, ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist.
Energieeffizienz	Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.
Altlasten	Nach Auskunft des Landratsamts Dillingen a.d. Donau 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	Es wurden keine Anhaltspunkte für das Vorliegen eines Hausschwammbefalls festgestellt.

3 GRUNDSTÜCKSMERKMALE

3.1 Lagebeschreibung

3.1.1 Überörtliche Lage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Schwaben
Landkreis	Dillingen a.d. Donau
Stadt / Gemeinde	Wertingen
Einwohnerzahl	ca. 10.000 Einwohner
Bundesstraßen	Auffahrt zur Bundesstraße B 16 in ca. 10 km, zur Bundesstraße B 2 in ca. 14 km Entfernung
Autobahnzufahrt	Auffahrt zur BAB 8 (München-Stuttgart), Anschlussstelle Zusmarshausen in ca. 20 km Entfernung
Flughafen	Flughafen München ca. 110 km entfernt
Bahnhof	ICE-Bahnhof Augsburg ca. 35 km entfernt
Öffentliche Verkehrsmittel	Nahverkehrsanschlüsse (Bus) in fußläufiger Entfernung
Nächstgelegene größere Orte	Dillingen a.d. Donau ca. 15 km entfernt Augsburg ca. 35 km entfernt Günzburg ca. 35 km entfernt

3.1.2 Innerörtliche Lage

Wohnlage	Lage in einem überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Gebiet, Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen in Wertingen Hochschulen in Augsburg, Ingolstadt, Ulm und München Allgemein- und Fachärzte in Wertingen, Krankenhaus in Wertingen Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und längerfristigen Bedarf sind in Wertingen 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
2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet [...]

zu lfd. Nr. 2

Die Eintragung wirkt sich nicht wertmindernd aus.

3.2.2 Nicht eingetragene Rechte und Lasten

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

3.2.3 Bauplanungsrecht

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

3.2.4 Bauordnungsrecht

Die Baugenehmigung vom 19.07.1960 hat der Sachverständigen vorgelegen. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

3.2.5 Abgabenrechtliche Situation

Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Beiträge für die erstmalige Erschließung oder sonstige Beiträge nach dem kommunalen Abgabenrecht mehr anfallen.

3.2.6 Mietverträge

Das Bewertungsobjekt ist augenscheinlich nicht vermietet.

3.2.7 Energieeffizienz

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

3.3 Grundstücksbeschreibung

3.3.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße

Straßenfront	ca. 23 m
Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: 612 qm
Grundstücksform	annähernd rechteckiger Grenzverlauf
topograf. Grundstückslage	annähernd eben

3.3.2 Erschließung

Straßenart	Pappenheimstraße als Wohnanliegerstraße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, Gehweg vorhanden
Ver- und Entsorgungsanschlüsse	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 Dillingen a.d. Donau besteht kein Altlastenverdacht.

3.4 Gebäudebeschreibung

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

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

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

Hinweis:

Die Innenbesichtigung des Gebäudes konnte nicht durchgeführt werden.

Bauart	Eingeschossiges Wohnhaus, das Dachgeschoss ist vermutlich ausgebaut, das Gebäude ist unterkellert
--------	---

Baujahr	ca. 1960
---------	----------

3.4.1 Gebäudemerkmale

Fassade	überwiegend Putzfassade, teilweise beschichtete Plattenverkleidung
Konstruktionsart	vermutlich Massivbauweise
Umfassungswände	vermutlich Mauerwerkswände
Geschossdecken	vermutlich Massivdecken
Dachkonstruktion	Satteldach mit Aufbauten
Dachdeckung	Ziegeldeckung
Fenster	Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung oder Holzfenster mit Einfachverglasung
Türen	Hauseingangstür als Kunststofftürelement mit Glaseinsätzen
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
Besondere Bauteile	Gaube, Balkon
Stellplätze/Garagen	Einzelgarage

3.4.2 Aufteilung

Erdgeschoss	2 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele,
-------------	----------------------------------

Dachgeschoss 2 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Balkon

Kellergeschoss Kellerräume, Heizraum, Flur

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

Wohnfläche rd. 105 qm in Erd- und Dachgeschoss

Bruttogrundfläche Wohnhaus: rd. 242 qm
Garage: rd. 18 qm

3.4.4 Beurteilung der baulichen Anlagen

Die Innenbesichtigung des Gebäudes konnte nicht durchgeführt werden.

Die Außenfassade, das Dach und die raumbegrenzenden Bauteile zum Keller genügen baujahresbedingt nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz.

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

Dachgeschoss

- Balkon, Risse in der Balkonplatte

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 allgemeine bauliche Zustand wird verfahrenstechnisch durch den Ansatz der Restnutzungsdauer berücksichtigt. Der Werteinfluss durch die beschriebenen bautechnischen Beanstandungen wird auf 5.000 € geschätzt. Die Wertminderung erfolgt nicht in der Höhe der tatsächlichen Kosten, sondern nur um den geschätzten Betrag, um den das Objekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Wert gemindert wird. Die tatsächlichen Kosten können höher sein. Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.

