

Rainer Maria Löckener

Dipl.-Betriebswirt (FH)



Von der Industrie- und Handelskammer in Nürnberg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

PLZ und Ort: 90402 Nürnberg
Straße: Arminiusstraße 2
Telefon: 0911 8188080
Telefax: 0911 8188082
E-Mail: mail@loeckener.com
Internet: www.loeckener.com

Aktenzeichen: 1 K 111/22

Gutachtennummer: 23-20115-L

Gutachtendatum: 17.10.2023

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S. des § 194 BauGB für das mit einem Einfamilienhaus mit Anbau und Doppelgarage bebauten Grundstück im Mühlsteig 8 und 8a, 90542 Eckental, Ortsteil Eckenhaid

Auftraggeber:

Amtsgericht Fürth

Abteilung für Zwangsversteigerungssachen

Amtsgericht/Grundbuch/Blatt:

Erlangen/Eckenhaid/2330

Wertermittlungstichtag:

26.07.2023

Verkehrswert (Marktwert):

670.000 €



Die Abbildung zeigt den Wohnhausanbau zum Zeitpunkt des Stichtages, dem 26.07.2023!

Das Grundstück mit Wohnhaus konnte am 26.07.2023 nicht besichtigt werden!

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Bewertungsrelevante Angaben.....	3
2.	Beschreibung des Grundstücks	5
3.	Beschreibung des Gebäudes	9
4.	Baubeschreibung des Wertermittlungsobjektes	13
5.	Grundlagen der Bewertung.....	20
6.	Ermittlung des Bodenwertes.....	26
7.	Sachwertverfahren	29
8.	Allgemeine Marktanpassung.....	35
9.	Marktbeobachtungen im Vergleichswertverfahren	37
10.	Verkehrswert (Marktwert)	39
11.	Anlagen.....	43

1. Bewertungsrelevante Angaben

1.1 Bewertungsobjekt

Objektart: Einfamilienhaus mit Anbau und Doppelgarage

Straße: Mühlsteig 8 und 8a

PLZ und Ort: 90542 Eckental, Ortsteil Eckenheid

Anmerkung:

Das im Jahr 1976 errichtete Wohnhaus (Mühlsteig 8) wurde in den Jahren 2013 und 2014 modernisiert und durch Aufstockung des östlichen Anbaus mit Büroanbau (Mühlsteig 8a) erheblich erweitert. Nach der schriftlichen Stellungnahme des Herrn Dr. W. Krah, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bauphysik, wurden die Erweiterungen wenig fachgerecht ausgeführt. Sie waren am Tag des Ortstermins, dem 26.07.2023, nach äußerem Augenschein noch nicht abgeschlossen.

1.2 Auftraggeber und Verwendungszweck

Name: Amtsgericht Fürth

Abteilung für Zwangsversteigerungssachen

Straße: Bäumenstraße 28

PLZ und Ort: 90762 Fürth

Telefon: 0911/7438-0

Aktenzeichen: 1 K 111/22

Verwendungszweck: Zwangsversteigerung

Beschluss vom: 12.05.2023

1.3 Bewertungsrelevante Termine

Wertermittlungsstichtag: 26.07.2023

Qualitätsstichtag: 26.07.2023

Ortsbesichtigung: 26.07.2023

Teilnehmer: Schuldner laut Beschluss zu 2)

Rainer Maria Löckener, Sachverständiger

Anmerkung:

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. 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. Eine Besichtigung des Wohnhauses konnte im Rahmen eines anderen Verfahrens bereits am 11.03.2020 durchgeführt werden.

1.4 Arbeitsunterlagen/Erhebungen/Literatur

1.4.1 Objektbezogene Arbeitsunterlagen:

- Amtliche Flurkarte
- Grundbuchauszug
- Auszug aus den Bauplänen
- Auszug aus dem Bebauungsplan
- Ablichtungen eines baubiologischen Gutachtens
- Ablichtungen einer bauphysikalischen Stellungnahme
- Unterlagen des Bezirkskaminkehrers
- Aufmaß und Beschreibung vom Tag des ersten Ortstermins am 11.03.2020

1.4.2 Erhebungen/Recherchen:

- Auskünfte des Schuldners
- Auskünfte der Marktes Eckental
- Auskunft des Gutachterausschusses
- Marktberichte des IVD für Mittelfranken
- Marktbeobachtungen des regionalen Immobilienmarktes

1.4.3 Allgemeine Grundlagen:

Bewertung nach den gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen Fachliteratur

1.5 Grundbuch

Einsicht am: 31.05.2023

Amtsgericht: Erlangen

Grundbuch: Eckenhaid

Blatt: 2330

Bestandsverzeichnis:	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
	444	Mühlsteig 8, 8a, Gebäude- und Freifläche	1.232 m ²

Abteilung I - III: Keine Angaben in diesem Gutachten

Anmerkung:

Bei der Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens wird der Sachverständige vom Gericht angewiesen, aus Gründen des Datenschutzes die Beteiligten im Gutachten namentlich nicht aufzuführen. Auch bleiben die im Grundbuch eingetragenen Belastungen bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

1.6 Mietverhältnisse

Mieter: Dem Sachverständigen liegen keine Erkenntnisse über bestehende Mietverträge vor.

2. Beschreibung des Grundstücks

2.1 Geopolitische Situation

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Mittelfranken
Landkreis:	Erlangen-Höchstadt
Gemeinde:	Markt Eckental
Gemeindeteil:	Eckenhaid

2.2 Orts- und Lagebeschreibung

2.2.1 Ortsbeschreibung

Die Universitätsstadt Nürnberg hat über 530.000 Einwohner und bildet mit den Nachbarstädten Fürth, Erlangen und Schwabach sowie den umliegenden Landkreisen die Planungsregion 7. Damit ist der Großraum Nürnberg mit 1,35 Mio. Einwohnern die zweitgrößte Planungsregion in Bayern und gehört zu den größten Wirtschaftsräumen in Deutschland. Als „Metropolregion“ gehört Mittelfranken zu den bedeutenden europäischen Wirtschaftsstandorten.

Mit einem hervorragenden Netz an Bundesautobahnen, der Süd-West-Tangente und dem Frankenschnellweg sowie dem Nürnberger Flughafen mit zahlreichen nationalen und internationalen Zielen, hat der Großraum Nürnberg eine überdurchschnittlich gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Nürnberg verfügt mit dem Hafen am Main-Donau-Kanal über das größte Logistikzentrum Süddeutschlands und der einzigen Wasserverbindung zwischen West- und Osteuropa.

Der Markt Eckental liegt mit etwa 14.500 Einwohnern im Städtedreieck Nürnberg - Erlangen - Lauf a.d. Pegnitz und ist über die Bundesautobahnen A 3 und A 9 bzw. die Bundesstraße B 2 zu erreichen. Eckental verfügt über zwei Haltestellen der Bahnlinie Nürnberg - Gräfenberg und ist ca. 20 km vom Nürnberger Flughafen entfernt.

Der Markt Eckental ist 1972 aus den früheren Gemeinden Benzendorf, Eckenhaid, Eschenau mit Oberschöllnbach, Forth mit Frohnhof, Herpersdorf und Unterschöllnbach entstanden. Im Jahre 1978 kam mit Brand der letzte Gemeindeteil hinzu. Eckental verfügt über verschiedene Grund- und Hauptschulen sowie über ein modernes Gymnasium mit über 1100 Schülern.

Im nahen Hauptort Eschenau gibt es praktische Ärzte, Fachärzte und Apotheken. Mit einer Reihe nationaler Filialunternehmen, verschiedenen Fachgeschäften und Dienstleistungsbetrieben, ist eine grundlegende Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs gewährleistet.

2.2.2 Lagebeschreibung mit Objektumfeld und Infrastruktur

Das Wohnhaus liegt im Ortsteil Eckenheid, der etwa ein Kilometer östlich des Hauptortes Eschenau liegt. Kindergarten und Grundschule sind vom Bewertungsobjekt fußläufig erreichbar. Mit einem kleinen Dorfladen ist in Eckenheid nur eine Grundversorgung gewährleistet. Der Bahnhof und das Gymnasium liegen im benachbarten Eschenau. Das Umfeld ist wohnwirtschaftlich geprägt, es gibt vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser mit ein und zwei Vollgeschossen.

2.2.3 Demografische Entwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung im Markt Eckental ist nach den Prognosen des Landesamtes für Statistik in Bayern noch positiv, wenngleich auch hier die Zahl älterer Mitbewohner überproportional steigen wird. Für den Freistaat Bayern und den Markt Eckental wird bis zum Jahr 2039 für die verschiedenen Altersgruppen die folgende Entwicklung prognostiziert:

Altersgruppen in der Bevölkerung	Bayern	Markt Eckental
Insgesamt	+ 4,0 %	+ 1,5 %
Bis 18 Jahre	+ 5,1 %	+ 2,5 %
Zwischen 18 bis 40 Jahre	- 7,5 %	- 9,3 %
Zwischen 40 bis unter 65 Jahre	- 5,5 %	- 6,8 %
Über 65 Jahre und älter	+ 35,4 %	+ 25,3 %

2.3 Grundstücksgestalt

Grundstücksform: rechteckig, im Südwesten abgerundet
Straßenfront: ca. 60 m, Eckgrundstück
Mittlere Grundstücksbreite: 34 m
Mittlere Grundstückstiefe: 37 m

2.4 Topografischer Zustand

Bodenniveau: Südgefälle (ca. 1 m)
Belichtungsverhältnisse: gut, durch den leichten Südhang
Grenzverhältnisse: keine ungeklärten Grenzverhältnisse bekannt

2.5 Beschaffenheit des Grundstücks

Standfestigkeit: keine verminderte Standfestigkeit bekannt
Grundwasser: kein erhöhtes Grundwasser bekannt
Oberflächenwasser: kein eindringendes Oberflächenwasser
Kanalrückstau: kein Kanalrückstau bekannt

2.6 Bodenverunreinigungen und Immissionen

Bodenverunreinigungen:	keine besonderen Hinweise
Lärmimmissionen:	keine besonderen Hinweise
Geruchsmissionen:	keine besonderen Hinweise
Sonstige Immissionen:	keine besonderen Hinweise

Anmerkung:

Der Sachverständige wurde beauftragt, ein Verkehrswertgutachten zu erstatten. Die Untersuchung nach schädlichen Veränderungen des Bodens oder des Grundwassers auf natürliche und künstliche Schadstoffe, Kriegslasten oder sonstige Verunreinigungen war nicht Inhalt dieses Gutachtenauftrags. Für das Grundstück wird die Schadensfreiheit vorausgesetzt, weitere Untersuchungen sollten durch Fachkollegen für Schäden an Grundstücken und Gebäuden durchgeführt werden.

2.7 Erschließungszustand und Erschließungsbeiträge

Versorgungsanschlüsse:	Strom, Wasser, Telekommunikation
Entsorgungsanschlüsse:	Kanal
Beitrags- und Abgabepflichten:	keine offenen Abgaben und Beiträge bekannt
Kanaluntersuchung:	wurde im Jahr 2013 durchgeführt

Anmerkung:

Beiträge für die Verbesserung oder Erneuerung von Ortsstraßen, beschränkt-öffentlichen Wegen, in der Baulast der Gemeinde stehenden Teilen von Ortsdurchfahrten und der Straßenbeleuchtung (Straßenausbaubeitragsmaßnahmen) werden in Bayern aufgrund des Gesetzes zur Änderung des Kommunalabgabengesetzes vom 26.06.2018 rückwirkend zum 01.01.2018 nicht mehr erhoben.

2.8 Ausbau der Straßen und Wege

Ausbauzustand:	ausgebaut und asphaltiert, Gehsteig vorhanden, geringes Straßenbegleitgrün
Straßenbeleuchtung:	vorhanden
Parkplatzsituation:	Parkflächen im Straßenraum vorhanden

2.9 Bauplanungsrecht und aktuelle Überbauung

Flächennutzungsplan:	W - Wohnbaufläche
Bebauungsplan:	vorhanden
Wesentliche Festlegungen im B-Plan:	WR, I VG, SD, WD, 25° - 38°
Lagekategorie und Lagewertung:	Wohnlage
Derzeitige Überbauung:	352 m ²
Grundstücksgröße:	1.232 m ²

Realisierte Nutzung (WGFZ): 0,3
Bebauungsmöglichkeiten: nicht voll ausgeschöpft, aber ortsüblich

Anmerkung:

Die wertrelevante Geschossflächenzahl, abgekürzt WGFZ (Bodenrichtwertrichtlinie, BRW-RL § 6, Abs. 6), gibt das Verhältnis der Geschossfläche aller Vollgeschosse der baulichen Anlagen auf einem Grundstück zu der Fläche des Baugrundstücks an. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen, ist die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses zu berücksichtigen und das Kellergeschoss mit 30 %, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind.

