

**WOLFGANG EICHELMANN**  
FREIER ARCHITEKT DIPL.-ING (FH)



VON DER IHK SCHWABEN ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER  
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

## Verkehrswertgutachten

über das Grundstück in 89250 Senden,  
Bahnhofstraße 14,  
Flst. Nr. 748, Grundstücksgröße 173 m<sup>2</sup>,  
eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Neu-Ulm,  
Gemarkung Senden, Blatt 5402,  
bebaut mit Doppelhaushälfte



<b>Verkehrswert</b>	<b>360.000,- €</b>	
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	18.07.2023	(entspricht dem Qualitätsstichtag)
<b>Verfasser</b>	Dipl.-Ing.(FH) Wolfgang Eichelmann Augsburger Straße 24, 89312 Günzburg Tel.: 08221 / 201 31 13	
<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Neu-Ulm Schützenstraße 17, 89231 Neu-Ulm	
<b>Zweck der Wertermittlung</b>	Az. 1K 15/23	

Dieses Gutachten umfasst 39 Seiten.  
Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt.  
Davon eine für meine Unterlagen.

## 1.0 Aufgabenstellung

Das Amtsgericht Neu-Ulm beauftragte mich mit der Feststellung des Verkehrswerts für das im Deckblatt beschriebene Anwesen wegen Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Weiter soll der Wert von evtl. vorhandenem Zubehör festgestellt werden und ob Mieter oder Pächter vorhanden sind.

## 2.0 Bewertungsgrundlagen

Wertbegriff	Verkehrswert gemäß § 194 BauGB (Marktwert)
Bauantragspläne	des Bauamtes Senden (s. Anlage) aus 1978 - zum Anbau an das bestehende Wohnhaus und Neubau einer Garage aus 2019 - zur Nutzungsänderung
Wohnflächenberechnung	des o.g. Bauantrags aus 2019
meine Ortsbesichtigung am	18.07.2023, im Beisein der Eigentümerin

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können nur Sachverhalte Berücksichtigung finden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Inaugenscheinnahme feststellbar sind.

Bei der Bewertung werden deshalb grundsätzlich ortsübliche, altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt.  
Ergeben sich Verdachtsmomente für Altlasten bei der Ortsbegehung oder im Laufe der Recherchen zum Grundstück wird hierauf im Gutachten gesondert eingegangen.

Ebenso werden keine Untersuchungen bei den baulichen Anlagen hinsichtlich Standsicherheit, Schallschutz, Wärmeschutz, Schädlingsbefall und schadstoffbelasteter Baustoffe und keine Funktionsprüfungen der technischen Ausrüstung (Heizung, Sanitär, Elektrik) durchgeführt.

Es wird im nachfolgenden davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die oben dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar ist.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel und Bauschäden erfolgte nicht.

Die Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und Nutzung des Bodens und der baulichen Anlagen wurde nicht geprüft.

Bodenrichtwerte	des Gutachterausschusses des Landratsamtes Neu-Ulm
-----------------	--

Gesetze und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung

- Bürgerliches Gesetzbuch BGB
- Baugesetzbuch BauGb
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Energieeinsparverordnung (EnEV)
- Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (1.BImSchV)

Annahmen

- formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen
- Übereinstimmung der Planmaße mit den Maßen der der baulichen Anlagen bzw. keine signifikanten Abweichungen, die Auswirkung auf das Ergebnis des Gutachtens haben

### 3.0 Grundbuch

Grundbuchstand zum 18.07.2023

#### 3.1 Grundbuchstelle

Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt
Neu-Ulm	Senden	5402

#### 3.2 Bestandsverzeichnis

Lfd.Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
	Senden	748	Bahnhofstraße 14, Gebäude- und Freifläche	173 m <sup>2</sup>

#### 3.3 Erste Abteilung

Eigentümer

#### 3.4 Zweite Abteilung

Grenzanbaurecht zugunsten:

- a) des Freistaates Bayern
- b) des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flnr. 748/2 Gemarkung Senden

Grenzanbaurecht zugunsten:

- a) des Freistaates Bayern
- b) des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flnr. 747 Gemarkung Senden

#### 3.5 Dritte Abteilung

Belastungen in Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) bleiben unberücksichtigt, da sie keine Auswirkung auf den Verkehrswert des Grundstücks, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme haben können.

#### 4.0 Beschreibung der Grundstücksmerkmale

Nachstehend aufgeführte Sachverhalte stellen stichpunktartig die wesentlichen wertrelevanten Eigenschaften des Grundstücks dar.

Die dargestellten Sachverhalte erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

#### 4.1 Großraumlage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Schwaben
Landkreis	Neu-Ulm
Stadt	Senden
Stadtteil	Senden
überregionale Verkehrsanbindung	4-spurig ausgebaute Bundesstraße 28 (Schellstraße) zum ca. 10km nördlich gelegenen Oberzentrum Ulm/Neu-Ulm; Autobahnanschlussstelle zur A7, Anschlussstelle Senden ca. 6km östlich
Wirtschaft	In Senden sind einige mittelständische Unternehmen ansässig und das überregional bedeutende Möbelhaus Inhofer. Das Oberzentrum Ulm/Neu-Ulm liegt ca. 10km nördlich.

#### 4.2 Ortsbeschreibung

Senden liegt im Nordwesten des Landkreises Neu-Ulm im Einzugsgebiet des Oberzentrums Ulm/Neu-Ulm.

Mit den angeschlossenen Ortsteilen hat die Stadt Senden insgesamt ca. 22.500 Einwohner. Die Stadt verfügt über alle Geschäfte des täglichen Bedarfes, sowie über viele Freizeiteinrichtungen wie See- und Hallenbad, Tennis- und Eissporthalle sowie ein Einkaufszentrum.

Der Stadt Senden besteht aus folgenden Ortsteilen:

Aufheim	ca.	2.050 EW
Ay/Freudenegg	ca.	5.600 EW
Hittistetten	ca.	335 EW
Senden	ca.	10.100 EW
Wullenstetten	ca.	3.300 EW

Schulische Einrichtungen	Grund- und Hauptschule, weiterführende Schulen in Neu-Ulm, Weißenhorn und Vöhringen
--------------------------	---

### 4.3 Beschreibung des Grundstücks

Ortslage	in zentraler Lage von Senden, ca. 100 m zum Bahnhof
Umgebung	Wohn- u. Geschäftshäuser
Immissionen / Störungen	keine
Untergrundbeschaffenheit	Aussagen über die Tragfähigkeit des Untergrundes sowie den Grundwasserstand werden nicht getroffen. Es wird nachfolgend davon ausgegangen, dass auf Grund der Beschaffenheit des Untergrundes und den Grundwasserverhältnissen keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen für die bauliche Nutzung des Grundstücks erforderlich sind.
Altlasten	Äußerlich erkennbare Anzeichen oder Hinweise auf Altlasten wurden nicht festgestellt.
Erschließung	voll erschlossen, die Straße ist vollständig ausgebaut
Planungsrecht	der rechtskräftige Bebauungsplan „Ortskern Innenstadt“ weist das Grundstück als Mischgebietsfläche MI aus; Wesentliche Festsetzungen sind: GRZ            0,8 GFZ            1,0 Traufhöhe    6,0m - 7,0m Dachneigung 30° bis 45°
Gebietscharakter	Mischgebiet
Grundstücksfläche	173 m <sup>2</sup>
Oberfläche	eben
Grundstückszuschnitt	nahezu quadratischer Zuschnitt; b/t = ca. 13m / ca. 13m, im Osten von der Bahnhofstraße erschlossen
Bebauung	Doppelhaushälfte und Abstellraum
Erschließungskosten	sind für die bestehende Bebauung entrichtet
Grundstücksbezogene Rechte	keine
Grundstücksbezogene Belastungen in Abt.II des Grundbuchs	ja, siehe Punkt 3.4 des Gutachtens  Die Eintragungen werden im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

#### 4.4 Beschreibung der baulichen Anlagen

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen zum Wertermittlungsstichtag.

Die Bebauung des Grundstücks besteht aus einer Doppelhaushälfte 4.4.1 und einem Abstellraum 4.4.2.

Nicht besichtigt werden konnte die Wohnung im EG, da der Mieter keinen Einlass gewährte.

##### 4.4.1 Doppelhaushälfte

Gebäudetyp u Nutzung	Doppelhaushälfte als Zweifamilienhaus in konventioneller Massivbauweise, bestehend aus Teilunterkellerung, Erdgeschoss mit einer Wohnung sowie Ober- und Dachgeschoss mit einer Wohnung									
Urbaujahr	um 1925 (geschätzt)									
Anbauten	ca. 1978 (gem. Datum des Bauantrags) wurde das Wohnhaus Richtung Westen im KG, EG, OG und DG erweitert.									
Modernisierungen	<p>Folgende Modernisierungen wurden im Wesentlichen durchgeführt:</p> <p>ca. 1994</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wurden neue Kunststofffenster eingebaut</li> </ul> <p>Folgende Modernisierungen wurden im Wesentlichen nach Angabe der Eigentümerin ab ca. 2017 durchgeführt. Die Angaben erscheinen aufgrund der vorgefundenen Baustoffe und Baumaterialien plausibel.</p> <p>ca. 2017</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wurde das große Fenster im OG der Südfassade eingebaut</li> </ul> <p>ca. 2021</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wurden die Sanitärzellen modernisiert</li> <li>- das Hauptdach neu eingedeckt</li> <li>- ein neuer Gaskessel eingebaut</li> <li>- im DG ein WC eingebaut</li> </ul>									
Bruttogrundfläche nach NHK 2010	<p>Auf Grundlage der Bauantragspläne</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Teilunterkellerung</td> <td style="width: 30%;"><math>7,50 \times 4,70 + 6,53 \times 2,21 =</math></td> <td style="width: 20%; text-align: right;">49,68 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>EG, OG, DG</td> <td><math>7,50 \times 11,23 \times 3 =</math></td> <td style="text-align: right;">252,68 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Bruttogrundfläche Wohnhaus, gerundet</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">302,00 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	Teilunterkellerung	$7,50 \times 4,70 + 6,53 \times 2,21 =$	49,68 m <sup>2</sup>	EG, OG, DG	$7,50 \times 11,23 \times 3 =$	252,68 m <sup>2</sup>	Bruttogrundfläche Wohnhaus, gerundet		302,00 m <sup>2</sup>
Teilunterkellerung	$7,50 \times 4,70 + 6,53 \times 2,21 =$	49,68 m <sup>2</sup>								
EG, OG, DG	$7,50 \times 11,23 \times 3 =$	252,68 m <sup>2</sup>								
Bruttogrundfläche Wohnhaus, gerundet		302,00 m <sup>2</sup>								
Wohnfläche	<p>gem. Eintrag in den Plänen zur Nutzungsänderung:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">EG</td> <td style="width: 30%;"></td> <td style="width: 20%; text-align: right;">57,90 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>OG, DG</td> <td></td> <td style="text-align: right;">124,40 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Wohnfläche gesamt, gerundet</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">182,30 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	EG		57,90 m <sup>2</sup>	OG, DG		124,40 m <sup>2</sup>	Wohnfläche gesamt, gerundet		182,30 m <sup>2</sup>
EG		57,90 m <sup>2</sup>								
OG, DG		124,40 m <sup>2</sup>								
Wohnfläche gesamt, gerundet		182,30 m <sup>2</sup>								

Bau- und Instandhaltungszustand leicht unterdurchschnittlich, es besteht Instandsetzungs- und Reparaturrückstau;

Im Keller ist die Hauptwasserzuleitung undicht. Das stetige Tropfwasser führt zur Überschwemmung von Kellerräumen (s. Fotos, S. 32).  
Der Fliesenboden im Wohnzimmer des OG weist Risse auf. Die Fliesenarbeiten im WC im DG weisen handwerkliche Mängel auf.

