

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch in Verbindung mit der ImmoWertV und in Anlehnung an
die ImmoWert A

über die Liegenschaft
Bad Windsheimer Str. 2, Flst. 80 in 91619 Obernzenn,
bebaut mit einem Wohnhaus mit Anbau
und
Nähe Am Plärrer, Flst. 78 in 91619 Obernzenn,
bebaut mit einer Doppelgarage

zum Wertermittlungstichtag, dem **15.01.2025**
Verkehrswertgutachten: GA-AGZ/024-220
Az. 1K 92/23

Verkehrswert Flst 80	rechtsunbelastet	457.000 €
Verkehrswert Flst 78		5.700 €

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Auftrag, Gegenstand und Zweck

Mit Beschluss vom 18.09.2024 wurde ich vom Vollstreckungsgericht des Amtsgerichts Fürth nach § 74a Abs. 5 ZVG beauftragt, den Verkehrswert des mit einem Wohnhaus mit Nebengebäude bebauten Grundstücks Flst. 80 in der Bad Windsheimer Str. 2 in 91619 Obernzenn zu ermitteln.

Zweck des Gutachtens ist die Zwangsversteigerung.

1.2 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag - 15.01.2025

1.3 Ortsbesichtigung

Am Mittwoch den 15.01.2025, von ca. 14 Uhr bis ca. 16.45 Uhr wurden die Grundstücke samt baulicher Anlagen von mir besichtigt.

Die Fotoaufnahmen entstanden beim Ortstermin.

Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

2. LAGE

2.1.1 Großräumige Lagemerkmale

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Mittelfranken
Landkreis	Neustadt an der Aisch- Bad Windsheim
Ort	Obernzenn rd. 2458 Einwohner ¹ (31.12.2023)

Die Grundversorgung wird mit Lebensmittelgeschäften, Senioren- und Pflegeeinrichtungen, Ärzten, Apotheken, Kindertageseinrichtung, Grundschule, sozialen, kulturellen und öffentlichen Einrichtungen in der Markt sichergestellt. Die Bevölkerung findet Zugang zur evangelischen und röm.-kath. Kirche. Alle wesentlichen Behörden, Krankenhäuser, Einkaufszentren, Mittel- und Oberzentren befinden sich in Bad Windsheim, Neustadt an der Aisch, Höchststadt an der Aisch, Ansbach, Erlangen, Fürth und Nürnberg in einer Entfernung von 12 - 50 km.

Obernzenn weist ein aktives Gemeinschafts- und Vereinsleben auf und bietet ein überschaubares Kultur- und Sportangebot.

Obernzenn ist sowohl über die B 470 und die B 13 als auch über dem nahegelegenen Autobahnanschluss Bad Windsheim der BAB 7 Ulm-Kassel in ca. 25 km, gut zu erreichen (20 min).

Die Züge der Deutschen Bahn AG können in Oberdachstetten (5 km), über den Nahverbund in Ottenhofen oder Bad Windsheim (12 km) oder im 19 km entfernten Steinach- Bahnhof erreicht werden.

In Obernzenn verkehrt ein Schulbus.

2.1.2 Kleinräumige Lagemerkmale

Die Bewertungsobjekte liegen im Ortszentrum schräg gegenüber der Schlossanlage. Aufgrund der Objektlage, direkt an der Straße gelegen, ist die Visibilität gut.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Grundbuch- und Katasterangaben

Amtsgericht:	Neustadt an der Aisch
Grundbuch von	Obernzenn
Band	--
Blatt	1215
Auszugsdatum	07.11.2023

¹ <https://de.wikipedia.org/wiki/Obernzenn>, Zugriff 05.04.2025

Im Bestandsverzeichnis sind Gemeinderechte 1) und 2) eingetragen:
Die Eintragungen in Abt. II unter den lfd. Nummern 1 wird auftragsgemäß gesondert bewertet.

2.2.2 Planungsrecht

Einen Bebauungsplan gibt es im Bereich des Bewertungsobjektes nicht.