2.10 Entfernungen

Nürnberg: 20 km
Erlangen: 17 km
Ortsmitte: 1,1 km
Grundschule: 1,6 km

2.11 Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger

Name: Klaus Elm
Straße: Germersberger Hauptstraße 49
Ort: 91220 Schnaittach
Telefon: 09153/925141
Telefax: 09153/925142

2.12 Örtliche Verwaltung

Name: Markt Eckental
Straße: Rathausplatz 1
Ort: 90542 Eckental
Telefon: 09126/903-0
Internet: www.eckental-mfr.de

3. Beschreibung des Gebäudes

3.1 Gebäudeart

Einfamilienhaus mit Anbau und Doppelgarage

3.2 Baukörper

3.2.1 Wohnhaus

Bauweise: frei stehend
Konstruktionsart: Massivbauweise
Keller: nicht unterkellert
Geschosse: Erdgeschoss mit offener Galerie
Dachform, Dachneigung: Satteldach mit 22°

3.2.2 Östlicher Anbau mit südlichem Büroanbau

Bauweise: einseitig angebaut
Konstruktionsart: Massivbauweise
Keller: voll unterkellert (Ausnahme Büroanbau)
Geschosse: Erd- und Obergeschoss
Dachform, Dachneigung: Pultdach mit 3°

3.2.3 Doppelgarage

Bauweise: frei stehend
Konstruktionsart: Massivbauweise
Keller: nicht unterkellert
Dachform: Pultdach
Garagenzufahrt: zwei Metallschwingtore

Anmerkung:

Das Dach der Doppelgarage ist mit Metallformplatten gedeckt, auf der Ostseite der Garage gibt es einen Schuppenanbau.

3.3 Ursprüngliches Baujahr: 1976

Anmerkung:

Das Wohnhaus wurde 1976 erstmals errichtet, im Jahr 1997 wurde ein neuer Heizkessel mit Ölbrenner eingebaut. Nach Erwerb durch die Parteien im Jahr 2013 wurde das Haus mit einem östlichen Anbau erweitert und umfassend modernisiert. Es wurden Fenster mit Dreischeiben-Wärmeschutzglas eingebaut, die sanitäre und elektrische Rohinstallation wurde weitgehend ausgetauscht. Das Wohnhaus erhielt eine Fußbodenheizung, die Boden-, Wand- und Deckenbeläge wurden erneuert, die Sanitärräume modernisiert.

Die Ermittlung der wirtschaftlichen bzw. modifizierten Restnutzungsdauer des Gebäudes erfolgt in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie (SW-RL, Anlagen 3 und 4). Dabei führen die vorgenommenen Renovierungsmaßnahmen mit unterschiedlicher Gewichtung einzelner Gebäudeteile zu einem Modernisierungsgrad, der zu einer interpolierten, modifizierten Restnutzungsdauer des Gebäudes führt.

3.4 Abweichungen der Bausubstanz vom Sollzustand

Baumängel und Bauschäden	
•	Fassadenschäden am ursprünglichen Wohnhaus
•	Wohnhausanbau außen noch nicht verputzt, schadhafte Dämmelemente
•	asbestzementhaltige Platten am Hausgiebel
•	südliche Grundstückszufahrt mit einfachem Mauerwerksdurchbruch
•	erhebliche PCP-Belastung im Bereich des Satteldaches (Gutachten)
•	nicht fachgerecht ausgeführte Arbeiten am Anbau (Gutachten)
•	UNFALLGEFAHR durch fehlendes Geländer an der Dachterrasse (Anbau)
Instandhaltungsstau	
•	verwilderte Außenanlagen mit umfangreichen Betonbeständen
Unzeitgemäße Bauausführung	
•	Gesamtenergiebilanz

Anmerkung:

Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass er eine Wertermittlung und kein Bausubstanzgutachten erstellt hat. Bei dieser Wertermittlung wurden nur augenscheinliche Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen und der technischen Ausstattung wurde nicht näher geprüft.

3.5 Bauausführung und Energieverbrauch

Gesamtenergiebilanz: Bauausführung ohne Wärmedämmverbundsystem
Energieausweis: wurde nicht vorgelegt

Anmerkung:

Seit Januar 2023 gilt das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG 2023). Durch das GEG wurden das Energieeinspargesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammengeführt. Mit dem GEG treten die bisherigen Gesetze und Verordnungen außer Kraft. Nun besteht ein einheitliches, aufeinander abgestimmtes Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten und Bestandsgebäuden sowie dem Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden.

Für Bestandsgebäude bestehen Austausch- und Nachrüstpflichten, die grundsätzlich zu einem bestimmten Termin erfüllt werden müssen. Ausgenommen von der Nachrüstverpflichtung sind selbst genutzte Häuser mit maximal zwei Wohnungen, wenn der Eigentümer schon vor dem 1. Februar 2002 im Haus gewohnt hat. Hier greifen die Nachrüstverpflichtungen nur bei einem Eigentümerwechsel. Der neue Hauseigentümer hat nach dem Erwerb zwei Jahre Zeit, die erforderlichen Dämmmaßnahmen durchzuführen. Daneben gibt es "bedingte Anforderungen", die nach § 48 GEG bei Modernisierungsmaßnahmen auch einzelner Bauteile zu beachten sind.

So müssen z.B. Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind, regelmäßig ausgetauscht werden, über die wenigen Ausnahmen berät der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger. Es wurde weiter festgelegt, dass ab dem Jahr 2026 der Einbau neuer Ölheizungen oder anderer Heizungen mit fossilen Brennstoffen nur noch eingeschränkt möglich ist. Heizungs- und Warmwasserrohre müssen wirkungsvoll gedämmt sein, dies gilt für Geschossdecken zu unbeheizten Dachräumen bereits seit Ende 2015.

Bei Modernisierungen, Austausch oder Veränderung von Bauteilen gibt das Gebäudeenergiegesetz Mindeststandards vor, welche bei baulichen Maßnahmen erfüllt werden müssen. Beispielsweise trifft das bereits bei einer Erneuerung des Fassadenputzes oder beim Austausch der Fenster zu. Gemäß den Maßgaben im Klimaschutzprogramm wurde in den Fällen des Verkaufs und bei bestimmten größeren Sanierungen von Ein- und Zweifamilienhäusern eine obligatorische energetische Beratung des Käufers bzw. Eigentümers durch zertifizierte Energieberater verankert.

Die energetischen Kennwerte einer Immobilie werden in einem Energieausweis ausgewiesen, in dem nun neben dem Primärenergiebedarf bzw. -verbrauch auch die CO²-Emissionen des Gebäudes angegeben werden müssen. Für Verkäufer, Vermieter und Makler gilt, dass die Werte im Energieausweis bereits in der Immobilienanzeige genannt werden. Der Ausweis muss einem Kauf- oder Mietinteressenten spätestens bei der ersten Besichtigung vorgelegt werden.

Energieeffizienzklassen von Wohngebäuden (nach GEG)		
A+	0 – 30 kWh/(m ² a)	entspricht etwa Passivhausstandard oder KfW 40+
A	30 – unter 50 kWh/(m ² a)	entspricht min. Anforderungen der EnEV 2016, z.B. KfW 55 oder KfW 70
B	50 – unter 75 kWh/(m ² a)	entspricht etwa den Anforderungen der EnEV 2014
C	75 – unter 100 kWh/(m ² a)	entspricht etwa energetisch gut modernisiertem EFH
D	100 – unter 130 kWh/(m ² a)	entspricht etwa den Anforderungen der EnEV 2007 oder hochwertig modernisierte Altbauten
E	130 – unter 160 kWh/(m ² a)	entspricht etwa durchschnittlichem Wohngebäudestand
F	160 – unter 200 kWh/(m ² a)	entspricht etwa energetisch nicht wesentlich modernisiertem MFH
G	200 – unter 250 kWh/(m ² a)	entspricht etwa energetisch nicht wesentlich modernisiertem EFH
H	über 250 kWh/(m ² a)	entspricht etwa unsaniertem, energetisch schlechtem Altbau

3.6 Belüftung

Das Wohnhaus verfügt über gute Belüftungsmöglichkeiten, durch moderne Kunststofffenster mit Dreh und Kippbeschlägen ist eine Quer- bzw. Dauerlüftung möglich.

3.7 Belichtung

Das Wohnhaus hat eine bevorzugte Belichtung durch die Südausrichtung, im Bereich der zurückgezogenen Terrasse gibt es Einschränkungen. Es gibt ausreichend Fens-terelemente, die die Aufenthaltsräume ausreichend gut belichten.

3.8 Grundrissgestaltung

Es besteht eine großzügige Grundrissgestaltung mit einem offenen Wohn-, Ess- und Arbeitsbereich. Diese Raumeinheiten haben einen offenen Luftraum bis in das Dach, was nicht zu einer positiven Gesamtenergiebilanz beiträgt. Im seitlichen Anbau gibt es im Erdgeschoss das Elternschlafzimmer mit Bad- und Ankleide. Die beiden Schlaf-räume im OG verfügen über ein eigenes Bad. Der Zugang zu den Räumen im OG des Anbaus erfolgt ausschließlich über den Wohn- und Essbereich.

Im Erdgeschoss wurde auf der Südseite des Anbaus ein Büroraum mit Duschbad be-rücksichtigt. Das Büro hat einen getrennten Zugang über die Südseite des Gebäudes. Die hier vorgesehenen offenen Kfz-Stellplätze sind noch nicht befestigt.

3.9 Brandversicherungswert

wurde nicht vorgelegt

Anmerkung:

Bei nicht brandversicherten Gebäuden bzw. rückständigen Brandversicherungsbei-trägen besteht ein hohes Risiko bei plötzlichem Untergang des Gebäudes, darauf wird ein Ersteher in der Zwangsversteigerung besonders hingewiesen.

4. Baubeschreibung des Wertermittlungsobjektes

Vorwort:

Der Sachverständige hatte bereits anlässlich eines anderen Verfahrens die Möglichkeit das Gebäude am 11.03.2020 zu besichtigen. Die Erkenntnisse aus dieser Ortsbesichtigung werden in diesem Gutachten dargestellt und sind ebenfalls Grundlage für die Verkehrswertermittlung.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich die in diesem Gutachten dargestellte Pläne, Raummaße, Ausstattungsmerkmale oder Beschreibungen in den vergangenen drei Jahren auch negativ verändert haben könnten!

4.1 Außenfassade

Gestaltung:	schlichte Lochfassade
Materialauswahl:	Kellenputz, Anbau und Erweiterung ohne Putz
Sockel:	verputzt und gestrichen (Ausnahme Anbauten)
Dachterrasse:	auf dem Büroanbau vorhanden

Anmerkung:

Die Dachterrasse ist vom Flur im OG des östlichen Anbaus zu betreten. Die Dachterrasse ist lediglich mit Dachfolie bedeckt, einige Betonsäulen bestehen, ein Geländer ist nicht vorhanden. Mit der Fertigstellung sind Investitionen notwendig, durch das fehlende Geländer besteht eine hohe UNFALLGEFAHR.

4.2 Rohbau

Fundamente:	Streifenfundamente
Kellerdecke:	Beton
Geschossdecken:	Beton
Sonstige Geschossdecke:	Holzbalkendecke an der offenen Galerie
Kelleraußenwände:	massiv, vermutlich Betonstein
Lichtschächte:	Beton mit verzinktem Gitterrost
Geschossaußenwände:	massiv, vermutlich Ziegel
Geschossinnenwände:	massiv, vermutlich Ziegel
Dachstuhl:	zimmermannsmäßiges Holzdach
Dacheindeckung:	Betondachsteine und Dachfolie (nach Angabe)
Kamin:	Fertigteilkamin, zweizügig
Flaschnerarbeiten:	Kupferblech

4.3 Treppen und Treppenhaus

Kelleraußentreppe:	Betontreppe ohne Auflage, Handlauf
Kellerinnentreppe:	Betontreppe mit Kunststeinauflage, Holzhandlauf
Geschosstreppe:	weiße Holztreppe mit Trittstufen, Textilauflage
Treppengeländer:	gedrechseltes Holzgeländer
Bodenbelag:	großformatige Bodenfliesen im EG, einfacher PVC-Belag im Bereich der offenen Galerie
Wandbelag:	verputzt und gestrichen
Deckenbelag:	im Bereich des Wohnhauses mit Satteldach offener Dachraum mit Sichtgewerk und Verbretterung

4.4 Fenster und Türen

4.4.1 Fenster

Kellerfenster:	meist Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Wohnraumfenster:	Kunststofffenster, Dreischeiben-Wärmeschutzglas
Rollläden:	Kunststoff tlw. elektrisch und Gurtbandbedienung
Fensterbänke innen:	Naturstein
Fensterbänke außen:	Leichtmetall

4.4.2 Türen

Hausabschlusstür:	Kunststofftür in Sprossenausführung, Glaseinlagen
Innentüren:	Holztüren und Zargen mit Dekor, weiß gestrichen
Kelleraußentür:	Metalltür mit Drahtglaseinlagen

4.5 Ausbau und Ausstattung

4.5.1 Windfang

Bodenbelag:	Mosaikfliesen (Mittelmeerdekor)
Wandbelag:	verputzt und in Wischtechnik gestrichen
Deckenbelag:	verspachtelt und gestrichen

4.5.2 Gäste-WC

Bodenbelag:	Mosaikfliesen (Mittelmeerdekor)
Wandbelag:	verputzt und in Wischtechnik gestrichen
Deckenbelag:	verspachtelt und gestrichen
Sanitärausstattung:	Waschbecken als Schüssel auf Holzplatte, Wand-WC mit Unterputzpülkasten, moderne Armaturen

4.5.3 Wohnen, Arbeiten und Essen

Bodenbelag:	großformatige Bodenfliesen
Wandbelag:	verputzt und in Wischtechnik gestrichen
Deckenbelag:	offen bis zum Dachgebälk

Anmerkung:

Im Bereich des Wohnraums gibt es einen mächtigen offenen Kamin, der Bereich ist bis in den Dachfirst offen. Über dem Bereich Arbeiten und Essen gibt es eine zum Wohnraum offene Galerie, von hier besteht Zugang zu den neu geschaffenen Räumen im OG des östlichen Anbaus.

