

3. BEURTEILUNG

3.1 Liegenschaft Friedrich-Ebert-Straße 9a

Abweichungen des Grundstücks vom üblichen Durchschnitt in Form und Zuschnitt sind nicht auffällig.

Die Lage ist nutzungsadäquat als leicht unterdurchschnittliche Wohn- und einfache Geschäftslage (auf Uffenheim bezogen) zu beurteilen.

nach üblichen Marktgepflogenheiten als deutliche Vorzüge anzusehen sind

- die Lage mit fußläufiger Entfernung zum Ortszentrum,
- von der Durchgangsstraße zurückgesetzte geschützte Lage mit Innenhof
- Garage mit Parkmöglichkeiten auf eigenem Grund

Als nachteilig sind insbesondere zu nennen

- Fußläufiger Zugang, Wasser- und Kanalanschluss nur über die Flst 85
- Gerüstaufstellungs- und Mülltonnenstellrecht für Flst. 85 im Innenhof
- Anfahbarkeit nur durch die Garage
- die fehlenden Abstandsflächen augenscheinlich ohne ausreichenden Brandschutz
- die fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Grundstück, durch die vorhandene Bebauung
- Grundrisskonzeption (u.a. gefangene Räume, Zugänglichkeit von Zimmer 1 und Waschküche)
- Keine Umgriffsflächen
- Energetische Beschaffenheit und fehlende Dämmung der obersten Geschossdecken
- Vorhandene Grenzbebauungen
- Instandhaltungs-, Modernisierungsrückstau, Zustandsdefizite insbesondere Feuchtigkeitsbelastung
- Mögliche Asbestbelastung des Teilkellers
- bis auf die Heizung unterdurchschnittliche bzw. veraltete technische Ausstattung,

3.2 Nutzungs- / Drittverwendungsmöglichkeiten, boGs, Bewertungsansatz

Die objektspezifischen Gegebenheiten schränken zwar den Kreis möglicher Käufer ein, aber bei entsprechend günstigem Kaufpreis, ist dieses Objekt am Markt platzierbar, wenn auch mit einem längeren Vermarktungszeitraum zu rechnen ist.

Der nachfolgenden Bewertung liegen diese Überlegungen zugrunde.

4. WERTERMITTLUNG

4.1 Wahl des Verfahrens

Das Bewertungsgrundstück ist der Objektgruppe „wohnwirtschaftlich genutzte Grundstücke“ zuzuordnen, die im örtlichen Marktgeschehen ein relativ eigenständiges Marktsegment darstellt.

In dieser Objektgruppe haben sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr solche Preisbildungsmechanismen verfestigt, die dem **SACHWERTVERFAHREN** bei der Ableitung des Verkehrswertes das höhere Gewicht einräumen, weil bei Erwerb oder für die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise Eigennutzungsaspekte im Vordergrund stehen.

Aus vorgenannten Gründen wird der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt aus dem Sachwert abgeleitet und der vorläufige Ertragswert sowie gegebenenfalls vorhandene Vergleichskaufpreise zu Informationszwecken und zur Plausibilisierung herangezogen.

4.2 Bodenwertermittlung

4.2.1 Bodenrichtwerte

Zur Bodenwertermittlung wird daher der Bodenrichtwert herangezogen. Der GAA hat für gemischte Bauflächen **M** folgenden Bodenrichtwert mit der Bodenrichtwertnummer 360101 zum 01.01.2024 beschlossen:

80 €/m² ebf (erschließungsbeitragsfrei)

4.2.2 Ermittlung des Bodenwerts

Für das Grundstück Flst. 85/1 ergibt sich somit folgender Bodenwert zum Stichtag:

Grundstück Flst.	85/1	202 m ²	x	80,00 € =	16.160 €
------------------	------	--------------------	---	-----------	----------

4.3 Ertragswertermittlung

Für Uffenheim respektive die Stadt Uffenheim ist zum Wertermittlungsstichtag kein Mietspiegel vorhanden.