Anmerkung:

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten, in dem lediglich der wahrscheinlichste Kaufpreis unter normaler Betrachtungsweise ermittelt wird. Dieses Wertgutachten ist daher kein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen, vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheits-schädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezial-Unternehmens unvollständig und unverbindlich.

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

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

4 WERTERMITTLUNG

Vorgehensweise

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

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

Zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

Vergleichswertverfahren

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

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

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.

SACHWERTVERFAHREN

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt.

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 folgenden 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

Normalherstellungskosten

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.

Baupreisindex

Nach § 36 (2) ImmoWertV sind die aus den Kostenkennwerten ermittelten Herstellungskosten mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Bruttogrundfläche

Die für die Wertermittlung relevante Fläche ist die Bruttogrundfläche. Dabei handelt es sich um die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

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 Grundstücksmarkt.

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.
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.
Bauliche Außenanlagen	Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich bauliche Außenanlagen, wie beispielsweise • Ver- und Entsorgungsleitungen • Zuwegung • Terrassen Die Herstellungskosten für diese baulichen Außenanlagen werden regelmäßig pauschaliert angesetzt.
Nicht erfasste werthaltige Bauteile	Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zeitwertzuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.
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 von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte abgeleitet werden.

ERTRAGSWERTVERFAHREN

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt.

Der Ertragswert umfasst den Gebäudeertragswert sowie den getrennt ermittelten Bodenwert. Dabei wird der Gebäudeertragswert durch Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Rein-ertragsanteils ermittelt.

Der Ertragswert hängt von verschiedenen Eingangsgrößen ab:

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Rohertrag• Bewirtschaftungskosten• Restnutzungsdauer• Liegenschaftszinssatz• Bodenwert |
|--|

Rohertrag

Der Rohertrag nach § 31 ImmoWertV umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Marktübliche Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die Aufwendungen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung des Grundstücks marktüblich erforderlich sind. Sie setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis.

Zur Wahrung der Modellkonformität sind bei der Wertermittlung dieselben Bewirtschaftungskosten anzusetzen, die der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde lagen.

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.

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

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.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) nach § 21 ImmoWertV 2021 ist der Zinssatz, mit dem Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

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.

Bodenwertverzinsung

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

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, bautechnische 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 nach der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

4.1.1 Bodenwertermittlung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Dillingen a.d. Donau hat für das Gebiet, in dem sich das bebaute Grundstück befindet, einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von **300 €/qm** festgestellt (Stand 01.01.2026).

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 612 qm
- annähernd rechteckiger Zuschnitt

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **300 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	300 €/qm
Grundstücksgröße	612 qm
Bodenwert absolut	183.600 €

4.1.2 Sachwertverfahren**4.1.2.1 Eingangsgrößen****Auszug NHK 2010, Kostenkennwerte Freistehende Einfamilienhäuser**

Typ 1.01 Keller-, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Standardstufe 2	725 €/qm BGF
-----------------	--------------

Die Besichtigung des Gebäudes konnte nicht durchgeführt werden.
Es wird Standardstufe 2,0 unterstellt.

Auszug NHK 2010, Kostenkennwerte Garagen

Typ 14 Einzelgaragen

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

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

Baupreisindex

Die Baupreissteigerung von 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag
betrug laut dem Bericht des Statistischen Bundesamtes + 93 Prozent.

Baupreisindex	1,930
---------------	-------

Bruttogrundfläche

Wohnhaus	rd. 242 qm
Garage	rd. 18 qm

Regionalfaktor

Regionalfaktor	1,0
----------------	-----

Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer

Wohnhaus	80 Jahre
Garage	60 Jahre

Wirtschaftliche Restnutzungs-
dauer

Wohnhaus	rd. 15 Jahre
Garage	rd. 15 Jahre

Alterswertminderungsfaktor

Wohnhaus	0,19
Garage	0,25

Bauliche Außenanlagen

Pauschal	5%
----------	----

**Nicht erfasste werthaltige
Bauteile**

Werthaltige Bauteile	Zeitwert
Gaube, Balkon	5.000 €

Zeitwert Garage

Grundflächenpreis	350 €/qm
Baupreisindex	1,930
Normalherstellungskosten	675 €/qm
Bruttogrundfläche	18 qm
Zwischenwert	12.156 €
Alterswertminderungsfaktor	0,25
Zeitwert Garage	3.039 €

Marktanpassung

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landratsamts Dillingen hat Sachwertfaktoren veröffentlicht:

Immobilienmarktbericht
2024/2025

Mittelwert: 1,07
Median: 1,07
StAbw.: 0,22

Beschaffenheitsfaktoren des
Bewertungsobjekts

Bodenrichtwert 300 €/qm
vorläufiger Sachwert: rd. 250.000 €
rd. 15 Jahre Restnutzungsdauer
rd. 242 qm Bruttogrundfläche
rd. 105 qm Wohnfläche
rd. 612 Grundstücksfläche

In Anlehnung an den Immobilienmarktbericht und unter Berücksichtigung der Beschaffenheitsfaktoren des Bewertungsobjekt, der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor von 1,00 für marktkonform und angemessen.

