

KAMPE & PARTNER

SACHVERSTÄNDIGE · IMMOBILIENBEWERTUNG

GUTACHTEN

**im Auftrag vom Amtsgericht Neu-Ulm
(Gz.: 1 K 17/24)**

über den Verkehrswert (§ 194 BauGB)

**des mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks
Flurstück-Nr. 523/2, Gemarkung Buch**

(Adresse: Lessingstraße 4, 89290 Buch)

zum Wertermittlungstichtag 7. November 2024



Gutachten erstellt von: Thorsten Kampe

Augsburg, den 29. Januar 2025

THORSTEN KAMPE

Dipl.-Kfm. (Univ.)
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

Von der IHK für Augsburg und Schwaben
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
Immobiliengutachter HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke
Member of the Royal Institution of
Chartered Surveyors (RICS)

ALEXANDER ADAM

Dipl.-Kfm., B.Sc.
Chartered Surveyor (FRICS)
Von der IHK für München und Oberbayern
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
Immobiliengutachter HypZert für
finanzwirtschaftliche Zwecke

NIEDERLASSUNG AUGSBURG

Karwendelstraße 21a
86163 Augsburg
☎ 08 21 / 262 11 49
✉ augsbuerg@kampeundpartner.com

NIEDERLASSUNG MÜNCHEN

Marsstraße 46-48
80335 München
☎ 089 / 244 162 930
✉ muenchen@kampeundpartner.com



Auftrag-Nr.: 2-025-24

Inhaltsverzeichnis

1. Auftrag, Unterlagen und Recherchen	4
2. Grundlagen des Auftrages.....	6
2.1 Rechtliche Grundlagen.....	6
2.1.1 Gesetze und Verordnungen.....	6
2.1.2 Verkehrswert nach § 194 BauGB	6
2.1.3 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen	7
2.2 Annahmen und Hinweise.....	8
2.2.1 Zustand des Grund und Bodens.....	8
2.2.2 Zustand der baulichen Anlagen.....	8
2.2.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen.....	9
2.2.4 Angaben zu Gebäudedaten.....	10
2.2.5 Angaben zum Maß der baulichen Nutzung.....	11
2.2.6 Hinweis zum Energieausweis	12
3. Grundbuch.....	13
4. Grundstücksbeschreibung.....	15
4.1 Lagebeschreibung	15
4.1.1 Überörtliche Lage.....	15
4.1.2 Örtliche Lage.....	17
4.1.3 Zusammenfassende Beurteilung der Lagesituation	19
4.2 Grundstücksmerkmale	19
4.3 Bauliche Nutzungsmöglichkeiten	21
4.3.1 Bauplanungsrechtliche Situation.....	21
4.3.2 Entwicklungszustand	22
4.3.3 Art und Maß der vorhandenen baulichen Nutzung.....	23
4.3.4 Erweiterungsmöglichkeiten	23
4.4 Bauliche Anlagen, Außen- und sonstige Anlagen	24
4.4.1 Zweifamilienhaus.....	24
4.4.2 Doppelgarage.....	28
4.4.3 Bauliche Außen- und sonstige Anlagen	29
4.5 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation	29
4.6 Dinglich gesicherte Rechte und Belastungen	29
4.6.1 Rechte	29
4.6.2 Belastungen	29
4.7 Zubehör des Grundstücks (§ 97 BGB).....	30

5. Verkehrswertermittlung	31
5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	31
5.2 Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)	32
5.2.1 Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV)	33
5.2.2 Sachwert der baulichen Anlagen	36
5.2.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	43
5.2.4 Marktanpassung	43
5.2.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	46
5.3 Verkehrswert	47
6. Schlusswort	48

Anlagen

Anlage 1:	Bauplanunterlagen	49
Anlage 2:	Berechnungen	54
Anlage 3:	Bilddokumentation	56

Das vorliegende Gutachten besteht aus 59 Seiten einschließlich Anlagen.

Eine Vervielfältigung des Gutachtens oder einzelner Bestandteile ist nur mit Zustimmung des Sachverständigen gestattet.

1. Auftrag, Unterlagen und Recherchen

Mit Schreiben vom 13. August 2024 hat das Amtsgericht Neu-Ulm (GZ: 1 K 17/24) die Verkehrswertermittlung für das mit einem Zweifamilienhaus samt Doppelgarage bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 523/2, Gemarkung Buch, in der Lessingstraße 4, 89290 Buch, in Auftrag gegeben.

Das Gutachten dient der Verwendung im Rahmen einer sog. „Teilungsversteigerung“ zur Aufhebung einer Gemeinschaft.

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB auftragsgemäß zum Wertermittlungstichtag bzw. Qualitätstichtag¹ 7. November 2024 (Tag des Ortstermins) ermittelt.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wird das Grundstück mitsamt der gemäß § 94 Abs. 1 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen – ebenso auch deren wesentliche Bestandteile (vgl. § 94 Abs. 2 BGB) – und Anpflanzungen betrachtet.

Soweit vorhanden, werden im Rahmen dieses Gutachtens zusätzlich bewegliche Gegenstände in Form von Zubehör (§ 97 BGB) oder gewerblichem Inventar (§ 98 BGB) des Grundstücks mit einem eigenständigen Wertansatz bewertet.

Für die Bearbeitung des Auftrages wurden die nachfolgend dargestellten Unterlagen und Informationen verwendet:

- Ortsbesichtigung:
 - durchgeführt am 7. November 2024 unter Teilnahme eines Miteigentümers²

Hinweis:

Das Grundstück konnte in den frei zugänglichen Bereichen in Augenschein genommen werden.

Die baulichen Anlagen konnten – soweit nicht von Mobiliar und/oder Ausstattungsgegenständen verdeckt – ebenfalls in allen Bereichen besichtigt werden.

- durch den Miteigentümer³, übergeben beim Ortstermin am 07.11.2024, im Original bereit gestellte Unterlagen und Informationen:
 - Bauplanunterlagen, betreffend den „Wohnhausneubau“, bestehend aus Grundrissen und Schnitt im Maßstab 1 : 100, gefertigt von der Walter Wöhr Bauunternehmung, Buch, mit Datum vom Dezember 1980;

¹ Der Qualitätstichtag entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist (§ 2 Abs. 5 S. 2 ImmoWertV).

² Personenbezogene Daten werden gemäß Weisung des Gerichts anonymisiert dargestellt.

³ Personenbezogene Daten werden gemäß Weisung des Gerichts anonymisiert dargestellt.

- durch den Miteigentümer, übergeben beim Ortstermin am 07.11.2024, im Original bereit gestellte Unterlagen und Informationen (Fortsetzung):
 - Bauplanunterlagen, betreffend den Dachgeschossausbau, bestehend aus Grundriss und Schnitt im Maßstab 1 : 100, Planfertiger und Datum unbekannt;
 - Baubeschreibung, betreffend den „Wohnhausneubau“, gefertigt von Walter Wöhr Bauunternehmung, Buch, mit Datum vom 12.01.1981;
 - Flächenberechnung, betreffend den „Neubau Einfamilien-Wohnhaus mit Doppelgarage“, gefertigt von Walter Wöhr Bauunternehmung, Buch, mit Datum vom 12.01.1981;
 - Notarielle Urkunde „Überlassungsvertrag“ UR-Nr. 3213/2017, gefertigt von Notar Dr. Kössinger, Illertissen, mit Datum vom 11.12.2017;
- durch den Unterzeichner beschaffte Unterlagen:
 - Auszug aus dem Grundbuch von Buch, Band 36 / Blatt 1301, gefertigt durch das Grundbuchamt am Amtsgericht Neu-Ulm Zweigstelle Illertissen, Abruf am 14.08.2024;
 - Auszug aus dem BayernAtlas-plus vom Bayerischen Landesamt für Vermessung und Geoinformation, betreffend die digitale Flurkarte für das gegenständliche Grundstück, Abruf am 14.08.2024;
- durch den Unterzeichner angestellte Recherchen:
 - beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Neu-Ulm, betreffend den Bodenrichtwert und vergleichsgerechte Auszüge aus der Kaufpreissammlung;
 - beim Bauamt der Marktgemeinde Buch, betreffend die bauplanungsrechtliche Situation des gegenständlichen Grundstücks;
 - beim Bauamt der Marktgemeinde Buch, betreffend den Erschließungszustand und die Erschließungsbeitragsituation des gegenständlichen Grundstücks;

2. Grundlagen des Auftrages

2.1 Rechtliche Grundlagen

2.1.1 Gesetze und Verordnungen

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im vorliegenden Gutachten unter Beachtung folgender Gesetze und Verordnungen, in der jeweils zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung:

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB);
- Baugesetzbuch (BauGB);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO);
- Bayerische Bauordnung (BayBO);
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG);
- Verordnung über einsparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV);
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG);

Außerdem kommen im vorliegenden Gutachten folgende Regelwerke zur Anwendung:

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV);
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA);

2.1.2 Verkehrswert nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB

„durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Der Verkehrswert soll bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit, voraussichtlich erzielbar ist.

Dabei ist davon auszugehen, dass keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der jeweiligen Immobilie haben. Einflüsse auf die Kaufpreisbildung, die auf ungewöhnliche Verkaufssachverhalte (z. B. Notverkauf) zurückzuführen sind, dürfen ebenfalls nicht berücksichtigt werden. Die in diesen Fällen erzielten Preise weichen regelmäßig, je nach Objekttyp in unterschiedlicher Höhe, vom Verkehrswert ab.

Des Weiteren wird unterstellt, dass der Kaufpreis nicht durch besondere Beziehungen, die zwischen Verkäufer und Käufer bestehen können, beeinflusst wird. Derartige Beziehungen können aus Verwandtschaftsverhältnissen oder auch aus wirtschaftlichen Verflechtungen zwischen Käufer und Verkäufer resultieren. Zu den persönlichen Verhältnissen zählt auch der Liebhaberwert, der im Verkehrswert nicht zu berücksichtigen ist.

2.1.3 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen

Rechte und Belastungen des Grundeigentums entstehen aus zahlreichen, zum Teil sehr unterschiedlichen Gründen. Es ist dabei im Wesentlichen zwischen folgenden Arten zu unterscheiden:

- öffentlich-rechtliche Beschränkungen (Denkmalschutzrecht, Naturschutzrecht etc.);
- privatrechtliche Beschränkungen, die im Wesentlichen aus den Rechten und Beschränkungen des Nachbarrechts bestehen;
- beschränkt dingliche Rechte (Nutzungsrechte, Sicherungs- und Verwertungsrechte, Erwerbsrechte etc.);
- grundstücksgleiche Rechte (Erbbaurecht, Bergrecht etc.).

Nicht alle diese Rechte und Belastungen dürfen in einer Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB berücksichtigt werden. Gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 12 ImmoWertV zählen zu den Grundstücksmerkmalen insbesondere auch die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen, die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 6 ImmoWertV ggf. als sog. „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ zu berücksichtigen sind. In § 46 Abs. 2 ImmoWertV werden einige im Rahmen der Verkehrswertbeeinflussung in Betracht kommende Rechte und Belastungen aufgeführt, deren jeweiliger Einfluss im Rahmen der Verkehrswertbestimmung zu prüfen ist.

Im Rahmen dieses Gutachtens werden grundsätzlich die eventuell mit dem Eigentum an dem zu bewertenden Grundstück verbundenen (herrschenden) Rechte berücksichtigt.

Die etwaig am Eigentum lastenden Lasten und Beschränkungen, die den Verkehrswert beeinflussen können, sind dagegen bei der Verkehrswertermittlung für Zwangsversteigerungszwecke grundsätzlich zu vernachlässigen (vgl. §§ 52 und 74a ZVG)⁴.

⁴ § 8 Abs. 3 Nr. 6 ImmoWertV findet bei der Verkehrswertermittlung in Zwangsversteigungsverfahren keine Anwendung (vgl. Stöber „Kommentar zum ZVG, 17. Auflage, § 74a, Rdn. 7.4. und 7.7.)