#### Bauweise

Umfassungswände	30 cm Mauerwerk, beidseitig verputzt	
Kellerumfassung	Beton	
Innenwände	Mauerwerk, beidseitig verputzt	
Decken	Altbestand	Holzbalkendecken
	Anbau	Betondecken
Dach	zimmermannsmäßiges Satteldach, Dachneigung ca. 55°, zu Wohnraum ausgebaut	
Dachdeckung	Altbestand	Tonpfannen
	Anbau	Betonpfannen
Spenglerarbeiten	Dachrinnen u. Regenfallrohre Verwahrungen aus Zinkblech,	
Geschosstreppen	vom KG bis DG Stahlholmtreppe mit Holztrittstufen, Stahlstab-Harfengeländer;	
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (BJ ca. 1994) handbetriebene vorgesetzte Kunststoffrollladen, großes Fenster auf der Südseite mit elektrisch betriebenen Rollladen	
Haustüre	Kunststoff-Rahmentüre mit Panelfüllung	
Innentüren	Holztüren mit Holzzargen	
Innenwandflächen	verputzt, Sanitärzellen gefliest	
Deckenflächen und Dachschrägen	Nut- und Federbrettverschalung sowie Panelverschalungen	
Böden	KG	teilweise Fliesenbelag, Zementestrich
	EG	unbekannt
	OG, DG	einfacher Laminat- und Fliesenbelag; Fliesenbelag im OG teilweise mit starken Rissen
Heizung	Gas-Zentralheizung mit Fertigeizkörper, Gastherme mit Erdgasanschluss im KG;	
	Schwedenofen im Wohnzimmer des OG	

Sanitär	zentrale Warmwasseraufbereitung über Heizungsanlage  Sanitärzellen in durchschnittlichem, zeitgemäßem Ausstattungsstandard mit teilweise handwerklichen Verarbeitungsmängeln bei den Fliesenarbeiten
Elektro	einfache Unterputz-Installation
Fassadengestaltung	einfache Putzfassade

#### 4.4.2 Abstellraum

Eine Innenbesichtigung des Abstellraums war nicht möglich. Insoweit stützt sich die Beschreibung auf meine Besichtigung von außen und auf Angaben der Eigentümerin.

Gebäudetyp und Nutzung	ehemalige Garage für 1 PKW, die bei einer Grundstücksteilung quer durch die Garage in 2 kleinere Abstellräume geteilt wurde.		
Baujahr	ca. 1978	(gem. Datum des Bauantrags)	
Modernisierungen	keine		
Bau- und Unterhaltungszustand	dem Baualter entsprechend durchschnittlich  Bauschäden waren beim Besichtigungstermin augenscheinlich nicht erkennbar.		
Bruttogrundfläche nach NHK 2010	Auf Grundlage des Geodaten-Informationssystems des LRA Neu-Ulm  EG 2,60 x 3,80 = ca. 10 m <sup>2</sup> (gerundet)		
Nutzfläche	ca. 8 m <sup>2</sup>		
Bauweise			
Umfassungswände	24 cm Mauerwerk		
Decke /Dach	Wellasbestzementplatten		
Boden	Betonglattstrich		
Tor	2-flügeliges Holzbretttor		
Elektro / Sanitär / Heizung	nicht bekannt		

#### 4.4.3 Beschreibung der Außenanlagen

Das Grundstück ist entlang der Straße eingefriedet.  
Die kleine Freifläche im Süden, die als Parkplatz genutzt wird, ist mit  
Betonpflastersteinen befestigt.



#### 4.5 Zubehör

Folgendes Zubehör geht in die Bewertung mit ein:

- Einbauküche im OG
- Schwedenofen im OG

#### 4.6 Mietverhältnisse

Nach Angabe der Eigentümerin bestehen für beide Wohnungen Mietvertragsverhältnisse.

Für die Wohnung im OG und DG einschließlich dem Abstellraum ist vereinbart:

Kaltmiete beträgt 900,- € monatlich zuzüglich der Nebenkosten;  
Das Mietvertragsverhältnis ist unbefristet.

Mieter Herr [REDACTED]  
Bahnhofstraße 14  
89250 Senden

Über das Mietverhältnis für die Wohnung im EG liegen keine Informationen vor.

#### 4.7 Energieausweis

Ein Energieausweis lag für die Bewertung nicht vor.

#### 5.0 Allgemeine Wertung

Die Lage des Grundstücks ist als einfache Wohnlage innerhalb von Senden zu werten. Raumprogramm, Zuschnitt und Bauweise des Wohnhauses genügen einfachen Wohnansprüchen und ist für 2 Haushalte geeignet. Nachteilig ist zu werten die Lage an der verkehrsreichen Bahnhofstraße ohne Garten und Freisitzmöglichkeit in der Wohnung im OG.

Die energetischen Eigenschaften des Wohnhauses entsprechen baujahresbedingt nicht mehr heutigen Anforderungen.

## 6.0 Wertermittlung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das Vergleichswert-, das Sachwert-, das Ertragswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagekraft zu ermitteln.

Hierbei sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren basiert auf dem mittelbaren oder unmittelbaren Vergleich von zeitnah veräußerten Objekten, die hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie Lage, Baujahr, Bauausführung, Zustand, Ausstattung, etc. hinreichend ähneln.

Das Ertragswertverfahren orientiert sich an Renditeerwartungen, die an ein Objekt gestellt werden. Maßgeblich hierfür sind die Erträge (Mieten und Pachten) aus dem Objekt.

Das Sachwertverfahren basiert auf den Herstellungskosten der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung des Zustands der Bausubstanz (Alter, Instandhaltung, Baumängel, etc.) und dem Bodenwert des Grundstücks.

## 6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Wahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens muss das Verhalten der Marktteilnehmer Berücksichtigung finden. Dies bedeutet, dass den Einflüssen Rechnung getragen werden muss, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr überwiegend bei der Kaufpreisbildung vorherrschen.

Das Vergleichswertverfahren ist grundsätzlich das bevorzugte Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts. Es setzt jedoch geeignete Vergleichspreise in ausreichender Zahl voraus.

Vergleichswerte werden vom örtlichen Gutachterausschuss nicht erhoben.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienhausgrundstück, das vorzugsweise zur Eigennutzung erworben wird und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel nach seinem Sachwert eingeschätzt wird.

Die Erzielung von nachhaltigen Mieterträgen spielt nur eine untergeordnete Rolle bei der Bildung des Kaufpreises am Markt.

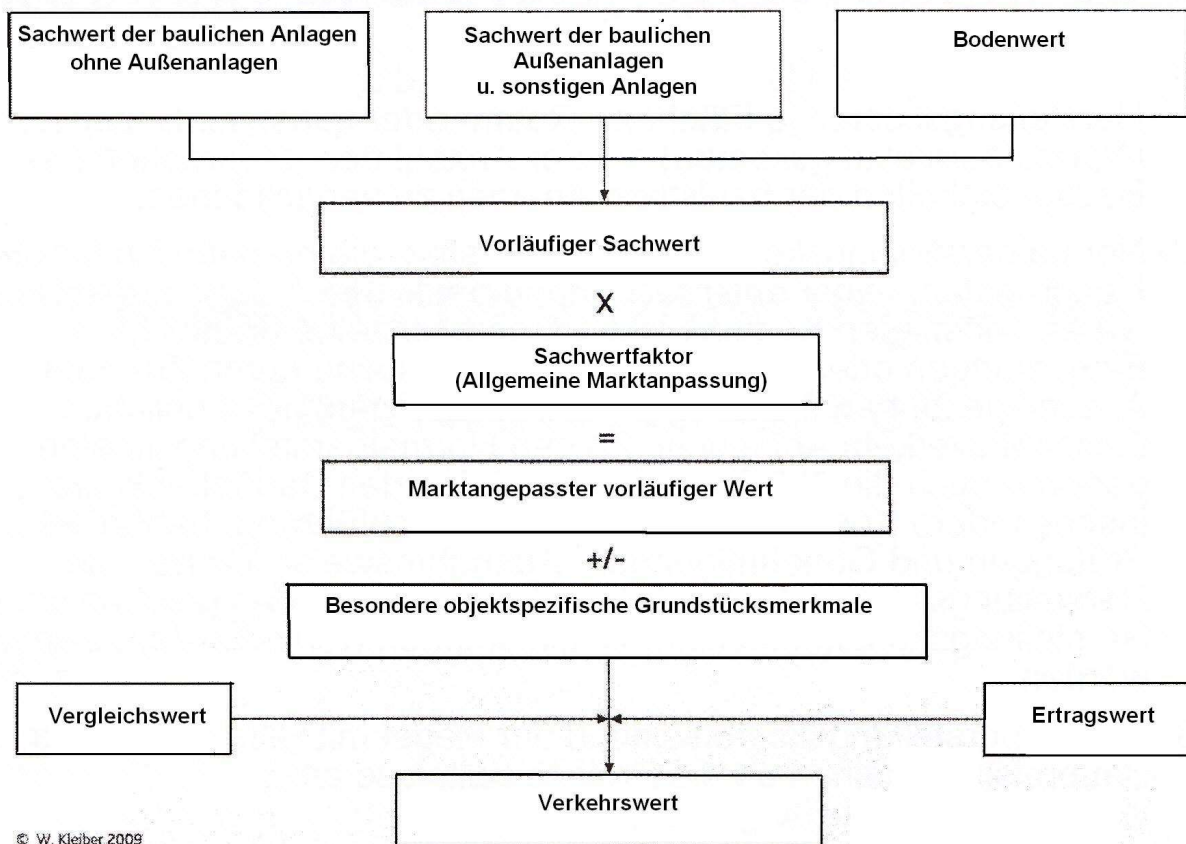
Demzufolge muss bei der Verkehrswertermittlung der Sachwert zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen werden, was im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwertverfahren möglich ist.