2.2.3 Entwicklungszustand

Baureifes Land nach ImmoWertV 2021 § 3 Abs. 4

2.2.4 Sanierungsgebiet/ Erhaltungssatzung/ Umlegungsverfahren / Satzungen

In Abt. II Grundbuch ist ein Sanierungsvermerk eingetragen. Das Anwesen liegt nicht in einem Gebiet mit einer Erhaltungs- oder sonstigen Satzung².

2.2.5 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück Flst. 80 ist mit einem 2-geschossigen Wohnhaus mit Anbau bebaut.
Das Grundstück Flst. 78 ist mit einer Doppelgarage bebaut.

2.2.6 Bauordnungsrechtliche Situation

Folgende Pläne konnten beim Staatsarchiv in Lichtenau und bei der Markt Obernzenn recherchiert werden:

- Nr. W 7 vom Januar 1887 vermutlich Neubau eines Brunnens und eines Hof-tors*
- Nr. W 37//95 vom April 1895 Neubau einer Remise*
- Nr. W 72/02 vom März 1902 Abbruch des alten Wohnhauses und Wohnhaus-neubau*
- Nr. W 151/21 vom September 1921 Erweiterung des Wohnhauses und der Remise* (Werkstattnutzung)
- Nr. W 284/66 vom Januar 1966 Errichtung von Garagen auf dem Flst. 78*
- Nr. W 43/70 vom Januar 1970 Umbau Küche*
- BV.-Nr. 2000/75 vom September 1975 Errichtung von Erkern an der Süd- und Ostseite am Wohnhaus*

2.2.7 Baulastenverzeichnis

Nach Auskunft der staatliche Bauverwaltung des LRA NEA liegen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.³

² Siehe vor

³ Mail LRA NEA vom 04.11.2024

2.2.8 Altlasten

Über Altlasten (schädliche Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG) ist nichts bekannt.

2.2.9 Natur- / Wasser- / Hochwasserschutz/ Überschwemmungsgebiet

Die Grundstücke liegen weder in einem Naturschutz- oder Wasserschutzgebiet noch in einem offiziellen Hochwassergebiet⁴, jedoch in einem Gebiet, das von einem Extremhochwasser (seltenes Hochwasser) betroffen sein kann. (Hochwassergefahrenfläche HQ extrem)

2.2.10 Denkmalschutz

Die Grundstücke sind nicht in der Denkmalschutzliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege eingetragen.⁵

2.2.11 Brandschutz

. Für dieses Gutachten wird der brandschutzordnungsgemäße Zustand unterstellt.

2.2.12 Nutzung und Vermietungssituation zum Wertermittlungstichtag

Beide Anwesen sind eigengenutzt.

2.2.13 Beitragsrechtliche Situation

Mit Mail vom 05.11.2024 teilt die Markt Obernzenn mit, dass derzeit alle bekannten Tatbestände im Bereich der Erschließungs- und Herstellungsbeiträge abgerechnet sind, aber für den Markt Obernzenn in den nächsten Jahren große Investitionen bei den Entwässerungsanlagen anstehen.

2.2.14 Immissionen

GERUCHSIMMISSIONEN

Konnten zum Ortstermin nicht festgestellt werden.

LÄRMIMMISSIONEN

Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industriebetriebe, Werkstätten, Gastronomiebetriebe, etc.) konnten zum Ortstermin nicht festgestellt werden.

2.2.15 Emissionen

⁴ <https://geoportal.bayern.de> Zugriff 06.04.2025

⁵ <https://atlas.bayern.de>, Zugriff 06.04.2025

Das Wohnhaus wird wärmetechnisch mit einer Öl- und Holzseitzentralheizung versorgt. Zusätzlich gibt es noch einen Kaminofen im Esszimmer EG.

2.2.16 Sonstige Rechte und Lasten

Weitere Rechte oder Lasten sind nicht bekannt*.

2.2.17 Sonstige Abgaben und Steuern

Nicht bekannt

2.2.19 Zuschnitt und Topografie

Das Flst. 80 ist unregelmäßig geschnitten und weist augenscheinlich ein geringes Gefälle (rd. 30 cm) von Norden nach Süden auf.

Das Flst. 78 ist regelmäßig geschnitten und weist augenscheinlich ebenfalls ein geringes Gefälle (rd. 30 cm) von Norden nach Süden auf.