Da es sich im vorliegenden Fall jedoch um eine Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft (§ 180 ZVG) handelt, sind – abweichend vom Grundsatz – die Lasten und Beschränkungen im Regelfall zu berücksichtigen. Die jeweilige Handhabung wird durch die Auftragsformulierung des Vollstreckungsgerichts konkretisiert.

Die eventuell mit dem Eigentum an dem zu bewertenden Grundstück verbundenen Pfandrechte (Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden), die in der Fachliteratur und der Rechtsprechung übereinstimmend als persönliche Verhältnisse im Sinne des § 194 BauGB aufgefasst werden, werden außer Acht gelassen.

2.2 Annahmen und Hinweise

2.2.1 Zustand des Grund und Bodens

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können grundsätzlich nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Daher wird im Regelfall unterstellt, dass die vorhandene Grundstücksbeschaffenheit keine über das ortsübliche Maß hinausgehende Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Betrachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

Ebenfalls wurde der Boden nicht auf eventuelle Verunreinigungen untersucht. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten durchgeführt werden.

Daher wird grundsätzlich ein altlastenfreies Grundstück angenommen. Sofern bei der Ortsbesichtigung Verdachtsmomente zu Altlasten festgestellt werden, wird auf die zugrunde liegende Problematik besonders hingewiesen.

2.2.2 Zustand der baulichen Anlagen

Im Rahmen des Gutachtens können bei den baulichen Anlagen nur Sachverhalte berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Inaugenscheinnahme feststellbar sind. Die bei der Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen getroffenen Feststellungen erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgt nicht, d.h. sie werden nur insoweit aufgenommen, als sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind.

Unter Berücksichtigung dieser genannten Voraussetzungen wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften untersucht;
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt;
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement etc.) untersucht;
- es fanden keine Untersuchungen zur Dampf- und Winddichtigkeit der baulichen Anlagen oder deren bauphysikalischen Sachverhalte (z.B. Wärmedämmung) statt;

Des Weiteren wurde die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizungsanlage, Elektroinstallationen u.a.) nicht geprüft; ihr funktionsfähiger Zustand wird unterstellt.

Im vorliegenden Gutachten wird davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

2.2.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen

Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften bei den vorhandenen baulichen Anlagen (z.B. Abstandsflächen, Brandschutz, Stellplatznachweis, Aufenthaltsraumqualität) wurde nicht überprüft.

Ebenso wurde die Übereinstimmung der Bebauung mit den Baugenehmigungen und ggf. der Bauleitplanung keiner Detailkontrolle unterzogen. Die gegenständlichen Räume der baulichen Anlagen wurden vor Ort nur durch Inaugenscheinnahme darauf überprüft, ob zwischen der vorhandenen Bausubstanz (räumliche Aufteilung und Größe) und den zur Verfügung stehenden Bauplanunterlagen (vgl. Anlage 1) eine weitgehende Übereinstimmung besteht.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde hierbei festgestellt, dass entgegen der Planung als Einfamilienhaus durch den Ausbau zusätzlicher Dachräumen im Jahr 2018 eine Zweifamilienhaus-Gestaltung realisiert wurde.

Bei der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen angenommen.

2.2.4 Angaben zu Gebäudedaten

Die im vorliegenden Gutachten gemachten Angaben über die Geschossflächenzahl⁵ (GFZ), die Brutto-Grundfläche (BGF) sowie die Wohn- und Nutzflächen (WF/NF) des Wohnhauses basieren auf den vorliegenden Planunterlagen, die in Anlage 1 dargestellt sind.

Die Grundrisse liegen maßstabsgetreu vor. Zusätzlich sind Maßangaben für das Gebäude bzw. Flächenangaben für die einzelnen Räume vorhanden, die vom Unterzeichner auf Plausibilität geprüft wurden. Dabei wurden keine Auffälligkeiten festgestellt. Für die Räume im Kellergeschoss, für die keine Flächenangaben vorhanden waren, wurden die Nutzflächen planimetrisch berechnet.

Die Berechnungen über die Brutto-Grundfläche und die Nutzfläche erfolgen – entsprechend den Vorgaben der NHK 2010 (Anlage 4, ImmoWertV) – nach der DIN 277 (Feb. 2005)⁶. Bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche wird dabei im Falle eines vorhandenen Wärmedämmverbundsystems die entsprechende Dämmstärke zusätzlich berücksichtigt.

Die Wohnflächenangaben basieren auf den Flächendefinitionen des Artikel 1 der „Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen (Wohnflächenverordnung – WoFIV)“ in der Fassung vom 25. November 2003.

Bis zur Einführung der Wohnflächenverordnung (WoFIV) zum 01.01.2004 ist nach § 43 Abs. 3 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) bei der Berechnung der Wohnfläche auf Basis von Grundrissen mit Rohbaumaßen ein Putzabzug von -3% erfolgt. Der sich über die Jahrzehnte veränderten Bauweise Rechnung tragend, wurde in der Wohnflächenverordnung auf den Putzabzug verzichtet. Daraus resultiert, dass für Gebäude bis Baujahr 2003, sofern Grundrisse mit Rohbaumaßen verwendet werden, grundsätzlich ein Putzabzug in Höhe von 3% (Faktor 0,97) erfolgt⁷. Bei Gebäude mit Baujahr ab 2004 wird kein Putzabzug vorgenommen⁸.

⁵ Die Geschossfläche ist die Summe der Grundflächen aller Vollgeschosse im Gebäude. Das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ) ausgedrückt (vgl. § 20 BauNVO).

⁶ Zu der den Berechnungen im Gutachten zugrundeliegenden Version der DIN 277 ist anzumerken, dass es seit August 2021 eine aktuellere Ausführung gibt. Allerdings kann diese für Zwecke der Sachwertermittlung, insbesondere bei der Herstellungskostenermittlung für die baulichen Anlagen, nicht herangezogen werden, da sie stark veränderte BGF- und BRI-Definitionen verwendet. Daher wird weiterhin die DIN 277 in der Fassung vom Februar 2005 zugrunde gelegt.

⁷ Abweichungen von dieser Vorgehensweise, die insbesondere bei in Fertigbauweise errichteten Gebäuden in Form einer Verringerung dieses Abschlages angemessen sind, werden explizit begründet.

⁸ vgl. Kleiber, Wolfgang: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 9. Auflage, 2023, Abschnitt 2.5.2.3 (Wohnraum vergleichbarer Größe)

Sofern Balkon- oder Terrassenflächen vorhanden sind, werden diese – sofern keine Nordausrichtung, keine Beeinträchtigung der Nutzbarkeit (z.B. Kleinstbalkon) und/oder keine überdurchschnittliche Größe vorhanden ist – mit der damit verbundenen Erhöhung des Wohnwertes zur Hälfte ihrer Grundfläche (Faktor 0,50) in die Wohnfläche eingerechnet. Dieses Vorgehen entspricht zudem dem Verhalten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Abweichungen von dieser Vorgehensweise werden im Gutachten explizit erwähnt und begründet. Das Gutachten beruht auf der Annahme, dass die verwendeten Maße mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimmen, bzw. auftretende Unterschiede keine signifikanten Auswirkungen auf das Ergebnis des Gutachtens haben.

2.2.5 Angaben zum Maß der baulichen Nutzung

Im vorliegenden Gutachten wird gemäß § 16 Abs. 4 ImmoWertV ein vom bauordnungsrechtlichen Geschossflächenbegriff abweichendes Maß der baulichen Nutzung zugrunde gelegt, nämlich die sog. „wertrelevante Geschossflächenzahl“ (WGFZ).

Die WGFZ stellt das Verhältnis der Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zur Grundstücksfläche dar. Kellergeschosse sind dabei zu berücksichtigen, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse werden mit 75% ihrer Fläche berücksichtigt. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang angesetzt.

Neben der WGFZ ist die GFZ im bauordnungsrechtlichen Sinne nach § 20 BauNVO zur Beurteilung der Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Grundstück von Bedeutung und wird daher gegebenenfalls ebenfalls dargestellt.

2.2.6 Hinweis zum Energieausweis

Ein Energieausweis dient der Information über die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes und soll einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden ermöglichen.

Er kann als Energiebedarfsausweis oder als Energieverbrauchsausweis nach Maßgabe der §§ 80 bis 86 Gebäudeenergiegesetz (GEG) ausgestellt werden. Gemäß § 80 Abs. 3 ist ein Energieausweis zu erstellen, wenn:

- ein bebautes Grundstück oder Wohnungs-/Teileigentum verkauft;
- ein Erbbaurecht an einem bebauten Grundstück begründet bzw. übertragen oder
- ein Gebäude, eine Wohnung oder sonstige selbständige Nutzungseinheit vermietet, verpachtet oder verleast

wird.

Sowohl für Wohngebäude als auch für Nichtwohngebäude ist dem Käufer, Mieter oder Leasingnehmer ein Energieausweis, spätestens bei der Besichtigung oder nach Aufforderung, vorzulegen. Die Vorlagepflicht wird auch durch einen deutlich sichtbaren Aushang oder ein deutlich sichtbares Auslegen während der Besichtigung erfüllt.

Von dieser Regelung sind lediglich unter Denkmalschutz stehende und kleine Gebäude (nicht mehr als 50 m² Nutzfläche) ausgenommen (vgl. § 79 Abs. 4 GEG).

Ein ausgestellter Energieausweis hat grundsätzlich 10 Jahre Gültigkeit, sofern am Gebäude zwischenzeitlich keine bedeutsamen baulichen Veränderungen stattfinden.

Im vorliegenden Fall wurde dem Unterzeichner kein Energieausweis vorgelegt. Inwieweit ein Energieausweis für das Gebäude vorhanden ist, ist nicht bekannt.

3. Grundbuch

Grundbuchstelle:

Grundbuchauszug vom:	14.08.2024	Amtsgericht:	Neu-Ulm Zweigstelle Illertissen
Grundbuch von:	Buch	Band / Blatt:	36 / 1301

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m²]
1	Buch	523/2	Lessingstraße 4, Wohnhaus, Nebengebäude, Garten	711 m²

Erste Abteilung / Eigentümer⁹:

- 2.1) Eigentümer
 2.2) Eigentümer

Zweite Abteilung / Lasten und Beschränkungen:

lfd. Nr. 1:

- gelöscht -

lfd. Nr. 2:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Photovoltaikanlagenrecht) – befristet – für [REDACTED]
 [REDACTED]; gemäß Bewilligung vom 06.12.2017 URNr. 3212/2017 Notar Dr.
 Kössinger, Illertissen; eingetragen am 21.12.2017

lfd. Nr. 3 am Anteil Abt. I/2.1:

Rückauflassungsvormerkung - befristet, Anspruch bedingt [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED] gemäß Bewilligung vom 06.12.2017 URNr. 3213/2017 Notar Dr. Kössinger,
 Illertissen; eingetragen am 21.12.2017.

⁹ Personenbezogene Daten werden gemäß Weisung des Gerichts anonymisiert.

Zweite Abteilung / Lasten und Beschränkungen (Fortsetzung):

lfd. Nr. 4 am Anteil Abt. I/2.2:

Rückauflassungsvormerkung - befristet, Anspruch bedingt - [REDACTED]

[REDACTED] gemäß Bewilligung vom 06.12.2017 URNr. 3213/2017 Notar Dr. Kössinger, Illertissen; eingetragen am 21.12.2017.

lfd. Nr. 5:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Neu-Ulm, AZ: 1 K 17/24); eingetragen am 24.04.2024

4. Grundstücksbeschreibung

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Abschnitt „Grundstücksbeschreibung“ genannten Sachverhalte keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, sondern die wesentlichen wertbeeinflussenden Kriterien der zu bewertenden Immobilie zum Wertermittlungstichtag in stichpunktartiger Form darstellen.