4.5.4 Küche

Bodenbelag:	großformatige Bodenfliesen
Wandbelag:	verputzt und in Wischtechnik gestrichen
Deckenbelag:	verspachtelt und gestrichen

Anmerkung: teilweise Glasplatten an den Wänden (Spritzbereich)

4.5.5 Schlafen, Ankleide, Gast

Bodenbelag:	Fliesen in Holzdekor
Wandbelag:	verputzt und in Wischtechnik gestrichen
Deckenbelag:	verspachtelt und gestrichen

4.5.6 Bad/WC

Bodenbelag:	großformatige Bodenfliesen
Wandbelag:	Fliesen mit Dekoreinlagen im Spritzbereich
Deckenbelag:	verspachtelt und gestrichen
Sanitärausstattung:	Körperformbadewanne, bodengleiche Dusche mit Glasduschwand und Duschvorhang, Badezimmermöbel mit zwei Einbauwaschbecken, Wand-WC mit Unterputzspülkasten, Handtuchheizkörper

4.5.7 Galerie im OG

Bodenbelag:	einfacher PVC-Belag
Wandbelag:	verputzt und gestrichen
Deckenbelag:	offen bis zum Dachgebälk

Anmerkung:

Die Kinderzimmer und das Bad mit der Dachterrasse im OG können nur über die Galerie im Wohn-, Arbeits- und Esszimmer erreichen werden.

4.5.8 Flur, Kind I und Kind II im OG

Bodenbelag:	Fliesen in Holzdekor
Wandbelag:	verputzt und in Wischtechnik gestrichen
Deckenbelag:	verspachtelt und gestrichen

4.5.9	Duschbad im OG	
	Bodenbelag:	dunkle Bodenfliesen
	Wandbelag:	Fliesen mit Dekoreinlagen im Spritzbereich
	Deckenbelag:	verspachtelt und gestrichen
	Sanitärausstattung:	Dusche mit Glasduschkabine, Waschtisch mit Badezimmermöbel, Wand-WC mit Unterputzspülkasten, moderne Armaturen
4.5.10	Dachterrasse im OG	
	Bodenbelag:	Dachfolie ohne Belag
	Terrassengeländer:	Betonsäulen ohne Geländer (UNFALLGEFAHR)
4.5.11	Bürraum	
	Bodenbelag:	großformatige Bodenfliesen
	Wandbelag:	verputzt und gestrichen
	Deckenbelag:	teilweise Akustikdecke
4.5.12	Duschbad im Büro	
	Bodenbelag:	großformatige Bodenfliesen
	Wandbelag:	verputzt und gestrichen, Fliesen im Spritzbereich
	Deckenbelag:	verspachtelt und gestrichen
	Sanitärausstattung:	Duschtasse, Waschbecken, Wand-WC mit Unterputzspülkasten, moderne Sanitärausstattung
4.5.13	Kellerflur	
	Bodenbelag:	Kunststein
	Wandbelag:	verputzt und gestrichen
	Deckenbelag:	verputzt und gestrichen
4.5.14	Kellerräume	
	Bodenbelag:	Bodenfliesen, auch diagonal verlegt
	Wandbelag:	verputzt und gestrichen
	Deckenbelag:	verputzt und gestrichen
4.6	Haustechnik	
4.6.1	Rohinstallation:	Kupfer- und Eisenrohre
4.6.2	Heizung:	Öl-Zentralheizung
	Kesselmarke und Baujahr:	Buderus G115 RE, Bj. 1997 Buderus-Brenner, BRE 1, Bj. 1997
	Brennstoffbevorratung:	Stahltank für Heizöl, 6.900 l
	Heizkörper:	Fußbodenheizung und Handtuchheizkörper
	Thermostatventile:	vorhanden

	Warmwasserversorgung:	über die Zentralheizung
	Sonstiges:	Wasseraufbereitungsanlage
4.6.3	Elektroinstallation	
	Leitungen/Sicherungen:	zeitgemäß mit FI-Schalter
	Brennstellen/Schalter:	gehobene Anzahl und Ausstattung
	Rauchwarnmelder:	vorhanden
	Rundfunk/Fernsehen:	Satellitenantenne
	Sprech-/Klingelanlage:	vorhanden

4.7 **Sonstige bauliche Anlagen**

offener Kamin, Dachterrasse, Kelleraußentreppe

4.8 **Ausstattungsqualifizierung**

Es bestand zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 11.03.2020 eine allgemein mittlere bis gute Raum- und Sanitärausstattung.

4.9 **Zusammenfassung des Unterhaltungszustandes**

Es bestand bereits zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 11.03.2020 eine teilweise wenig gepflegte Raumausstattung sowie unfertige Baumaßnahmen im Bereich des Anbaus ohne Wärmedämmung und äußerer Putzaufgabe. Die damals bereits unkultivierten Außenanlagen haben sich augenscheinlich weiter verschlechtert.

4.10 **Außenanlagen**

Zugänge und Zufahrten:	Betonverbundsteine vor der Doppelgarage
Einfriedung:	Mauerwerk zur Straße (teilweise schadhaft)
Gartenanlage:	völlig unkultiviert
Briefkastenanlage:	vorhanden

4.11 **Unterbringung sonstiger Fahrzeuge auf dem Grundstück**

Kfz-Stellplätze:	Doppelgarage
Zweiradabstellplätze:	Abstellmöglichkeit im angebauten Schuppen

4.12 Technische Berechnungen

4.12.1 Brutto-Grundfläche (jeweils gerundet):

Wohnhaus, nicht unterkellert	158,00 m ²
Wohnhausanbau, unterkellert	222,00 m ²
Büroanbau, nicht unterkellert	83,00 m ²
Summe Wohnhaus	463,00 m²
Doppelgarage	42,00 m ²

Anmerkung:

Die Brutto-Grundfläche (BGF) wurde nach der DIN 277 berechnet. Sie bezeichnet die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes. Dabei sind die äußeren Maße eines Bauwerkes anzusetzen, einschließlich Putz oder aufgetragener Außenschalen (z. B. Vollwärmeschutz, mehrschaliger Wandaufbau).

4.12.2 Nutzflächen - Büroanbau:

Büro inkl. Teeküche	38,00 m ²	
Duschbad	4,15 m ²	
Nutzfläche Büroanbau, gerundet		42,00 m²

4.12.3 Wohnflächen

Windfang, Garderobe	7,25 m ²	
WC	2,05 m ²	
Wohnen	43,35 m ²	
Arbeiten	14,35 m ²	
Essen	12,30 m ²	
Kochen	9,90 m ²	
Flur	8,25 m ²	
Kind/Büro	12,50 m ²	
Ankleide/Gast	10,55 m ²	
Bad	9,25 m ²	
Schlafen	16,35 m ²	
Terrasse x ¼	4,00 m ²	
Zwischensumme Erdgeschoss		150,10 m²

Galerie	26,00 m ²	
Flur	16,15 m ²	
Bad	8,75 m ²	
Kind I	21,65 m ²	
Kind II	21,95 m ²	
Dachterrasse x ¼ (oberhalb Büroanbau)	4,00 m ²	
Zwischensumme Obergeschoss		98,50 m ²
Summe der Wohnfläche		248,60 m ²
Wohnfläche gerundet		249,00 m²

4.12.4 Raumhöhen:

Kellergeschoss	2,21 m
Erdgeschoss (Ausnahme Wohnbereich)	2,20 m - 2,38 m
Obergeschoss	2,48 m

Anmerkung:

Die Flächen wurden aus den Berechnungen des Architekten entnommen und zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 11.03.2020 vor Ort vom Sachverständigen durch ein Laserdistanzgerät auf Plausibilität überprüft. Die Wohnfläche wurde nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt, die sich als allgemeingültiges Aufmaß bei der Immobilienwertermittlung durchgesetzt hat.

Nach der WoFIV umfasst die Wohnfläche die Grundflächen der Räume, die zu einer Wohnung gehören. So gehören Zubehörräume, wie Keller- oder Bodenräume, Heizungsräume oder Garagen nicht zur Grundfläche einer Wohnung. Dagegen sind Wintergärten regelmäßig mit der Hälfte und Balkone oder Terrassen mit einem Viertel ihrer Grundfläche zu berücksichtigen.

Die Grundflächen von Räumen und Raumteilen über 2 m Raumhöhe werden vollständig berücksichtigt, Teilflächen zwischen einer Raumhöhe von 1 m bis 2 m nur hälftig. Raumhöhen unter 1 m bleiben bei der Wohnflächenermittlung unberücksichtigt.

5. Grundlagen der Bewertung

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie ihrer Bestandteile und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenwerte ist ab dem 01.01.2022 die neue Immobilienwertermittlungsverordnung anzuwenden. Die bisherigen Richtlinien für die Ermittlung des Bodenwertes, des Sachwertes, des Ertragswertes und des Vergleichswertes wurden in diese ImmoWertV 2021 eingebunden.

Nach § 53 der ImmoWertV 2021 (Übergangregelungen) kann bei der Verkehrswertermittlung unabhängig vom Wertermittlungsstichtag von dieser Verordnung abgewichen werden, wenn die für die Wertermittlung notwendigen Daten nicht zur Verfügung stehen. Dies ist zum aktuellen Zeitpunkt der Fall, sodass diese Verkehrswertermittlung teilweise noch auf der bisher bekannten Erkenntnislage basiert.

Bei der Verkehrswertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Die Wertermittlungsverfahren 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 und zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln. Nach Abschluss eines oder mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

5.1 Mögliche Bewertungsverfahren

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Markt- bzw. Verkehrswertes eines oder mehrere Verfahren heranzuziehen. Die nachfolgenden Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu wählen und im Gutachten zu begründen:

a) Das Sachwertverfahren führt auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten aller auf dem Grundstück vorhandenen Anlagen unter Berücksichtigung ihrer Alterswertminderung, Baumängel und Bauschäden, der sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und des Bodenwerts zum Verkehrswert.

Da die bloßen Kosten einer Sache nicht mit ihrem Wert identisch sind und vielfach sogar erheblich davon abweichen können, führt der Sachwert allein nicht zum Verkehrswert. Aus diesem Grunde ist die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt, die Marktanpassung, durch Sachwertfaktoren integraler Bestandteil der Sachwertermittlung.

Das substantielle Sachwertverfahren wird vorrangig bei Wohnimmobilien angewandt, die für die Nutzung durch die Eigentümer errichtet wurden, wie z. B. bei Ein- und Zweifamilienhäuser.

b) Das Ertragswertverfahren wird angewandt, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltige Erträge zu erzielen. Dabei orientiert sich ein Käufer bei seinen Preisvorstellungen primär an dem zu erwartenden Nutzen. Dem Käufer ist es wichtig, welche Rendite das investierte Kapital durch die Vermietung oder Verpachtung erwirtschaftet.

Das Ertragswertverfahren wird bei Wohn- und Geschäftshäusern, Gewerbegrundstücken, aber auch Reihenhäusern oder Sondereigentum angewandt.

c) Das Vergleichswertverfahren wird angewandt, wenn ein direkter Vergleich mit anderen Objekten möglich ist oder rechnerisch gezogen werden kann. Obwohl die ImmoWertV 2021 das Vergleichswertverfahren gleichrangig mit den anderen Wertermittlungsverfahren aufführt, wird dem Verfahren bei Vorhandensein geeigneter Vergleichspreise besondere Überzeugungskraft beigemessen.

Das Vergleichswertverfahren wird bei Grundstücken, Eigentumswohnungen und Reiheneigenheimen angewandt.

5.2 Gesamteindruck und immobilienwirtschaftliche Beurteilung

Seit dem Jahr 2010 war bei den Kaufpreisen für Wohnimmobilien eine zunehmende Dynamik zu beobachten. Auslöser für die deutlich steigenden Miet- und Kaufpreise war eine weltweite Wirtschaftskrise, die durch die Insolvenz der US-amerikanischen Investmentbank Lehman Brothers im Herbst 2008 ausgelöst wurde. Mit den ungewöhnlich geringen Zinsen für die Kaufpreisfinanzierung führte dies bis zu Beginn des vergangenen Jahres zu einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien.

