

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 m²,
eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Neu-Ulm,
Gemarkung Senden, Blatt 5402,
bebaut mit Doppelhaushälfte



| | | |
|---------------------------------|---|------------------------------------|
| Verkehrswert | 360.000,- € | |
| Wertermittlungsstichtag | 18.07.2023 | (entspricht dem Qualitätsstichtag) |
| Verfasser | Dipl.-Ing.(FH) Wolfgang Eichelmann Augsburger Straße 24, 89312 Günzburg Tel.: 08221 / 201 31 13 | |
| Auftraggeber | Amtsgericht Neu-Ulm Schützenstraße 17, 89231 Neu-Ulm | |
| Zweck der Wertermittlung | 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 BauG
- 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 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 ² |

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 ² |
| 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"> - wurden neue Kunststofffenster eingebaut <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"> - wurde das große Fenster im OG der Südfassade eingebaut <p>ca. 2021</p> <ul style="list-style-type: none"> - wurden die Sanitärzellen modernisiert - das Hauptdach neu eingedeckt - ein neuer Gaskessel eingebaut - im DG ein WC eingebaut | | | | | | | | | |
| 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%;">$7,50 \times 4,70 + 6,53 \times 2,21 =$</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">49,68 m²</td> </tr> <tr> <td>EG, OG, DG</td> <td>$7,50 \times 11,23 \times 3 =$</td> <td style="text-align: right;">252,68 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Bruttogrundfläche Wohnhaus, gerundet</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">302,00 m²</td> </tr> </table> | Teilunterkellerung | $7,50 \times 4,70 + 6,53 \times 2,21 =$ | 49,68 m ² | EG, OG, DG | $7,50 \times 11,23 \times 3 =$ | 252,68 m ² | Bruttogrundfläche Wohnhaus, gerundet | | 302,00 m ² |
| Teilunterkellerung | $7,50 \times 4,70 + 6,53 \times 2,21 =$ | 49,68 m ² | | | | | | | | |
| EG, OG, DG | $7,50 \times 11,23 \times 3 =$ | 252,68 m ² | | | | | | | | |
| Bruttogrundfläche Wohnhaus, gerundet | | 302,00 m ² | | | | | | | | |
| 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 m²</td> </tr> <tr> <td>OG, DG</td> <td></td> <td style="text-align: right;">124,40 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Wohnfläche gesamt, gerundet</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">182,30 m²</td> </tr> </table> | EG | | 57,90 m ² | OG, DG | | 124,40 m ² | Wohnfläche gesamt, gerundet | | 182,30 m ² |
| EG | | 57,90 m ² | | | | | | | | |
| OG, DG | | 124,40 m ² | | | | | | | | |
| Wohnfläche gesamt, gerundet | | 182,30 m ² | | | | | | | | |

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 Fertigeheizkörper, 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 ² (gerundet) | | |
| Nutzfläche | ca. 8 m ² | | |
| 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:

Kaltniete 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.

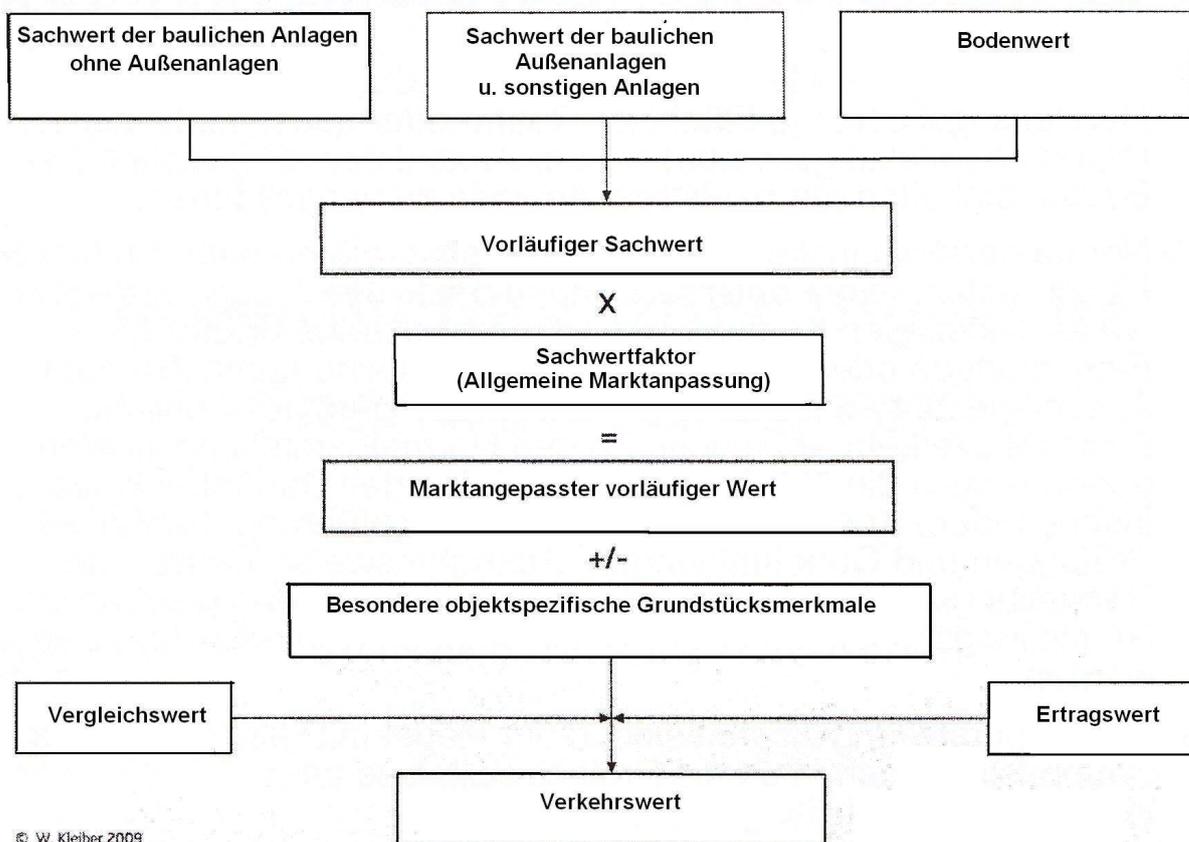
Demzufolge muss bei der Verkehrswertermittlung der Sachwert zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen werden, was im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwertverfahren möglich ist.