4.1 Lagebeschreibung

4.1.1 Überörtliche Lage

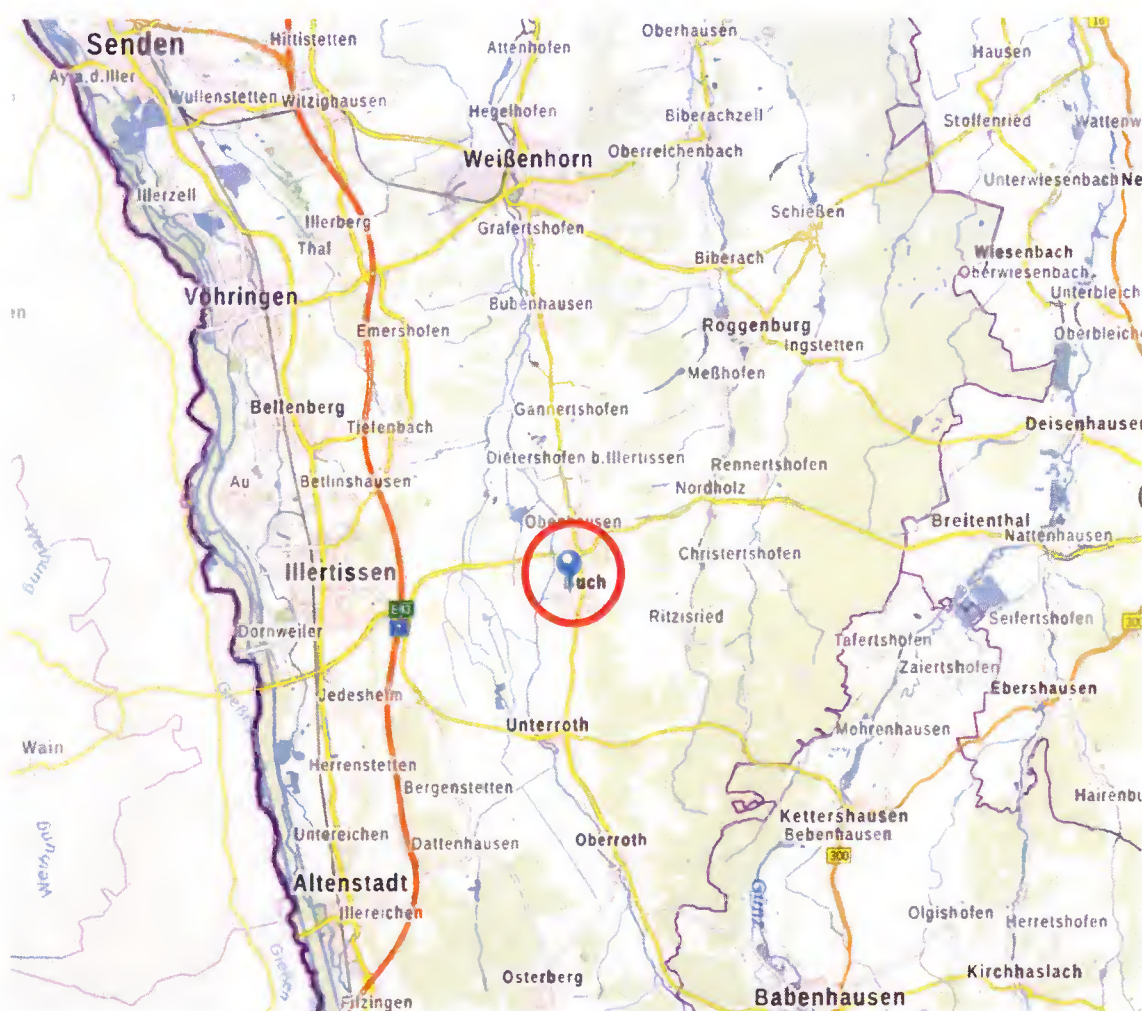


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Übersichtskarte, ohne Maßstab

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Schwaben
Landkreis:	Neu-Ulm
Nahe gelegenes Ballungszentrum:	Städte Ulm und Neu-Ulm, rd. 30 km nördlich

Überörtliche Lage (Fortsetzung)

Gemeinde-/ Stadtinformation:	Markt Buch, bestehend aus dem Hauptort und den Ortsteilen Obenhausen, Dietershofen, Gannertshofen, Ritzisried, Halbertshofen, Nordholz, Ebersbach, Christertshofen, Friesenhofen, Rennertshofen
Bevölkerungsdaten:	rd. 4.100 Einwohner, davon rd. 1.740 im Hauptort Buch Wachstumsprognose bis zum Jahr 2030 rd. +2%
Raumordnerische Bedeutung:	Buch als Kleinzentrum im Ballungsraum Neu-Ulm mit ausreichendem Angebot an Waren und Dienstleistungen des täglichen und aperiodischen Bedarfs; Städte Ulm / Neu-Ulm als Oberzentrum mit Umland bedienender Infrastruktur sowie allgemeinbildenden Schulen aller Stufen, sowie sämtliche weiterführende und berufsbildende Schulen, Volkshochschule, Fachober- und Fachhochschule sowie Universität
Wirtschaftsstruktur:	überwiegend kleinere und mittelständische Betriebe aus Handwerk und dem Dienstleistungssektor, vereinzelte landwirtschaftliche Betriebe
Wirtschaftskennzahlen:	Kaufkraftkennziffer: 105,8 (Landkreis Neu-Ulm, Stand 2024) Arbeitslosenquote: 2,8% (Landkreis Neu-Ulm, Stand 11/2024)
Straßenanbindung:	Autobahn A 7, rd. 5 km westlich, mit Anschluss an die Bundesstraßen B 28 und B 312 und an die Autobahn A 8
Schienenverkehr:	Regionalbahnhof „Illertissen“, rd. 8 km westlich, mit Verbindungen in Richtung Memmingen und Ulm;
Flughafen:	Verkehrsflughafen „Stuttgart“ mit einer Vielzahl von Flugverbindungen ins Inland, nach Kontinentaleuropa und in außer-europäische Länder, rd. 110 km entfernt;

4.1.2 Örtliche Lage

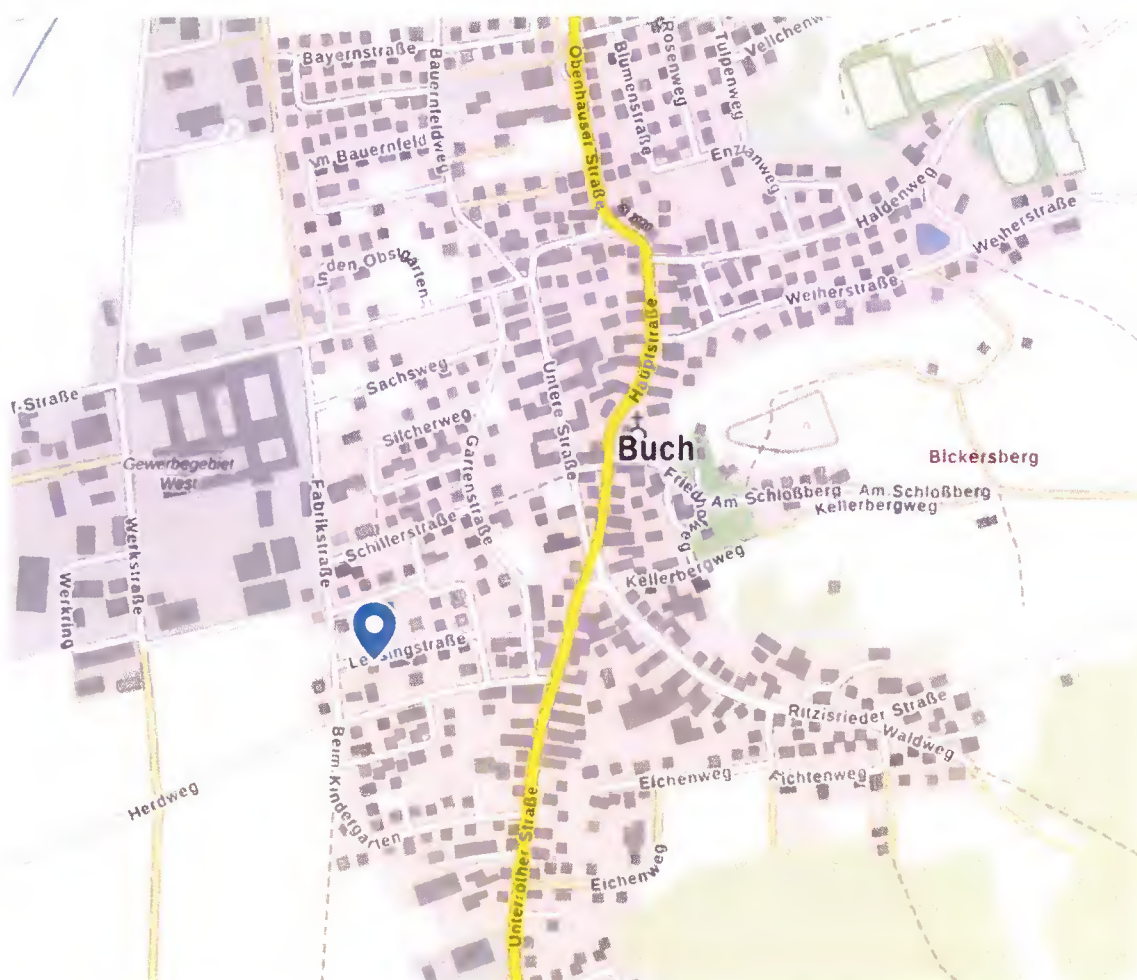


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Straßenkarte, ohne Maßstab

Lage im Stadtgebiet:	im südwestlichen Bereich, rd. 400 m vom Gemeindezentrum entfernt
Straße / Art / Ausbauzustand:	Lessingstraße / zweispurige Anliegerstraße / asphaltiert, mit einseitigem Gehweg
Immissionsbelastungen:	im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine nennenswerten (Verkehrs-)Lärmimmissionen festgestellt
Parkplatzsituation:	ausreichend Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum vorhanden
Umgebungsbebauung:	überwiegend freistehende, ein- und zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser, mit ausgebauten Dachgeschossen, Bausubstanz meist aus den 1970er/1980er Jahren

Örtliche Lage (Fortsetzung)

Nahversorgung:	ausreichende Versorgung mit Gütern des täglichen und aperiodischen Bedarfs in Buch vorhanden; weiterführendes Warenangebot in den Städten Günzburg, Illertissen, Neu-Ulm und Ulm
medizinische Versorgung:	allgemein- und zahnärztliche Versorgung im Gemeindegebiet von Buch; gute Versorgung mit Fachärzten und Klinik „Illertal“ im Stadtzentrum von Illertissen vorhanden; zahlreiche Kliniken in Neu-Ulm / Ulm vorhanden (u.a. Universitätskrankenhaus Ulm, Donauklinik Neu-Ulm)
Bildungseinrichtungen:	Grund- und Mittelschule und Kindertagesstätte im Hauptort Buch; ansonsten sämtliche weiterführende und berufsbildende Schulen sowie Fachhochschule und Universität im Stadtgebiet von Neu-Ulm / Ulm und Illertissen vorhanden
Anschlüsse Individualverkehr:	Autobahn A 7, rd. 5 km entfernt; Bundesstraße B 28, rd. 17 km entfernt; Bundesstraße B 300, rd. 10 km entfernt; Autobahnen A 8 und A 96, jeweils rd. 30 km entfernt
Anschlüsse ÖPNV:	Haltestelle „Bräuhaus“, in rd. 400 m Entfernung mit Anschlüssen nach Babenhausen, Illertissen, Weißenhorn und Krumbach; Bahnhof „Illertissen“, rd. 7,5 km entfernt
Freizeitangebot:	Vöhlinschloss mit kleinem Wildtierpark und Freilichtbühne, rd. 6,5 km entfernt; Illerauen, rd. 8,5 km entfernt Freizeitbad „Nautila“, in Illertissen, rd. 8 km entfernt Freizeitpark „Legoland Günzburg“, rd. 50 km entfernt;

4.1.3 Zusammenfassende Beurteilung der Lagesituation

Das Grundstück befindet sich im südwestlichen Bereich der Gemeinde Buch, rd. 400 m vom Gemeindezentrum entfernt. Es liegt dort an der Lessingstraße, welche als Anliegerstraße fungiert.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus eingeschossigen Einfamilienhäusern, meist mit ausgebauten Dachgeschossen. Zudem befindet sich im weiteren Umfeld ein Gewerbegebiet.