Mit dem Beginn des Krieges in der Ukraine im Februar 2022 ist dagegen eine erhebliche Steigerung der Preise für Rohstoffe und Energie verbunden. Gegen diese inflationäre Entwicklung reagiert die europäische Zentralbank mit einer Anhebung der Kreditzinsen, was zu einer erheblichen Verteuerung der Kapitaldienste beim Erwerb einer Immobilie führt. Dies hat einen nachhaltigen Einfluss auf das Kaufverhalten der Marktteilnehmer und damit auch Einfluss auf die möglichen Kaufwerte von Immobilien. Die Kaufpreise für Wohnimmobilien der vergangenen Jahre sind aktuell kaum mehr zu erzielen.

Das mit Wohnhaus und Anbau bebaute Grundstück liegt im Ortsteil Eckenheid, der etwa 1 km östlich des Hauptortes Eschenau und seinen Versorgungseinrichtungen liegt. Das Grundstück befindet sich in einem wohnwirtschaftlich geprägten Umfeld, hat ein leichtes Gefälle nach Süden und ist fast vollständig durch eine ca. 1,20 m hohe Mauer eingefriedet.

Das zu bewertende Wohnhaus hat seinen Ursprung im Jahr 1976. Es besteht aus einem nicht unterkellerten Haupthaus mit Satteldach, das im Wohnbereich durch eine offene Galerie mit Kamin geprägt ist. Auf der Ostseite des Wohnhauses schließt sich ein unterkellertes Anbau mit den Schlaf- und Sanitarräumen an. Dieser Bereich wurde nach dem Erwerb der Parteien durch ein weiteres Vollgeschoss und einem nicht unterkellerten Büroanbau im Süden erweitert.

Im Erdgeschoss des Wohnhausanbaus befinden sich insgesamt drei abgeschlossene Räume und ein Bad sowie der Büroanbau, der über eine weitere südliche Abschlusstür zu erreichen ist. Im Obergeschoss des unterkellerten Anbaus gibt es zwei großzügige Räume und ein weiteres Bad. Im Obergeschoss besteht zudem am Ende des Flurs eine kleine Dachterrasse oberhalb des Büroanbaus.

Mit der Erweiterung des Gebäudes wurden die meisten Räume modernisiert. Die äußeren Arbeiten am Gebäude, der Außenputz an der Erweiterung und die Außenanlagen waren dagegen bereits zum Zeitpunkt des Ortstermins im Jahr 2020 nicht fertiggestellt. So ist der östliche Anbau mit Büroanbau außen noch immer nicht verputzt. Die Dachterrasse ohne Geländer zeigt zum Zeitpunkt des Jahres 2023 augenscheinlich keine Veränderungen, die Außenanlagen sind stark verwildert.

Anlässlich des Ortstermins im Jahr 2020 wurden dem Sachverständigen von der Antragsgegnerin Gutachten von Fachkollegen über die PCP Belastung im Dach vorgelegt. Auch gibt es eine Stellungnahme eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Bauphysik über unzureichend ausgeführte Arbeiten am Anbau. Nach Aussage des Schuldners am Tag des Ortstermins im Juli 2023 wurden nach seiner Kenntnis in den letzten Jahren keine Investitionen am Beschlagsobjekt getätigt.

So ist in diesem Verkehrswertgutachten eine Rückstellung für die Fertigstellung unvollständiger Arbeiten bzw. Gewerke zu bilden, was der Sachverständige mit einem pauschalen Abschlag vornehmen wird. Der allgemeine (aktuell unbekannt) Zustand des Bewertungsobjektes am Tag des Ortstermins im Juli 2023, die unfertigen Baumaßnahmen, die gemessene Schadstoffbelastung im Dach (so aktuell noch messbar) und die unbefriedigende Gesamtenergiebilanz wirken sich zweifellos mindernd auf das Erwerbsinteresse von Interessenten auf dem örtlichen Immobilienmarkt aus.

5.3 Wert sonstiger baulicher Anlagen

Aus der Gebäudebeschreibung werden folgende bauliche Anlagen übernommen, die in den Kostenkennwerten der normalen Herstellungskosten nicht enthalten sind:

offener Kamin	1.000 €
Dachterrasse	2.000 €
Kelleraußentreppe	5.000 €
Summe	8.000 €

Anmerkung:

Der Wertansatz der sonstigen baulichen Anlagen kann nicht jede individuelle Investition exakt berücksichtigen. Häufig entscheidet der persönliche Geschmack oder die Investitionsbereitschaft jedes Einzelnen über die Höhe der Kosten. Der Sachverständige ist gehalten nur Investitionen zu berücksichtigen, welche den normalen Marktverhältnissen entsprechen.

5.4 Bewegliche Sachen oder Zubehör (§ 97 BGB)

keine

Anmerkung:

Zubehör sind bewegliche Sachen, die ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Der im sachverständigen Ermessen festgelegte Zeitwert dieser Gegenstände ist im Verkehrswert (Marktwert) des Bewertungsobjektes nicht enthalten.

5.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind solche Merkmale, die sich von der üblichen Beschreibung eines Grundstücks deutlich unterscheiden und einen Einfluss auf den Wert des Grundstücks haben. Diese Merkmale können sowohl positive als auch negative Auswirkungen haben. Zum Beispiel können ungewöhnliche Ertragsverhältnisse den Wert eines Grundstücks erhöhen oder verringern, je nachdem, ob sie über oder unter dem Marktniveau liegen.

Ebenso können Baumängel und Bauschäden, ein Instandhaltungsstau oder Bodenverunreinigungen den Wert eines Grundstücks mindern. Andererseits können grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, wie z.B. Erbbaurechte oder Dienstbarkeiten, den Wert eines Grundstücks steigern oder senken, je nachdem, ob sie dem Eigentümer Vorteile oder Nachteile bringen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale müssen daher bei der Wertermittlung eines Grundstücks berücksichtigt werden.

5.5.1 Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau bzw. unfertige Baumaßnahmen

Als Baumangel wird ein bautechnischer Fehler bezeichnet, bei dem eine zugesicherte Eigenschaft einer Werkleistung fehlt oder unvollständig ist. Dies mag z.B. eine unzureichende Statik oder die unbefriedigende Sperrung gegen Erdfeuchte sein.

Der Bauschaden ist dagegen die Folge eines bautechnischen Fehlers (Mangelfolgeschaden), er tritt in der Regel als Schadensereignis auf (Risse in der Wand oder eindringende Erdfeuchte) und mindert dadurch den Marktwert.

Ein Instandhaltungsstau entsteht, wenn Erneuerungs-, Ersatz- und Wartungsaufgaben bewusst oder unbewusst auf Grund einer vermeintlich niedrigeren Dringlichkeit verschoben werden und damit den Marktwert entsprechend mindern.

So sind augenscheinlich erkennbare Schäden vom Sachverständigen wertmindernd zu berücksichtigen. Ohne eine konkrete Ursachenforschung, wie z.B. das Öffnen von Bauteilen durch einen Fachkollegen für Schäden an Gebäuden oder die Einholung von aktuellen Kostenvoranschlägen kann der Wertermittler nur pauschale Rückstellungen in die Wertermittlung einstellen.

Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt in Betracht, wenn der Schaden bzw. unfertige Baumaßnahmen unverzüglich beseitigt werden müssen. Dies ist hier der Fall. Die Kosten für den Außenputz werden mit 120 €/m², die Fertigstellung der Dachterrasse mit Bodenauflage und Geländer mit 10.000 € sowie die Kultivierung der Außenanlagen pauschal mit 30.000 € festgelegt. Mögliche Schäden durch eindringende Feuchte an der unvollständigen Dachterrasse oberhalb des Büros bleiben aufgrund der unvollständigen Kenntnislage unberücksichtigt.

Die Kosten werden inkl. der Bauleitung und möglicher Risiken bei der Ausführung der Arbeiten um weitere 25 % angehoben:

Außenputz 230 m ² x 120 €/m ²	27.600 €
Dachterrasse	10.000 €
Außenanlagen	30.000 €
Zwischensumme	67.600 €
25 % Aufschlag Bauleitung/Kostenrisiko	16.900 €
Summe	84.500 €
Instandhaltungsstau, Fertigstellung, gerundet	85.000 €

Anmerkung:

Die vorstehend geschätzten Summen umfassen überschlägig den Aufwand, das Bewertungsobjekt in einen baujahrtypischen und mängelfreien Zustand zu bringen. Substanzielle Verbesserungen der Liegenschaft wurden dabei nicht berücksichtigt.

5.5.2 Baubiologische Erkenntnisse

Dem Sachverständigen liegen baubiologische Gutachten der Firmen Competenza vom 19.11.2020 und Jaletzke Baubiologie vom 18.08.2012 vor. Aus diesen Berichten geht hervor, dass im Bereich des Satteldaches, oberhalb des Wohnbereichs, sowohl in den Holzprofilen (110 mg/kg) als auch in den Dachsparren (960 mg/kg) eine erhöhte Belastung von PCP (Pentachlorphenol) festgestellt wurde. Für den Schadstoff Lindan lagen die Werte unterhalb der Bestimmungsgrenze.

PCP zeigt im Tierversuch eine eindeutig kanzerogene und schwach toxische Wirkung. Chronische Vergiftungen durch PCP Inhalation bedingen meist unspezifische Symptome wie Kopfschmerz, Schwindel, Mattigkeit, ohne dass biochemische, immunologische oder dermatologische Parameter auffällig verändert sein müssen. Die Aufnahme von vormals verwendetem Holzschutzmittel erfolgt neben der Atmung auch über die Haut, hierbei reichern sich Substanzen auch in der Kleidung an.

Der Sachverständige kann im Rahmen dieser Wertermittlung nicht exakt bestimmen, wie sich die damals festgestellten Werte auf das Wohnhaus im Jahr 2023 auswirken. Wurden Sanierungsarbeiten im Bereich des Daches (z.B. durch Dampfsperren) bereits durchgeführt oder haben sich die Grenzwerte durch regelmäßiges Lüften der Bewohner reduziert?

Der Sachverständige wird im Rahmen der objektspezifischen Grundstücksmerkmale für die festgestellten baubiologischen Erkenntnisse der Fachkollegen eine pauschale Wertminderung von 3 % auf den Verkehrswert vornehmen.

Abschlag für baubiologische Erkenntnisse	3 %
---	------------

6. Ermittlung des Bodenwertes

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Wert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit oder der Grundstücksfläche weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Der Bodenrichtwert wird aus der Kaufpreissammlung der örtlichen Gutachterausschüsse der Städte oder Landkreise ermittelt und regelmäßig alle zwei Jahre veröffentlicht.

Nach den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte herangezogen werden.

In der Bodenwertermittlung sind Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen (z. B. Lage und Ausrichtung, Erschließungszustand, örtliche Bedingungen oder Verhältnisse, Art und Maß der baulichen Nutzung, der Grundstücksgröße, der Bodenbeschaffenheit oder Grundstücksgestalt) sachverständig zu berücksichtigen.

6.1 Bodenrichtwert nach § 196 BauGB des Gutachterausschusses

Kriterien	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Stichtag	01.01.2022	26.07.2023
Bodenrichtwertzone	Eckenhaid	Eckenhaid
Bodenrichtwert	500 €/m ²	
Baureifes Land	ja	ja
Erschließung	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei
Flächenart	W - Wohnbaufläche	W - Wohnbaufläche
Bauweise	offen	
Anzahl der Vollgeschosse	keine Angaben	
Geschossfläche (WGFZ)	keine Angaben	
Grundstücksfläche	keine Angaben	

6.2 Abgabenrechtlicher Zustand

Die Abgaben und Beiträge für die Erschließung sind im Bodenrichtwert enthalten.