2.2.20 Abmessungen und Größen

Wohnhaus: die mittlere Breite beträgt ca. 17,70 m, die mittlere Tiefe ca. 16,10 m. Eine Überprüfung auf Übereinstimmung mit der Grundbuchangabe erfolgte nicht. Danach ist von 285 m² für das Grundstück auszugehen.

Doppelgarage: die mittlere Breite beträgt ca. 6,50 m, die mittlere Tiefe ca. 8,90 m. Eine Überprüfung auf Übereinstimmung mit der Grundbuchangabe erfolgte nicht. Danach ist von 58 m² für das Grundstück auszugehen.

2.2.21 Grenzverhältnisse / nachbarliche Gemeinsamkeiten

geregelt und vermessen. Die Gebäude stehen auf mind. 2 Grundstücksgrenzen.

2.2.22 Ver- und Entsorgung

Wohnhaus: Das Grundstück gilt im Rahmen der vorhandenen Bebauung als ortsüblich erschlossen.

Doppelgarage: Es gibt keine Erkenntnisse darüber, ob Anschlüsse an die örtlichen Versorgungsleitungen für Telefon-, Strom- und Wasser und die kommunale Kanalisation vorhanden sind. Das Grundstück wird im Rahmen der vorhandenen Bebauung als ortsüblich erschlossen eingestuft, allerdings wird für die fehlende Erschließung ein Abschlag am Bodenwert als sachgerecht und marktkonform erachtet.

PARK- UND STELLPLATZSITUATION

Wohnhaus: auf dem Grundstück sind im Hof eingeschränkt Parkmöglichkeiten vor dem Anbau vorhanden. Im EG Anbau ist ein weiterer Stellplatz vorhanden.

Doppelgarage: 2 Stellplätze

In der Straße Am Plärrer sind ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden.

2.3 Bauliche und sonstige Anlagen

Die Wohnfläche (WFL) beträgt ca. 369 m² im EG, OG und DG.

Die Nutzfläche (NFL) beträgt ca. 151 m² im KG und EG.

Die Nutzfläche der Doppelgarage beträgt ca. 38 m².

WESENTLICHE KONSTRUKTIONS- / AUSSTATTUNGSMERKMALE⁶

Baujahr	Wohnhaus:	unbekannt, vermutlich um 1900* ⁷
	Doppelgarage:	um 1966*
Gebäudeart		vermutlich massiv
Grundrissgestaltung:		Für die meisten Wohnräume zweckmäßig und funktional für die ausgeübte Nutzung. Alle Wohnräume sind ausreichend belichtet und belüftet und weisen die erforderlichen Stellflächen auf. Allerdings weist der Grundriss Unzulänglichkeiten auf: Das Schlafzimmer im DG ist nur über den größeren Aufenthaltsbereich zugänglich. Doppelgarage: zweckmäßig
Fundamente:		nicht einsehbar
Barrierefreiheit		Der Zugang zum EG Haupthaus ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten, u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Geschosse	Haupthaus:	KG, EG, OG, DG
	Anbau:	EG, OG, DG
	Doppelgarage:	EG
Raumhöhe	EG:	nicht gemessen
	OG:	ca. 2,27 - 2,46 m
	DG:	ca. 2,10 - 2,17 m,
	Doppelgarage:	ca. 2,55 m i.M.
Außenwände		keine Erkenntnisse, vermutlich Mauerwerk, Putz
Innenwände		keine Erkenntnisse, vermutlich Mauerwerk, Putz, Anstrich, Holzwerkstoffe
Geschossdecken		keine Erkenntnisse, vermutlich Holzbalkendecken, im Anbau, über der Speis und über dem KG Kappendecken,
Dachschrägen		Verkleidung Holz- und Gipswerkstoffe,
Dachform/-konstruktion		Haupthaus ca. 1,00 m Kniestock, Walmdach, Dämmung: keine Erkenntnisse*, im Spitzboden keine*, herkömmliche Dachentlüftungssysteme, Kamin, mehrere

⁶ Angaben nach Augenschein, bzw. vorliegenden Unterlagen⁷ In den baulichen Grundzügen wie zum WST vorgefunden