Besondere Umstände, die ein Abweichen von den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs rechtfertigen würden, sind beim Bewertungsobjekt nicht erkennbar.

Im vorliegenden Fall erfolgt deshalb die **Wertbestimmung über das Sachwertverfahren.**

## 6.2 Sachwertermittlung

Die Ableitung des Verkehrswerts im Sachwertverfahren erfolgt nach ImmoWertV nach untenstehendem Schema (nach Kleiber):



Wie obenstehendes Wertermittlungsschema zeigt, ist sowohl die Marktanpassung, als auch die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale integraler Bestandteil des Wertermittlungsverfahrens.

Dabei wird ausdrücklich vorgeschrieben, dass die Marktanpassung noch vor der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale vorzunehmen ist.

Dies ist darin begründet, dass Marktanpassungsfaktoren (=Sachwertfaktoren) in der Regel aus Vergleichspreisen von Grundstücken abgeleitet werden, die keine besonderen Grundstücksmerkmale aufweisen und ordnungsgemäß bewirtschaftet werden (Normalfälle). Sie beziehen sich auf Objekte ohne Baumängel und Bauschäden beziehungsweise Instandsetzungsrückstaufreie Objekte.

Entsprechend dem Grundsatz der Modellkonformität ist es geboten, die in einem Vornhundertsatz angegebenen Sachwertfaktoren im ersten Schritt auf den Wert anzuwenden, der sich für das Objekt ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt (nachfolgend Vorläufiger Sachwert).

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden dann erst im zweiten Schritt berücksichtigt.

### 6.3 Ermittlung des Vorläufigen Sachwerts

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und den gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen auf dem Grundstück unter Berücksichtigung ihrer Alterswertminderung.

Die Alterswertminderung wird nachfolgend linear, wie in der ImmoWertV für den Regelfall vorgeschrieben, in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundlegung wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten.

Zur Ermittlung dieser Normalherstellungskosten (NHK) der Gebäudeanlagen werden nachfolgend die Kostenkennwerte der NHK 2010 bezogen auf die Bruttogrundfläche und unterschieden nach Gebäudeart und Gebäudestandard (Kosten/m<sup>2</sup>), herangezogen.

In den Kostenkennwerten sind die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen, etc. enthalten.

Die Außenanlagen werden zur Einhaltung der Modellkonformität entsprechend dem Modell zur Herleitung der zur Anwendung kommenden Sachwertfaktoren mit 5% des Wohnhaussachwerts in Ansatz gebracht.

Die herangezogenen Normalherstellungskosten NHK 2010 beziehen sich auf auf das Baupreisniveau im Jahr 2010 und werden mit dem Baupreisindex des statistischen Bundesamtes an die Preisverhältnisse des Bewertungstichtages angepasst.

Wertermittlungstichtag:	18.07.2023
Baukostenindex 2010:	100
Baukostenindex zum Wertermittlungstichtag:	178

### 6.3.1 Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Für die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und dem tatsächlichen Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn am Bewertungsobjekt Anbauten und wesentliche Modernisierungsmaßnahmen, wie im vorliegenden Fall, durchgeführt wurden.

Wegen des Anbaus wird zunächst ein fiktives Baujahr nach Bauanteilen ermittelt:

Baujahr 1925	geschätzte Bauanteile	50%
Baujahr 1978	geschätzte Bauanteile	50%

vorläufiges fiktives Baujahr  $1925 \times 50\% + 1978 \times 50\% = 1952$

Nachfolgend wird die Restnutzungsdauer und die Alterswertminderung gemäß ImmoWertV durch Vergabe von Modernisierungspunkten ermittelt:

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (SW-RL Anl. 4) für Ein- und Zweifamilienhäuser				
Objekt	Doppelhaushälfte in Senden	Satz-Nr.	fiktives	Kommentar
Modernisierungselemente		max. Punkte	tats. Punkte	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung		4	2	
Modernisierung der Fenster und Außentüren		2	1	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)		2	1	
Modernisierung der Heizungsanlage		2	1	
Wärmedämmung der Außenwände		4		
Modernisierung von Bädern		2	2	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen		2	1	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung		2		
Summe		20	8	

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungsgrad	Punkte	
nicht modernisiert	0 - 1	0
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2 - 5	0
mittlerer Modernisierungsgrad	6 - 10	8
überwiegend modernisiert	11 - 17	0
umfassend modernisiert	18 - 20	0

Ermittlung der Restnutzungsdauer und des rechnerischen Baujahres		
Vorgaben	Stichtag	nur das Jahr ! 2023
	Baujahr	1952
	tatsächliches Alter	71 Jahre
	<b>Bestimmung der Restnutzungsdauer bei ausstattungsabhängiger Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3</b>	
	gerechnete Gesamtnutzungsdauer	66 Jahre
	<b>Bestimmung der Restnutzungsdauer bei Vorgabe der Gesamtnutzungsdauer</b>	
	Gesamtnutzungsdauer (60 - 90 Jahre)	80 Jahre
wirtschaftliche gerechnete Restnutzungsdauer (interpoliert)	33 Jahre	
lineare Alterswertminderung	59 %	

Die Gesamtnutzungsdauer GND wird entsprechend dem Modell zur Herleitung der angewendeten Sachwertfaktoren in Ansatz gebracht mit **80 Jahre**

fiktives Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag **47 Jahre**  
 Restnutzungsdauer RND **33 Jahre**

In Ansatz gebrachte Alterswertminderung nach ImmoWertV damit:

Alterswertminderung in % =  $(GND - RND) / GND \times 100$

**Alterswertminderung**  $(80 \text{ J} - 33 \text{ J}) / 80 \text{ J} \times 100 = 59,0 \%$

### 6.3.2 Vorläufiger Sachwert des Wohnhauses

Gebäudetyp nach NHK 2010 eingeordnet unter  
Ausstattungsstandard  
Kostenkennwert gemäß Tabelle 1 u. 2 ermittelt  
Bruttogrundfläche

Typ 2.11 u. Typ 2.31, gewichtet  
gewichtet, 2,1  
763,- €/m<sup>2</sup>  
302 m<sup>2</sup>

**Tabelle 1:**











Sachwertrichtlinie (SW-RL) Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Ein- und Zweifamilienhäuser							
<small>Stand 16.10.2013</small>							
Objekt:	Doppelhaushälfte in Senden		Satz-Nr.:	fiktives	Baujahr:	1952	
Objektart:	Zweifamilienhaus		Aktenzeichen:				
			Sachbearbeiter/in:				
Besteht das Objekt aus unterschiedlichen Gebäudetypen, dann hier die getrennt berechnete BGF eintragen! Die prozentuale Verteilung dann in dieser Tabelle verwenden!			BGF Gebäudeteil 1:				
			BGF Gebäudeteil 2:				
Einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%							
	Typ	Ausstattung					Auswahl
		1	2	3	4	5	
	1.01 freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1005	1260	
	2.01 Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1180	
	3.01 Reihemittelhäuser	575	640	735	885	1105	
	1.02 freistehende Einfamilienhäuser	545	605	695	840	1050	
	2.02 Doppel- und Reihenendhäuser	515	570	655	790	985	
	3.02 Reihemittelhäuser	480	535	615	740	925	
	1.03 freistehende Einfamilienhäuser	705	785	900	1085	1360	
	2.03 Doppel- und Reihenendhäuser	665	735	845	1020	1275	
	3.03 Reihemittelhäuser	620	690	795	955	1195	
	1.11 freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1005	1260	
	2.11 Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1180	60%
	3.11 Reihemittelhäuser	575	640	735	885	1105	
	1.12 freistehende Einfamilienhäuser	570	635	730	880	1100	
	2.12 Doppel- und Reihenendhäuser	535	595	685	825	1035	
	3.12 Reihemittelhäuser	505	560	640	775	965	
	1.13 freistehende Einfamilienhäuser	665	740	850	1025	1285	
	2.13 Doppel- und Reihenendhäuser	625	695	800	965	1205	
	3.13 Reihemittelhäuser	585	650	750	905	1130	
	1.21 freistehende Einfamilienhäuser	790	875	1005	1215	1515	
	2.21 Doppel- und Reihenendhäuser	740	825	945	1140	1425	
	3.21 Reihemittelhäuser	695	770	885	1065	1335	
	1.22 freistehende Einfamilienhäuser	585	650	745	900	1125	
	2.22 Doppel- und Reihenendhäuser	550	610	700	845	1055	
	3.22 Reihemittelhäuser	515	570	655	790	990	
	1.23 freistehende Einfamilienhäuser	920	1025	1180	1420	1775	
	2.23 Doppel- und Reihenendhäuser	865	965	1105	1335	1670	
	3.23 Reihemittelhäuser	810	900	1035	1250	1560	
	1.31 freistehende Einfamilienhäuser	720	800	920	1105	1385	
	2.31 Doppel- und Reihenendhäuser	675	750	865	1040	1300	40%
	3.31 Reihemittelhäuser	635	705	810	975	1215	



Tabelle 2

Berechnung der Normalherstellungskosten auf Basis der NHK 2010 nach den Leitlinien der AGVGA - NRW in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie (SW-RL) Anlage 1							
Stand 16.10.2013							
Objekt	Doppelhaushälfte in Senden				Satz-Nr.:	fiktives	
Vorgabe NHK 2010	671	747	858	1032	1289		
einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%							
Kostengruppe	Ausstattungsstandard					Wägungsanteil %	Kostenanteil NHK 2010 €/m²
	1	2	3	4	5		
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk, Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23%	154
Sonstiges							
Ansatz	100%						
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine oder Tondachziegel, Folienabdichtung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15%	120
Sonstiges							
Ansatz		50%	50%				
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11%	94
Sonstiges							
Ansatz			100%				
Innenwände und Türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllingtüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeiler-vorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akkustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11%	82
Sonstiges							
Ansatz		100%					
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Decken-vertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11%	82
Sonstiges							
Ansatz		100%					
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzo-belag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5%	37
Sonstiges							
Ansatz		100%					
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flachendekors)	9%	77
Sonstiges							
Ansatz			100%				
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmflütheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9%	72
Sonstiges							
Ansatz		50%	50%				
sonst. technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6%	45
Sonstiges							
Ansatz		100%					
Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 / Ermittelte Kostenkennwert						100%	763
Gebäudestandardkennzahl							2,1

objektspezifischer Kostenkennwert

763,- €/m²

Im Kostenkennwert ist der nach NHK 2010 vorgesehene Korrekturfaktor von 1,05 für Zweifamilienhäuser gegenüber Einfamilienhäusern berücksichtigt.