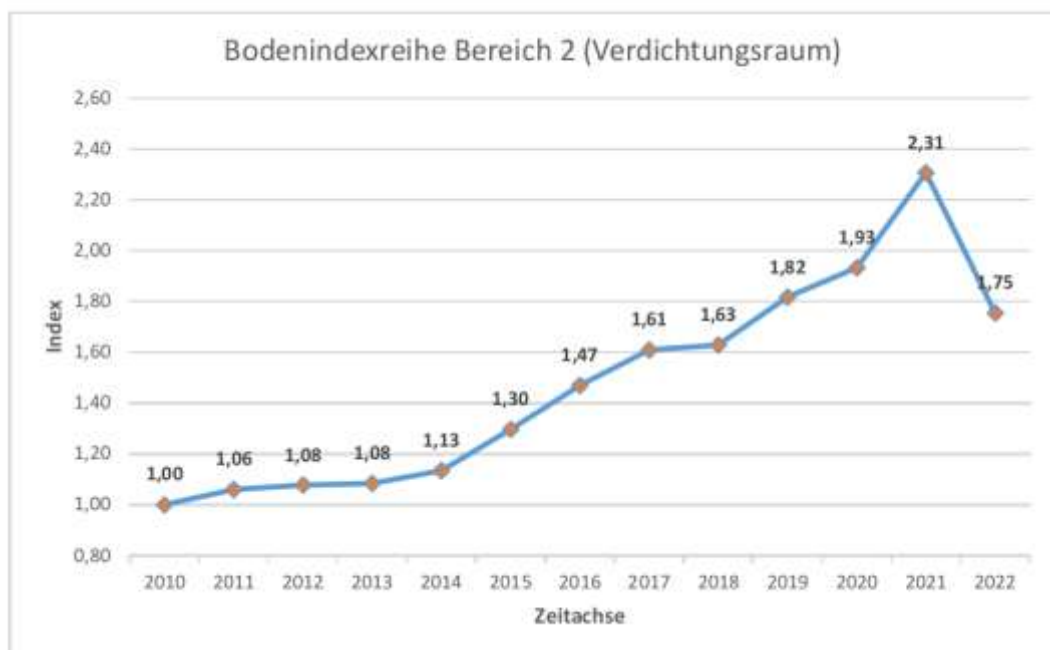
6.3 Bodenwertanpassung aufgrund der Grundstücksgröße

Untersuchungen der Gutachterausschüsse und allgemeine Marktbeobachtungen führen zu der Erkenntnis, dass der Bodenwert auch von der Grundstücksfläche abhängig ist. Bei kleineren Grundstücken für gereichte Einfamilienhäuser sind häufig höhere Bodenwerte zu beobachten als bei sehr großen Grundstücken. Dies muss in den Randlagen der Städte etwas differenzierter betrachtet werden, weil hier regelmäßig größere Grundstücksflächen besonders gesucht werden.

Nachdem unweit östlich ein Grundstück geteilt und mit einem Doppelhaus bebaut wurde, wird der Sachverständige aufgrund der Grundstücksgröße keine Minderung des Bodenwertes vornehmen, weil eine Teilung des beschlagnahmten Grundstücks mit verdichteter Bebauung ebenfalls möglich wäre.

6.4 Bodenwertanpassung aufgrund der Marktlage

Das Grundstück liegt nach den Auswertungen des Gutachterausschusses im Verdichtungsraum des Landkreises. Der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 im Verdichtungsraum Eckenheid beschreibt den mittleren Wert des Bodens im Quartier für den Zeitraum 2021. Im Marktbericht des Gutachterausschusses im Landkreis Erlangen-Höchstadt wird die Entwicklung der Bodenwerte im Verdichtungsraum Eckenheid für Wohnbauflächen wie folgt beschrieben:



Die Bodenrichtwerte sind im Verlauf des Jahres 2022 vom Bodenindex 2,31 um etwa 24 % auf 1,75 gefallen. Mit dem Krieg in der Ukraine, der allgemein inflationären Entwicklung in Deutschland und der gestiegenen Kreditzinsen für die Baufinanzierung ist für den Wertermittlungstichtag am 26.07.2023 eine weitere Minderung des Bodenwertes anzunehmen. Der Sachverständige wird den Bodenrichtwert in Höhe von 500 €/m² um 35 % auf 325 €/m² mindern.

6.5 Bodenwert des Bewertungsobjektes

Nutzung	Flurnummer	Fläche	Preis/m²	Bodenwert
Wohnhaus	444	1.232 m ²	325 €/m ²	400.400 €
Bodenwert, gerundet				400.000 €

7. Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den § 35 ImmoWertV 2021 geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen.

Der Sachwert des bebauten Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Durchschnittliche Herstellungskosten

Bei der Ermittlung der Herstellungskosten eines Gebäudes können die national einheitlichen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) zugrunde gelegt werden. Das sind die gewöhnlichen Herstellungskosten oder Kostenkennwerte, die für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit angegeben sind. Die mit diesen Kosten nicht erfassten Gebäudeteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Korrekturfaktoren, Zu- bzw. Abschläge oder in detaillierter Aufstellung zu berücksichtigen.

Ein Regionalfaktor kann vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss zusätzlich zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt veröffentlicht werden.

Baupreisindex

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden. Mit der Verwendung des Baupreisindex gehen auch mögliche Änderungen bei der Umsatzsteuer in die Wertermittlung ein.

Baunebenkosten

Die regelmäßig anfallenden Kosten für Planung, behördliche Prüfung und Genehmigung sowie der Baudurchführung sind nach der Sachwertrichtlinie in den Normalherstellungskosten 2010 bereits enthalten.

Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Als Gesamtnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer sind in der Anlage 1 der ImmoWertV 2021 aufgeführt. Sie liegen z. B. bei Ein- und Zweifamilienhäusern nun einheitlich bei 80 Jahren.

Die zu ermittelnde Restnutzungsdauer wird durch ein Punktesystem aus dem Umfang der vorgenommenen Modernisierungen analog der Anlage 2 der ImmoWertV 2021 abgeleitet. Zwischenwerte sind jeweils zu interpolieren und können damit zu einer verlängerten Restnutzungsdauer führen. Damit führen durchgeführte Modernisierungen zu einer geringeren Alterswertminderung.

Alterswertminderungsfaktor

Die Alterswertminderung ist nach § 38 der ImmoWertV 2021 unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist mit einem Alterswertminderungsfaktor eine gleichmäßig lineare Wertminderung zugrunde zu legen.

Sachwertfaktoren, Marktanpassung

Sachwertfaktoren dienen als Marktanpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktanangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden von den örtlichen Gutachterausschüssen auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der zunächst vorläufige Sachwert ist nach Abschluss des Verfahrens und der notwendigen Marktanpassung um die objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu korrigieren. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst.

Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen.

7.1 Nutzungsdauer und Alterswertminderung

7.1.1 Baujahr und rechnerische Restnutzungsdauer

Ursprüngliches Baujahr:	1976
Jahr der Bewertung:	2023
Rechnerisches Gebäudealter:	47 Jahre
Rechnerische Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Rechnerische Restnutzungsdauer:	33 Jahre

Anmerkung:

Die Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer (GND) werden in der Anlage 1 der ImmoWertV2021 aufgeführt. Bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern, bei Mehrfamilienwohnhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern beträgt die Gesamtnutzungsdauer einheitlich 80 Jahre, unabhängig von der Ausstattung oder Standardstufe der Gebäude.

7.1.2 Modifizierte Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Auf der Grundlage der nachfolgenden Tabelle sind unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungselemente vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Modernisierung	max. Punkte	Punkte
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	max. 4	1,0
Fenster und Außentüren	max. 2	1,5
Leitungssysteme (z. B. Strom, Wasser)	max. 2	1,0
Heizungsanlage	max. 2	1,0
Dämmung der Außenwände	max. 4	0,0
Sanitärräume	max. 2	1,5
Innenausbau (z. B. Decken, Fußböden)	max. 2	1,5
Verbesserung der Grundrissgestaltung	max. 2	1,5
Summe = Modernisierungsgrad		9,0

Auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades ergibt sich aufgrund der Tabelle eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung des Bewertungsobjektes:

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	≤ 1 Punkt
kleine Modernisierungen	2 - 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 - 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 - 17 Punkte
umfassend modernisiert	≥ 18 Punkte

Das Gebäude liegt mit 9 Punkten im Bereich des mittleren Modernisierungsgrades, was Grundlage für die Ermittlung der Restnutzungsdauer ist. Das Bewertungsmodell nach der Sachwertrichtlinie geht dabei davon aus, dass die Restnutzungsdauer auf max. 70 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer gestreckt werden kann. Mit dieser Streckung wird eine Minderung der linearen Alterswertminderung erreicht, so führen durchgeführte Modernisierungen an einem Gebäude zu einer entsprechenden Werterhöhung.

Zunächst ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die Restnutzungsdauer haben.

$$\text{relatives Alter} = \frac{\text{Alter (47)}}{\text{GND (80)}} \times 100 = 58,75 \%$$

Im vorliegenden Fall liegt das relative Alter bei 58,75 % und damit oberhalb der 19 %, die bei 9 Modernisierungspunkten notwendig sind, ein modifiziertes Baujahr zu ermitteln. Mit den Berechnungsvorschriften kann dann die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes in Abhängigkeit zum jeweiligen Modernisierungsgrad ermittelt werden. Für die Variablen a, b und c sind die Werte der Tabelle in der Anlage der ImmoWertV 2021 zu verwenden.

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab relativem Alter
8	0,5000	1,1000	1,0000	20 %
9	0,4660	1,0270	0,9906	19 %
10	0,4320	0,9540	0,9811	18 %

Aus den dargestellten Variablen und der nachfolgenden Formel ergibt sich nun eine mathematisch gerundete Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes:

$$\text{RND} = a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$$

Modifizierte Restnutzungsdauer	44 Jahre
--------------------------------	----------

Die Restnutzungsdauer entspricht dem Zeitraum, in dem das Bewertungsobjekt voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) und Gesamtnutzungsdauer (GND) ist der Alterswertminderungsfaktor zu ermitteln:

$$\frac{44 \text{ Jahre (RND)}}{80 \text{ Jahre (GND)}} = 0,55 \text{ Alterswertminderungsfaktor}$$

7.2 Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 und 400 in € pro Quadratmeter Brutto-Grundfläche einschließlich Umsatzsteuer) sind bereits in den Normalherstellungskosten 2010 enthalten.

7.3 Außenanlagen, mit Begründung

0 %, Außenanlage und Garten in verwildertem Zustand

7.4

Sachwert des bebauten Grundstücks

Auswahl der Normalherstellungskosten 2010				
Gebäudetyp Wohnhaus/Büro	1.22 - EFH mit EG, nicht ausgebautes DG /Flachdach			
Gebäudetyp Wohnhausanbau	1.13 - EFH mit Keller, EG, OG und Flachdach			
Standardstufe	3,130			
Kostenkennwert Wohnhaus	765,00 €/m ²			
Kostenkennwert Wohnhausanbau	875,00 €/m ²			
Kostenkennwert Doppelgarage	460,00 €/m ²			
Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag				
Baupreisindex II.2023 (2015 = 100)	1,779			
Anpassung der Herstellungskosten				
Wohnhaus/Büro	765,00 €/m ²	x	1,779	1360,94 €/m ²
Wohnhausanbau	875,00 €/m ²	x	1,779	1556,63 €/m ²
Doppelgarage	460,00 €/m ²	x	1,779	818,34 €/m ²
Herstellungskosten der baulichen Anlagen				
Wohnhaus/Büro	1360,94 €/m ²	x	241 m ²	327.985 €
Wohnhausanbau	1556,63 €/m ²	x	222 m ²	345.571 €
Doppelgarage	818,34 €/m ²	x	42 m ²	34.371 €
Sonstige Bauteile				8.000 €
Gebäudeherstellungskosten				715.927 €
Alterswertminderungsfaktor				0,550
Gebäudesachwert				393.760 €
Zeitwert der Außenanlagen	0,0%			0 €
Bodenwert				400.000 €
Vorläufiger Grundstückssachwert				793.760 €

8. Allgemeine Marktanpassung

8.1 Marktbericht des Gutachterausschusses im Landkreis Erlangen-Höchstadt

Ziel aller in der ImmoWertV 2021 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert (Marktwert) zu ermitteln. Das ist der zum Wertermittlungstichtag am Markt wahrscheinlich zu erzielende Kaufpreis. Das an den Herstellungskosten orientierte Rechenergebnis im "Sachwertverfahren" ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss dieser vorläufige Sachwert mit einem Sachwertfaktor an den regionalen Immobilienmarkt angepasst werden.

Dieser Sachwertfaktor wird meist durch die örtlichen Gutachterausschüsse durch Nachbewertungen aus den tatsächlich realisierten Vergleichskaufpreisen und den berechneten Sachwerten für diese Vergleichsobjekte abgeleitet. Aufgrund des statistisch meist nicht ausreichenden Datenmaterials wird der Sachwertfaktor häufig auch empirisch ermittelt.

Dieser Sachwertfaktor ist abhängig von der Objektart, der Objektgröße und natürlich von der aktuellen Konjunkturlage auf dem örtlichen Immobilienmarkt. Die Qualität der Lage, die Verfügbarkeit von Grundstücken im jeweiligen Quartier, die Entfernung zu den großen und mittleren Zentren, die Versorgungsmöglichkeiten im unmittelbaren Umfeld und die Verkehrsanbindung sind entscheidende Faktoren.

Bei den örtlichen Marktbeobachtungen konnte ein Zusammenhang zwischen der Höhe des örtlichen Bodenrichtwertes und dem Sachwert hergestellt werden. So sind die Sachwerte bei geringen Bodenrichtwerten geringer anzupassen als die Sachwerte in guten Lagen mit hohen Bodenwerten. Seit Jahren ist zu beobachten, dass in den bevorzugten Lagen die Kaufpreise oberhalb der Sachwerte liegen.