Die Verkehrsanbindung an den privaten Individualverkehr ist aufgrund der guten Anbindung an die Autobahn A 7 mit Anschlüssen an die Autobahnen A 8 und A 96 gut. Der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist – bezogen auf die ländliche Lage – leicht durchschnittlich.

Aufgrund der dargestellten Merkmale ist die Wohnanlage insgesamt durchschnittlich.

4.2 Grundstücksmerkmale



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Katasterkartenwerk, ohne Maßstab
 (rot markiert = zu bewertendes Grundstück)

Grundstücksmerkmale (Fortsetzung)

Größe, lt. Grundbuch:	711 m ² (vgl. Abschnitt 3)
Zuschnitt:	rechteckig, Straßenfrontbreite an der „Lessingstraße“ rd. 28 m, mittlere Tiefe rd. 25 m
Ausrichtung:	in Längsrichtung von Nordwesten nach Südosten
Oberflächenbeschaffenheit:	die Oberflächen des Grundstücks sind weitgehend eben; es bestehen keine nennenswerten Höhendifferenzen zum angrenzenden Gelände
Untergrundbeschaffenheit:	Im Rahmen des Ortstermins waren keine Hinweise auf hohe Grundwasserstände oder mangelnde Tragfähigkeit des Untergrundes erkennbar.
Altlasten:	Nach den vorliegenden Informationen besteht für das Grundstück kein Eintrag im Altlastenkataster. Aus der historischen und aktuellen Nutzung haben sich keine Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten ergeben, weshalb ein altlastenfreier Grundstückszustand angenommen wird.
Baulasten:	Im Bundesland Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt (Baulasten werden im Regelfall als beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der genehmigenden Bauaufsichtsbehörde im Grundbuch eingetragen).
Erschließungs(betrags)situation:	Das Grundstück schließt direkt an öffentlich gewidmete Straßenflächen an. Es weist ansonsten einen ortsüblich erschlossenen Grundstückszustand auf. Nach den vorliegenden Informationen der jeweiligen Erschließungsträger fallen für die vorhandene Bebauung keine Erschließungsbeiträge mehr nach BauGB an.
Denkmalschutz:	Nach den vorliegenden Informationen besteht weder ein Eintrag in die Denkmalschutzliste als Einzeldenkmal noch ist das Grundstück Teil eines Ensembles.
Besonderes Städtebaurecht:	Nach den vorliegenden Informationen liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich einer Satzung des besonderen Städtebaurechts.

Grundstücksmerkmale (Fortsetzung)

Archäologische Situation: Nach den vorliegenden Informationen und der objektspezifischen Lage des Grundstücks ist mit keiner relevanten archäologischen Schichtung bzw. Bodendenkmälern zu rechnen.

4.3 Bauliche Nutzungsmöglichkeiten

4.3.1 Bauplanungsrechtliche Situation

Grundlage der Erkenntnisse: Anfrage beim Bauamt der Marktgemeinde Buch

Flächennutzungsplan (FNP): aktueller Stand

Darstellung FNP¹⁰: W – Wohnbauflächen

Bebauungsplan: Bebauungsplan „West-Südwest“ in der 3. Änderung, rechtskräftig seit dem 06.07.2001

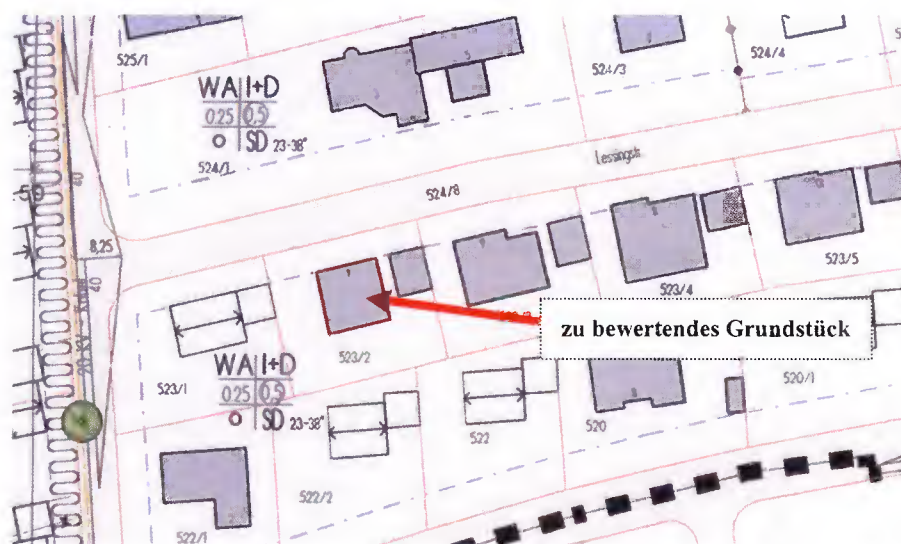


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem o.g. Bebauungsplan, ohne Maßstab

bewertungsrelevante Festsetzungen

des Bebauungsplans:

Art der baulichen Nutzung:

WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

¹⁰ Zur rechtlichen Wirkung der Darstellungen im Flächennutzungsplan ist anzumerken, dass der Flächennutzungsplan lediglich als vorbereitende Bauleitplanung Auskunft über die Absichten der Kommune bezüglich der städtebaulichen Entwicklung gibt. Er entfaltet somit für den einzelnen Grundstückseigentümer keine Rechtsverbindlichkeit im Hinblick auf die bauliche Nutzung der Grundstücke.

Bauplanungsrechtliche Situation (Fortsetzung)

bewertungsrelevante Festsetzungen

des Bebauungsplans (Forts.):

Maß der baulichen Nutzung:

überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt;

Anzahl Vollgeschosse = max. I+D;

Satteldächer zulässig, Dachneigung 23° - 38°;

Grundflächenzahl (GRZ) = max. 0,25;

Geschossflächenzahl (GFZ) = max. 0,50¹¹

Sonstiges:

Einzel- und Doppelhaus

offene Bauweise;

Beurteilungsgrundlage:

Die baurechtliche Beurteilung des Grundstücks hat somit nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) zu erfolgen.¹²

4.3.2 Entwicklungszustand

In § 3 ImmoWertV (Entwicklungszustand; sonstige Flächen) werden Entwicklungszustände für Zwecke der Verkehrswertermittlung beschrieben und definiert.

Für das gegenständliche Grundstück Flurstück-Nr. 523/2, Gemarkung Buch, leitet sich der Entwicklungszustand aus folgenden Sachverhalten ab:

- Es liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und ist in diesem für eine bauliche Nutzung festgesetzt.
- Das Grundstück ist hinsichtlich Straßenanbindung und Ver- und Entsorgungsanschlüsse ortsüblich erschlossen.
- Es ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut.

Das Grundstück hat somit nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV den Entwicklungszustand

„Baureifes Land“¹³.

¹¹ Die Berechnung der GFZ erfolgt im gegenständlichen Bebauungsplan nach § 20 Abs. 2 BauNVO 1977. Sie ist damit im Wesentlichen identisch mit der „wertrelevante Geschossflächenzahl“ (WGFZ), die der Bodenwertermittlung zugrunde liegt (vgl. Abschnitt 2.2.5).

¹² § 30 Abs. 1 BauGB: „Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.“

¹³ § 3 Abs. 4 ImmoWertV: „Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.“

4.3.3 Art und Maß der vorhandenen baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung: WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung: Grundfläche = rd. 123 m²;
Grundflächenzahl (GRZ) = 0,17;

Anzahl Vollgeschosse = I [EG]

Flächen in Nicht-Vollgeschossen =
ausgebautes und ausbaufähiges DG
zu 75% angerechnet (vgl. Abschnitt 2.2.5)

wertrelevante Geschossfläche = 214 m²;

wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) = 0,30
(vgl. Anlage 2/2)

4.3.4 Erweiterungsmöglichkeiten

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem eingeschossigen Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut.

Die Nutzungsintensität des Grundstücks liegt mit einer GFZ von 0,30 deutlich unter dem nach Bebauungsplan zulässigen Höchstmaß der baulichen Nutzung von GFZ = 0,50.

Allerdings ist im gegenständlichen Fall eine Steigerung der baulichen Nutzung aufgrund von architektonischen Gegebenheiten beim Bestandsgebäude und insbesondere unter Berücksichtigung von erforderlichen Abstandsflächen und nachzuweisenden Stellplätze sehr wahrscheinlich nicht realisierbar bzw. wirtschaftlich nicht sinnvoll.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird daher die **tatsächliche Nutzungsintensität mit einer WGFZ von 0,30** für die Beurteilung des Bodenwertes herangezogen.

4.4 Bauliche Anlagen, Außen- und sonstige Anlagen

Die Beschreibung der baulichen (Außen-)Anlagen erfolgt in Stichworten. Beschrieben werden nur dominierende, bewertungsrelevante Bau- und Ausstattungsmerkmale zum Wertermittlungsstichtag. Die Baubeschreibung erhebt deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Angaben zu den beschädigungsfrei nicht feststellbaren Sachverhalten stützen sich im Wesentlichen auf die zur Verfügung stehenden Planunterlagen.

4.4.1 Zweifamilienhaus

Allgemeine Gebäudedaten

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus in Massivbauweise
Baujahr:	1983
Umbau / Ausbau / Erweiterung:	2018 Dachgeschossausbau
Modernisierung / Sanierung:	2005 Bad im EG
	2015 Heizung
	2018 Eingangsbereich mit Zuwegung und Podest
Unterkellerung:	vollständig unterkellert
oberirdische Geschosse:	Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss
Brutto-Grundfläche (BGF):	rd. 360 m ² (vgl. Anlage 2/1)
Wohnfläche (WF):	EG: rd. 91 m ² ; OG: rd. 102 m ² ; insgesamt rd. 193 m ² (vgl. Anlage 2/)
Raumaufteilung, EG:	Diele, Gäste-WC, Wohn- Küche, Hauswirtschaftsraum, Flur, Badezimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse (vgl. Grundriss in Anlage 1/2)
Raumaufteilung, DG:	Diele, 3 Schlafräume bzw. Kinderzimmer, Duschbad (vgl. Grundriss in Anlage 1/3)
Sonstiges:	Auf dem Dach ist, gesichert durch Grunddienstbarkeit, eine Photovoltaik-Anlage mit 45 Modulen errichtet.