**Vorläufiger Sachwert des Wohnhauses damit:**

Wohnhaus	302 m <sup>2</sup> x 763,- €/m <sup>2</sup> =	230.426,- €
Bezogen auf den Wertermittlungsstichtag mit Index 178		
ergeben sich Herstellungskosten von		410.158,- €
abzüglich Alterswertminderung (linear)		
bei 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer		
und 33 Jahre Restnutzungsdauer		
ca. 59 %		./. 241.958,- €
<b>vorläufiger Sachwert des Wohnhauses</b>		<b>168.200,- €</b>

**6.3.3 Vorläufiger Sachwert des Abstellraums**

Gebäudetyp nach NHK 2010 eingeordnet unter	Typ 14.1	
Ausstattungsstandard	3	
Bruttogrundfläche	10 m <sup>2</sup>	
Kostenkennwert	245,- €/m <sup>2</sup>	
Fertigarage	10 m <sup>2</sup> x 245,- €/m <sup>2</sup> =	2.450,- €
Bezogen auf den Wertermittlungsstichtag mit Index 178		
ergeben sich Herstellungskosten von		4.361,- €
abzüglich Alterswertminderung		
bei 60 Jahre normative Gesamtnutzungsdauer		
Gebäudealter 2023 – 1978 = 45 Jahre,		
und 15 Jahre Restnutzungsdauer		
ca. 75,0 %		./. 3.261,- €
<b>vorläufiger Sachwert des Abstellraums</b>		<b>1.100,- €</b>

**6.3.4 Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen**

Unter Berücksichtigung der Modellkonformität werden die Außenanlagen mit 3% der Gebäudesachwerte in Ansatz gebracht:

(168.200,- € + 1.100,- €) x 3% =	5.079,- €
<b>Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen, gerundet</b>	<b>5.100,- €</b>



### 6.3.5 Bodenwert

Der Bodenwert soll ImmoWertV vorzugsweise im unmittelbaren Preisvergleich mit aktuellen, ortsüblichen Preisen ermittelt werden.

Ist ein Preisvergleich mit Kaufpreisen von direkten Vergleichsgrundstücken nicht möglich, dann stellt ein indirekter Vergleich über Vergleichskauffälle, die eine hinreichende Übereinstimmung in Bezug auf die wertbeeinflussenden Merkmale aufweisen, eine Möglichkeit dar, den Bodenwert abzuleiten.

Hierfür ist jedoch eine entsprechende Zahl von geeigneten Vergleichspreisen erforderlich.

Sind keine vergleichbaren Kauffälle, ihre Anzahl nicht ausreichend oder ihre Qualität nicht hinreichend übereinstimmend, um den Bodenwert allein auf Grundlage eines direkten Preisvergleichs zu ermitteln, ist nach ImmoWertV der Bodenwert ergänzend oder ggf. auf ausschließlicher Grundlage von Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses zu ermitteln.

Im vorliegenden Fall wird der Bodenwert auf Grundlage des Bodenrichtwerts ermittelt.

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte vom Landratsamt Neu-Ulm wurde zum 01.01.2022 für Senden, in der Bodenrichtwertzone, in der das Grundstück liegt, ein Bodenrichtwert von 450,- €/m<sup>2</sup>, einschließlich der Erschließung festgestellt, abgeleitet aus Verkäufen in 2021.

Beim Bodenrichtwert handelt es sich um einen durchschnittlichen Lagewert, der ermittelt wird aus den Kaufpreisen von Grundstücken unter Berücksichtigung ihres Entwicklungszustandes. Der Bodenrichtwert für Bauland wird mindestens alle zwei Jahre zu einem festen Stichtag (in der Regel zum 31. Dezember bzw. 1. Januar) ermittelt. Der Bodenrichtwert ist nach ImmoWertV gegebenenfalls anzupassen.

Unter Berücksichtigung der Lage an der Bahnhofstraße mit hohem Verkehrsaufkommen einerseits und der geringen Grundstücksgröße andererseits wird von mir der Bodenrichtwert für angemessen erachtet.

Der Bodenwert des Grundstücks errechnet sich damit:

<b>Flnr. 748</b>	<b>173 m<sup>2</sup> x 450,- €/m<sup>2</sup> =</b>	<b>77.900,- €</b>	<b>(gerundet)</b>
------------------	--	-------------------	-------------------

### 6.3.6 Zusammenstellung der vorläufigen Sachwerte

<b>vorläufiger Sachwert des Wohnhauses</b>	<b>168.200,- €</b>
<b>vorläufiger Sachwert des Abstellraums</b>	<b>1.100,- €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Außenanlagen</b>	<b>5.100,- €</b>
<b>vorläufiger Bodenwert</b>	<b>77.900,- €</b>
<b>Vorläufiger Sachwert des Grundstücks ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale</b>	<b>252.200,- €</b>

### 6.3.7 Wertansatz für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale müssen nach ImmoWertV berücksichtigt werden, soweit es sich um Merkmale handelt, die den Verkehrswert beeinflussen und im Wertermittlungsverfahren selbst keine Berücksichtigung finden.

Im Sachwertverfahren können die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nur durch eine entsprechende Verlängerung oder Verkürzung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen und damit deren Alterswertminderung direkt im Wertermittlungsverfahren selbst Berücksichtigung finden.

Im vorliegenden Fall wurde eine für Zweifamilienhäuser modellkonforme Gesamtnutzungsdauer bei der Bestimmung der Alterswertminderung zu Grunde gelegt und die

Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, die gesondert in die Wertermittlung eingehen müssen bestehen bei

wertsteigernd    Zubehör im OG    Einbauküche und Schwedenofen

wertmindernd    Instandsetzungs- u. Reparaturrückstau

Der Zeitwert der Einbauküche wird veranschlagt mit	5.000,- €
<u>Der Zeitwert des Schwedenofens wird veranschlagt mit</u>	<u>1.000,- €</u>
<b>Zuschlag für Zubehör</b>	<b>6.000,- €</b>

Der Instandsetzungs- und Reparaturrückstau wird	
<b>wertmindernd pauschal veranschlagt mit</b>	<b>5.000,- €</b>

### 6.3.9 Sachwertfaktor

Ziel aller in der WertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „Sachwert“ (=Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels eines sog. Sachwertfaktors.

Der Ab- oder Zuschlag vom Sachwert gegenüber dem Kaufpreis ist nach der Wertermittlungsverordnung prozentual über den Sachwertfaktor vorzunehmen.

Dieser Sachwertfaktor wird durch Nachbewertung aus realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerte abgeleitet. Er ist gegliedert nach Objektart, der Region und der Objektgröße und ist von der immobilienwirtschaftlichen Marktlage abhängig, d.h. entsprechend Angebot und Nachfrage veränderlich.

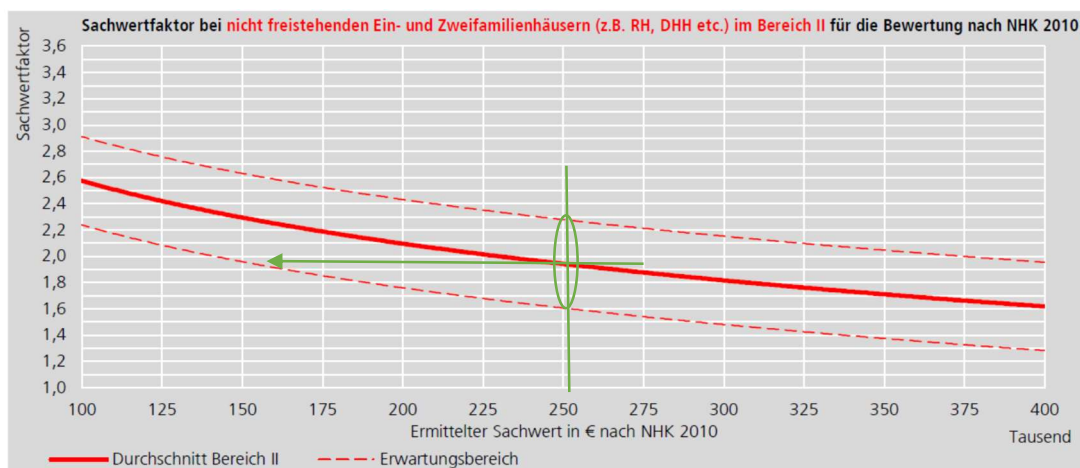
Da der Sachwertfaktor sehr unterschiedlichen Einflüssen unterworfen ist, ist seine Bestimmung in einem hohen Masse der Einschätzung des Sachverständigen und dessen Kenntnis des Marktes vor Ort unterworfen.  
Neben dem Sachwert, der für die Bestimmung des Sachwertfaktors von übergeordneter Bedeutung ist, lassen sich tendenziell folgende Zusammenhänge für den Sachwertfaktor ableiten:

- Je schwächer die Infrastruktur, desto kleiner der Sachwertfaktor.
- Je geringer die Marktgängigkeit der Konzeption der Bebauung, desto kleiner der Sachwertfaktor.

Der örtliche zuständige Gutachterausschuss des Landratsamtes Neu-Ulm ermittelt keine Sachwertfaktoren.

Aus diesem Grunde greife ich hilfsweise zurück auf Sachwertfaktoren, die vom Gutachterausschuss der Stadt Ulm für den Stadtkreis Ulm ermittelt wurden. Dies ist gerechtfertigt, da Senden in Nachbarschaft zum Stadtkreis Ulm liegt und die Immobilienmärkte vergleichbar sind.

Der Gutachterausschuss der Stadt Ulm veröffentlicht nachstehende Kurve für Sachwertfaktoren für nicht freistehende Zweifamilienhausgrundstücke im Grundstücksmarktbericht 2023, abgeleitet aus Verkäufen in 2022:



Unter Berücksichtigung der einfachen Lage und der weniger marktgängigen Situation ohne Garten- oder Freisitzfläche wird von mir der Sachwertfaktor wie folgt für marktgerecht erachtet:

statistischer Wert zum 31.12.2022		1,90
Lageabschlag	./.	0,15
Marktgängigkeit	./.	0,20
<u>Preisverhältnisse zum 17.08.2023</u>	./.	<u>0,05</u>
<b>objektspezifischer Sachwertfaktor</b>		<b>1,50</b>

Dies entspricht einem Marktanpassungsaufschlag von ca. 50 %.