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/m²), 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 |
| | Bestimmung der Restnutzungsdauer bei ausstattungsabhängiger Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3 | |
| | gerechnete Gesamtnutzungsdauer | 66 Jahre |
| | Bestimmung der Restnutzungsdauer bei Vorgabe der Gesamtnutzungsdauer | |
| | 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,- €/m²
302 m²

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.: | aktives | |
| Vorgabe NHK 2010 | 671 | 747 | 858 | 1032 | 1289 | | |
| Kostengruppe | einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17% | | | | | Wägungs- anteil | Kostenanteil NHK 2010 |
| | Ausstattungsstandard | | | | | % | €/m ² |
| | 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 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; Füllungstüren, 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, Spalterputz; 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, Fiesen, Kunststeinplatten | Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fiesen, 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, Ölfarbenastrich, 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 ² x 763,- €/m ² = | 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,- € |
| vorläufiger Sachwert des Wohnhauses | | 168.200,- € |

6.3.3 Vorläufiger Sachwert des Abstellraums

| | | |
|---|--|------------------|
| Gebäudetyp nach NHK 2010 eingeordnet unter | Typ 14.1 | |
| Ausstattungsstandard | 3 | |
| Bruttogrundfläche | 10 m ² | |
| Kostenkennwert | 245,- €/m ² | |
| Fertigarage | 10 m ² x 245,- €/m ² = | 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,- € |
| vorläufiger Sachwert des Abstellraums | | 1.100,- € |

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,- € |
| Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen, gerundet | 5.100,- € |

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,- €/m², 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:

| | | | |
|------------------|--|-------------------|-------------------|
| Flnr. 748 | 173 m² x 450,- €/m² = | 77.900,- € | (gerundet) |
|------------------|--|-------------------|-------------------|

6.3.6 Zusammenstellung der vorläufigen Sachwerte

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

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> |
| Zuschlag für Zubehör | 6.000,- € |

| | |
|--|------------------|
| Der Instandsetzungs- und Reparaturrückstau wird wertmindernd pauschal veranschlagt mit | 5.000,- € |
|--|------------------|

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.

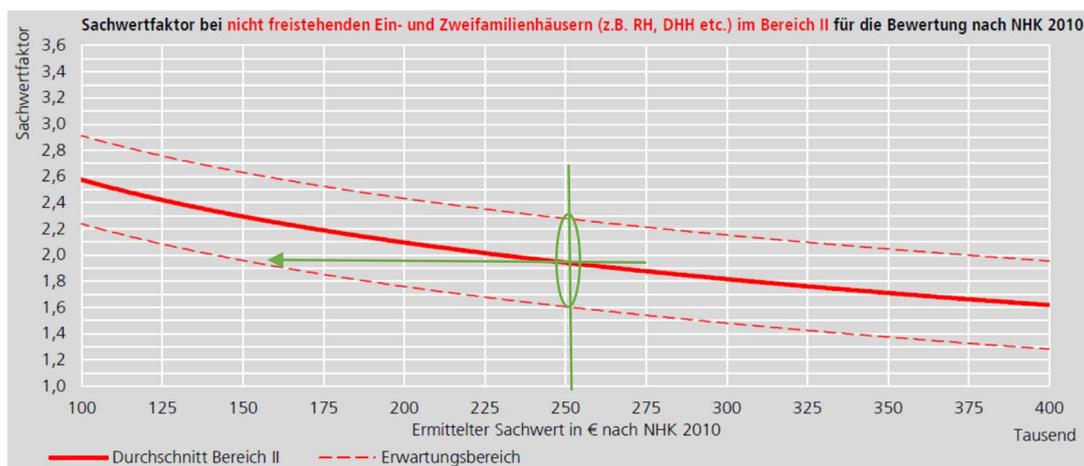
Da der Sachwertfaktor sehr unterschiedlichen Einflüssen unterworfen ist, ist seine Bestimmung in einem hohen Masse der Einschätzung des Sachverständigen und dessen Kenntnis des Marktes vor Ort unterworfen.
Neben dem Sachwert, der für die Bestimmung des Sachwertfaktors von übergeordneter Bedeutung ist, 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>./.</u> | <u>0,05</u> |
| objektspezifischer Sachwertfaktor | | 1,50 |