Allgemein ist auch ein höheres Bewusstsein der Kaufinteressenten bei der Infrastruktur der Immobilie zu beobachten. Es wird auf eine gute Verkehrsanbindung und Versorgungslage geachtet. Zunehmenden Einfluss auf das Kaufverhalten der Marktteilnehmer gewinnt auch die Gesamtenergiebilanz eines Gebäudes. Doch der Krieg in der Ukraine, die damit verbundene Steigerung der Preise für Baustoffe und die gestiegenen Zinsen für die Baufinanzierung haben einen erheblichen Einfluss auf die Kaufpreise für ältere Wohnhäuser im Jahr 2023 aus dem Bestand.

Der Gutachterausschuss im Landkreis Erlangen-Höchstadt hat in seinem Marktbericht 2022 Sachwertfaktoren ausgewiesen. Im Bereich der Verdichtungsräume wurden die Grundstücksgrößen bis 1.500 m² berücksichtigt. Für das Marktsegment der Ein- und Zweifamilienhäuser wurden für auswertbare Kauffälle vorläufige Sachwerte ermittelt und mit den entsprechenden Kaufpreisen ins Verhältnis gesetzt. Die Sachwertfaktoren beziehen sich auf das Wertniveau im Sommer 2022.

Bei den Kaufpreisen wurden ggf. Modernisierungsdefizite, Instandhaltungsstau bzw. Bauschäden nach Käuferangaben berücksichtigt, um zu modellkonformen, und schadensfreien Vergleichswerten zu kommen. Für die ermittelten Sachwertfaktoren wird nach den NHK 2010 eine Spanne von +/- 0,20 angegeben, die die statistischen Unsicherheiten der Sachwertfaktoren darstellen.

Sachwert/Bodenrichtwert	350 €/m ²	630 €/m ²
780.000 €	1,33	1,05
800.000 €	1,33	1,04
820.000 €	1,32	1,03

Der Bodenrichtwert in Eckenhaid wird zum 01.01.2022 mit 500 €/m² angegeben, der vorläufige Sachwert beträgt 793.760 €. Daraus ergibt sich der nachfolgende interpolierte Sachwertfaktor, auf Basis der Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses im Landkreis Erlangen-Höchstädt. Die mögliche Spanne für den Sachwertfaktor beträgt +/- 0,20:

Sachwerte	350 €/m ²	500 €/m ²	630 €/m ²
780.000 €	1,33	1,19	1,05
800.000 €	1,32	1,18	1,03
820.000 €	1,32	1,17	1,03

Der Sachverständige wird aufgrund der deutlich eingetrübten Marktbedingungen für ältere Wohnhäuser aus dem Bestand zum Wertermittlungstichtag den Sachwertfaktor um 0,20 von 1,18 auf 0,98 mindern. Das führt bei einem vorläufigen Sachwert von 793.760 € zu einem marktangepassten Grundstückssachwert von:

Marktangepasster Sachwert, gerundet	778.000 €
Marktangepasster Sachwert/m ² Fläche	2.674 €/m ²

8.2 Sonstige objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind nach der ImmoWertV 2021 nach dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren durchzuführen:

Marktangepasster Grundstückssachwert	778.000 €
Instandhaltungsstau, Fertigstellungskosten	- 85.000 €
3 % Abschlag für baubiologische Erkenntnisse	- 23.300 €
Zwischensumme	669.700 €
Grundstückssachwert, gerundet	670.000 €

9. Marktbeobachtungen im Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist im § 24 der ImmoWertV 2021 geregelt. Der Vergleichswert wird aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann, insbesondere bei bebauten Grundstücken, ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor herangezogen werden.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Der Zeitpunkt des Verkaufs des Vergleichsgrundstückes soll in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei Abweichung durch einen objektspezifischen Vergleichsfaktor an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

9.1 Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Landkreis

Die Bodenindexreihe in diesem Gutachten unter Punkt 6.4 auf der Seite 27 zeigt bereits im Jahr 2022 (Wertniveau Mitte 2022) im Verdichtungsraum des Landkreises eine deutliche Minderung der Bodenwerte unbebauter Wohnbaugrundstücke. Der Index ist von 2,31 auf 1,75 erheblich gefallen. Es muss aufgrund der weiter fallenden Immobilienwerte seit Mitte des Jahres 2022 bis zum Wertermittlungstichtag im Juli 2023 von weiter fallenden Kaufwerten ausgegangen werden.

Der Gutachterausschuss hat in seinem Marktbericht 2022 (Stand Mitte 2022) folgende Vergleichswerte für Einfamilienhäuser mit Wohnflächen oberhalb von 130 m² dargestellt:

Kommune	Anzahl	Ø Wohnfläche	Ø fiktives Baujahr	Ø Kaufpreis	Ø Spanne +/-	Spanne Wohnfläche	Spanne fikt. Baujahr	Spanne Kaufpreis
Baiersdorf	10	149 m ²	1988	4.533 €/m ²	665 €/m ²	134 m ² - 170 m ²	1976 - 2007	3.529 €/m ² - 5.483 €/m ²
Eckental <small>(Eichenau, Bbg, Forth, Eichenhaid, Brand, Oberschillenbach)</small>	12	180 m ²	1985	3.369 €/m ²	947 €/m ²	132 m ² - 280 m ²	1971 - 2019	1.413 €/m ² - 4.997 €/m ²
Herzogenaurach	19	176 m ²	1984	4.387 €/m ²	1.524 €/m ²	131 m ² - 269 m ²	1969 - 2002	2.567 €/m ² - 8.157 €/m ²
Höchstadt a. d. Aisch	9	162 m ²	1998	4.147 €/m ²	904 €/m ²	133 m ² - 200 m ²	1970 - 2018	2.867 €/m ² - 5.413 €/m ²
Möhrendorf, Bubenreuth	9	222 m ²	1987	4.597 €/m ²	907 €/m ²	140 m ² - 390 m ²	1959 - 2021	3.430 €/m ² - 6.236 €/m ²
Buckenhof, Spardorf, Uttenreuth	9	150 m ²	1979	4.582 €/m ²	727 €/m ²	140 - 159 m ²	1971 - 1988	3.675 €/m ² - 5.748 €/m ²

Die Richtwerte des Gutachterausschusses gehen von Häusern in mittlerer Lage und Ausstattung aus, es wird für den Stand Mitte 2022 für Bestandsobjekte eine Standardabweichung von +/- 15 % genannt.

In Eckental wird bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 180 m² und einem Baujahr von 1985 ein mittlerer Kaufpreis von 3.369 €/m² angegeben.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnhaus mit einer Wohn- und Nutzfläche von 291 m² mit mittlerer bis guter Ausstattung. Erfahrungsgemäß fallen die Kaufwerte/m² Wohnfläche mit steigender Gesamtwohnfläche. Zum Wertermittlungstichtag im Juli 2023 sind zudem weiter fallende Kaufwerte für Einfamilienhäuser aus dem Bestand zu beobachten.

Der Sachverständige berücksichtigt auf den mittleren Kaufpreis des Gutachterausschusses in Höhe von 3.369 €/m² einen Abschlag von 20 %:

Vergleichswert Gutachterausschuss	3.369 €/m ²
Abschlag Wohn-/Nutzfläche und Marktlage	20 %
Vergleichswert angepasst	2.695 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche des Bewertungsobjektes	291 m ²
Vergleichswert gerundet	784.000 €

9.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind nach der ImmoWertV 2021 nach dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren durchzuführen:

Vergleichswert gerundet	784.000 €
Instandhaltungsstau, Fertigstellungskosten	- 85.000 €
- 3 % baubiologische Erkenntnisse, gerundet	- 23.500 €
Zwischensumme	675.500 €
Grundstücksvergleichswert, gerundet	675.000 €

10. Verkehrswert (Marktwert)

10.1 Definition Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB

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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

10.2 Auswahl des Bewertungsverfahrens bei der vorliegenden Bewertung

Bei freistehenden Einfamilienhäusern führt regelmäßig das Sachwertverfahren mit einer Marktanpassung zum Verkehrswert (Marktwert). Die Marktbeobachtungen des Gutachterausschusses im Landkreis Erlangen-Höchstadt bestätigen das Ergebnis. Die objektspezifischen Grundstücksmerkmale haben das Ergebnis zusätzlich beeinflusst.

Dem Sachverständigen wurde zum Wertermittlungstichtag, dem 26.07.2023, von der Schuldnerin die erneute Besichtigung des Wohnhauses nicht eingeräumt. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung besteht eine Unkenntnis über den aktuellen Zustand des Bewertungsobjektes. Der Sachverständige hat seine Erkenntnisse aus einer früheren Besichtigung in diesem Gutachten wiedergegeben, mit dem Hinweis, dass sich der Zustand auch verschlechtert haben könnte.

Diese Unkenntnis führt bei jeder Vermögensdisposition zu Unsicherheiten, insbesondere für den Erwerber einer Immobilie in der Zwangsversteigerung. Jeder Ersterher einer Immobilie in der Zwangsversteigerung wird auf dieses Risiko hingewiesen, er ist aufgefordert, den möglichen Abschlag auf den ermittelten Verkehrswert seinem persönlichen Risikoverhalten anzupassen.

10.3 Verkehrswert (Marktwert)

Unter Berücksichtigung der besonderen Wertverhältnisse wie der Lage, der Art und Größe, der Ausstattung und Beschaffenheit sowie der jeweiligen Situation auf dem Immobilienmarkt, erachtet der Sachverständige den folgenden (fiktiv unbelasteten) Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag für angemessen:

Bewertungsobjekt	Einfamilienhaus mit Anbau und Doppelgarage
Amtsgericht	Erlangen
Grundbuch	Eckenhaid
Blattstelle	2330
Wertermittlungsstichtag	26.07.2023
Verkehrswert	670.000 €
in Worten:	sechshundertsiebzigttausend €

10.4 Begründung

Das mit dem Wohnhaus mit Anbau und Doppelgarage bebaute Grundstück liegt in ruhiger Lage von Eckenhaid, Gemeindeteil Eckental. Das nicht unterkellerte Wohnhaus wurde im Jahr 1976 erstmals errichtet, das Gebäude ist im Erdgeschoss bis in den First des Satteldaches offen gestaltet. Diese Bauweise führt mit der unzureichenden Dämmung des Hauses und dem Dach zu einer unbefriedigenden Gesamtenergiebilanz.

Nach Erwerb des Hauses durch die Schuldner im Jahr 2013 wurde das Gebäude mit dem Anbau erweitert und im inneren Ausbau umfassend modernisiert. Die äußeren Arbeiten und Außenanlagen wurden bisher nicht abgeschlossen. Der Sachverständige hat die pauschal angesetzten Kosten für die Fertigstellung bei den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wertmindernd berücksichtigt.

Die vom örtlichen Gutachterausschuss im Landkreis Erlangen-Höchstadt aufgeführten Vergleichswerte beruhen auf den Marktverhältnissen im Sommer 2022. Seit dieser Zeit haben sich durch den Krieg in der Ukraine und seinen Folgen die Marktverhältnisse deutlich verändert. Durch die ebenfalls gestiegenen Baukosten und die erheblich höheren Finanzierungskosten ist eine deutlich geringere Nachfrage bei Wohnhäusern aus dem Bestand gegeben, was sich auch auf den Verkehrswert ausgewirkt. Dies gilt insbesondere für Wohnhäuser mit unbefriedigender Gesamtenergiebilanz und veralteten Heizsystemen.

10.5 Sonstige Hinweise zu diesem Gutachten

- 10.5.1 Gegenüber Dritten wird die Haftung aus diesem Gutachten ausgeschlossen.
- 10.5.2 Der Sachverständige versichert, dass er dieses Gutachten unparteiisch, nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt hat.
- 10.5.3 Die Beschreibung von Grundstück und Gebäuden in diesem Gutachten erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie wurde aufgrund einer früheren Besichtigung, den vorliegenden Unterlagen und den Aussagen des Schuldners am Tag der Ortsbesichtigung erstellt.

Die Beschreibung dient der allgemeinen Darstellung des Bewertungsobjektes. Sie enthält Merkmale und Angaben, die für die Wertermittlung von erkennbarem Einfluss sind. Für die Bewertung sind die Grundstücksbeschaffenheit und die Baualterskategorie, die wesentlichen baulichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand der Gebäude und Außenanlagen entscheidend; deshalb wird bei dieser Beschreibung nicht jedes Detail im Gutachten dargestellt.

Das Bewertungsobjekt konnte über die im Gutachten bereits beschriebenen Mängel nicht auf weitere Mängel und Altlasten untersucht werden. Der Sachverständige hatte auch keine konkreten Hinweise, ob Mängel, Altlasten, Bodenverunreinigungen, schadstoffbelastete Bauteile oder pflanzliche und tierische Schädlinge über den im Gutachten geschilderten Umfang hinaus vorhanden sind.

Ein möglicher Wertansatz für die Behebung von Baumängeln bzw. Bauschäden oder die Schätzung der Kosten für die Fertigstellung von Baumaßnahmen beruhen auf Tabellen aus der Fachliteratur. Der Sachverständige ist für die Beurteilung von Baumängeln und Bauschäden nicht öffentlich bestellt und vereidigt, aus diesem Grund kann für die freie Schätzung dieser Wertansätze in diesem Gutachten keine Gewährleistung übernommen werden.