## 7.0 Verkehrswert

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Zweifamilienhausgrundstück, das ein Erwerber vorzugsweise zur Eigennutzung erwerben wird.  
Der Sachwert ist deshalb für die Ermittlung des Verkehrswerts heranzuziehen.

**Der Verkehrswert wird damit von mir zum 17.08.2023 wie folgt festgestellt:**

<b>Vorläufiger Sachwert</b>	<b>252.200,- €</b>
zzgl.	
<b>Marktanpassungsaufschlag , ca. 50 %</b>	<b>+ 125.800,- €</b>
<b>vorläufiger marktangepasster Wert</b>	<b>378.000,- €</b>

zzgl.	
<b>Zubehör (Einbauküche u. Schwedenofen im OG)</b>	<b>+ 6.000,- €</b>
abzgl.	
<b>Instandhaltungs- und Reparaturrückstau</b>	<b>./.. 5.000,- €</b>
<b>vorläufiger Verkehrswert</b>	<b>379.000,- €</b>

Risikoabschlag aufgrund der Unwägbarkeiten bei Art und Zustand der Innenausstattung in der Wohnung im EG wegen fehlender Innenbesichtigung

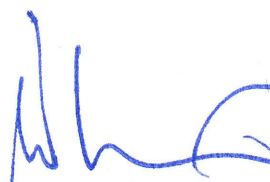
<b>Risikoabschlag ca. 5% aus 379.000,- €</b>	<b>./.. 19.000,- €</b>
--	------------------------

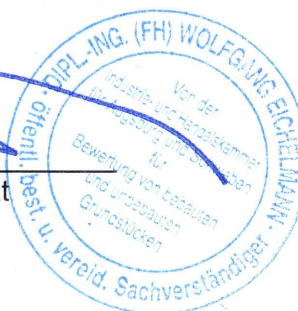
<b>Verkehrswert</b>	<b>360.000,- €</b>
---------------------	--------------------

Im Verkehrswert ist Zubehör im Wert von 6.000,- € enthalten.

Ich erkläre mit meiner Unterschrift das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen vollkommen unparteiisch ausgefertigt zu haben und kein persönliches Interesse am Ergebnis dieser Wertermittlung zu haben.

Günzburg, den 19.10.2023

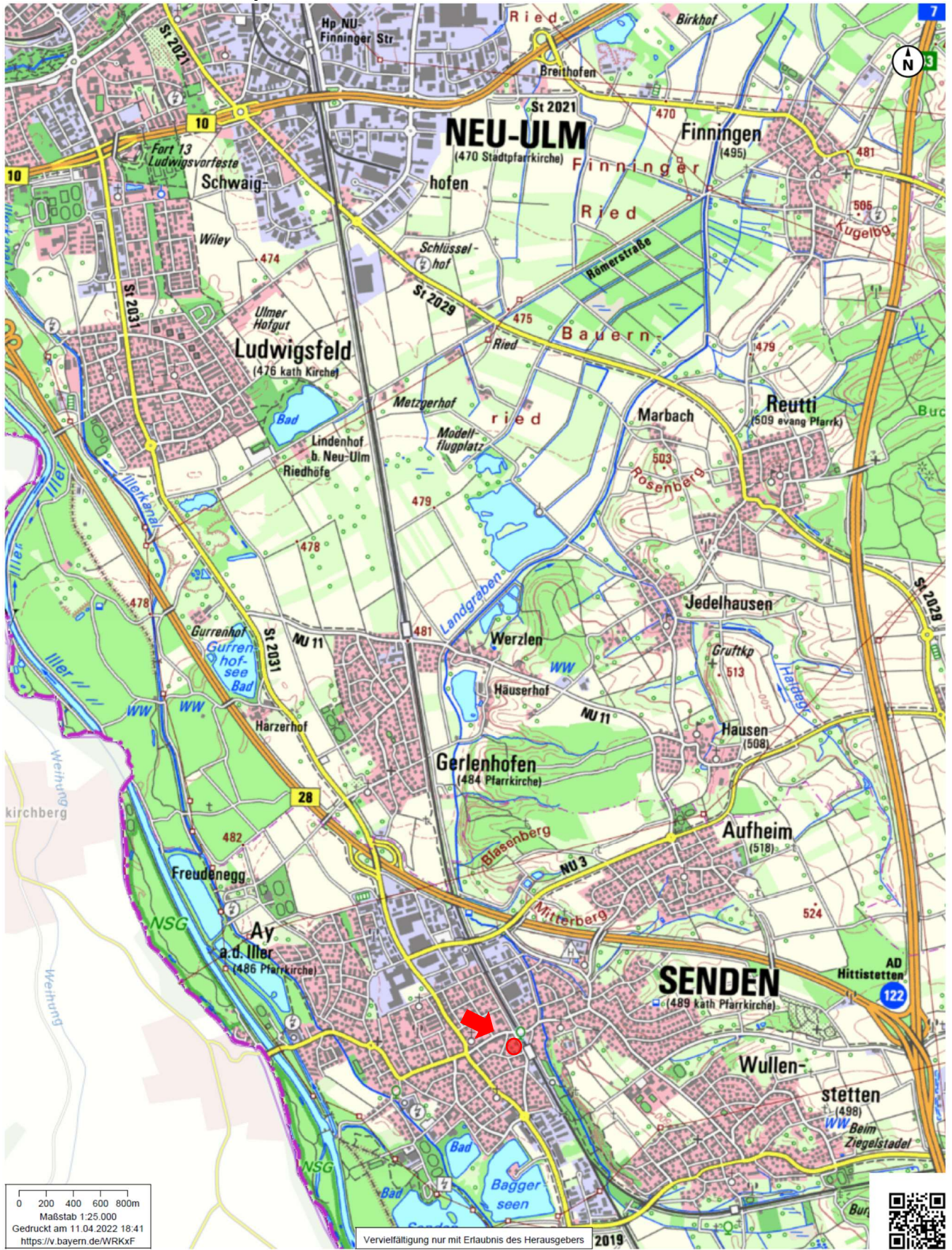
  
Dipl.-Ing. (FH) Architekt  
Wolfgang Eichelmann  
Augsburger Straße 24  
89312 Günzburg



Anlagen : Ortsplan  
Lageplan  
Wohnflächenberechnung  
Bauantragspläne  
Fotos vom Ortstermin



Ortsplan



Pfeil. ungefähre Lage des Grundstücks



Lageplan




Nichtamtlicher Auszug aus dem Geodatenportal der Stadt Neu-Ulm und des Landkreises Neu-Ulm   [www.maps.neu-uhl.de](http://www.maps.neu-uhl.de)

Maßstab:  
1:1000

Gemarkung:  
Senden

**Neu|Ulm**  
Stadt Neu-Ulm

**Nur für den privaten Gebrauch!** Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.  
Auszug ist NICHT zur Vorlage bei Behörden (z.B. zur Bauanfrage), Banken oder Ähnlichen zugelassen!  
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung  [www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de)  
Weitere Hinweise und Informationen für die Druckausgabe etc. finden Sie im Impressum.

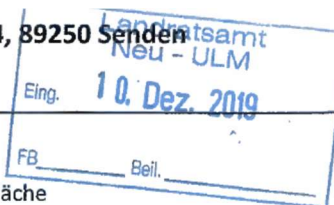


**NU** | Landkreis  
Neu-Ulm

**orange markiert: zu bewertendes Grundstück**

## Wohnflächenberechnung aus Bauantrag aus 2019

**Nutzungsänderung in bestehendem Wohnhaus Bahnhofstraße 14, 89250 Senden  
Erdgeschoss Laden/Imbiss in Wohnen**



Ermittlung Nutzfläche / Wohnfläche:				
Geschoss Raum	Breite m	Länge m	./ Kamin m <sup>2</sup>	Fläche m <sup>2</sup>
<b>Erdgeschoss / neu zu: Wohnung</b>				
<b>Nutzungsänderung von: Laden / Imbiss</b>				
Gang	1,98	6,03		11,94
Flur	1,80	1,39	-0,16	2,33
Bad / WC	1,80	2,60		4,67
Schlafzimmer (vorher: Laden - Imbiss)	4,99	4,10		20,46
Küche (vorher: Laden - Imbiss)	4,99	2,35	-0,16	11,57
Wohnzimmer (vorher: Laden - Imbiss)	4,99	3,68		18,36
				69,32
<b>Bestand</b>				
<b>Obergeschoss / Wohnung</b>				
Gang	1,98	6,03		11,94
Flur	1,80	1,39	-0,16	2,33
Bad / WC	1,80	2,60		4,67
Schlafzimmer	4,99	4,10		20,46
Küche	4,99	2,35	-0,16	11,57
Wohnzimmer	4,99	3,48		17,37
				68,32
<b>Bestand</b>				
<b>Dachgeschoss / Wohnung</b>				
Gang	1,98	5,67		11,94
	2,02	2,35	-0,16	15,80
Schlafzimmer	4,50	4,10		18,45
Abstellraum	2,98	2,35		6,99
Zimmer	4,99	3,12		15,54
				56,79
zu Wohnung (Nutzungsänderung aus Imbiss)				69,32
Wohnung (Bestand)				125,11
Wohnfläche gesamt				<b>194,43</b>

Ermittlung überbauten Fläche:	Breite	Länge	Fläche	überbaute Fläche gesamt
	m	m	m <sup>2</sup>	
Haus	7,50	11,03	82,73	<b>102,13</b>
Garage	3,11	6,24	19,41	