Folgende monatliche Mietansätze⁴ (netto kalt) werden aufgrund der Lage, des Zustands, der Beschaffenheit, der Ausstattung und unter Berücksichtigung der Vor- und Nachteile als ortsüblich erzielbar erachtet⁵:

Flächenverteilung	Anzahl	vermietbare Fläche	monatl. Netto Kaltmiete	Miete je m ² / oder psch	Bemerkungen, mietvertragl. Vereinbarung.
Wohnräume	1	108,09 m ²	810,70 €	7,50 €	keine
Stellplätze/ Garage	1		50,00 €	50,00 €	keine

4.3.1.1 Bewirtschaftungskosten und Reinertrag des bebauten Grundstücks

Verwaltungskosten

hier angesetzt 351 € p.a. je Wohneinheit
 46 € p.a. je Stellplatz / Garage/ Nebengebäude

Instandhaltungskosten

13,8 €/m²/p.a. für Wohnflächen
104,0 €/ p.a. für Garagen oder Einstellplatz, Stellplatz
 und Nebengebäude

Mietausfallwagnis

Hier angesetzt: 2% p.a. aus dem Rohertrag Wohnflächen

4.3.2 Kapitalisierung

Mit dem gewählten Liegenschaftszinssatz und der angesetzten Restnutzungsdauer ergibt sich finanzmathematisch der Barwertfaktor § 34 ImmoWertV. Dieser stellt die Verbindung zwischen dem Reinertrag der baulichen Anlagen und dem Ertragswert der baulichen Anlagen in Abhängigkeit von der RND und dem Liegenschaftszinssatz her.

Stichtag	gewogene RND	Lzs	BWF
26.11.2024	20 Jahre	2,75%	15,2273

4 Keine vollständige Sanierung unterstellt vgl. Punkt 3

5 Die Überprüfung der Miete auf Ortsüblichkeit stützt sich auf folgende Punkte:

Marktbeobachtungen

Marktdaten aus Print- und digitalen Medien

Recherchen bei ortsansässigen Marktakteuren (Maklern und Banken)

Durch meine Tätigkeit als Sachverständige in privatem u. gerichtlichen Auftrag

4.3.3 Ertragswertberechnung zum Stichtag 26.11.2024

Der nachfolgenden Ertragswertberechnung liegen die Berechnungen gemäß 2.4 ff zu Grunde.

Grundstück rentierlich		16.160 €			ortsübliche Miete/m ²	psch	Miete/Monat	Miete p.a.
Liegenschaftszinssatz		2,75%						
Gebäudebezeichnung	Anzahl							
Wohnräume	1	108 m ²			7,50 €		811 €	9.728 €
Stellplätze/ Garage	1					50 €	50 €	600 €
Jahresrohertrag								10.328 €
abzüglich Bewirtschaftskosten								
					in Anlehnung an die II.BerechnungsVO			
Verwaltung Wohnhaus		351 € je			1	=		351 €
Verwaltung Stellplätze und sonstige Einheiten		46 € je			1	=		46 €
Mietausfallwagnis		2% aus			10.328 €	=		207 €
Instandhaltung Wohnen		14 € pro m ²			108 m ²	=		1.492 €
Instandhaltung Garage und sonstige Einheiten		104 € psch			p.a. 1	=		104 €
								2.199 €
		entspricht	21,29%		des Rohertrags			-2.199 €
Jahresreinertrag Grundstück								8.129 €
					als Zwischensumme EUR			
abzüglich Bodenwertverzinsung	Grundstück rentierlich	2,75%	*		16.160 €			- 444 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen								7.685 €
					als Zwischensumme EUR			
Gebäudeertrag	Vvf (RND 20				* Lzs	2,75%)=	15,2273 117.018 €
zzgl. Bodenwert	rentierlich							0 €
vorläufiger Ertragswert								117.018 €

Der vorläufige objektspezifische Ertragswert wird an dieser Stelle noch als solcher bezeichnet, weil die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) noch nicht berücksichtigt wurden. Er ist daher zum direkten Preisvergleich mit anderen Verfahrensergebnissen oder sonstigen verfügbaren Marktindikatoren geeignet.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Kostenkennwerte

Der Ausstattungsstandard wird in Anlehnung an Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3, III angesetzt.

4.4.1.1 Beschreibung des Gebäudestandards

Siehe Vollgutachten

4.4.1.2 NHK 2010

Die Ein- und Zuordnung in die Standardstufen und Kostenkennwerte gemäß NHK 2010 siehe Vollgutachten

4.4.2 Sonstige Bauteile (Nebenanlagen und in der BGF nicht erfasste Bauteile)

Als üblicher-weise dazugehörige Bauteile und Einrichtungen“ werden in der Sachwertberechnung nachfolgend berücksichtigt:

Schleppgaube

4.4.3 Besondere Einrichtungen oder Vorrichtungen - § 36 Abs. (2) ImmoWertV

Im vorliegenden Fall ist als besondere Einrichtung oder Vorrichtung zum Wertermittlungsstichtag eine Einbauküche vorhanden, die zur Mietsache gehört. Allerdings wird dieser aufgrund ihres Alters von > 30 Jahren* kein Wert mehr zugeordnet.