	Schleppgauben, Eckausbildung mit Türmchen, Dachterrasse, im Osten. Anbau ca. ca. 1,00 m Kniestock, Satteldach, Dämmung: keine Erkenntnisse*, herkömmliche Dachentlüftungssysteme, Kamin, Doppelgarage: Pultdach
Dacheindeckung /	Biberschwanzeindeckung, Wellzementeindeckung ⁸ der Gauben, Fassadenverkleidung der Dachgauben mit Zementfassadenplatten ⁹ Garage: Wellzementplatten ¹⁰
-entwässerung	Eindeckung, außenliegende Metalldachrinnen und -fallrohre
Treppen	EG/OG/DG: geradläufige Holztreppe, Holzgeländer und -handlauf, Treppe zum KG massiv mit keramischen Belag,
Haustüre	Holzhaustüren, Lichtausschnitt, Ornamentverglasung, moderne Klingelanlage, Sicherheitsschließzylinder
Innentüren	gemischte Qualitäten, massive Zargen, Futter- und Bekleidungsargen, glatte und Füllungstürblätter natur und lackiert, Rundbogendurchgang im EG,
Tore EG Anbau	2-flügeliges Holztor mit Lichtausschnitten und Oberlichtern
Tore Doppelgarage	2 Metallschwingtore
Fenster	gemischte Qualitäten, Kunststoff- und Holzfenster in verschiedener Ausführung, Isolierverglasung, teilweise Kunststoffrollläden, Innenfensterbänke u.a. Naturstein, Kunststoff, Außenfensterbänke Werkstein
Bodenbeläge	Doppelgarage: Holzfenster keramische, textile und Kunststoffbeläge, im KG, Anbau EG Rohbeton
Wandbekleidung	Doppelgarage: Rohbeton Putz, Strukturputz, Anstrich, Kunststoff- und Holzwerkstoffverkleidungen, DU/WC EG, Bad OG und DG raumhoch gefliest, WC OG halbhoch gefliest, Doppelgarage: Putz, Anstrich
Decken	Gipskartonplatten teilweise mit Downlights, Tapeten, Holz- und Holzwerkstoffverkleidung, Putz, Anstrich Doppelgarage: Deckenverkleidung

⁸ Aufgrund des Baualters ist hier mit asbesthaltigem Material zu rechnen

⁹ Siehe vor

¹⁰ Siehe vor

ALLGEMEINE TECHNISCHE GEBÄUDEAUSSTATTUNG

Doppelgarage	keine technische Ausstattung (Elektro, Heizung, Wasser) ersichtlich
Wohnhaus	
Heizung	Scheitholzheizung aus 2009*, Ölzentralheizung Buderus Logano Unit G_105 aus 1992* ¹¹ , Kunststofföltanks 4000 ltr.*, Pufferspeicher 2000 ltr.* Infrarotheizung im Bad OG, Elektrofußbodenheizung im EG und teilweise im OG (Eisenbahnraum, Büro*), Flachheizkörper, mit Thermostatventil, teilweise Leitungen auf Putz, Handtuchhalter-Heizkörper im Bad, Kaminofen im EG Essen, Leitungen in gemischten Qualitäten, Installation nicht einsehbar
Wasser/ Warmwasserbereitung	zentral über Warmwasserspeicher
Sanitär	EG DU/WC: innenliegend, Abluft über Ventilator, Wandhänge-WC, Einbauspülkasten, Waschtisch, Dusche, Glaskabine, Sanitärkeramik weiß, OG WC: innenliegend, Wandhänge-WC, Einbauspülkasten, Sanitärkeramik weiß, Belüftung über Fenster in nicht ausgebauten Raum OG Bad: innenliegend, Waschtisch, Badewanne, Sanitärkeramik weiß, Belüftung über Fenster in nicht ausgebauten Raum DG Bad: Badewanne mit Whirlpoolfunktion, Waschtisch, Wandhänge-WC, Einbauspülkasten, Sanitärkeramik weiß, Handtuchhalter-Heizkörper
Küchen 1 + 2 Waschküche	Wasseranschluss im KG, Verteilung in der Heizung, Einbauküchen mit allen herkömmlichen Geräten, im KG, Wasseranschluss, Waschmaschinenanschluss, Abgussbecken Anschlusshöhe ca. 1,40 m (!), Pumpensumpf
Elektroinstallation /	dem Baujahr entsprechende, ausreichende Versorgung in gemischte Qualitäten, Panzersicherung im KG, EUV in Hauptgebäude und Anbau Heizung, Kippsicherungen, teilweise noch Bakelitschalter und auf-Putz liegende Installationen in den nicht ausgebauten