Sachwertfaktor	1,00
----------------	------

Bodenwert

s. Bodenwertermittlung

4.1.2.2 Grundstückssachwert

	Kostenkennwert Gebäudetyp 1.31		725 €/qm
x	Baupreisindex	1,930	674 €/qm
=	Normalherstellungskosten		1.399 €/qm
x	Bruttogrundfläche		242 qm
=	Herstellungswert d. baulichen Anlagen		338.544 €
x	Alterswertminderungsfaktor	0,19	63.477 €
x	Regionalfaktor	1,00	63.477 €
+	Herstellungswert bauliche Außenanlagen	5,00%	3.174 €
=	Zwischenwert		66.651 €
+	Zeitwert Garage		3.039 €
=	Gebäudesachwert		69.690 €
+	Bodenwert		183.600 €
=	vorläufiger Verfahrenswert		253.290 €
x	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor		1,00
=	marktangepasster Verfahrenswert		253.290 €

4.1.3 Ertragswertverfahren

4.1.3.1 Eingangsgrößen

Rohertrag

Beschaffenheitsfaktoren des Wohngebäudes

- Einfamilienhaus, ca. 105 qm Wohnfläche
- vermutlich bauzeittypische Ausstattung
- vermutlich Zentralheizung
- Garage
- Gartennutzung

Marktüblicher Mietertrag

Einfamilienhäuser werden i.d.R. zu Pauschalpreisen vermietet. Ich halte einen Mietertrag von 900 €/Monat, einschließlich Garage für marktüblich erzielbar.

Rohertrag	rd. 10.800 €/Jahr
-----------	-------------------

Tatsächlicher Mietertrag

Das Bewertungsobjekt ist vermutlich nicht vermietet.

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
367 € je Wohngebäude
48 €/jährlich je Garage oder Einstellplatz

Verwaltungskosten	rd. 415 €/Jahr
-------------------	----------------

Instandhaltungskosten

In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
rd. 14,40 €/qm Wohnfläche/Jahr
108 € jährlich je Garage oder Einstellplatz

Instandhaltungskosten	rd. 1.620 €/Jahr
-----------------------	------------------

Mietausfallwagnis

In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
Wohnnutzung: 2 Prozent

Mietausfallwagnis	rd. 216 €/Jahr
-------------------	----------------

Zusammenfassung

Bewirtschaftungskosten	rd. 2.251 €/Jahr
------------------------	------------------

Der Reinertrag wird mittels Liegenschaftszinssatz und wirtschaftlicher Restnutzungsdauer kapitalisiert.

Liegenschaftszinssatz

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

Immobilienmarktbericht 2024/2025

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Dillingen hat im Immobilienmarktbericht keine Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser veröffentlicht.

IVD-Liegenschaftszinssätze

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat marktübliche Liegenschaftszinssätze für Deutschland veröffentlicht. 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.

Beschaffenheitsfaktoren des Bewertungsobjekts

Bodenrichtwert 300 €/qm
rd. 15 Jahre Restnutzungsdauer
rd. 105 qm Wohnfläche
rd. 612 qm Grundstücksfläche

In Anlehnung an die Fachveröffentlichung und unter Berücksichtigung der Beschaffenheitsfaktoren des Bewertungsobjekt, der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 2,75 % für marktkonform und angemessen.

Restnutzungsdauer

wirtschaftliche Restnutzungsdauer	rd. 15 Jahre
-----------------------------------	--------------

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

Barwertfaktor	12,157
---------------	--------

Bodenwertverzinsung

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

2,75 % Reinertragsanteil des Bodenwertes	5.049 €
--	---------

Bodenwert

s. Bodenwertermittlung

4.1.3.2 Grundstücksertragswert

	Rohertrag	10.800 €
-	Bewirtschaftungskosten	2.251 €
=	Reinertrag	8.549 €
-	Reinertragsanteil des Bodenwertes	5.049 €
=	Gebäudereinertrag	3.500 €
x	Barwertfaktor	12,157
=	Gebäudeertragswert	42.548 €
+	Bodenwert	183.600 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	226.148 €

4.1.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.1.4.1 Bautechnische Beanstandungen

Der Werteinfluss durch die beschriebenen bautechnischen Beanstandungen wird auf 5.000 € 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.