Konstruktive Bauteile

Fundamente / Gründungen:	Streifenfundamente aus Stahlbeton
Umfassungswände, KG:	Stahlbeton, 30,0 cm
Umfassungswände, ab EG:	Ziegelmauerwerk, 30,0 cm
Innenwände:	Ziegelmauerwerk, 11,5 cm bzw. 24,0 cm
Decken:	Stahlbeton
Dachkonstruktion:	35° Satteldach in Holzbalkenkonstruktion, mit Zwischensparrendämmung
Dacheindeckung:	Eindeckung mit Betondachsteinen „Frankfurter Pfannen“
Treppen:	halbgewendelte Massivtreppe mit Natursteinbelag und wandmontierten Holzhandlauf; Kelleraußentreppe als einläufige Stahlbetontreppe mit Fliesenbelag; Einschubtreppe aus Holz als Zugang zum Dachspitz
Außentüre:	2-fach aufgedoppelte Holz-Eingangstür, 3-fach verriegelt und Messingbeschlag
Fenster / Fenstertüren:	Holzrahmenfenster mit 2-Scheiben-Verglasung, außerdem zeitgemäße Dreh- und Kippanschlüsse sowie Kunststoffgriffe, Kunststoffrollläden mit mechanisch bedienbarem Textilgurtzug;
Balkon / Terrasse:	südlich vorgelagerte Terrasse mit keramischem Fliesenbelag; östlicher Balkon, mit keramischem Fliesenbelag, und Holzbrüstung

Gebäudeausstattung

Fassadengestaltung:	mehrlagiger Rauputz, Anstrich mit weißer Dispersionsfarbe; im Sockelbereich cremefarben abgesetzt
Innentüren:	echtholzfurnierte Röhrenspantüren in Holzzargen, teilweise mit (Struktur-)Glasfüllung, Türgriffe aus Leichtmetall;

Gebäudeausstattung (Fortsetzung)

Bodenbeläge:	<p><u>KG</u>: überwiegend keramischer Fliesenbelag, tlw. auch Spanplatten und glatt gestrichener Betonboden;</p> <p><u>EG</u>: Eingangsbereich mit Jura-Marmor, Flur, Küche, Speis und Sanitärräume mit keramischen Fliesenbelag, Wohn- und Schlafräume mit Laminat und PVC-Belag</p> <p><u>DG</u>: Badezimmer mit keramischen Fliesenbelag, ansonsten mit Laminatboden</p>
Wand- / Deckenbeläge:	<p><u>EG</u>: überwiegend verputzt und gestrichen;</p> <p>Gäste-WC im EG jeweils ca. 1,20 m hoch gefliest, Bad/WC raumhoch gefliest;</p> <p>Küche mit keramischem Fliesenspiegel im Arbeitsbereich;</p> <p><u>DG</u>: überwiegend verputzt und gestrichen, Decken mit Nut-Feder-Verkleidung;</p> <p>Duschbad raumhoch gefliest;</p> <p>Dachschrägen mit Gipskarton verkleidet, verspachtelt und gestrichen</p>
Sanitärausstattung:	<p><u>EG</u>: WC, bestehend aus Standklosett mit Spülkasten und Handwaschbecken mit Zweihebelmischbatterie;</p> <p>Badezimmer, bestehend aus Badewanne und Dusche, jeweils mit Schlauchbrause und Einhebelmischbatterie und Waschtisch mit Einhebelmischbatterie;</p> <p><u>DG</u>: WC, bestehend aus Standklosett mit Unterputzspülkasten und Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie;</p> <p>Badezimmer bestehend aus Badewanne und Dusche, jeweils mit Schlauchbrause und Einhebelmischbatterie und Doppel-Waschtisch jeweils mit Einhebelmischbatterie;</p> <p>⇒ im Standard der 1980er Jahre</p>

Gebäudetechnik

Heizungsinstallation:	Öl-Zentralheizung (tlw. im Jahr 2015 erneuert) in 2 × 2.000 Liter GFK-Tanks; Wärmeabgabe im EG über Fußbodenheizung, ansonsten über Kompaktheizkörper
Warmwasserversorgung:	über die Zentralheizung, 300 l Warmwasservorrat
Elektroinstallation:	insgesamt weitgehend zeitgemäß dimensionierte Elektroinstallationen (FI-Absicherung) mit einer ausreichenden Anzahl von Brennstellen, Steckdosen und Telefonanschlüssen

Erhaltungszustand und Gesamtbeurteilung

architektonische Gestaltung:	weitgehend durchschnittliche Architektur eines Zweifamilienhauses der 1980er Jahre, ohne auffällige Besonderheiten
Baukonstruktion:	Bauteile und Materialien in überwiegend mittlerer Qualität aus dem Baujahr
Schalldämmung:	dem zum Wertermittlungsstichtag gültigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen bauordnungsrecht- lichen Anforderungen nur noch bedingt entsprechend
Wärmedämmung:	dem zum Wertermittlungsstichtag gültigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen bauordnungsrecht- lichen Anforderungen nur noch bedingt entsprechend, vor allem im Bereich der Außenwandkonstruktion (Mauerwerk mit verhältnismäßig geringer Wärmedämmqualität)
Ausstattungsqualität:	überwiegend zeitgemäßer, durchschnittlicher Ausstattungsstandard
Raumaufteilung:	insgesamt zweckmäßige, standardisierte Aufteilung eines Zweifamilienhauses, die eine sinnvolle Nutzung der zur Verfügung stehenden Wohn- und Nutzflächen ermöglicht; im DG in Teilbereichen kleingliedrige Grundrissituationen

Erhaltungszustand und Gesamtbeurteilung (Fortsetzung)

Belichtungssituation:	Hauptausrichtung der Wohn-/Aufenthaltsräume Richtung Süden; keine natürliche Belichtung im Flur; ⇒ insgesamt leicht überdurchschnittliche Belichtungssituation
Aussichtslage:	in Richtung Westen und Osten von der umliegenden Wohnbebauung bzw. der vorgelagerten Gartenfläche geprägt
Erhaltungszustand:	durchschnittlich
Instandhaltungstau und Baumängel/-schäden:	nicht nennenswert, soweit ersichtlich und/oder bekannt (vgl. Hinweis in Abschnitt 2.2.2)

4.4.2 Doppelgarage

Baujahr:	1983
Modernisierung / Sanierung:	2010 Fenster 2018 Garagentore
Bauweise / Ausstattung:	Massivbauweise aus Mauerwerk mit Pultdach (Trapezblecheindeckung); Doppelgarage mit zwei straßenseitigen Holz- Sektionaltoren, über Fernsteuerung bedienbar; glatt gestrichener Rohbetonboden
Erhaltungszustand:	durchschnittlich
Instandhaltungstau und Baumängel/-schäden:	nicht nennenswert, soweit ersichtlich und/ oder bekannt (vgl. Hinweis in Abschnitt 2.2.2)

4.4.3 Bauliche Außen- und sonstige Anlagen

Einfriedungen:	straßenseitig mit einem Holzlattenzaun ansonsten mit einem Maschendrahtzaun eingefriedet
Geländebefestigungen:	mit Betonsteinen gepflasterte Garagenzufahrt und mit Granitsteinplatten belegte Zuwegung zum Wohnhaus
Freiflächen-/Gartengestaltung:	Rasenflächen mit vereinzelt Strauch- und Baumbewuchs, in weitgehend gepflegter gärtnerischer Gestaltung im südwestlichen Bereich befindet sich ein mit Bruchsteinen teileingefasster und Lärchenholz-Terrasse gestalteter Freisitz;
Nebengebäude:	Brunnen mit gusseiserner Schwengelpumpe; nordwestlich befindet sich ein Gartenhaus in Holzständerbauweise, mit Fundament aus Betonsteinen im Kiesbett, Stromanschluss, Ziegeleindeckung und einem Holz-Flügeltor

4.5 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation

Das gegenständliche Zweifamilienhaus wird zum Wertermittlungsstichtag durch die Eigentümer und deren Familienangehörigen genutzt.

4.6 Dinglich gesicherte Rechte und Belastungen

4.6.1 Rechte

Mit dem Eigentum an dem zu bewertenden Grundstück sind keine dinglich gesicherten Rechte verbunden.

4.6.2 Belastungen

Im Grundbuch des zu bewertenden Grundstücks zwei Rückauflassungsvormerkungen für [REDACTED] eingetragen, welche aufgrund des Bewertungsanlasses außer Acht gelassen werden.

Zudem lastet an dem zu bewertenden Grundstück eine Dachflächendienstbarkeit (befristet bis einschließlich zum 31. Dezember 2029) zugunsten von [REDACTED]. Das eingetragene Recht bezieht sich auf eine großflächige Photovoltaikanlage mit 45 Modulen, die auf der Südseite des Daches errichtet ist.

Dieses Recht geht auf die notarielle Urkunde Nr. 3212 vom 06.12.2017 zurück, deren Inhalt dort auf S. 4 wie folgt formuliert ist:

„Der Berechtigte und die von ihm beauftragten Personen sind berechtigt

- a) zur Erstellung, dem Unterhalt und dem Betrieb der PV-Anlage auf der Dachfläche nebst den hierzu erforderlichen technischen Anlagen und Leitungen in dem bezeichneten Gebäude, wie jeweils in Abschnitt II. bezeichnet;*
- b) zum Betreten des Grundstücks und des Gebäudes um die vorbezeichnete Anlage Instand zu halten, Änderungen und Erneuerungen vorzunehmen oder sonstige Arbeiten an ihr vorzunehmen bzw. vornehmen zu lassen, und jeweils hierzu das Grundstück nebst Gebäude zu betreten.*

Der Eigentümer des dienenden Grundstücks ist verpflichtet, alle Handlungen zu unterlassen, durch die der Bestand und die Benutzung der Anlage erschwert, vereitelt und beeinträchtigt würde. [...]“

Zusätzlich ist ein Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft eingetragen, der den Bewertungsanlass darstellt und daher im Rahmen des Bewertungsauftrags nicht weiter berücksichtigt wird.

4.7 Zubehör des Grundstücks (§ 97 BGB)

Das Grundstück Flurstück-Nr. 523/2, Gemarkung Buch, verfügt über kein Zubehör.¹⁴

¹⁴ Die im Erdgeschoss vorhandene Einbauküche steht lt. Auskunft des beim Ortstermin teilnehmenden Miteigentümers im Eigentum der Mutter.

5. Verkehrswertermittlung

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Wahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens richtet sich nach dem Verhalten der Marktteilnehmer, wie es im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu beobachten ist, d.h. die von den Marktteilnehmern für die Kaufpreis-/Investitionsentscheidung herangezogenen maßgeblichen Entscheidungsgründe sind zugrunde zu legen. Dabei ist das Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen (vgl. § 6 Abs. 1 S. 2 ImmoWertV).

Als normierte Wertermittlungsverfahren nach **ImmoWertV 2021** kommen das **Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26)** einschließlich des Verfahrens zur **Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45)**, das **Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34)** und/oder das **Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39)** für die Ableitung des Verkehrswertes in Betracht. In Fällen, in denen es vorstellbar ist, dass potenzielle Kaufinteressenten Überlegungen hinsichtlich einer Ersatzbebauung anstellen, ist zusätzlich die Anwendbarkeit des sog. „**Liquidationswertverfahrens**“ als Sonderform der Bodenwertermittlung (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 **ImmoWertV 2021**) zu prüfen. Zur Ermittlung des marktgerechten Verkehrswertes ist in Abhängigkeit vom Bewertungsobjekt die Anwendung eines oder mehrerer der o.g. Wertermittlungsverfahren vorzunehmen.

Grundsätzlich gilt, dass im Falle einer geeigneten Vergleichsgrundlage das **Vergleichswertverfahren** (als favorisiertes Verfahren) zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden soll, da es im Gegensatz zu den anderen Wertermittlungsverfahren direkt auf den im Grundstücksmarkt realisierten Kaufpreisen beruht. Es wird regelmäßig bei der Ermittlung des Bodenwertes (auch bei bebauten Grundstücken), bei Wohnungs- und Teileigentum (z.B. Eigentumswohnungen, Tiefgaragenstellplätzen), aber auch bei gleichartigen Immobilien, wie z.B. Reihenhäusern, angewendet. Dabei wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen abgeleitet. Hierzu werden die Daten aus der sog. „Kaufpreissammlung“ des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte herangezogen. Voraussetzung für die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** ist, dass eine ausreichende Anzahl vergleichsgeeigneter Kaufpreise vorliegt, was bei bebauten Grundstücken aufgrund unterschiedlicher Grundstücksgrößen und/oder abweichender wertbildender Eigenschaften bei den baulichen Anlagen, wie z.B. Abweichungen bei Gebäudegröße, Baujahr und Ausstattung sowie Zustand, häufig nicht gegeben ist.

Somit verbleiben das **Sachwertverfahren** und/oder das **Ertragswertverfahren**, für deren (marktgerechte) Auswahl entscheidend ist, ob potenzielle Käufer eine renditeorientierte Betrachtung der gegenständlichen Immobilie zur Grundlage ihrer Kaufentscheidung machen, oder ob der individuelle Nutzungswert im Vordergrund steht. Renditebetrachtung und somit der Ertragswert liegen gewöhnlich bei Büro- oder Mehrfamilienhausgrundstücken der Werteinschätzung zugrunde, während das Sachwertverfahren insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern zur Anwendung kommt.