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:

| | |
|--|----------------------|
| Vorläufiger Sachwert | 252.200,- € |
| zzgl. | |
| Marktanpassungsaufschlag , ca. 50 % | + 125.800,- € |
| vorläufiger marktangepasster Wert | 378.000,- € |

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

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

| | |
|--|------------------------|
| Risikoabschlag ca. 5% aus 379.000,- € | ./.. 19.000,- € |
|--|------------------------|

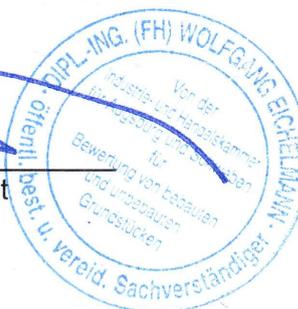
| | |
|---------------------|--------------------|
| Verkehrswert | 360.000,- € |
|---------------------|--------------------|

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

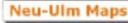
Ortsplan



Pfeil. ungefähre Lage des Grundstücks

Lageplan



Nichtamtlicher Auszug aus dem Geodatenportal der Stadt Neu-Ulm und des Landkreises Neu-Ulm   www.maps.neu-ulm.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
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 ² | Fläche m ² |
| Erdgeschoss / neu zu: Wohnung | | | | |
| Nutzungsänderung von: Laden / Imbiss | | | | |
| 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 |
| Bestand | | | | |
| Obergeschoss / Wohnung | | | | |
| 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 |
| Bestand | | | | |
| Dachgeschoss / Wohnung | | | | |
| 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 | | | | 194,43 |

| Ermittlung überbauten Fläche: | Breite | Länge | Fläche | überbaute Fläche gesamt |
|-------------------------------|--------|-------|----------------|-------------------------|
| | m | m | m ² | |
| Haus | 7,50 | 11,03 | 82,73 | 102,13 |
| Garage | 3,11 | 6,24 | 19,41 | |

| Ermittlung umbauter Raum: | Breite | Länge | Fläche | Höhe | Faktor | Rauminhalt |
|---------------------------|--------|-------|----------------|------|--------|----------------|
| | m | m | m ² | m | | m ³ |
| | 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 |
| | | | | | | 723,92 |