Wertabschlag wg. bautechnischer Beanstandungen	-5.000 €
--	----------

4.1.4.2 Fehlende Innenbesichtigung

Die Besichtigung des Gebäudes konnte nicht durchgeführt werden. Die Wertermittlung erfolgte auf der Grundlage des äußeren Augenscheins.

Ich halte einen Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 15 Prozent des vorläufigen Verfahrenswerts, gerundet 35.000 € für angemessen.

Wertabschlag wg. Bewertung nach äußerem Augenschein	-35.000 €
---	-----------

4.1.5 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufige Verfahrensergebnisse:

vorläufiger Grundstücksachwert	253.290 €
vorläufiger Grundstücksertragswert	226.148 €

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-40.000 €
---	-----------

Nachfolgend wird die Abweichung des Grundstückssachwertes zum Grundstücksertragswert dargestellt:

Grundstückssachwert	213.290 €
Grundstücksertragswert	186.148 €

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	210.000 €
------------------------------	------------------

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 Pappenheimstraße 11 in 86637 Wertingen am Wertermittlungstichtag 09. Juni 2026 geschätzt auf

210.000 €

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:

22 Seiten = 40.797 Zeichen (aufgerundet auf 41.000 Zeichen)

9 Blatt Anlagen

2 Seiten Fotodokumentation (4 Fotos)

Augsburg, den 07. Juli 2026

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.

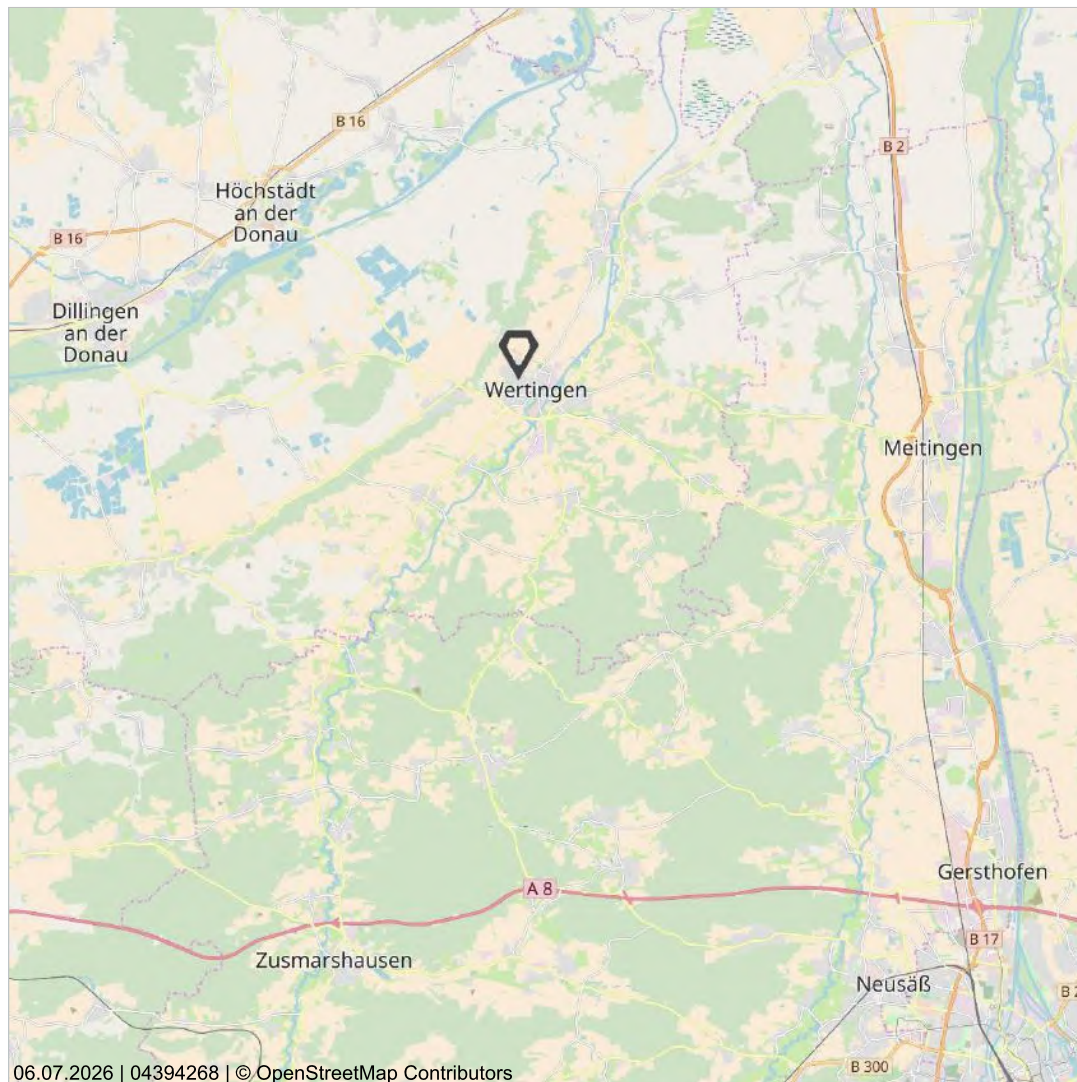
² § 194 BauGB

6 ANLAGEN

6.1 Übersichtskarte

Übersichtskarte on-geo

86637 Wertingen, Pappenheimstr. 11



06.07.2026 | 04394268 | © OpenStreetMap Contributors

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.