Im vorliegenden Fall ist der Verkehrswert für ein Grundstück zu ermitteln, das mit einem Zweifamilienhaus samt Garage bebaut ist. Derartige Immobilien werden häufig von Kaufinteressenten nachgefragt, die als Familie mit zwei Generationen und erwachsenen Kindern unter einem Dach leben wollen. Im gegenständlichen Fall ist zudem das für unterschiedliche Generationen notwendige Infrastrukturangebot, insbesondere im Bereich der Nahversorgung und auch des öffentlichen Personennahverkehrs in ausreichendem Umfang vorhanden. Bei einer derartigen Nutzung ist nicht selten zu beobachten, dass diese Nutzungsabsicht längerfristig geplant wird, und in der ersten Phase eine Teilvermietung, im vorliegenden Fall vermutlich der Wohnräume im Dachgeschoss, stattfindet. Dadurch werden zusätzlich steuerrechtliche Effekte und Vorteile bei der Beleihung bzw. Finanzierung genutzt.

Trotz dieser Möglichkeit der (Fremd-)Vermietung ist mit großer Wahrscheinlichkeit auszuschließen, dass Kaufinteressenten in Erscheinung treten, die sich Gedanken über eine (insgesamt) rentierliche Vermietbarkeit des Objektes machen. Die Käufergruppe orientiert sich bei ihren Wertüberlegungen vielmehr am individuellen Nutzungswert, da dieser den Hauptzweck und das Leitmotiv des Kaufes darstellt.

Aufgrund der dargestellten Sachverhalte erfolgt die Verkehrswertermittlung ausschließlich auf Basis des **Sachwertverfahrens**.

5.2 Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Der Sachwert des Grundstücks setzt sich zusammen aus:

- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen), der ausgehend von den mit dem Regionalfaktor an das örtliche Kostenniveau angepassten Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln ist (§ 36 Abs. 1 ImmoWertV);
- dem Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen¹⁵, der nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten (ggf. unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, § 37 ImmoWertV) zu ermitteln ist; und
- dem nach §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermittelnden Bodenwert, dessen Wertableitung vorrangig im Vergleichswertverfahren erfolgt, aber auch mittels geeigneter Bodenrichtwerte abgeleitet werden kann.

Der auf diesem Wege ermittelte vorläufige Sachwert des Grundstücks ist an die zum Wertermittlungsstichtag vorherrschende Angebots-Nachfrage-Situation im gegenständlichen Immobiliensegment anzupassen (sog. „Marktanpassung“ i.S.v. § 21 Abs. 3 i.V.m. § 39 ImmoWertV).

¹⁵ Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Des Weiteren sind die sog. „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ i.S.v. § 8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigen, die den Sachwert von Gebäuden beeinflussen, aber noch nicht in den bisherigen Verfahrensschritten berücksichtigt wurden oder werden konnten. Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale kommen im Regelfall in Betracht:

- besondere Ertragsverhältnisse, z.B. für Werbetafeln;
- die zur Beseitigung von Baumängel/ Bauschäden oder eines Instandhaltungsstaus erforderlichen Kosten;
- bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- eine wirtschaftliche Überalterung, wenn das Bewertungsobjekt also nur noch eingeschränkt verwendungsfähig bzw. marktgängig ist, z.B. infolge eines irreversiblen Bauschadens oder auch wegen erheblicher Ausstattungsmängel, un zweckmäßiger Gebäudegrundrisse oder einer un zweckmäßigen Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück;
- ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, der sich aus einem besonders gepflegten Gebäudezustand ergibt (sofern nicht bereits ausreichend durch verlängerte Restnutzungsdauer berücksichtigt);
- Bodenverunreinigungen, in Form von Kontaminationen;
- Bodenschätze;
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen;

Die hieraus resultierenden Werteinflüsse sind durch marktgerechte Zu- oder Abschläge in die Sachwertermittlung einzubeziehen.

5.2.1 Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV)

5.2.1.1 Allgemeines (§ 40 ImmoWertV)

Der Bodenwert soll vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV abgeleitet werden. Dabei ist der unmittelbare Preisvergleich mit Vergleichspreisen zu favorisieren. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte führt eine Kaufpreissammlung über die Verkäufe im Stadt- bzw. Landkreisgebiet, aus der der Unterzeichner in seiner Eigenschaft als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger Auskünfte beantragen kann (Vergleichspreise).

Sofern direkte Vergleichsverkäufe nicht zu Verfügung stehen, ist ein indirekter Vergleich über Vergleichskauffälle, die eine hinreichende Übereinstimmung hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale aufweisen, möglich.

Liegen keinerlei vergleichsg geeignete Verkaufsfälle vor oder sind die Anzahl und Qualität der Vergleichskauffälle für die alleinige Anwendung des Vergleichswertverfahrens unzureichend, können (ergänzend) Bodenrichtwerte verwendet werden.

5.2.1.2 Vergleichskauffälle

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Neu-Ulm sind im Zeitraum 1. Januar 2022 bis zum Wertermittlungstichtag 7. November 2024 für Wohnbaugrundstücke in Buch mit einer ähnlichen Grundstücksgröße und Nutzungsintensität bei vergleichbarer Lage keine verwertbaren Vergleichskauffälle registriert.

5.2.1.3 Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Neu-Ulm hat am Wertermittlungstichtag letztmalig zum **01.01.2024** Bodenrichtwerte ermittelt.

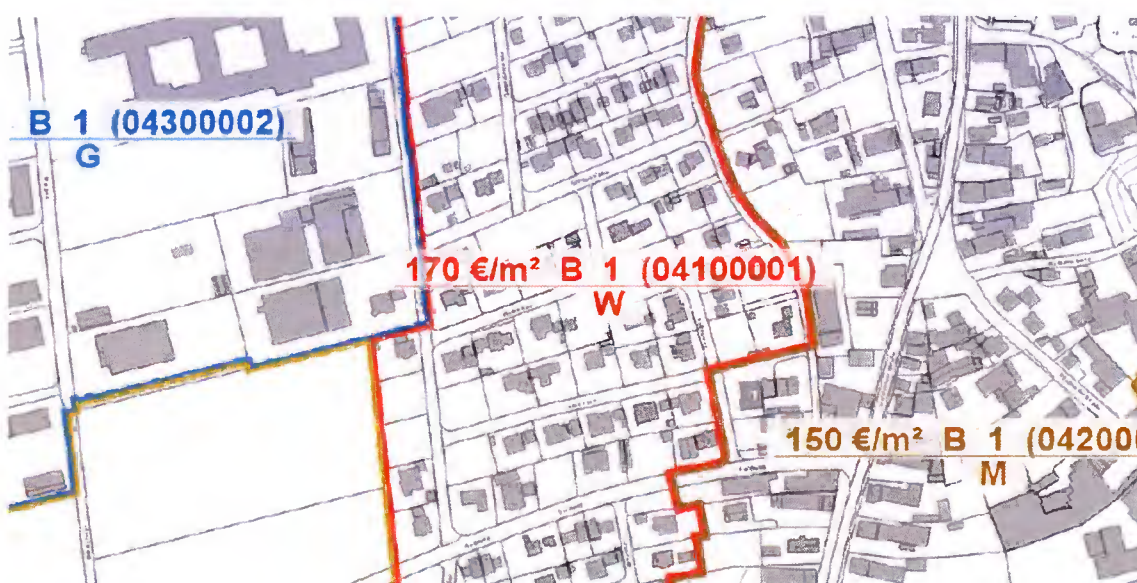


Abbildung 5: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stand: 01.01.2024

Für das zu bewertende Grundstück ist der **Bodenrichtwert Nr. 4100001** heranzuziehen, der für (fiktiv) unbebaute, erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen mit

170 €/m²

ausgewiesen wird.

Weitere Lagemerkmale oder wertbeeinflussende Eigenschaften der Grundstücke im Bodenrichtwertgebiet werden nicht veröffentlicht. Nach Kenntnis des Unterzeichners beläuft sich die ortsübliche WGFZ im gegenständlichen Richtwertgebiet auf etwa 0,30 (+/- 0,05) bei einer Grundstücksgröße von etwa 700 m² (+/- 100 m²).

5.2.1.4 Bodenwertableitung

Ausgangsbasis für die Bodenwertableitung

Das zu bewertende Grundstück weist eine **Größe von 711 m²** bei einer **WGFZ von 0,30** auf (vgl. Abschnitt 4.3.4).

Im vorliegenden Fall liegen keine vergleichsgerechten Vergleichskaufpreise vor. Der Bodenwert wird daher allein auf Basis des vorliegenden Bodenrichtwertes in Höhe von **170 €/m²** abgeleitet.

Dieser Bodenrichtwert bzw. Ausgangswert ist nachfolgend im Hinblick auf die wertbildenden Eigenschaften des zu bewertenden Grundstücks anzupassen.

Anpassung des Ausgangswertes

Bei der Bodenwertableitung für baureifes Land kommt den folgenden Grundstücksmerkmalen besondere Bedeutung zu (vgl. Nrn. 24.(2) und 40.(5).1 ImmoWertA):

- Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen privatrechtlicher und öffentlich-rechtlicher Art;
- Pflicht zur Entrichtung von öffentlich-rechtlichen Beiträgen und nichtsteuerlichen Abgaben;
- Lagemerkmale wie Verkehrsanbindung, Nachbarschaft, Wohn- und Geschäftslage, Umwelteinflüsse;
- Grundstückgröße, Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit, Umwelteinflüsse, tatsächliche Nutzung und Nutzbarkeit sowie schädliche Bodenveränderungen;
- Voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt der Voraussetzungen für die bauliche Nutzung.

Darüber hinaus ist eventuell der konjunkturellen bzw. zeitabhängigen Preisentwicklung und auch wirtschaftlichen Einflüssen, die sich eventuell durch die Auferlegung einer Inhalts- und Schrankenbestimmung ergeben (z.B. Denkmalschutz), durch Zu- und Abschläge Rechnung zu tragen.

Der Bodenrichtwert ist zum 01.01.2024, basierend auf Verkäufen aus den Jahren 2022 und 2023, abgeleitet worden. Da sich bis zum Wertermittlungsstichtag 7. November 2024 keine signifikanten Veränderungen des Bodenwertniveaus ergeben haben, ist keine Anpassung hinsichtlich der **Marktentwicklung** vorzunehmen.

Das dem Ausgangswert zugrundeliegende ortsübliche **Maß der baulichen Nutzung** liegt in einer Spanne von 0,25 bis 0,35. Das zu bewertende Grundstück weist eine WGFZ von 0,30 auf und liegt somit innerhalb der o.g. Spanne. Daher ist auf eine Anpassung nicht vorzunehmen.

Zudem weist das zu bewertende Grundstück hinsichtlich Verkehrsanbindung, Nachbarschaft und Erreichbarkeit der örtlichen Infrastrukturen in der Summe insgesamt durchschnittliche **Lagemerkmale** auf. Auch bei den **Beschaffenheitsmerkmalen** (Ausrichtung, Zuschnitt, Größe und Topografie) liegen im Vergleich zum „Bodenrichtwert Grundstück“ weitgehend durchschnittliche Verhältnisse vor, so dass hierfür keine Anpassungen vorzunehmen sind.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das gegenständliche Grundstück insgesamt weitgehend den wertbildenden Merkmalen des durchschnittlichen „Bodenrichtwert-Grundstücks“ entspricht, weshalb für das Grundstück Flurstück-Nr. 523/2, Gemarkung Buch, zum Wertermittlungsstichtag 7. November 2024 der Bodenrichtwert (unverändert) als **Bodenwert**

170 €/m²

der Wertermittlung zugrunde gelegt wird.

5.2.1.5 Berechnung des Bodenwertes

Aus den oben dargestellten Wertansätzen und der Größe des zu bewertenden Grundstücks ergibt sich folgender absoluter Bodenwert:

Grundstück		Größe		Bodenwert/m²		Bodenwert
Flst.-Nr. 523/2	mit	711 m²	zu	170 €/m²	=	120.870 €
Summe					=	120.870 €
gerundet					=	121.000 €

5.2.2 Sachwert der baulichen Anlagen

5.2.2.1 Bewertungsgang

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Bei der Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen werden Kosten vergleichbarer, wirtschaftlicher Ersatzbauten zugrunde gelegt. Die Gebäudekosten werden dabei auf Basis der Brutto-Grundfläche (BGF) für die Bereiche „a“ und „b“ nach der DIN 277 (2005) ermittelt.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten für die baulichen Anlagen werden vorrangig die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) herangezogen, die durchschnittlichen Herstellungskosten für unterschiedliche Gebäudetypen unter Berücksichtigung des Gebäudestandards ausweisen.