Ermittlung umbauter Raum:	Breite	Länge	Fläche	Höhe	Faktor	Rauminhalt
	m	m	m <sup>2</sup>	m		m <sup>3</sup>
	7,50	11,03	82,73	6,60	1,00	545,99
Dach 1	7,50	6,63	49,73	5,00	0,50	124,31
Dach 2	7,50	4,40	33,00	3,25	0,50	53,63
						<b>723,92</b>

aufgestellt, zum Bauantrag vom 30.09.2019

a stemhorn architektur  
Anja Stemshorn Architektin BDA

**a stemshorn**  
**architektur**

05.12.2019

Rebengasse 9

89250 Senden

T +49 731 143953 90

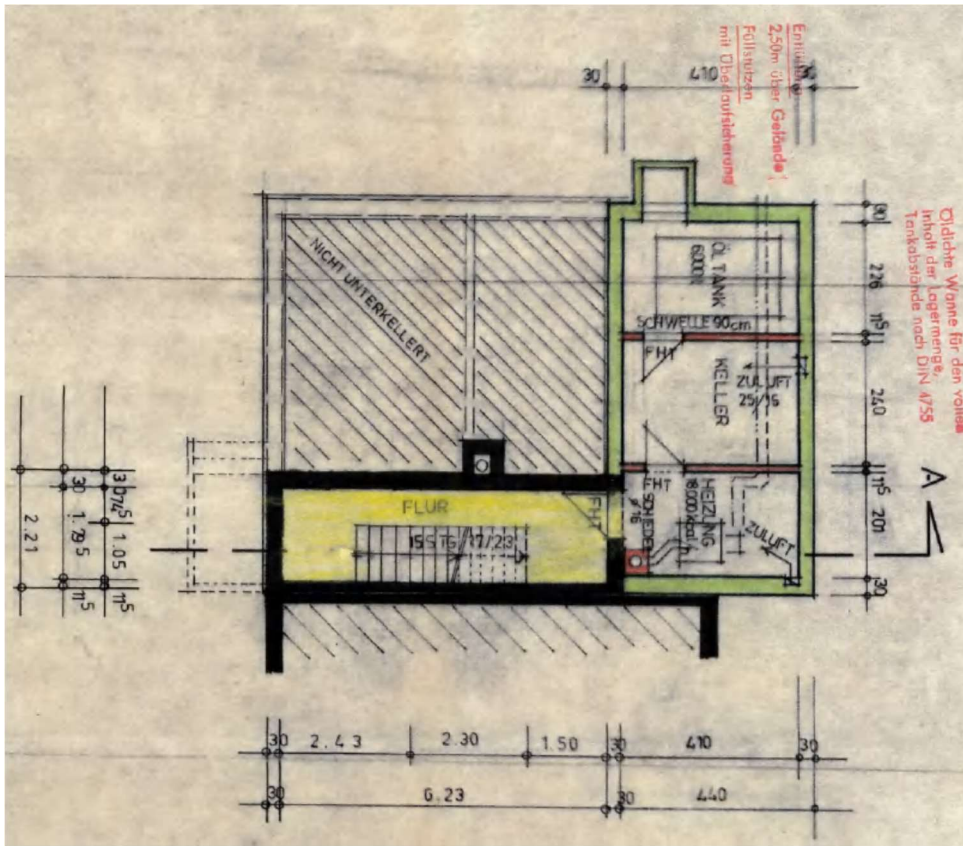
F +49 731 143953 93

office@a-stemshorn-architektur.de

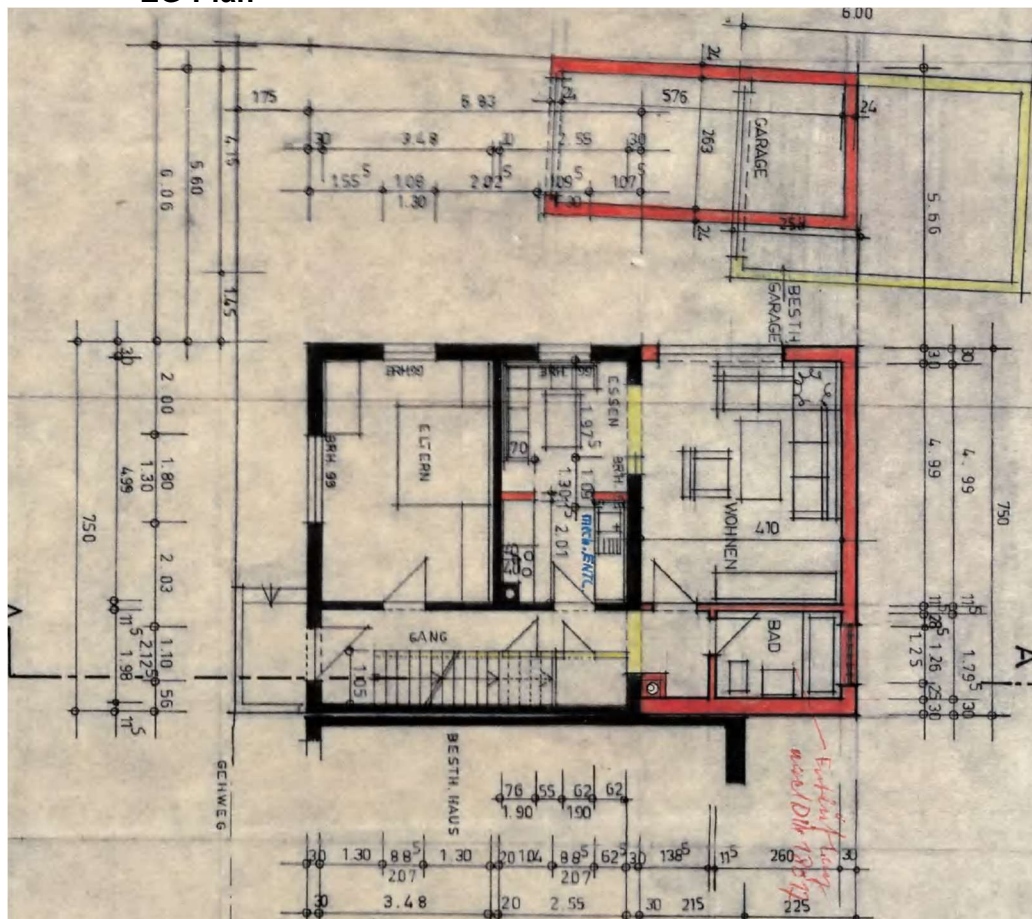


Nachfolgende Planzeichnungen aus Bauantrag aus 1978 zum Anbau an das bestehende Wohnhaus