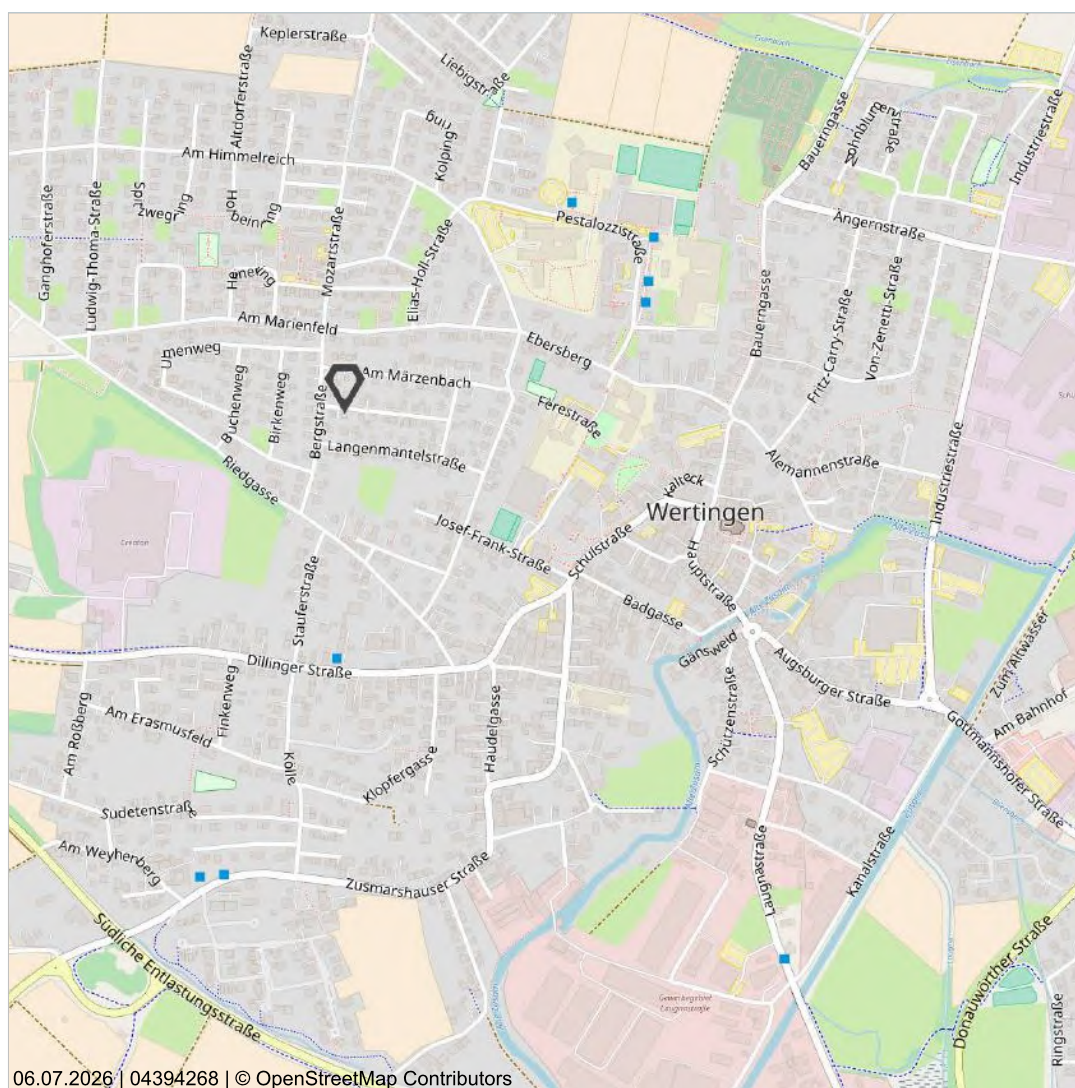
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