¹¹ Es gibt keine Erkenntnisse, ob es sich um eine Niedertemperatur oder Brennwerttechnik handelt. Nach Angabe des Eigentümers erfüllt der Brenner alle vorgeschriebenen Messwerte. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass, sollte es sich nicht um eine Niedertemperatur- oder Brennwerttechnik handeln, eine Austauschpflicht besteht. Diese Kosten wären gegebenenfalls beim Verkehrswert zu berücksichtigen.

	Bereichen, teilweise Leitungen auf Putz, Rauchmelder, Downlights SAT-Schüssel
Telekommunikationsmedien	keine Erkenntnisse, Internetanschluss*
Wärme-/Schallschutz	dem Baujahr entsprechend
Energieausweis	liegt nicht vor
AUSSTATTUNGSSTANDARD:	entspricht dem Modernisierungsjahr und wird als durchschnittlich eingestuft. ¹²
UNTERHALTUNGSZUSTAND	durchschnittlich ¹³
BESONDERE BAUTEILE / BESONDERE EINRICHTUNGEN / BESONDERHEITEN	
	Schlepp-Gaube Türmchen Einbauschränke
ENERGETISCHE SITUATION	vgl. Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. Vollgutachten
MODERNISIERUNGEN / ERWEITERUNGEN / ERFORDERLICHER ABBRUCH	
Wohnhaus 2017*	Umfangreiche Modernisierung des Innenbaus Einbau elektrische FBH Modernisierung der Leitungssysteme Einbau und Modernisierung von Bädern Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung
2009*	Einbau neue Holzheizung
2005*	Einbau neue Haustür die tragenden Gebäudeteile resultieren noch aus dem Ursprungsbaujahr
Doppelgarage	keine
ZUSTANDSDEFIZITE / FERTIGSTELLUNGSBEDARF / UNTERHALTUNGSZUSTAND / RISIKEN	
Insbesondere	WOHNHAUS

¹² Hier sind die nicht ausgebauten Räume, die noch nicht renoviert und modernisiert sind nicht mit erfasst.

¹³ Hier sind die nicht ausgebauten Räume, die noch nicht renoviert und modernisiert sind nicht mit erfasst.

Fehlender Handlauf Kellertreppe
Statisch fragwürdige Abstützung im Kellergeschoss
Treppengeländerhöhe in den Wohngeschossen nicht ausreichend
Rissebelastung von Böden und Wänden
Keine Abdichtung der Ölauffangwanne der Öllagertanks erkennbar
Dachschrägen und Spitzboden nicht gedämmt*
Feuchtigkeitsbelastung im KG
Rollläden teilweise defekt*
Möglicherweise Asbestbelastung der Fassadenverkleidung Gauben und Gaubendächer
Fraglicher Brandschutz der Fensteröffnungen im Bereich der Grenzbebauungen
WC und Bad OG haben keine natürliche Belüftung und Belichtung
Geländer Dachterrasse ist nicht ausreichend befestigt (Absturzgefahr)
2 nicht ausgebaute Räume im OG

DOPPELGARAGE:

Rissebelastung Wände, Boden, Feuchtigkeitsbelastung, möglicherweise Asbestbelastung des Daches

2.3.1 Außenanlagen

Über den Zustand der unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen ist nichts bekannt. An wesentlichen wertrelevanten Außenanlagen wurden zum Stichtag vorgefunden:

- Befestigter Innenhof/ Zufahrt zur Remise/ Zugang
- Ver- und Entsorgungsanschlüsse
- Einfriedungen des Grundstückes
- Zufahrt zur Doppelgarage

3. WERTERMITTLUNG

3.1 Bodenwertermittlung

3.1.1 Ermittlung des Bodenwerts Flst. 80

Für das Grundstück Flst. 80 ergibt sich somit folgender Bodenwert zum Stichtag:

Grundstück Flst.	80	285 m ²	x	60,00 € =	17.100 €
------------------	----	--------------------	---	-----------	----------

3.1.2 Ermittlung des Bodenwerts Flst. 78

Für das Grundstück Flst. 78 ergibt sich somit folgender Bodenwert zum Stichtag:

Grundstück Flst.	78	58 m ²	x	30,00 € =	1.740 €
------------------	----	-------------------	---	-----------	---------

3.2 Ertragswertermittlung zum Stichtag 15.01.2025

WOHNHAUS

Ertragswertermittlung		91619 Obernzen	Bad Windsheimer Str. 2				
Grundstück rentierlich	17.100 €			ortsübliche Miete/m ²	psch	Miete/Monat	Miete p.a.
Liegenschaftszinssatz		3,00%					
Gebäudebezeichnung	Anzahl						
Wohnräume	1	369 m ²		7,25 €		2.676 €	32.115 €
Stellplätze/ Garage	1				25 €	25 €	300 €
Jahresrohertrag							32.415 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die II.BerechnungsVO							
Verwaltung Wohnhaus	359 € je		1	=		359 €	
Verwaltung Stellplätze und sonstige Einheiten	47 € je		1	=		47 €	
Mietausfallwagnis	2% aus		32.415 €	=		648 €	
Instandhaltung Wohnen	14 € pro m ²		369 m ²	=		5.168 €	
Instandhaltung Garage und sonstige Einheiten	106 € psch	p.a.	1	=		106 €	
						6.328 €	
entspricht	19,52%	des Rohertrags					-6.328 €
Jahresreinertrag Grundstück				als Zwischensumme EUR			26.087 €
abzüglich Bodenwertverzinsung	Grundstück rentierlich	3,00%	*	17.100 €		-	513 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen				als Zwischensumme EUR			25.574 €
Gebäudeertrag	Vvf (RND 30		* Lzs	3,00%	)=	19,6004	501.258 €
zzgl. Bodenwert	rentierlich						17.100 €
vorläufiger Ertragswert							518.358 €

DOPPELGARAGE

Grundstück rentierlich	1.740 €			ortsübliche Miete/m²	psch	Miete/Monat	Miete p.a.
Liegenschaftszinssatz	3,00%						
Gebäudebezeichnung	Anzahl						
Stellplätze/ Garage	2				30 €	60 €	720 €
Jahresrohertrag							720 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten	in Anlehnung an die II.BerechnungsVO						
Verwaltung Stellplätze und sonstige Einheiten	47 € je		2	=			94 €
Mietausfallwagnis	2% aus		720 €	=			14 €
Instandhaltung Garage und sonstige Einheiten	106 € psch	p.a.	2	=			212 €
							320 €
entspricht	44,50%		des Rohertrags				-320 €
Jahresreinertrag Grundstück			als Zwischensumme EUR				400 €
abzüglich Bodenwertverzinsung	Grundstück rentierlich	3,00%	*	1.740 €		-	52 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen			als Zwischensumme EUR				347 €
Gebäudeertrag	Vvf (RND 10		* Lzs	3,00%	)=	8,5302	2.963 €
zzgl. Bodenwert	rentierlich						1.740 €
vorläufiger Ertragswert							4.703 €

3.3 Sachwertermittlung

3.3.1 Zusammenfassung Sachwerte

Zeitwert der vorläufigen Gebäudeherstellungswerte Zusammenfassung Wohnhaus	
vorläufiger Gebäudeherstellungswert NHK Typ 2.11	273.781 €
vorläufiger Gebäudeherstellungswert NHK Typ 2.31	72.273 €
vorläufiger Gebäudeherstellungswert NHK Typ 2.33	49.323 €
vorläufiger Gebäudeherstellungswert Gebäudeteil 4	83.933 €
vorläufiger Gebäudeherstellungswert Garage NHK Typ 14.1	20.307 €
	499.616 €
zzgl. Bodenwert	17.100 €
vorläufiger Sachwert	516.716 €

vorläufiger Gebäudeherstellungswert Doppelgarage	5.451 €
zzgl. Bodenwert	1.740 €
vorläufiger Sachwert	7.191 €