KG-Plan

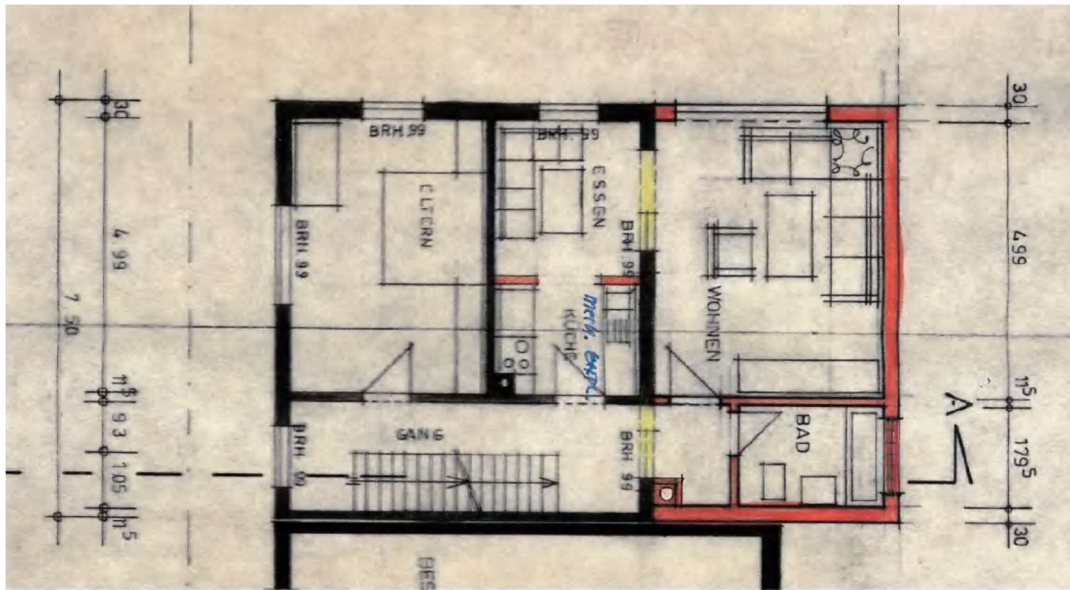


EG-Plan

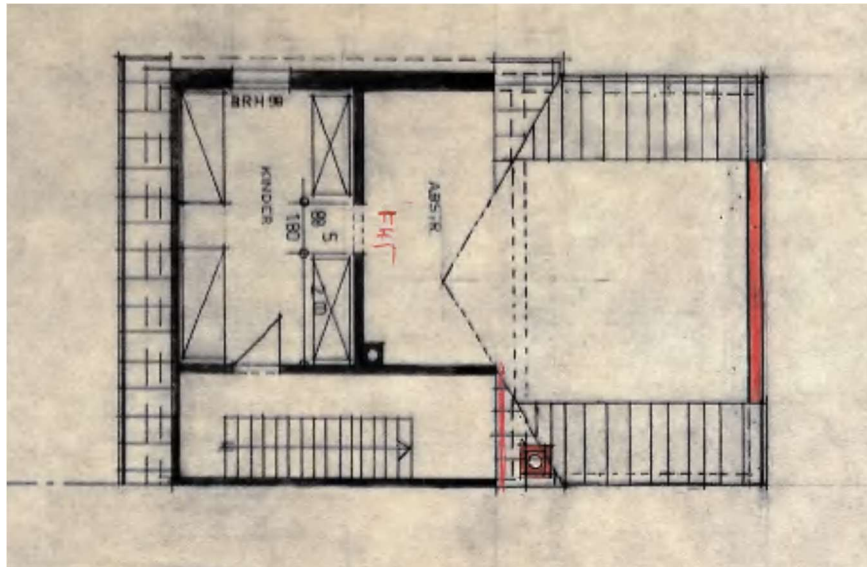




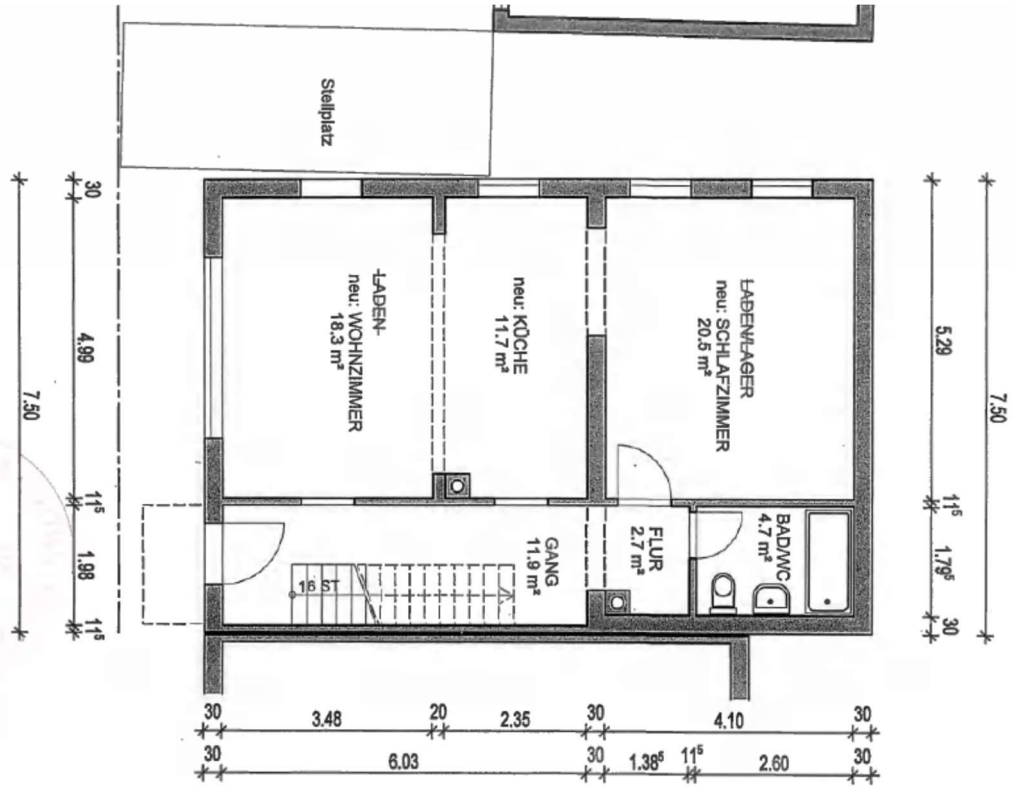
OG-Plan



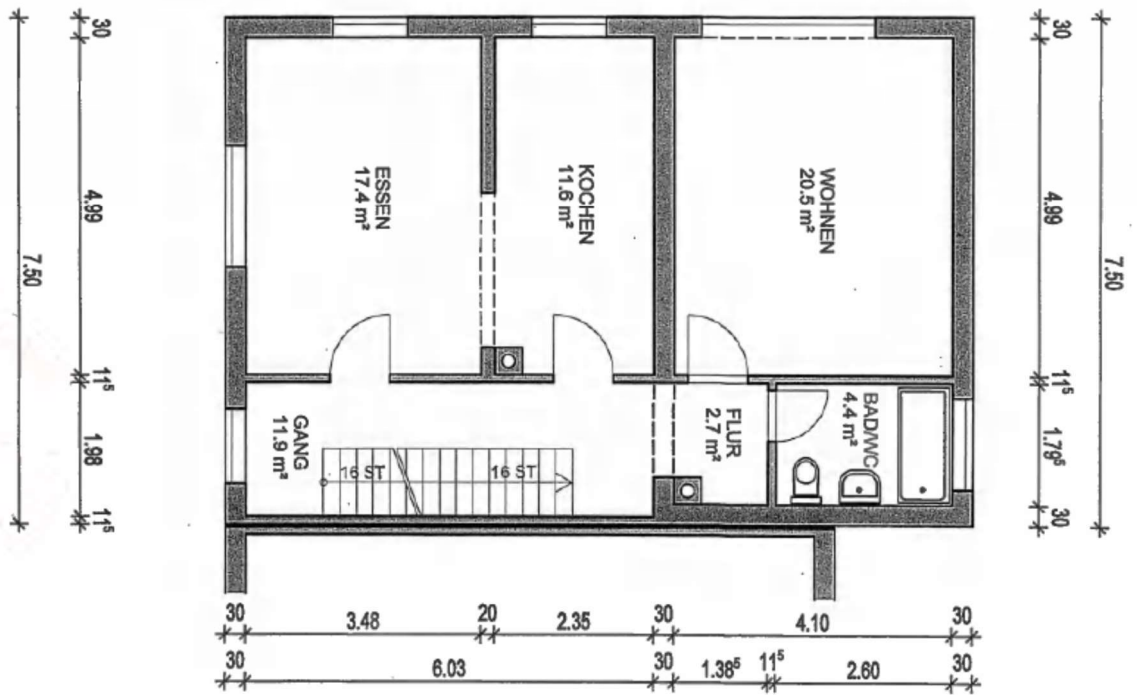
DG-Plan



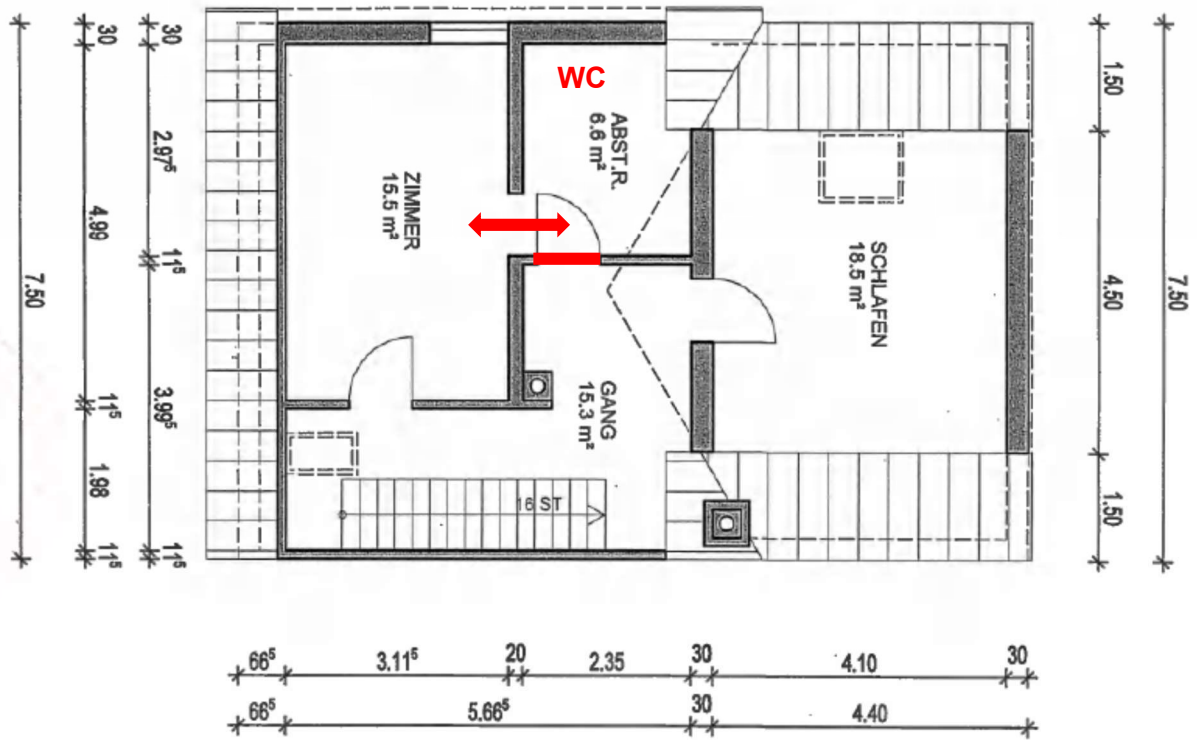
Aus Bauantrag aus 2019 zur Nutzungsänderung