Stadtplan on-geo

86637 Wertingen, Pappenheimstr. 11



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



0

1.000 m

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

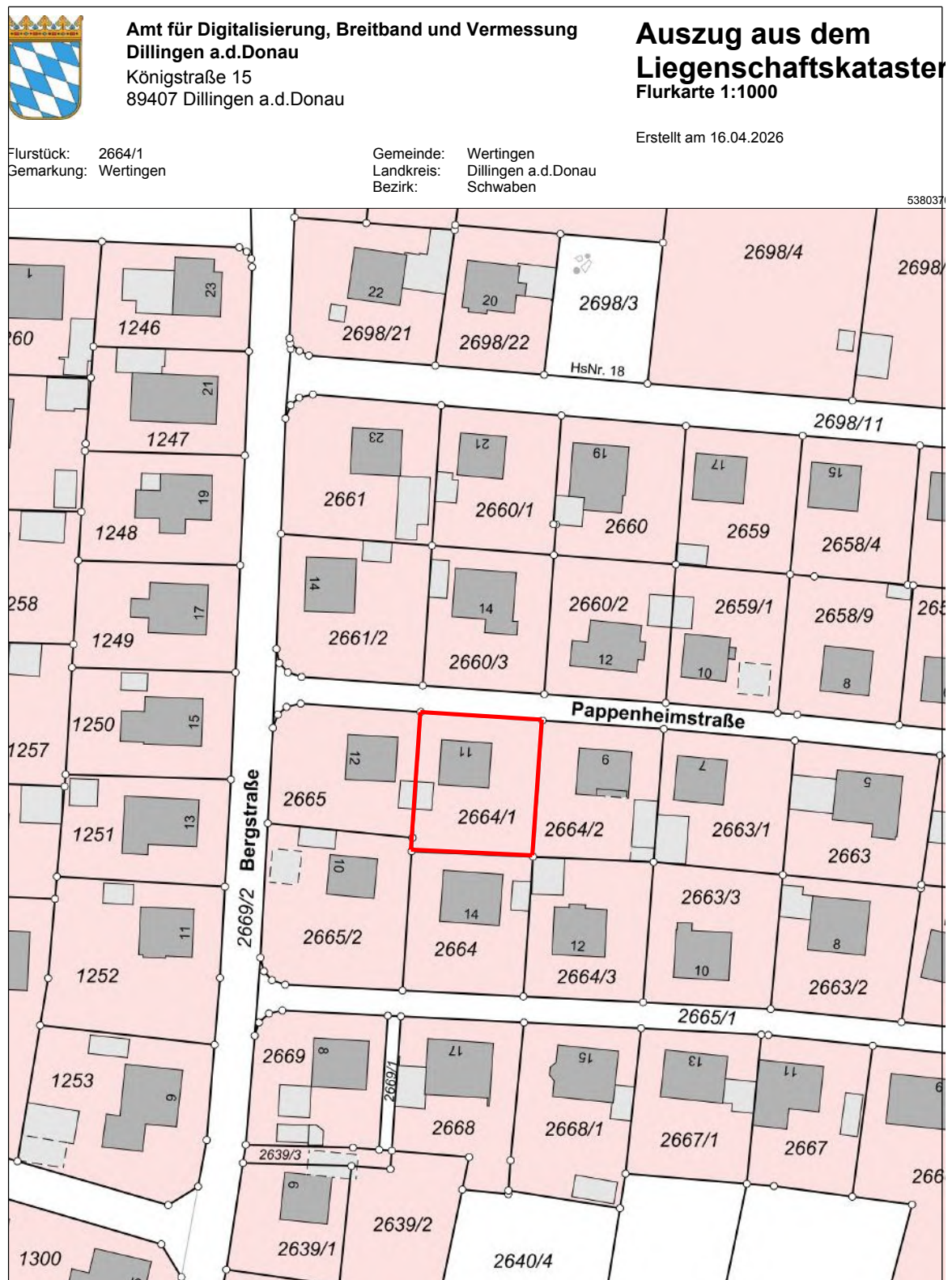
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