Das zu bewertende Gebäude ist einem vergleichbaren Gebäudetyp zuzuordnen. Bei Mischformen oder abweichenden Bauweisen (z.B. Teilunterkellerung, teilausgebautes Dachgeschoss) werden mehrere Gebäudetypen herangezogen.

Des Weiteren ist das Gebäude einer Standardstufe zuzuordnen, die durch die Ausstattungsqualität bestimmt wird. Grundsätzlich sind je Gewerk fünf Standardstufen vorhanden, die für den gegenständlichen Gebäudetyp nachfolgend in Abbildung 6 dargestellt sind.

Amtsgericht Neu-Ulm (GZ: 1 K 17/24)
Grundstück Flurstück-Nr. 523/2, Gemarkung Buch
Lessingstraße 4, 89290 Buch

29.01.2025

Seite 37 von 59

Standardmerkmal	Standardstufe				
	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)	Verbländmauerwerk, 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
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tw. 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
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
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putz-/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 Türlätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weich- oder Hartholztreppe 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, Hartentreppe, 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, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer
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, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, 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 tw. zwei Waschbecken, tw. 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 Flächendekors)
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige 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 ca. 1985) mit Unterverteilung und Kipsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem

Abbildung 6: Standardmerkmale und Standardstufen - NHK 2010, „freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser“

Der sich aus dem Gebäudetyp und der Standardstufe ergebene Ausgangswert ist darüber hinaus wie folgt anzupassen:

- **Anpassung wegen abweichendem Gebäudestandard:** Bei den Bewertungsobjekten ist zu beachten, dass eine abweichende Ausbau- und Ausstattungssituation zu den Vergleichsgebäuden – trotz systematischer Ableitung des Ausgangswertes – bestehen kann, z. B. beim Ausstattungsumfang im Hinblick auf höherwertig genutzte Teile bzw. abweichende Ausstattungsmerkmale bei Heizung, Lüftung und Sanitär. Zudem werden bei den Kostenansätzen die sich aus der Nutzung ergebenden (bauordnungsrechtlichen) Anforderungen einbezogen, so dass insofern der funktionelle Ersatz

realisiert werden kann. Die dafür notwendigen Anpassungen werden auf Basis von Erfahrungswerten des Unterzeichners durch Korrektur mittels Zu- und Abschläge auf den Ausgangswert durchgeführt.

- **Anpassung wegen Konzeption als Zweifamilienhaus:** Im Falle eines zu bewertenden Zweifamilienhauses ist zunächst für die Wertableitung der Gebäudetyp „freistehende Einfamilienhäuser“ zugrunde zu legen. Der so ermittelte Wert ist mit dem Korrekturfaktor 1,05 für „freistehende Zweifamilienhäuser“ zu multiplizieren.
- **Anpassung wegen konjunktureller Unterschiede:** Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.
- **Anpassung wegen regionaler Kostenunterschiede:** Der in Deutschland bei den Baukosten regional bestehende Unterschied wird durch den jeweiligen Baukosten-Regionalfaktor, wie ihn der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlicht, berücksichtigt. Wenn der örtliche Gutachterausschuss keinen Regionalfaktor benennt, wird der vom Baukosteninformationszentrum (BKI) ausgewiesene Regionalfaktor herangezogen.

Die gemäß ImmoWertV als Normalherstellungskosten definierten Kosten beinhalten auch die Baunebenkosten (BNK). Zu diesen gehören die Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen, die Kosten der Verwaltungsleistungen des Bauherrn sowie Gebühren und Abgaben für behördliche Genehmigungen und Abnahmen.

Von den Normalherstellungskosten nicht (in der BGF-Berechnung) erfasste werthaltige einzelne Bauteile (z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer usw.) sind durch marktübliche Zuschläge bzw. einen Pauschalansatz bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung wegen Alters ist gemäß § 38 ImmoWertV nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer¹⁶ (GND) des jeweiligen Gebäudes zu bestimmen. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.

Für die Einschätzung der Restnutzungsdauer kann das tatsächliche Gebäudealter des jeweiligen Gebäudes einen Anhalt geben, wichtiger ist jedoch der individuelle Erhaltungszustand und bei älteren Gebäuden der Umfang bereits vorgenommener Modernisierungsmaßnahmen.

¹⁶ Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, ob die Gesamtstruktur des Gebäudes eine flexible Anpassung an sich verändernde Marktanforderungen (Grundrissver-änderungen, Verbesserung gebäudetechnischer Einrichtungen) ohne großen technischen Aufwand ermöglicht oder nicht. Zusätzlich sind in der Wertminderung wegen Alters auch Bauschäden und Baumängel zu berücksichtigen, die zwar nicht auf alterungs- oder nutzungsbedingten Verschleiß zurückzuführen sind, deren Ursachenbeseitigung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aber aufgrund technischer oder wirtschaftlicher Sachverhalte nicht in Erwägung gezogen wird.

5.2.2.2 Parameter der Sachwertableitung für das Gebäude

Baujahr:	1983	
Umbau / Ausbau / Erweiterung:	2018	Dachgeschossausbau
Modernisierung / Sanierung:	2005	Bad im EG
	2015	Heizung
	2018	Eingangsbereich mit Zuwegung und Podest
Gebäudetyp NHK 2010:	Gebäudetyp 1.01: freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Keller-, Erdgeschoss und voll ausgebautes Dachgeschoss	

Entsprechend seiner Standardmerkmale wird das gegenständliche Gebäude wie folgt eingestuft (zur Definition der Standardstufen vgl. Abschnitt 5.2.2.1):

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil	Zwischen- ergebnisse
	1	2	3	4	5		
Außenwände		0,5	0,5			23%	179 €/m ²
Dach				1,0		15%	151 €/m ²
Fenster und Außentüren			0,5	0,5		11%	101 €/m ²
Innenwände und -türen			1,0			11%	92 €/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11%	92 €/m ²
Fußböden			1,0			5%	42 €/m ²
Sanitäreinrichtungen			1,0			9%	75 €/m ²
Heizung			1,0			9%	75 €/m ²
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6%	50 €/m ²
Kostenkennwert Standardstufen:	655 €/m²	725 €/m²	835 €/m²	1.005 €/m²	1.260 €/m²	⇒	857 €/m²

Dieser NHK-Ausgangswert ist im Hinblick auf den vorhandenen Ausstattungsumfang, wegen der Baupreisentwicklung und ggfs. wegen eines abweichenden örtlichen Baupreisniveaus (Regionalisierung!) wie folgt anzupassen:

Ausstattungsumfang:	durchschnittlich
Merkmale Ausstattungsumfang:	zwei getrennte Wohnbereiche, Zweifamilienhaus
Anpassungsfaktor Ausst.umfang:	1,05 (Zweifamilienhaus-Faktor NHK)

Baupreisindex (2010 = 100): 183,9 (Deutschland, Wohngebäude, III/2024)¹⁷
 BKI-Regionalfaktor: 1,075 (Ldkrs. Neu-Ulm, Stand 2024)

Die Anwendung dieser Anpassungsfaktoren führt zu folgendem angepasste NNK-Ansatz:

(gewogener) Kostenkennwert	857 €/m²
×	×
Korrekturfaktor (Ausstattungsumfang)	1,050
×	×
Baupreisindex zum WST (Wohngeb., Basis 2010 = 100)	1,839
×	×
BKI-Regionalfaktor Ldkrs. Neu-Ulm	1,075
=	=
angepasster Kostenkennwert	1.779 €/m²

Nicht erfasste Bauteile

Nach § 36 Abs. 2 S. 3 ImmoWertV sind bei der Ableitung des Sachwertes zusätzlich werthaltige Bauteile, die nicht in der BGF-Berechnung erfasst wurden (z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer usw.), zu berücksichtigen.

Beim gegenständlichen Gebäude werden für die bisher nicht vom NHK-Ansatz erfassten Bauteile in Form der südseitigen Gaube und des Eingangspodestes mit Überdachung, unter Berücksichtigung der „BKI Baupreise kompakt“ und der Orientierungswerte der AGVGA NRW pauschal mit insgesamt **10.000 €** in Ansatz gebracht.

Alterswertminderung

Die **Gesamtnutzungsdauer** ergibt sich nach Anlage 1 ImmoWertV für freistehenden Ein- und Zweifamilien-, Doppel- und Reihenhäuser **mit 80 Jahren**.

Das Gebäude wurde nach den vorliegenden Unterlagen und Informationen im Jahr 1983 errichtet und weist somit zum Wertermittlungstichtag 7. November 2024 ein rechnerisches Alter von 41 Jahren auf, woraus sich eine (rechnerische) Restnutzungsdauer von 39 Jahren ergeben würde.

Die Grundsubstanz des (Bestands-)Gebäudes weist dabei überwiegend den Standard des Baujahrs auf, so dass die Wärmedämm- und Schallschutzeigenschaften den bauordnungsrechtlichen Anforderungen nicht mehr gerecht werden.

¹⁷ Datenquelle: Statistisches Bundesamt Deutschland

Im Zeitraum von 2005 bis 2018 sind (Teil-)Modernisierungen-/Sanierungen in den Bereichen Heizung und Sanitärausstattung sowie im Eingangsbereich durchgeführt worden. Im Jahr 2018 ist der (vollständige) Dachgeschossausbau erfolgt.

Trotz der Modernisierungen/Sanierungen ist die Innenausstattung und die Gebäudetechnik, insbesondere die Elektroinstallation, nur noch bedingt zeitgemäß und wird den heutigen Ansprüchen an vergleichbare Nutzungen nur noch eingeschränkt gerecht. Der Erhaltungszustand ist insgesamt durchschnittlich.

Daher wird dem Gebäude daher eine **Restnutzungsdauer** von

45 Jahren

beigemessen¹⁸, was dem fiktiven Baujahr 1989 entspricht.

Die Anwendung der linearen Alterswertminderung führt bei einer **Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren** und einer **Restnutzungsdauer von 45 Jahren** zu einer **Alterswertminderung von -44%**.

5.2.2.3 Sachwert des Gebäudes

Auf der Grundlage der dargestellten Bewertungsgrößen ergibt sich zum Wertermittlungstichtag 7. November 2024 folgender Sachwert für das Gebäude:

Zweifamilienhaus				
360 m² Brutto-Grundfläche	zu	1.779 €/m²	=	640.440 €
bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile			=	10.000 €
Herstellungskosten des Gebäudes			=	650.440 €
Alterswertminderung (linear)		-44%	=	-286.194 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten des Gebäudes			=	364.246 €
Sachwert des Gebäudes			=	364.246 €
gerundet			=	364.000 €

¹⁸ In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass insbesondere bei älteren Gebäuden eine rechnerische Ermittlung der Restnutzungsdauer – ausgehend von der Gesamtnutzungsdauer – unüblich ist. Vielmehr erfolgt die Abschätzung überschlägig in 5-Jahres-Schritten.

5.2.2.4 Sachwert der Doppelgarage

Der Sachwert der Doppelgarage lässt sich im Gegensatz zum Wohngebäude in einer ausreichenden Genauigkeit durch einen pauschalen Wertansatz erfassen.

Dieser pauschale Wertansatz stellt den Zeitwert der Gebäude unter Berücksichtigung des Gebäudealters, der Größe, Bauweise und des Erhaltungszustandes sowie des Grades der wirtschaftlichen Nutzbarkeit dar. Außerdem werden eventuell vorhandene Bauschäden berücksichtigt.

Unter Bezugnahme auf die im Abschnitt 4.4.2 dargestellten Merkmale und des durchschnittlichen Erhaltungszustands wird für die Doppelgarage, basierend auf Literaturangaben und Erfahrungswerten des Unterzeichners sowie vorliegender Marktdaten, zum **Wertermittlungstichtag 7. November 2024** ein pauschaler Zeitwert von

15.000 €

angesetzt.

5.2.2.5 Sachwert der baulichen Außen- und sonstigen Anlagen

Entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs sind die Sachwerte von baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln.