Die Einhaltung der zum Bauzeitpunkt gültigen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) sowie die formale Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen werden vorausgesetzt. Bei der Darstellung von Grafiken und Grundrissen ist eine maßstabsgetreue Wiedergabe nicht möglich, weil die unterschiedlichen Dateitypen in diesem Gutachten nicht immer kompatibel sind.

Es wird besonders darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Gutachten um eine unabhängige Einschätzung des Marktwertes handelt. Persönliche Interessen an einer Immobilie können bei individuellen Kaufvertragsverhandlungen immer zu abweichenden Ergebnissen führen, die in diesem Gutachten nicht beschrieben werden können.

10.5.4 Das Gutachten besteht aus 56 Seiten einschließlich der Anlagen. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt, eine Haftung gegenüber Dritten aus diesem Gutachten wird nicht übernommen. Der Sachverständige beansprucht den Urheberschutz.

Das Gutachten darf nicht auseinandergenommen werden. Die Darstellung im Internet, eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte, auch auszugsweise, ist nur mit schriftlicher Genehmigung durch den Sachverständigen gestattet. Der Auftraggeber erhält 8 Ausfertigungen, das Original verbleibt beim Sachverständigen.

Nürnberg, den 17.10.2023

Der Sachverständige:

Rainer Maria Löckener

Dipl.-Betriebswirt (FH)

Von der Industrie- und Handelskammer in Nürnberg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger.



Anmerkung zur weiteren beruflichen Qualifikation des Sachverständigen:

Die DIAZert - Zertifizierungsstelle der DIA Consulting AG - bescheinigt Herrn Rainer Maria Löckener den Nachweis der Kompetenz als Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert) für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV für alle Immobilienarten. Die Überprüfung erfolgte auf den normativen Grundlagen der DIA Consulting AG und unter Einhaltung der Anforderungen der DIN EN ISO/IEC 17024. Gültigkeitsdauer des Zertifikats: 03. April 2028, Zertifikats-Nr.: DIA-IB-472.

11. Anlagen

- 11.1 Literaturverzeichnis sowie Rechts- und Verwaltungsvorschriften
- 11.2 Kartenausschnitte mit Ortseinzeichnung
- 11.3 Luftbild mit Ortseinzeichnung
- 11.4 Amtliche Flurkarte
- 11.5 Pläne A - D
- 11.6 Fotoserie A - E

11.1 Anlage zur Wertermittlung

Literaturverzeichnis sowie Rechts- und Verwaltungsvorschriften

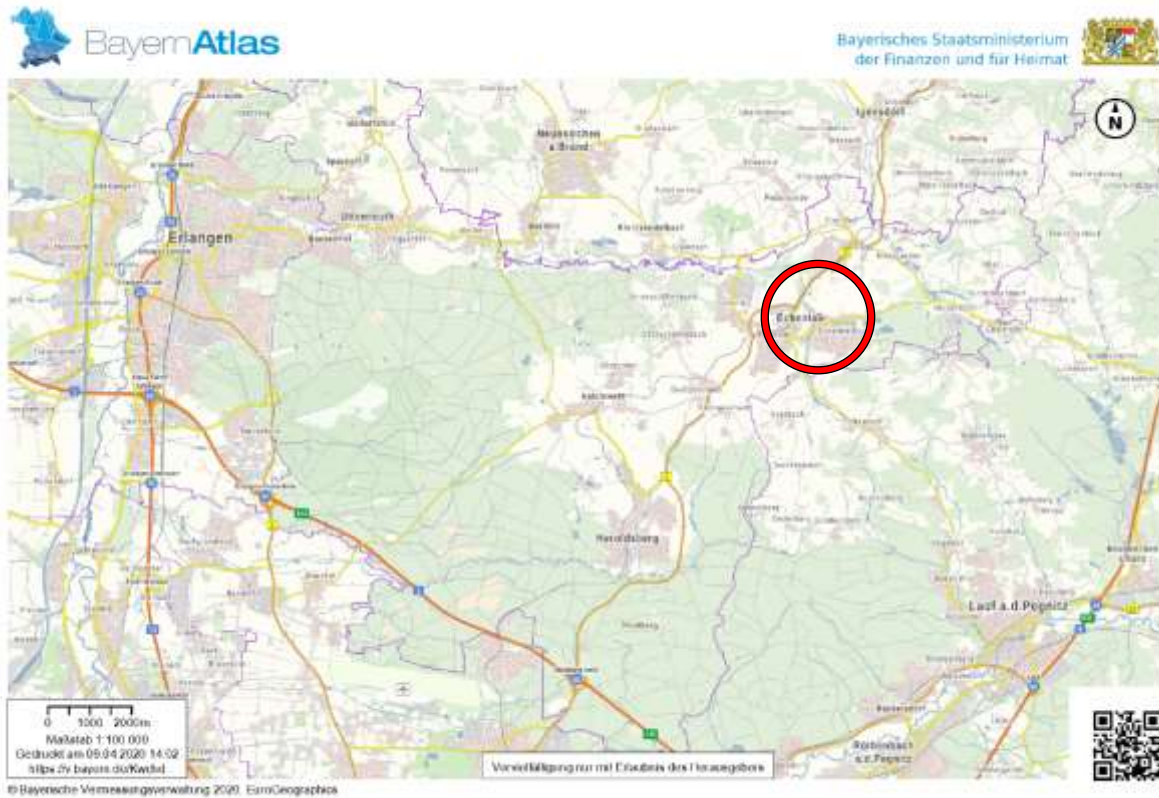
1. Baugesetzbuch (BauGB vom 20.10.2015)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO vom 11.06.2013)
3. Bayerische Bauordnung (BayBO vom 14.08.2007)
4. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021 vom 14.07.2021)

Nach § 53 der ImmoWertV 2021 (Überleitungsregelungen) kann bei der Verkehrswertermittlung von dieser Verordnung abgewichen werden, wenn die für die Wertermittlung notwendigen Daten nicht zur Verfügung stehen.

5. Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006 vom 01.03.2006)
6. Wohnflächenverordnung (WoFIV vom 25.11.2003)
7. Kleiber - digital, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Online-Version, Bundesanzeiger Verlag
8. GuG, Grundstücksmarkt und Grundstückswert Online-Version, Werner Verlag
9. Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung Klaus Bernhard Gablenz, 2. Auflage 2000, Werner Verlag
10. Handbuch der Mietpreisbewertung Ferdinand Dröge, 4. Auflage 2020, Luchterhand Verlag
11. Baukosten 2014/2015 - Instandsetzung und Sanierung Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, 22. Auflage 2015, Wingen Verlag
12. Marktanpassung im Sachwertverfahren

11.2 Anlage zur Wertermittlung

Kartenausschnitte mit Ortseinzeichnung

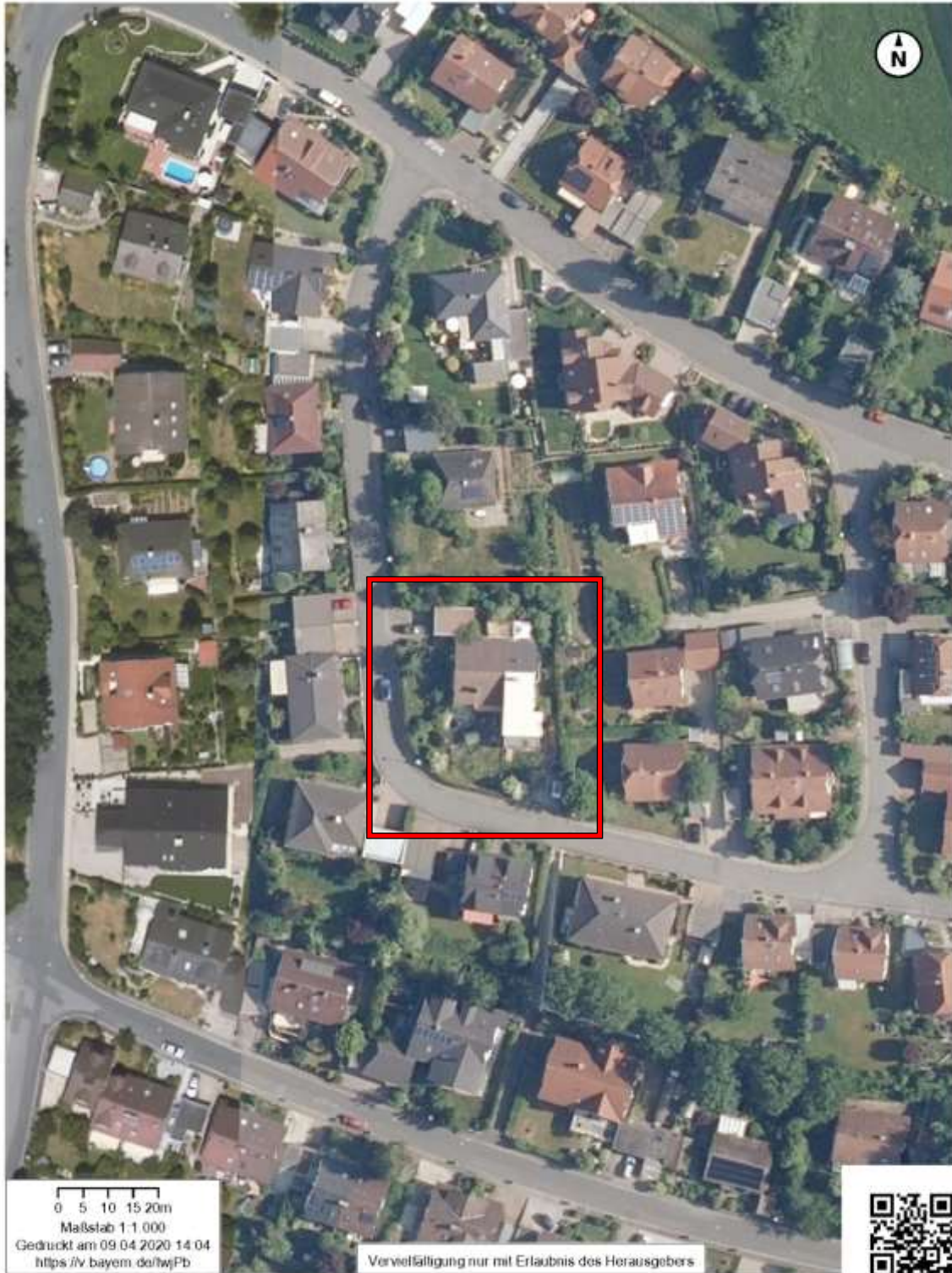


11.3 Anlage zur Wertermittlung

Luftbild mit Ortseinzeichnung



Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



11.4 Anlage zur Wertermittlung

Amtliche Flurkarte



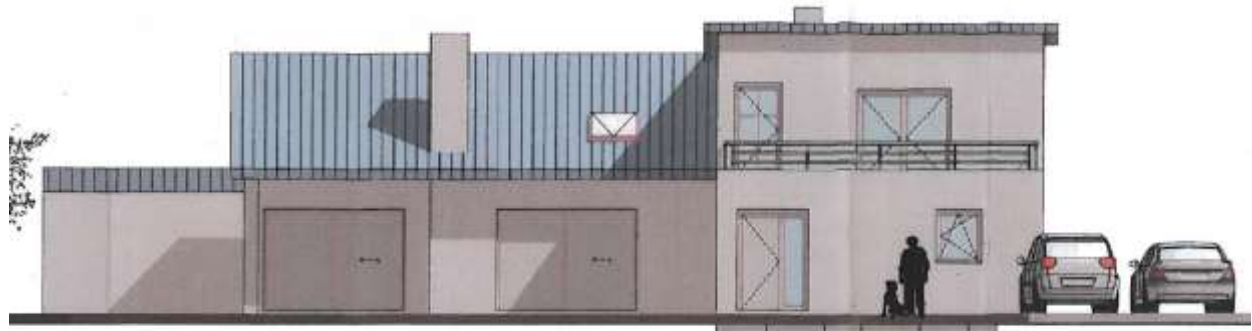
BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat

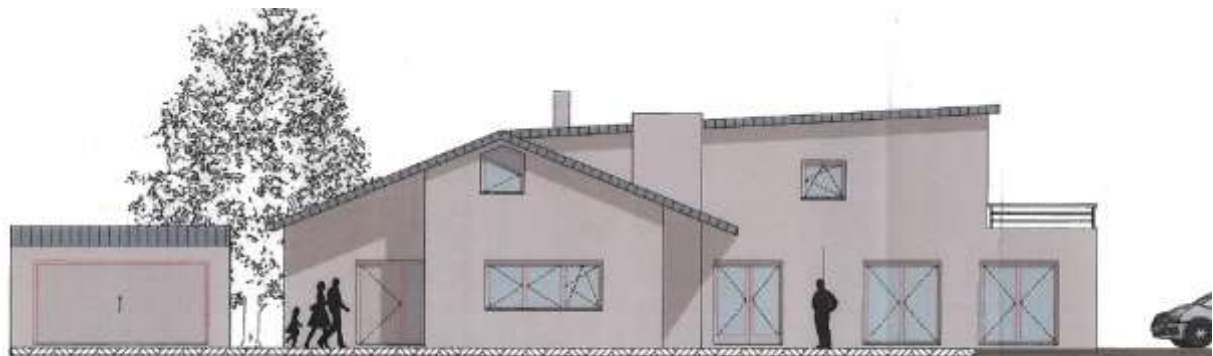


11.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan A: Ansichten



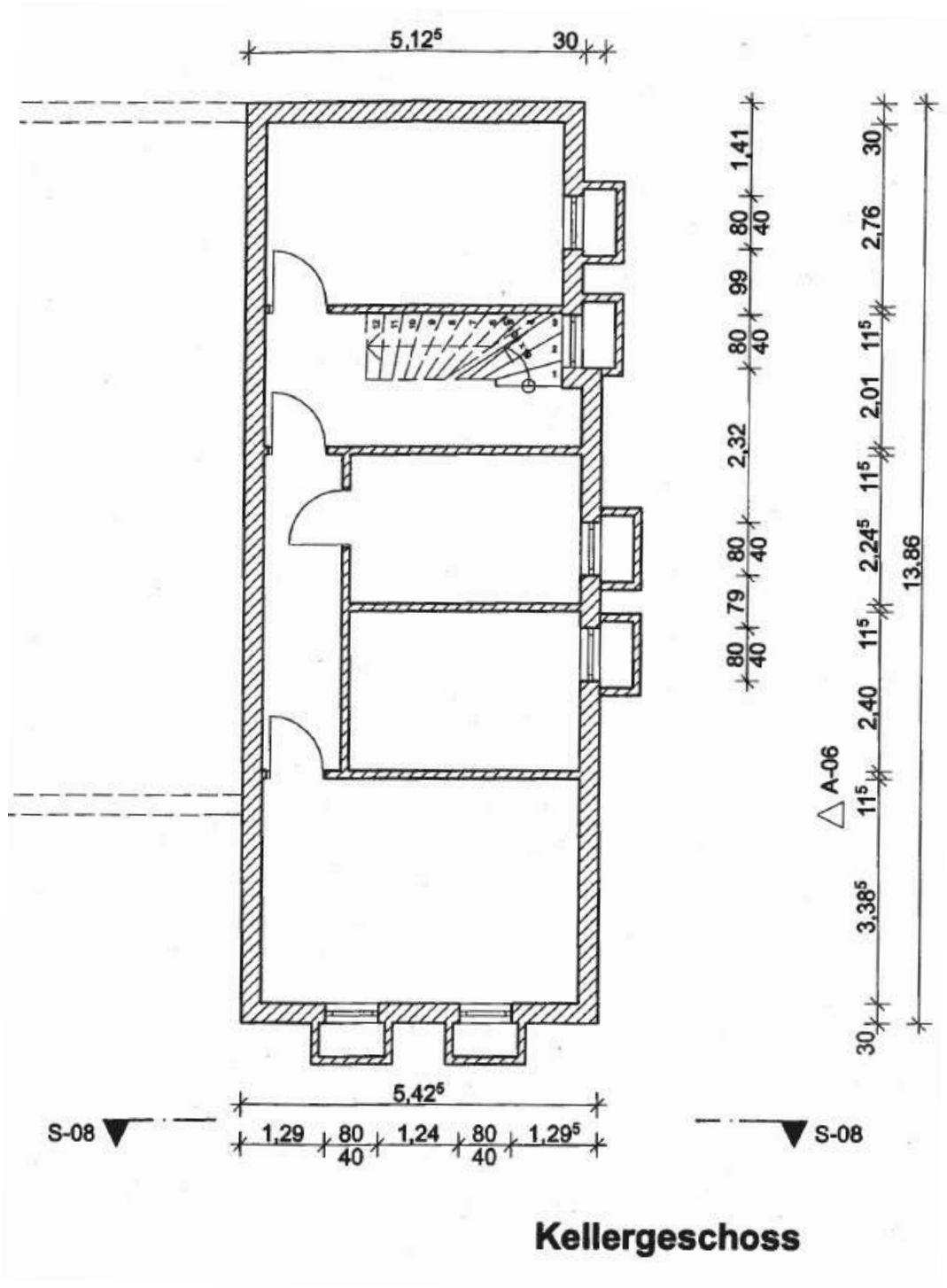
Südansicht



Westansicht

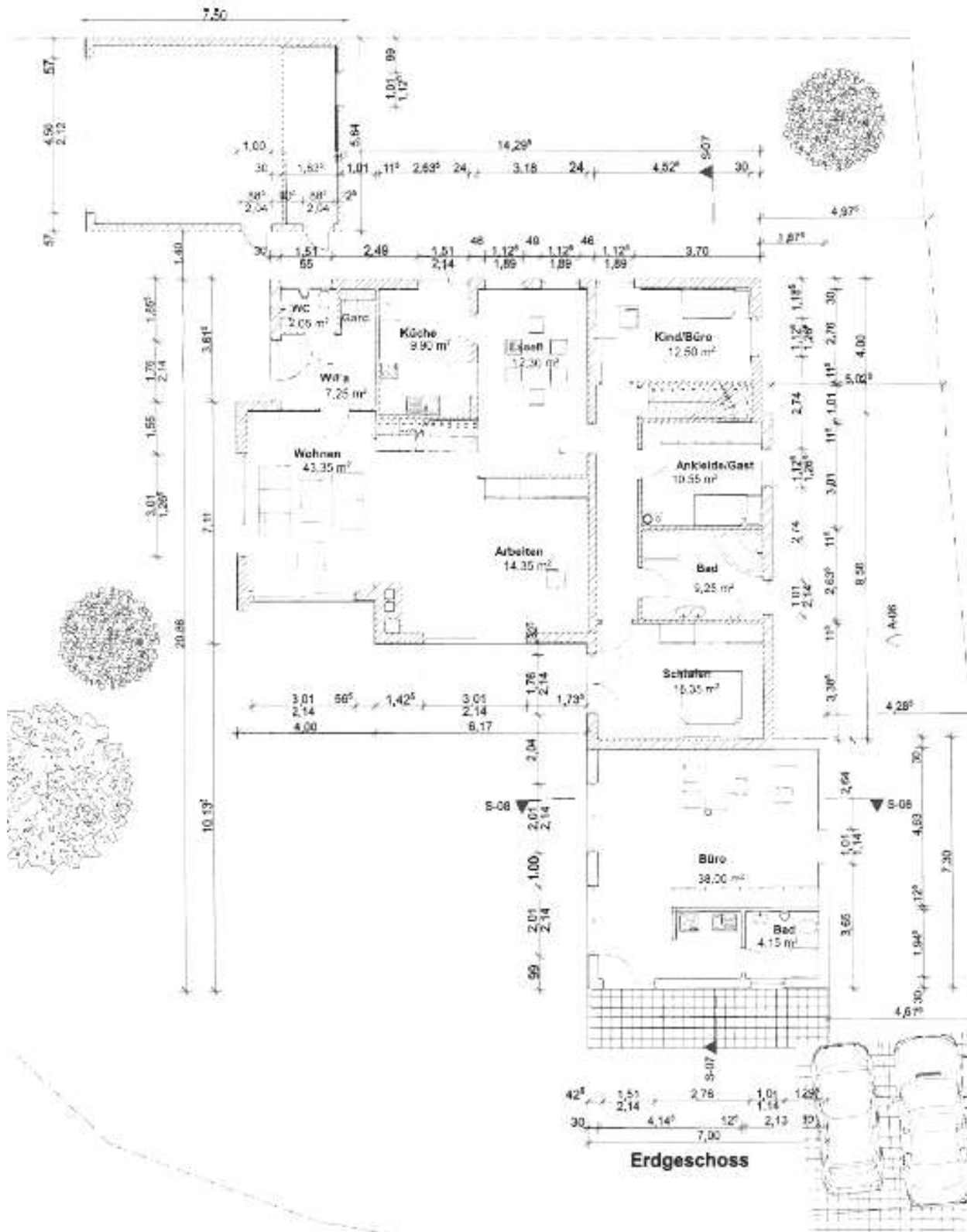
11.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan B: Kellergeschoss (Anbau)



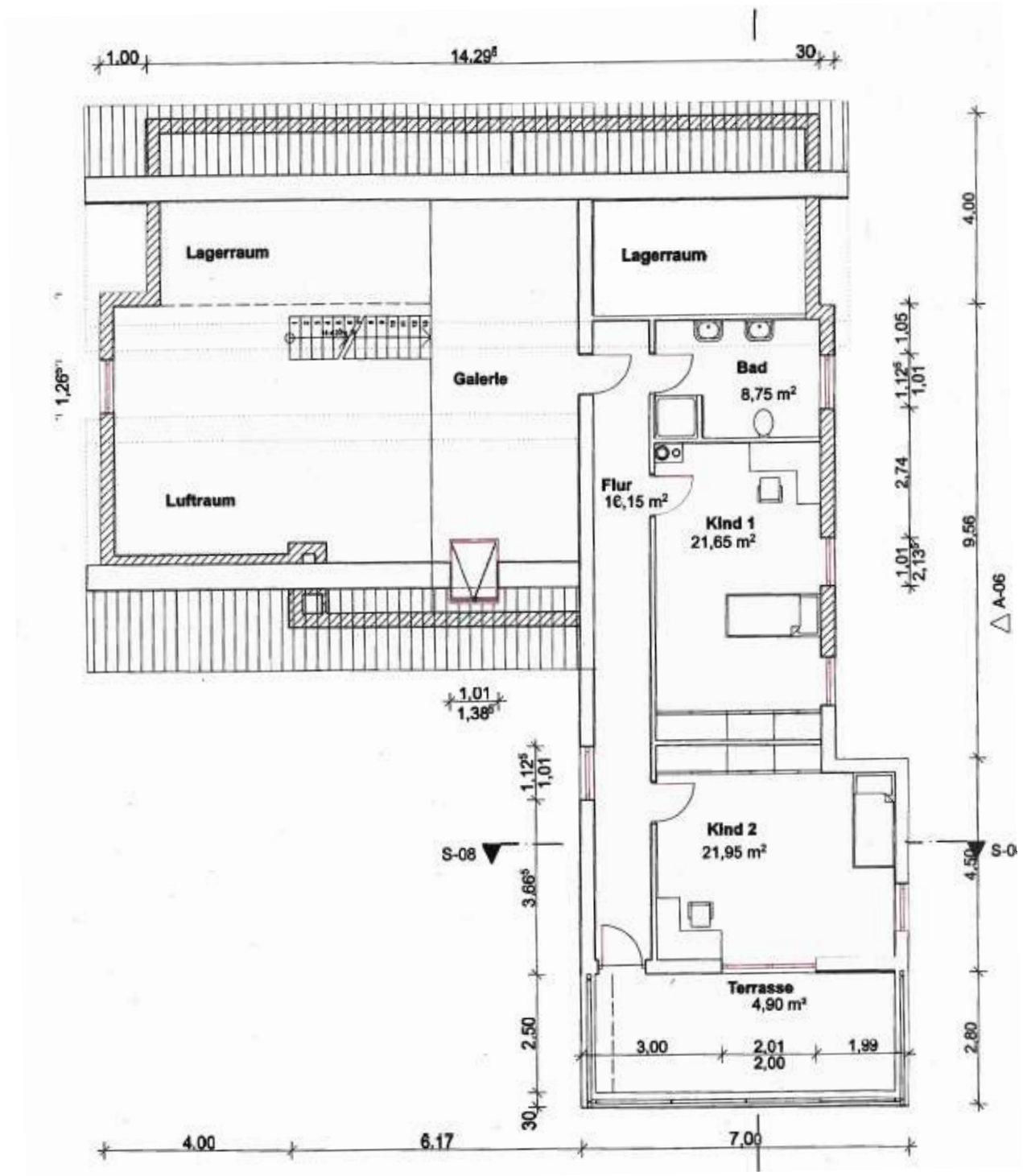
11.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan C: Erdgeschoss



11.5 Anlage zur Wertermittlung

Plan D: Wohnhaus im Dach und Anbau im Obergeschoss



11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie A:



Abbildung 1: Doppelgarage und seitlicher Grundstückszugang



Abbildung 2: Hauseingangsbereich und westliche Giebelseite

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie B:



Abbildung 3: Hausabschlusstür



Abbildung 4: Nördliche Fassadenseite

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie C:



Abbildung 5: Östliche Fassadenseite mit Bestand im EG und Neubau im OG



Abbildung 6: Kelleraußentreppe auf der Ostseite des Wohnhausanbaus

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie D:



Abbildung 7: Wohnhaus mit seitlichem Wohnhaus- und Büroanbau



Abbildung 8: Büroanbau mit Dachterrasse im OG

11.6 Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie E:



Abbildung 9: Grundstück mit umfangreichen Betonbeständen vor der Terrasse



Abbildung 10: Einfriedung mit Zufahrt über die Südseite zum Büroanbau