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

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

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

6.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

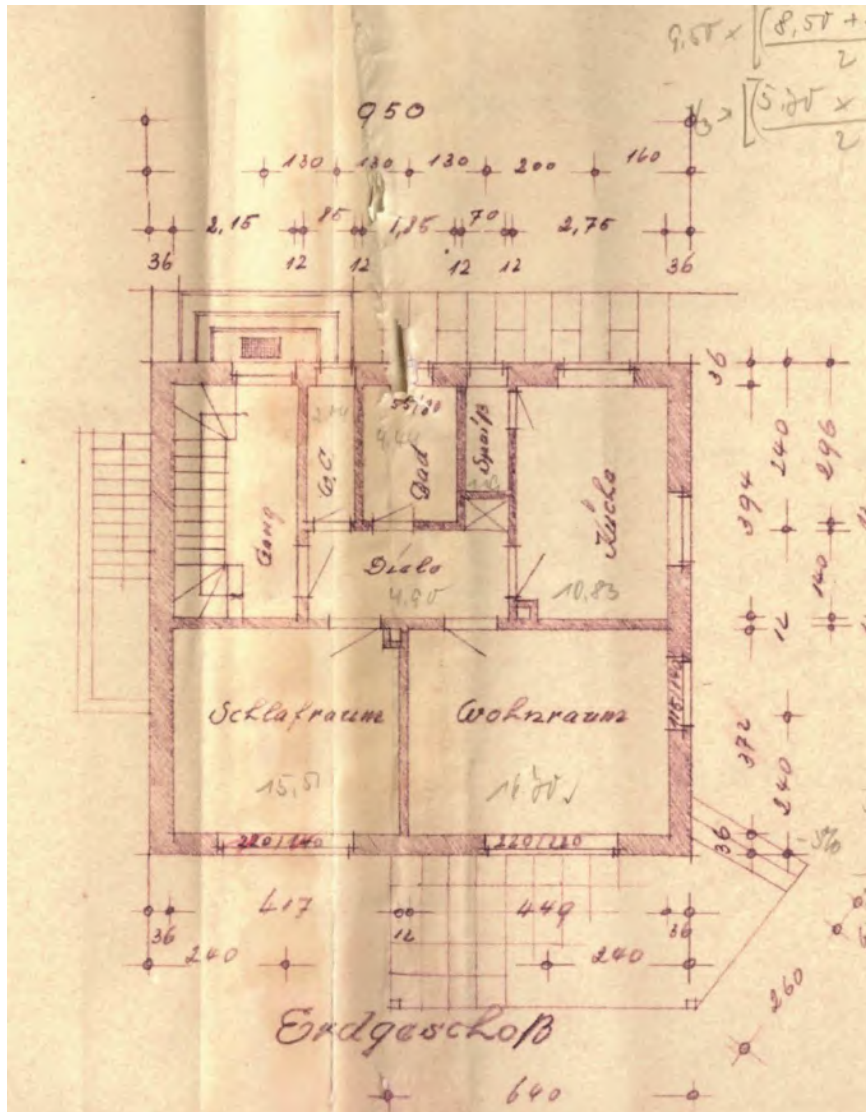


Auszug aus dem Liegenschaftskataster: © LVG. Nr. 2295/2009

6.4 Grundrisse / Schnitt

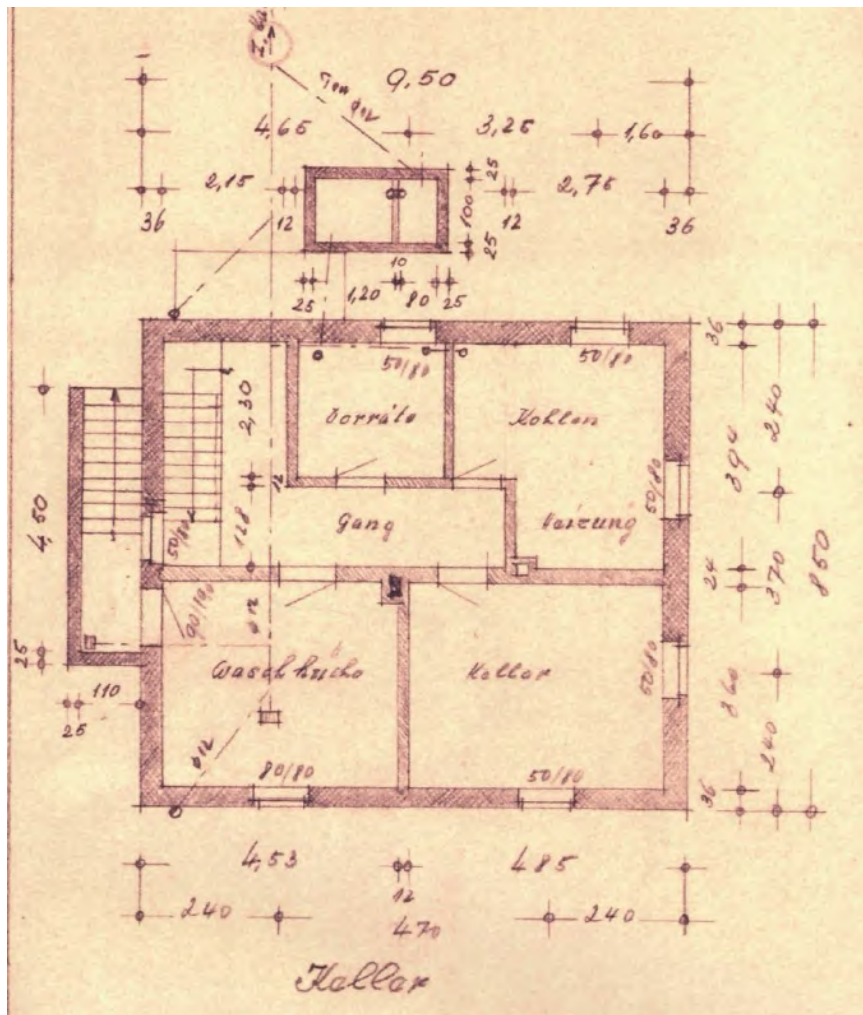
6.4.1 Erdgeschoss

(ohne Maßstab)