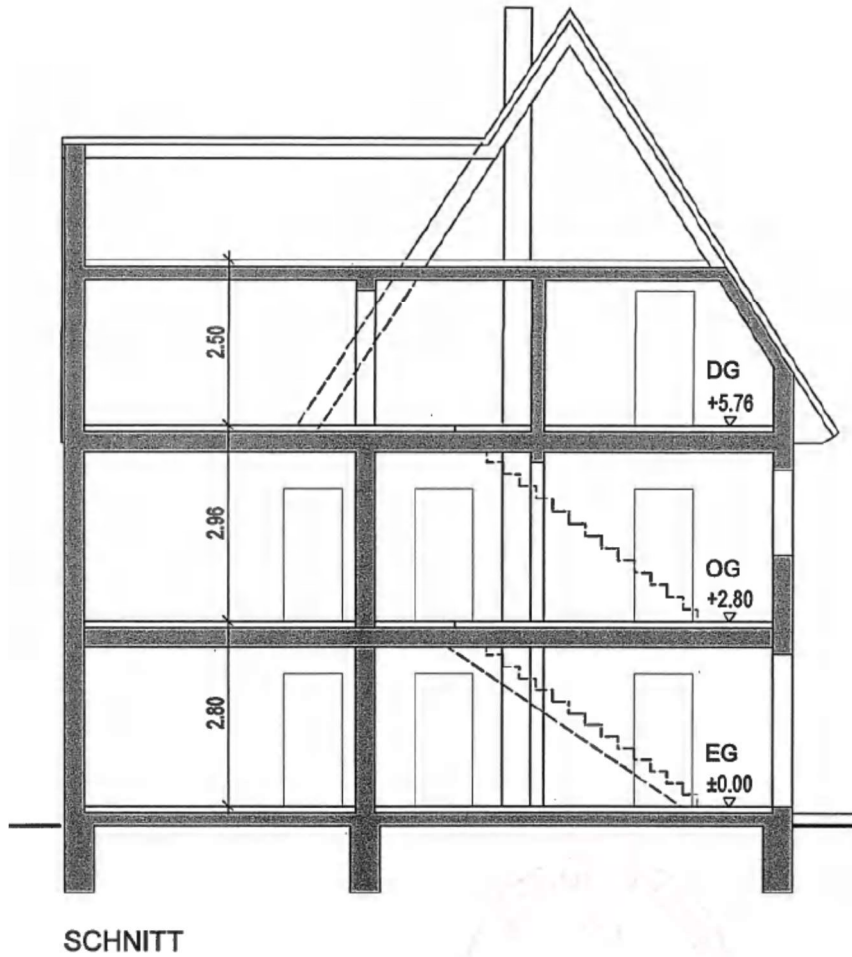
Erdgeschoss



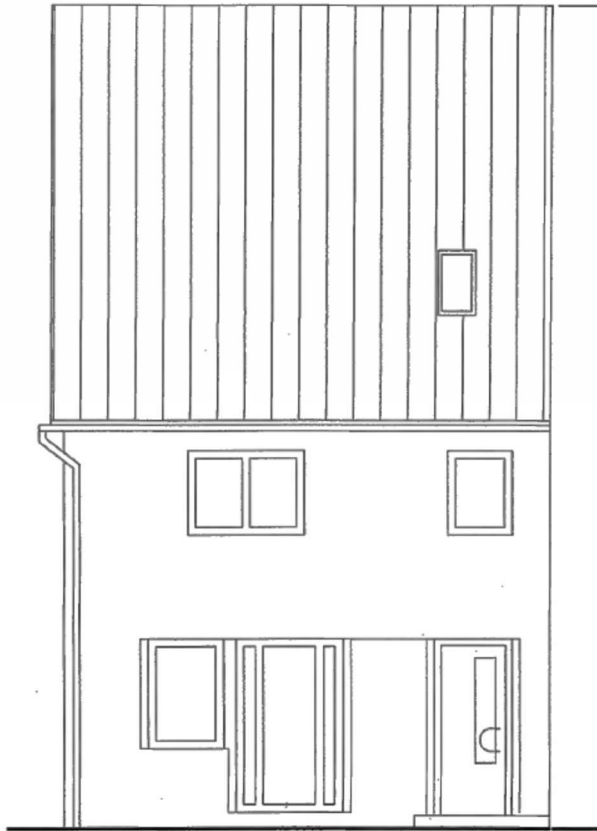
Obergeschoss



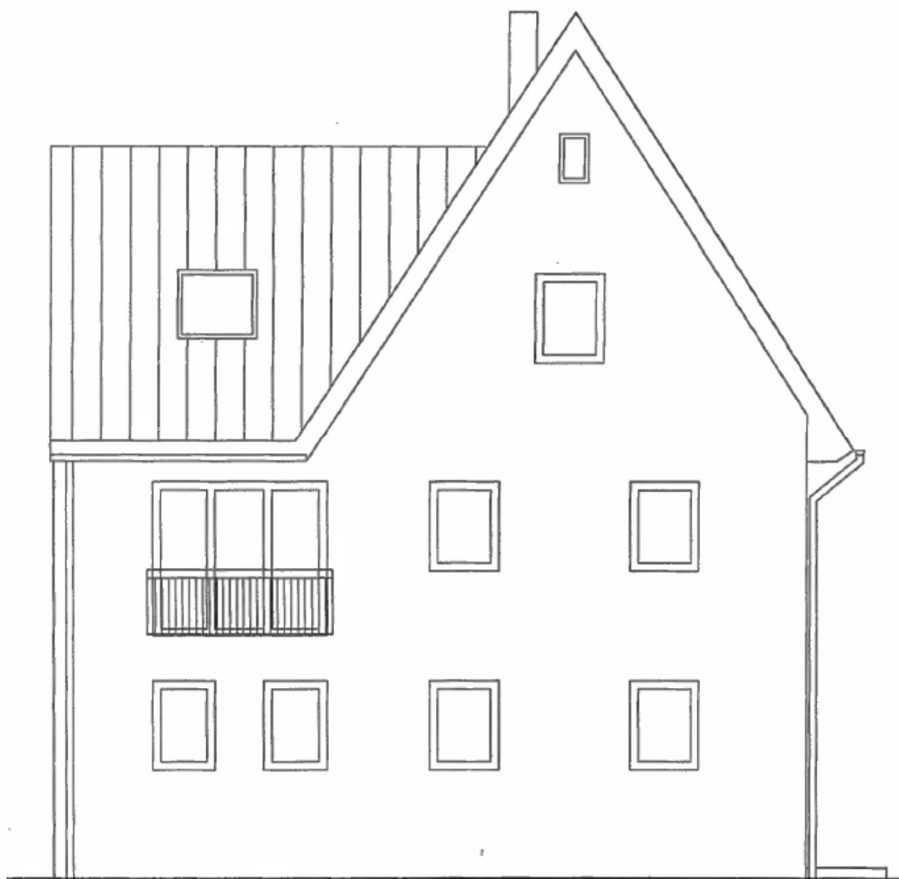
**Dachgeschoss**



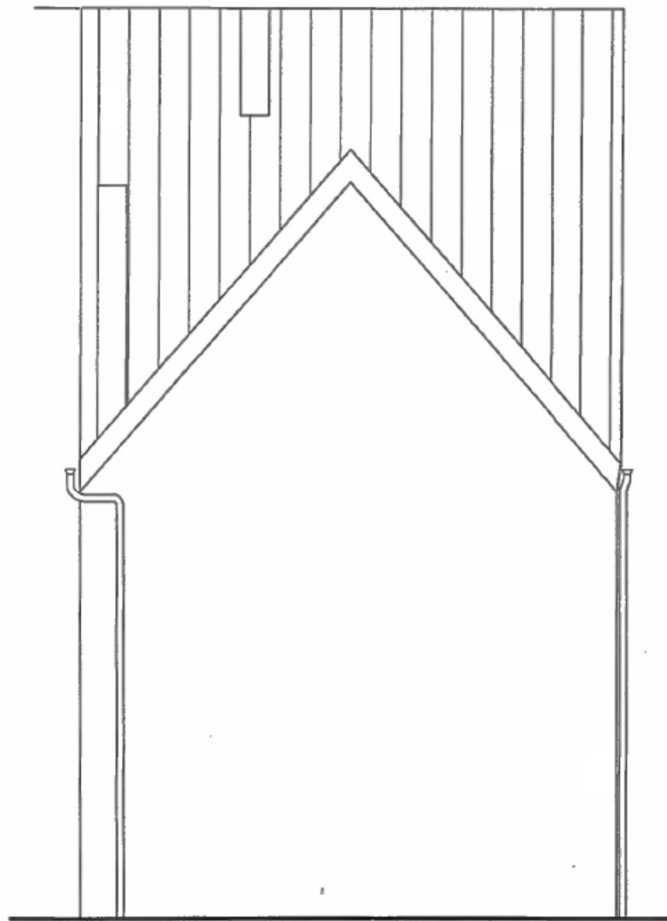
**Ansichten**



**Ost**



**Süd**



WEST



Nachfolgende Fotos vom Ortstermin am 17.08.2023



Ansicht 4.4.1 von Südosten



Abstellraum 4.4.2 von Osten



Pfeil: Abstellraum 4.4.2 von oben,  
rot skizziert Grenzverlauf



Pfeil: Wohnhaus 4.4.1 von Nordwesten



Wohnhaus 4.4.1 von Südosten



KG: Flur





KG: Hausanschluss; Kreis: tropfender Wasseranschluss



KG: Pfeil, stehendes Wasser



KG: Pfeil, stehendes Wasser

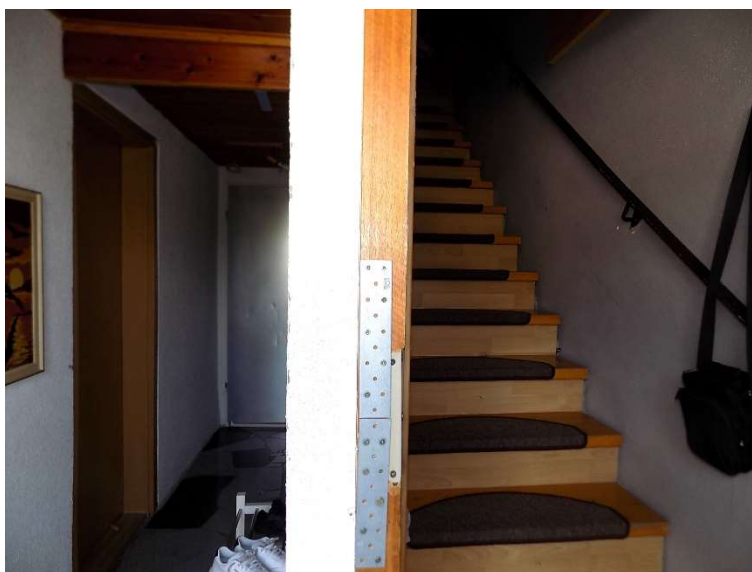




KG: Heizungsraum



EG: Eingangslur, rechts: Türe zu Wohnung im EG



EG: Eingangslur, rechts: Treppe zur Wohnung im OG



OG: Essküche



OG: Essküche und Wohnbereich



OG: Detail: Risse in den Bodenfliesen



OG: Wohnbereich mit Schwedenofen



OG: Zimmer im Anbau aus 1978

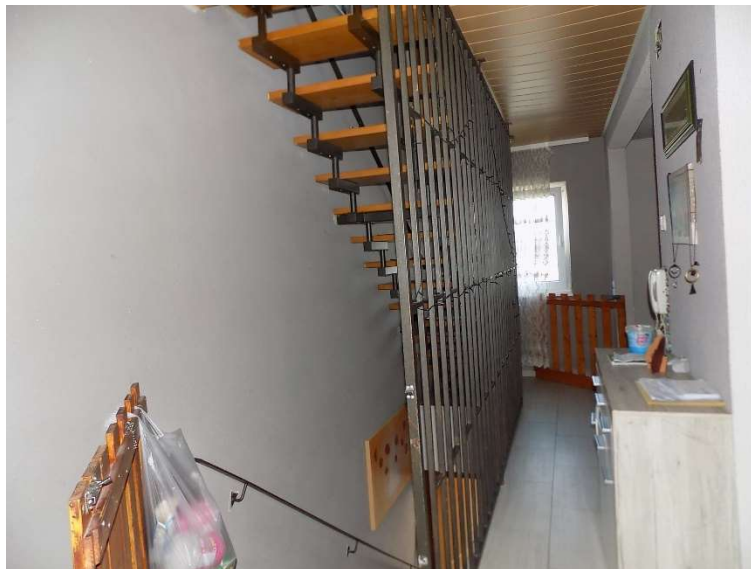


OG: Dusch-WC

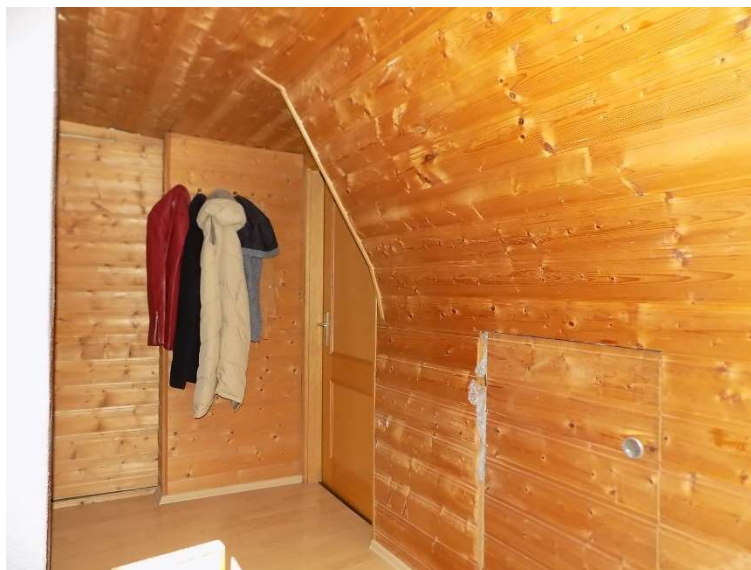




OG: Dusch-WC



OG: Flur mit Treppe ins DG



DG: Flur



DG: Flur



DG: Schlafzimmer



DG: Schlafzimmer mit Zugang zu WC



DG: WC





Detail: Wandfliesen handwerklich mangelhaft verlegt