aufgestellt, zum Bauantrag vom 30.09.2019

a stemhorn architektur
Anja Stemshorn Architektin BDA

a stemshorn
architektur

05.12.2019

Rebengasse 9

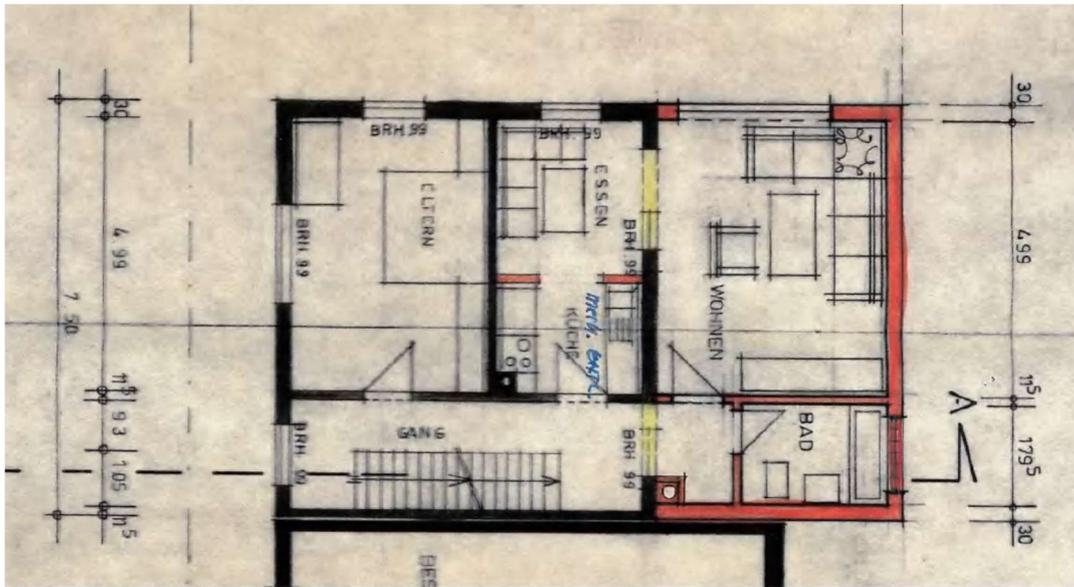
89250 Senden

T +49 731 143953 90

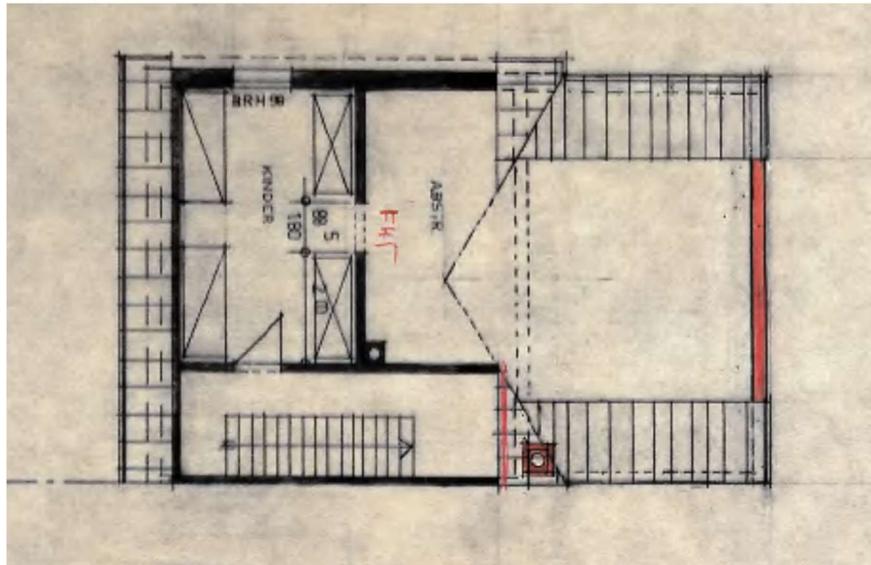