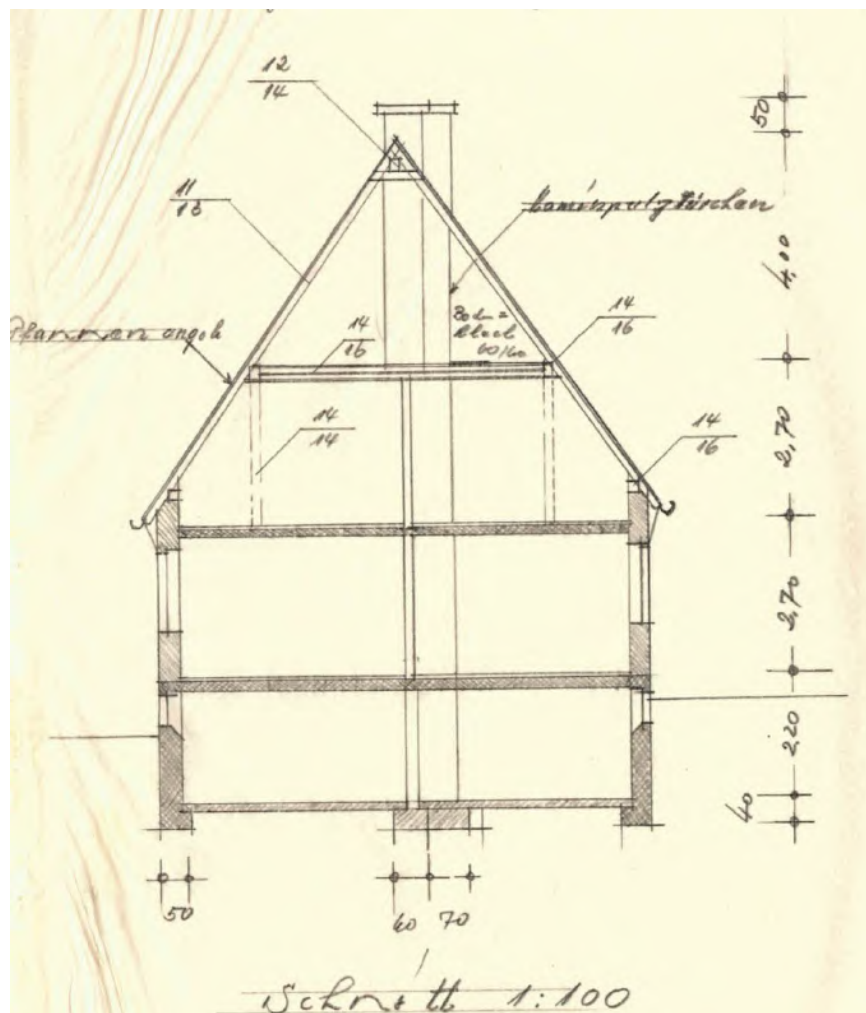
6.4.3 Kellergeschoss

(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 wurde aus den Bauzeichnungen bzw. durch Maßentnahme aus dem Bayern-Atlas ermittelt.

Wohnhaus				
Geschoss		Länge (m)	Breite (m)	BGF (qm)
Kellergeschoss	+	9,500	8,500	80,75
Erdgeschoss	+	9,500	8,500	80,75
Dachgeschoss	+	9,500	8,500	80,75
Summe	=			242,25

Garage				
Geschoss		Länge (m)	Breite (m)	BGF (qm)
Erdgeschoss	+			18,00
Summe	=			18,00

6.6 Wohnflächenzusammenstellung

Die Flächenangaben wurden den Bauzeichnungen entnommen, die Maße wurden vor Ort nicht überprüft.

Geschoss	Raumbezeichnung		WF (qm)
Erdgeschoss	WC	+	2,04
	Bad	+	4,44
	Speis	+	1,19
	Diele	+	4,90
	Küche	+	10,83
	Schlafen	+	15,51
	Wohnen	+	16,70
	Summe	=	55,61
	./ 3 % Putzabzug	-	-1,67
	Terrasse (geschätzt)	+	6,00
	Erdgeschoss	=	59,94
Dachgeschoss	Bad/WC	+	3,94
	Speis	+	1,31
	Küche	+	10,43
	Diele	+	4,90
	Schlafen	+	12,30
	Wohnraum	+	13,25
	Summe	=	46,13
	./ 3 % Putzabzug	-	-1,38
	Balkon (geschätzt)	+	1,50
	Dachgeschoss	=	46,25
Zusammenfassung	Erdgeschoss	+	59,94
	Dachgeschoss	+	46,25
	Summe	=	106,19

6.7 Fotodokumentation: Ortstermin am 09.06.2026



Foto 1 Eingangsansicht von Norden



Foto 2 Ansicht von Westen



Foto 3 Ansicht von Osten



Foto 4 Garage