3.4 Plausibilisierung und Beurteilung der vorläufigen Ergebnisse

3.4.1 Vorläufig ermittelte Werte

WOHNHAUS

vorläufiger marktangepasster Sachwert	516.716 €
vorläufiger Ertragswert	518.009 €

DOPPELAGARAGE

vorläufiger marktangepasster Sachwert	7.191 €
vorläufiger Ertragswert	4.703 €

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

3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

3.5.1 Feststellungen

Bei dem Bewertungsobjekt sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu nennen:

WOHNHAUS

- Eingetragene Rechte in Abt. II Grundbuch
- Gemeinderecht zu einem ganzen Nutzanteil an den noch unverteilten Gemeindebesitzungen
- Zustandsdefizite (siehe **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**ff) und Ausbau/ Modernisierung der beiden nicht ausgebauten Räume im OG
- Nachgenehmigung baulicher Umnutzungen und Erweiterungen

DOPPELGARAGE

- Zustandsdefizite (siehe **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**ff) Feuchtigkeits- und Rissebelastung

3.5.2 Eintragungen in Abt. II Grundbuch

In Abteilung II Grundbuch sind unter den lfd. Nummern 1, 2 und 3, Lasten und Beschränkungen – ein Wegerecht, ein Sanierungs- und der Zwangsversteigerungsvermerk – eingetragen.

Diese werden auftragsgemäß gesondert berücksichtigt.

3.5.3 Werteinfluss durch Zustandsdefizite und Ausbau/ Modernisierung von nicht ausgebauten Räumen

Der dafür geschätzte Werteinfluss auf den Verkehrswert des hier in Rede stehenden Wohnhauses wird zum Wertermittlungstichtag durch einen Abschlag von

-60.000 €¹⁴

als „besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“ wertmindernd berücksichtigt.

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

-1.500 €¹⁵

als „besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“ wertmindernd berücksichtigt.

3.5.4 Nachgenehmigungsplanung Dachgeschossausbau über der Remise (Anbau) und Heizungseinbau in der ehemaligen Remise

Gemäß Pkt.1.8 wird hier die formale und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

Daher wird hier kein Werteinfluss auf den Verkehrswert berücksichtigt.

¹⁴ Abgeleitet aus geschätzten indexierten und alterswertgeminderten Kosten

¹⁵ Siehe vor

4. FESTSTELLUNGEN UND ERGEBNIS ZUM VERKEHRSWERT

4.1 Zusammenfassung

4.1.1 Wohnhaus

marktangepasster vorläufiger Sachwert		516.716 €
Zustandsdefizite und Ausbau der nicht modernisierten Räume	-60.000 €	
		-60.000 €
vorläufiger marktangepasster objektspezifischer Sachwert		456.716 €

4.1.2 Doppelgarage

marktangepasster vorläufiger Sachwert		7.191 €
	Zustandsdefizite	-1.500 €
vorläufiger marktangepasster objektspezifischer Sachwert		5.691 €

4.2 Verkehrswert

Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände halte zum Stichtag 15.01.2025 einen

rechtsunbelasteten Verkehrswert für die Flst. 80

in Höhe von

457.000 €

(in Worten vierhundert_siebenundfünfzig_tausend EURO) und einen

Verkehrswert für die Flst. 78

in Höhe von

5.700 €

(in Worten fünf_tausend_siebenhundert EURO)

für angemessen.