4.4.4 Baupreisindex

III/2024 = 184,0395.

4.4.5 Baunebenkosten - Anlage 4, I. 1. (3) ImmoWertV

Bei Anwendung der NHK 2010 (Modellkosten) sind die Baunebenkosten in Abhängigkeit von der Gebäudeart in den Kostenkennwerten bereits enthalten.

4.4.6 Gesamtnutzungsdauer - § 4 (2) und § 12 (5) ImmoWertV

siehe Definition und Erläuterungen vgl. Vollgutachten

4.4.7 Restnutzungsdauer - § 4 (2) und § 12 (5) ImmoWertV

siehe Definition und Erläuterungen vgl. Vollgutachten

4.4.8 Regionalfaktor - § 36 (1) und(3) ImmoWertV

Der GAA kann keine Regionalfaktoren zur Verfügung stellen. Ein Regionalfaktor von 1,0 wird als sachgerecht und marktkonform erachtet.

4.4.9 Außenanlagen

Siehe vor

4.5 Plausibilisierung und Beurteilung der vorläufigen Ergebnisse

4.5.1 Vorläufig ermittelte Werte

vorläufiger marktangepasster Sachwert	112.322 €
vorläufiger Ertragswert	117.018 €

Der vorläufige Ertragswert stützt den marktangepassten objektspezifische Sachwert. Er ist somit hinreichend plausibel.

4.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.6.1 Feststellungen

Bei dem Bewertungsobjekt sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu nennen:

- Eingetragene Rechte in Abt. II Grundbuch
- Gemeinderecht zu einem ganzen Nutzanteil an den noch unverteiltern Gemeindebesitzungen
- Zustandsdefizite (siehe **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**ff)
- Werteeinfluss durch Kniestock
- Nachgenehmigung baulicher Umnutzungen und Erweiterungen

4.6.2 Eingetragene Rechte in Abt. II Grundbuch

In Abteilung II Grundbuch sind unter den lfd. Nummern 4, 5, 6 und 7, Rechte – Baubeschränkung für den Freistaat Bayern, Baubeschränkung für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 85, Betretungs- und Gerüstaufstellungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 85, Mülltonnenabstellrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 85 - eingetragen.

Diese werden auftragsgemäß gesondert berücksichtigt.

4.6.3 Werteeinfluss durch Zustandsdefizite

Der dafür geschätzte Werteeinfluss auf den Verkehrswert der hier in Rede stehenden Gebäude wird zum Wertermittlungstichtag durch einen Abschlag von

-30.000 €

als „besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“ wertmindernd berücksichtigt.

4.6.4 Werteeinfluss Kniestock

Der Kniestock des hier in Rede stehenden Wohnhauses wird zum Wertermittlungstichtag durch einen Zuschlag von

4.000 €

als „besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“ werterhöhend berücksichtigt.

4.6.5 Genehmigungsplanung Dachgeschossausbau über der Heizung (Holzlege)

Gemäß Pkt.1.8 (vgl. Vollgutachten) wird hier die formale und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

Daher wird hier kein Werteeinfluss auf den Verkehrswert berücksichtigt.

5. FESTSTELLUNGEN UND ERGEBNIS ZUM VERKEHRSWERT

5.1 Zusammenfassung

marktangepasster vorläufiger Sachwert		112.322 €
Zustandsdefizite	-30.000 €	
Berücksichtigung Kniestock	4.000 €	
Genehmigungsplanung Ausbau DG, wurde vorausgesetzt	0 €	
		-26.000 €
vorläufiger marktangepasster objektspezifischer Sachwert		86.322 €

5.2 Verkehrswert

Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände halte ich für das gegenständliche Grundstück zum Stichtag 26.11.2024 einen

rechtsunbelasteten Verkehrswert

in Höhe von

86.000 €

(in Worten sechshundachtzig_tausend EURO)

für angemessen.

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

Irmgard Schilling

Architektin und ö.b.u.v. Sachverständige



Neuherberg, den 23.01.2025

6. EINTRAGUNGEN IN ABT. II GRUNDBUCH

Vgl. Vollgutachten

6.1 Grundbuchauszug

Liegt dem Gericht vor und wird hier nicht dargestellt.

6.2 Fotodokumentation Zustandsdefizite (auszugsweise)

Vgl. Vollgutachten