F +49 731 143953 93

office@a-stemshorn-architektur.de

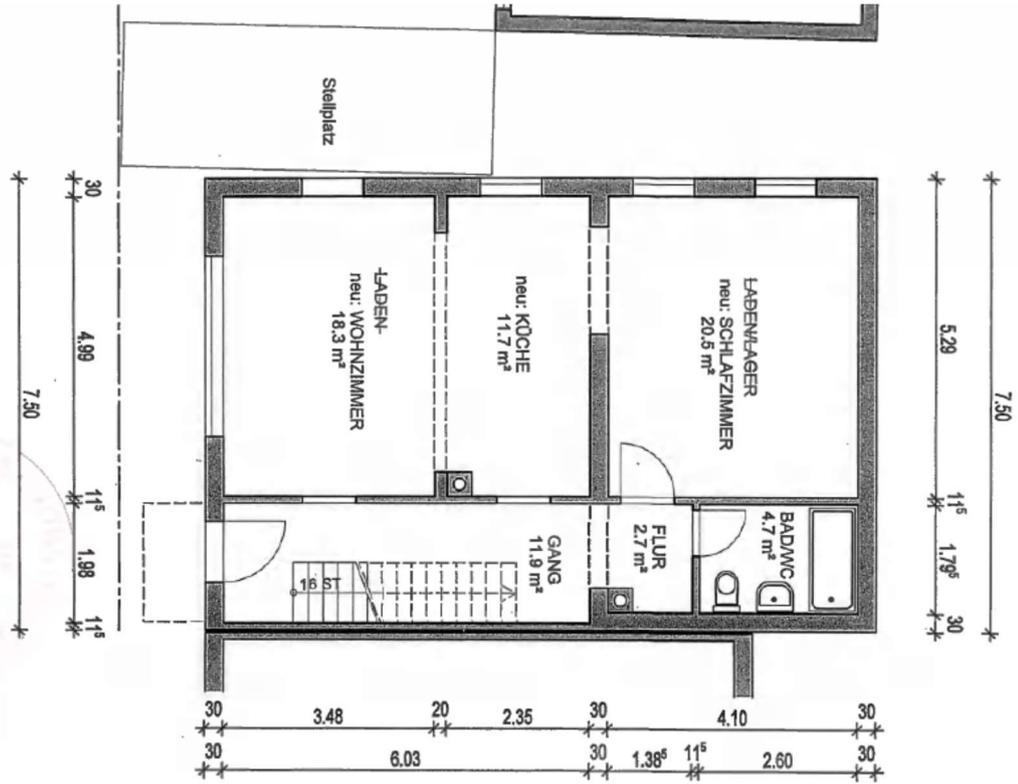
OG-Plan



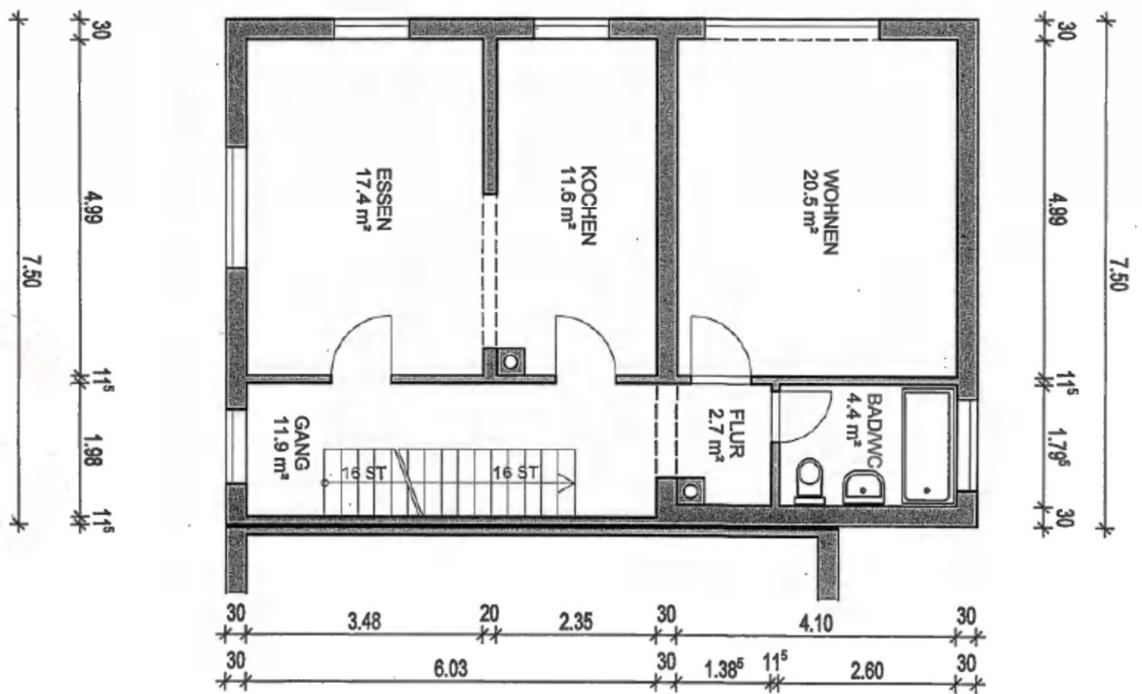
DG-Plan



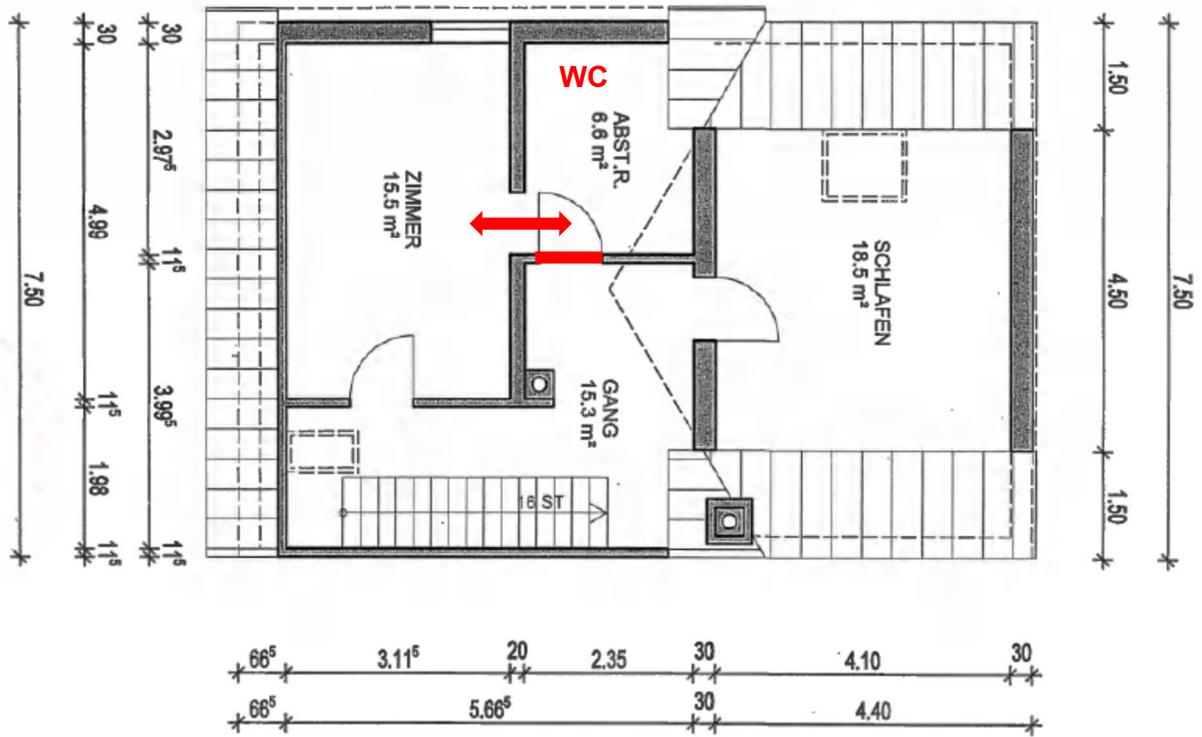
Aus Bauantrag aus 2019 zur Nutzungsänderung