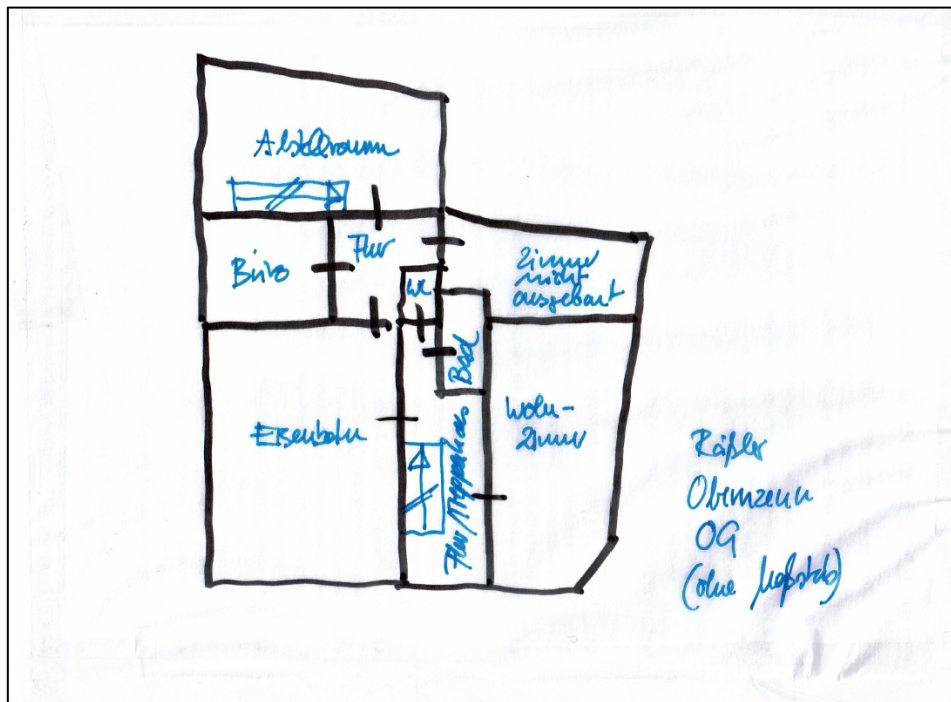
Ich versichere das Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Irmgard Schilling

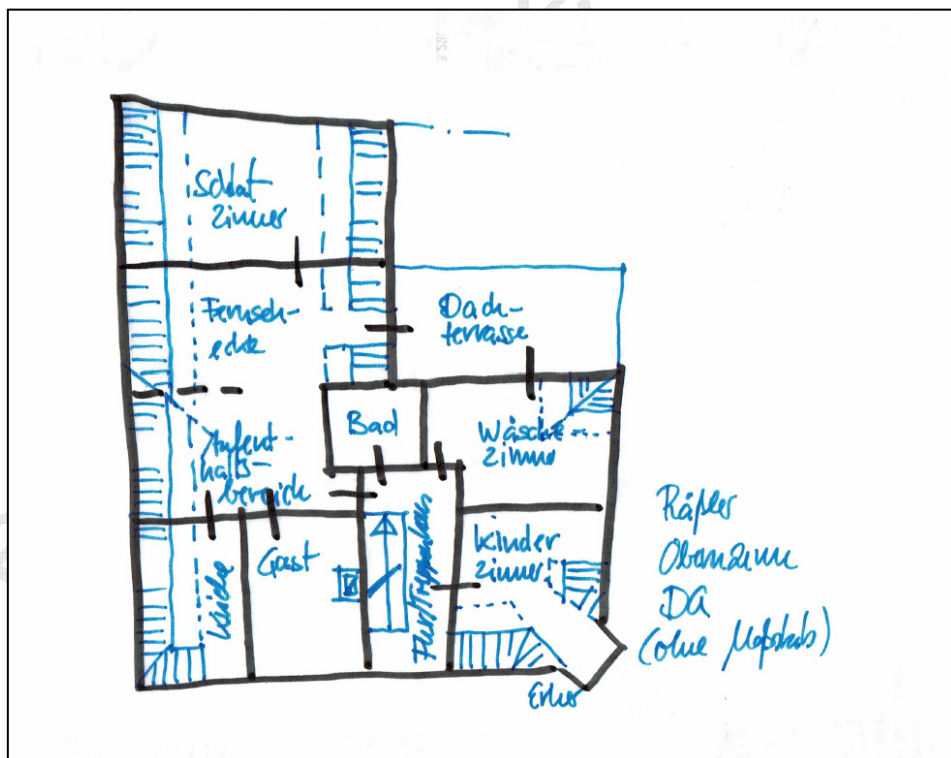
Architektin und ö.b.u.v. Sachverständige



Neuherberg, den 23.04.2025



Grundriss EG



Grundriss DG

5.3 Fotodokumentation

5.3.1 Wohnhaus



Ansicht von Süden

5.3.2 Doppelgarage



Ansicht von Südosten