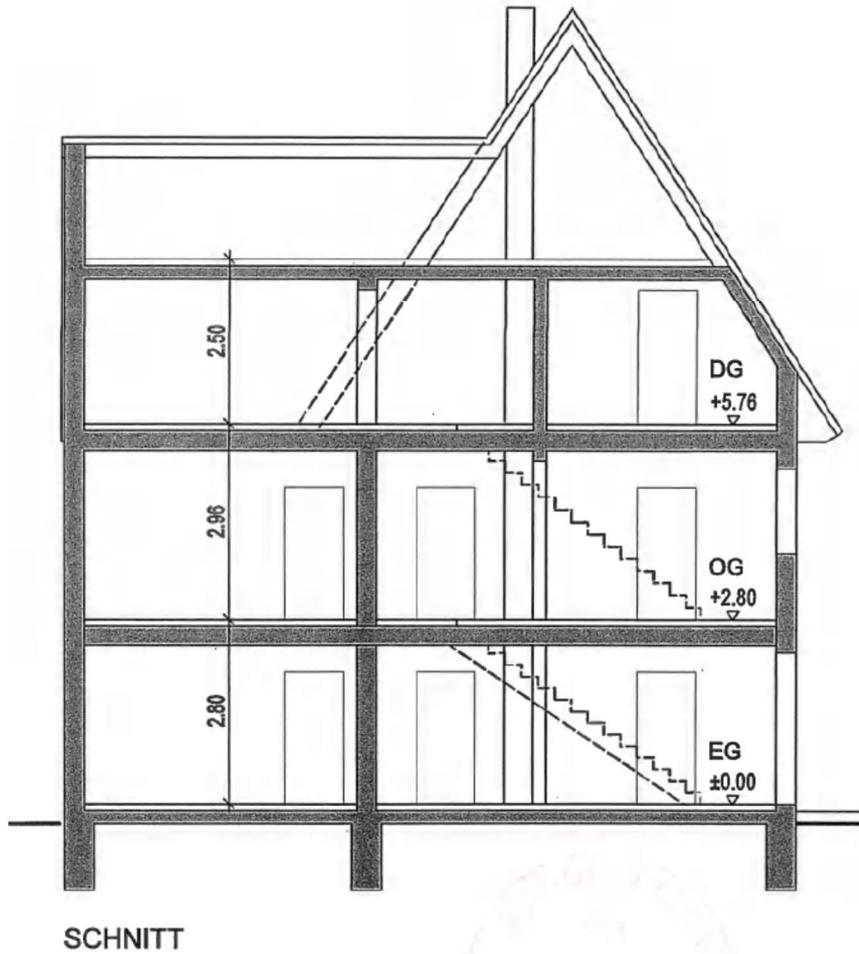
Erdgeschoss

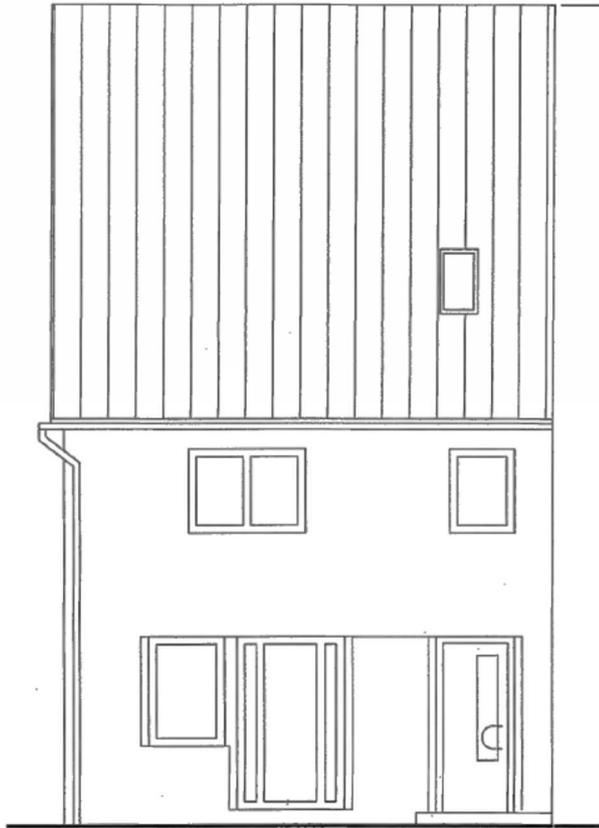
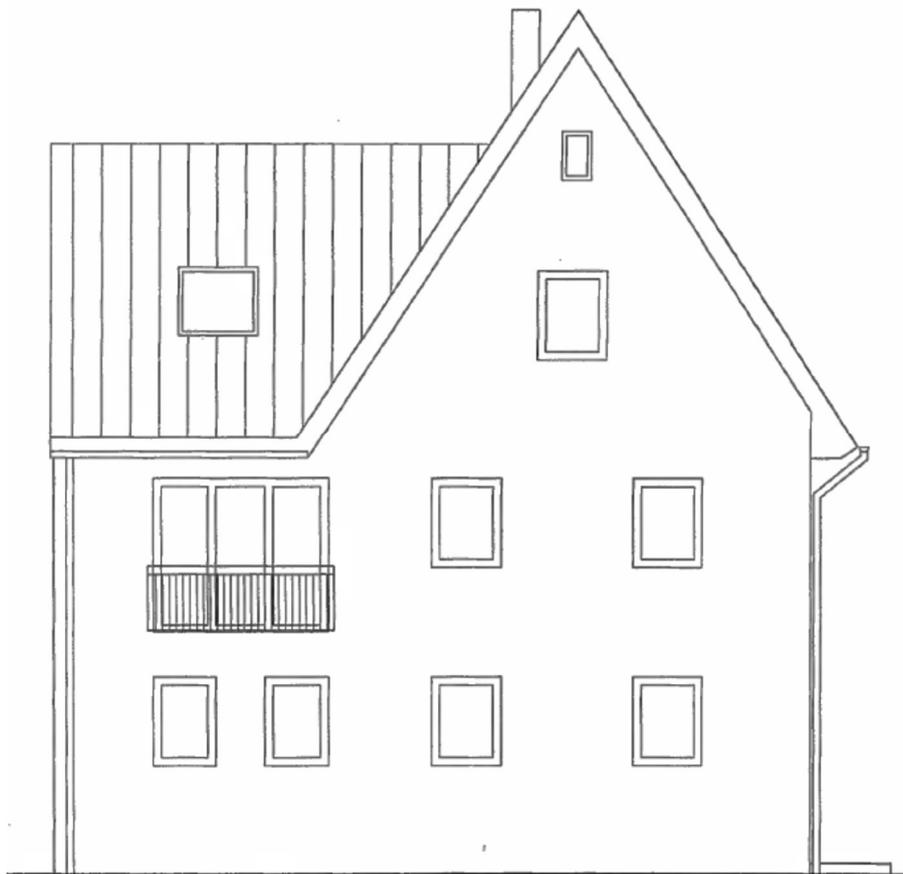


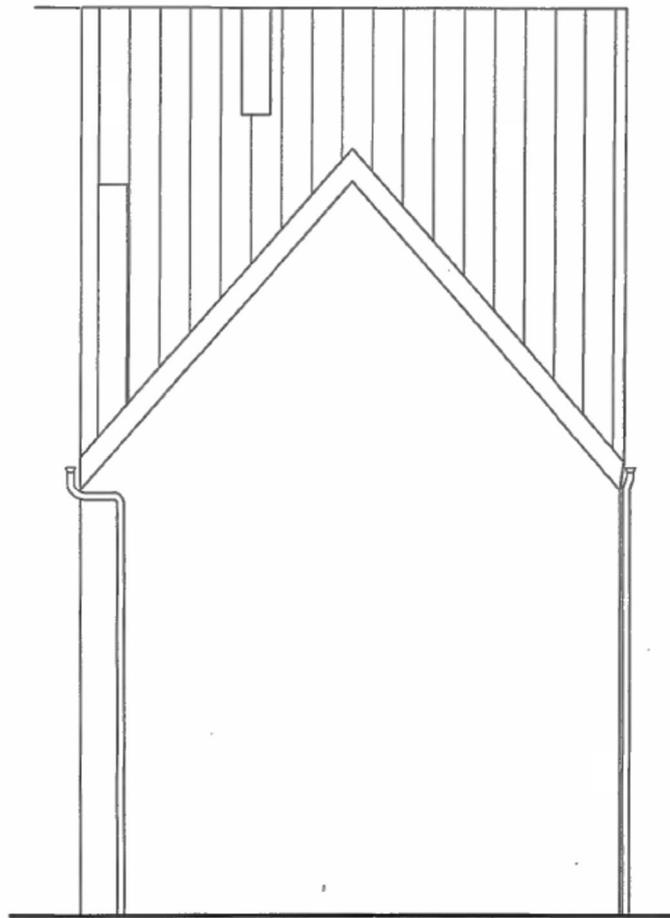
Obergeschoss



Dachgeschoss



Ansichten**Ost****Süd**



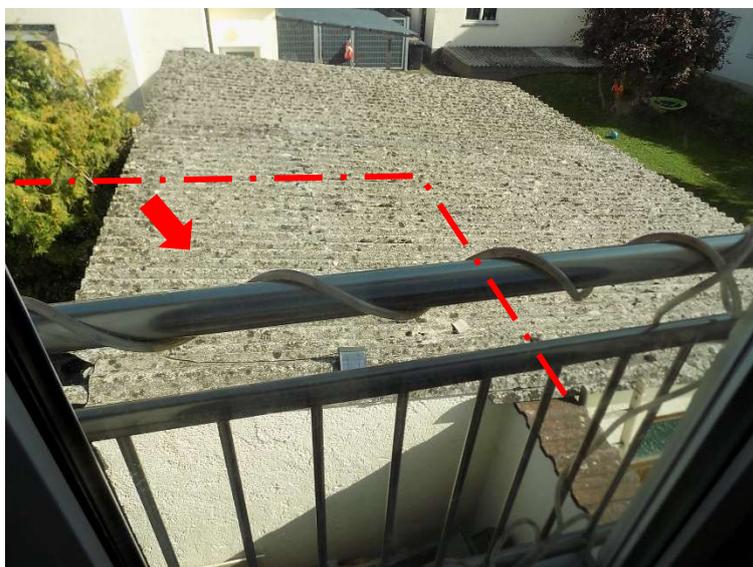
WEST

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



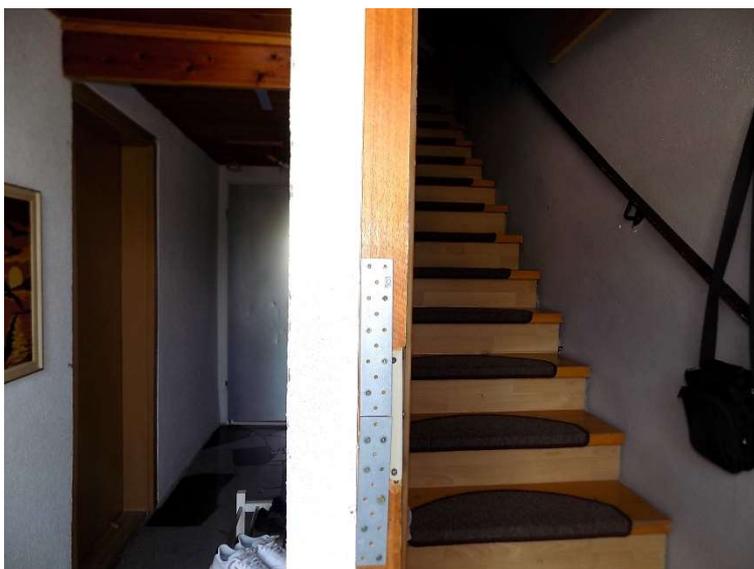
KG: Pfeil, stehendes Wasser



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



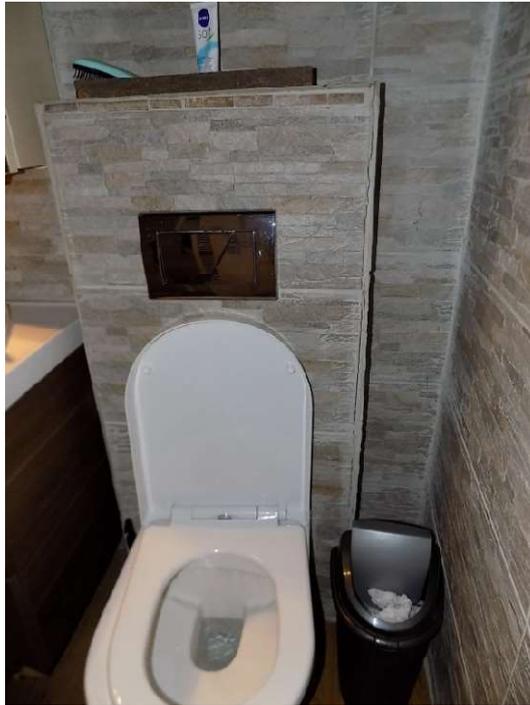
OG: Wohnbereich mit Schwedenofen



OG: Zimmer im Anbau aus 1978



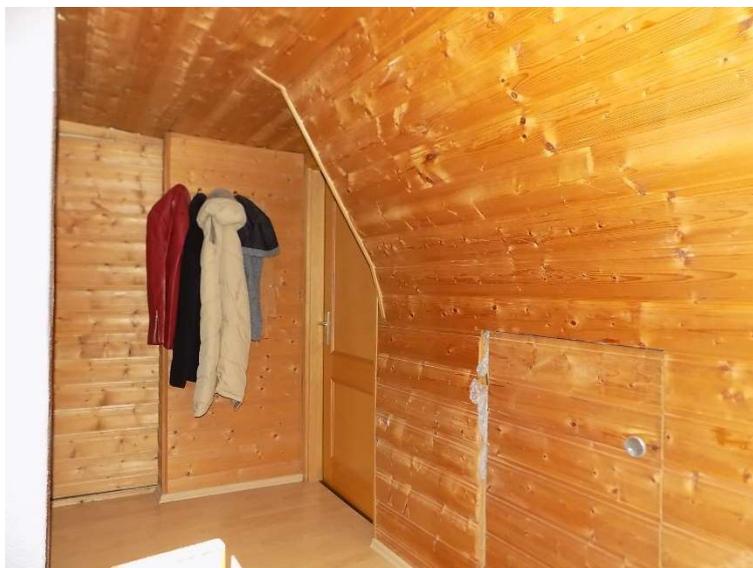
OG: Dusch-WC



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