Die für **Wohngebäude** am Markt zu beobachtenden Spannen bewegen sich dabei üblicherweise zwischen 2% und 7%, bei höherwertigerer Gestaltung bewegt sich ihr Anteil bei bis zu 10%.

Im gegenständlichen Fall ist die Garagenzufahrt mit Betonsteinen gepflastert und die Zufahrt zum Wohngebäude mit Granitsteinplatten belegt. Das Grundstück ist straßenseitig mit einem Holzlattenzaun und im restlichen Grundstücksbereich mit einem Maschen- drahtzaun eingefriedet. Die Gartengestaltung besteht weitgehend in einer gepflegten, gärtnerischen Gestaltung mit vereinzelt Strauch- und Baumbewuchs. Im südwestlichen Bereich befindet sich ein, mit Bruchsteinen teileingefasster und mit einer Lärchenholz- Terrasse, gestaltet Freisitz. Zudem ist ein Brunnen mit gusseiserner Schwengelpumpe vorhanden.

Im nordwestlichen Grundstücksbereich befindet sich ein Holz-Gartenhaus mit Beton- stein-Fundament, Stromanschluss, Ziegeleindeckung und einem Holz-Flügeltor.

Die Außenanlagen des Grundstücks sind daher als leicht überdurchschnittlich einzustufen, weswegen ein Pauschalansatz für die Außenanlagen von

15.000 €

vorgenommen wird, was rd. 4,0% der alterswertgeminderten Herstellungswerte der Gebäude entspricht.

5.2.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Die Sachwertermittlung für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 523/2, Gemarkung Buch, führt zum **Wertermittlungsstichtag 7. November 2024** zu folgendem **vorläufigen Sachwert**:

	Bodenwert	121.000 €
+	Sachwert Wohnhaus	364.000 €
+	Sachwert Nebengebäude	15.000 €
+	Sachwert Außen- und sonstige Anlagen	15.000 €
<hr/>		
=	Vorläufiger Sachwert, gerundet	515.000 €

Dieser vorläufige Sachwert des Grundstücks berücksichtigt noch nicht die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr festzustellende Abweichung zwischen Sachwert und Verkehrswert.

Des Weiteren sind eventuell noch nicht eingeflossene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

5.2.4 Marktanpassung

Die bisher durchgeführte Wertermittlung führt zum **Wertermittlungsstichtag 7. November 2024** für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 523/2, Gemarkung Buch, zu einem **vorläufigen Sachwert von gerundet 515.000 €**.

Sowohl die Bestimmungen der ImmoWertV (vgl. § 6 Abs. 3 Nr. 2 i.V. m. § 35 Abs. 3 ImmoWertV) als auch die Markterfahrung verlangen vor Festlegung eines Verkehrswertes eine Überprüfung der bis dahin ermittelten Werte hinsichtlich der zum Wertermittlungsstichtag bei vergleichbaren Immobilien am örtlichen Grundstücksmarkt vorhandenen Angebots- und Nachfragesituation.

Die Gutachterausschüsse ermitteln in statistischen Auswertungen die Abweichung zwischen dem vorläufigen Sachwert und dem tatsächlich erzielten Kaufpreis als sog. „Marktanpassungsfaktor“.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Neu-Ulm veröffentlicht keine Marktanpassungsfaktoren.

Daher wird zunächst auf die Daten des strukturähnlichen, benachbarten **Landkreises Günzburg** zurückgegriffen, der in seinem Marktbericht 2023 Sachwertfaktoren für Ein-/ Zweifamilienhäuser ausweist, dabei allerdings keinerlei Differenzierung vornimmt, z.B. im Hinblick auf das Bodenwertniveau, die Grundstücksgröße oder/und das Baujahr der Immobilie, weshalb diese Auswertung nicht sachgerecht anwendbar ist.

Daher wird hilfsweise auf die Daten des benachbarten **Gutachterausschusses der Stadt Ulm** zurückgegriffen. Der Gutachterausschuss der Stadt Ulm veröffentlicht in seinem aktuellen Immobilienmarktbericht 2024 Sachwertfaktoren für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, allerdings nur in Abhängigkeit von der städtischen Lage und des vorläufigen Sachwerts. Hierbei wird aufgrund des geringen Bodenwertniveaus in Buch der untere bis mittlere Bereich der ausgewiesenen Sachwertfaktorspanne herangezogen. Dabei ergibt sich beim vorläufigen Sachwert des gegenständliche Objekt ein mittlerer **Sachwertfaktor von 1,10, bei einer Spanne von 0,95 bis 1,25**. Da die (Infra-)Strukturmerkmal von Buch und somit auch das Bodenwertniveau deutlich unterhalb der Randlagen des Stadtgebietes von Ulm liegt, ist die Sachwertfaktorspanne mit im Mittel etwa -10% bis -15% anzupassen, was zu einer **angepassten Marktanpassungsspanne von rd. 0,86 ($0,95 \times 0,90$) bis 1,06 ($1,25 \times 0,85$)** führt.

Zusätzlich werden aufgrund der vergleichbaren Strukturmerkmale und der in den ländlichen Lagen vergleichbaren Bodenwertniveaus die Daten aus den **Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg** herangezogen, die gemeinsam zum Stichtag 01.01.2023 (Auswertung endet hier) Marktanpassungsfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert veröffentlicht. Für den vorläufigen Sachwert des gegenständliche Grundstücks ergibt sich ein **Sachwertfaktor von 1,11**, bei einer Spanne von 1,07 bis 1,15. Diesen Marktanpassungsdaten, die sich auf den Bewertungsstichtag 01.01.2023 beziehen, liegen zum Teil noch Daten bzw. Verkäufe aus der Hochpreisphase, vor Beginn der Immobilienkrise, zugrunde. Der Immobilienmarkt ist Anfang des Jahres 2022 in eine vollkommen veränderte Marktsituation „umgekippt“. Hierbei hat insbesondere der Anstieg der Finanzierungszinsen von rd. 1,00% zu Beginn des Jahres 2022 auf in der Spitze 4,4%.



Abbildung 7: Entwicklung der Darlehenszinsen (Januar 2011 bis Juli 2024)
 Quelle: statista

Zum Wertermittlungsstichtag 7. November 2024 hatte sich das Zinsniveau wieder stabilisiert, in einem Bereich zwischen 3,50% und 4,00%, weshalb die bis dahin sehr starke Kaufzurückhaltung (Rückgang der Transaktionszahlen um bis zu 85%!) etwas aufgegeben wurde und eine positive Entwicklung – nach 2 Jahren starker Rückgänge – festzustellen ist.

Insgesamt ist zum Wertermittlungsstichtag im Segment der Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke – bezogen auf das Marktniveau von Anfang des Jahres 2023 – ein (weiterer) Preisrückgang von -10% bis -15% zu beobachten. Der Rückgang war dabei in ländlichen Lagen am stärksten. Außerdem haben ältere Gebäude mit schlechten energetischen Eigenschaften und veralteter Heizungstechnik ein erhöhten Abschlag erfahren.

Aufgrund dieser Marktentwicklung ist die von den Gutachterausschüssen Augsburg und Aichach-Friedberg abgeleitete **Marktanpassungsspanne** auf rd. **rd. 0,91 ($1,07 \times 0,85$) bis 1,04 ($1,15 \times 0,90$)** zu korrigieren.

Aus den vorliegenden Daten ergibt sich somit insgesamt eine **Marktanpassungsspanne** von etwa **0,90 bis 1,05**.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich am südwestlichen Bereich der Gemeinde Buch, rd. 400 m vom Gemeindezentrum entfernt. Die Umgebungsbebauung besteht im Wesentlichen aus freistehenden, eingeschossigen Einfamilienhäusern, meist mit ausgebauten Dachgeschossen, Bausubstanz meist aus den 1970er/1980er Jahren. Die Anbindung an den privaten Individualverkehr ist gut, wohingegen die Anbindung an den ÖPNV aufgrund der ländlichen Lage unterdurchschnittlich ist.

Die Bebauung besteht aus einem Zweifamilienhaus, welches im Jahr 1983 errichtet und im Jahr 2018 durch den Dachgeschossausbau erweitert wurde. Zudem wurden in den Jahren 2005 bis 2018 geringe (Teil-)Modernisierungen/Sanierungen durchgeführt.

Die baukonstruktiven Merkmale des Gebäudes weisen die Qualität des Baujahrs auf, weshalb die aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen, insbesondere die energetische Qualität und die Gebäudetechnik betreffend, nicht mehr erfüllt werden.

Das Zweifamilienhaus befindet sich überwiegend in einem zeitgemäßen, durchschnittlichen Ausstattungsstandard.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Objekt- und Lagemerkmale wird im vorliegenden Fall ein **Marktanpassungsabschlag von -5%** (Faktor 0,95) bzw. rd. **26.000 €** (= $515.000 \text{ €} \times 0,05$) auf den vorläufigen Sachwert vorgenommen, was zu einem marktangepassten vorläufigen Sachwert von rd. **489.000 €** ($515.000 \text{ €} - 26.000 \text{ €}$) führt. Dieser Sachwert entspricht einem m^2 -Wert von rd. **2.530 €/m² WFL**.

Weitere Marktanpassungssachverhalte sind nicht zu berücksichtigen, so dass sich der **marktangepasste vorläufige Sachwert** auf

489.000 €

beläuft.

5.2.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

In diesem Abschnitt ist zu untersuchen, ob Sachverhalte vorliegen, die den marktangepassten vorläufigen Sachwert der zu bewertenden Immobilie in einer Form beeinflussen, die in den bisherigen Verfahrensschritten noch nicht berücksichtigt wurden.

Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass eine Dachflächendienstbarkeit am Grundstück lastet, in deren Ausübung 45 PV-Module auf dem Dach montiert sind.

Mit diesem Recht sind folgende Einflüsse bzw. Beeinträchtigungen verbunden:

- Dem Berechtigten steht die Nutzung der Dachflächen zu, womit zum einen eine optische Beeinträchtigung des Gebäudes und darüber hinaus eine emotionale Beeinträchtigung des Grundstückseigentümers verbunden ist.
- Für den Betrieb der Anlage darf der Berechtigte das Grundstück betreten oder betreten lassen (z.B. für die Wartung/ Instandsetzung/ Demontage).

Dem Eigentümer des Grundstücks entstehen zwar keine direkten Kosten aus dem Betrieb der Anlage, aber er trägt dennoch die Verkehrssicherungspflicht (auch für die PV-Anlage).

Darüber hinaus trägt der Eigentümer das Risiko, dass er am Laufzeitende des Rechts die Anlage eventuell selbst demontieren und entsorgen lassen muss. Die hierfür anfallenden Kosten sind derzeit nicht zuverlässig bestimmbar, da der Aufwand der zukünftigen Entsorgung nicht bekannt ist (eventuell Sondermüll?!). Darüber hinaus müssten diese in der Zukunft entstehenden Kosten auf den Wertermittlungstichtag diskontiert werden.

In der Verkehrs- und Beleihungswertermittlung ist daher ein pauschaler **Abschlag auf den ermittelten Verkehrswert von 3%** üblich, im vorliegenden Fall also

$$489.000 \text{ €} \times 3\% = \text{rd. } 15.000 \text{ € ergibt.}$$

Dieser Abschlag entspricht rd. 330 €/Modul, was plausibel erscheint.

Weitere Sachverhalte sind nicht zu berücksichtigen.

5.3 Verkehrswert

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurde zum **Stichtag 7. November 2024** für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 523/2, Gemarkung Buch, ein **vorläufiger Sachwert** von **515.000 €** ermittelt.

Der **marktangepasste vorläufige Sachwert** beläuft sich auf rd. **489.000 €**.

Dieser marktangepasste vorläufige Sachwert ist um die **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** in Höhe von **15.000 €** zu mindern, was im Ergebnis zu **474.000 €** (489.000 € – 15.000 €) führt.

Aufgrund dieser Überlegungen und **unter Verweis auf den Abschnitt 2.2 dieses Gutachtens** wird für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 523/2, Gemarkung Buch, in der Lessingstraße 4, 89290 Buch, zum **Wertermittlungstichtag 7. November 2024** ein **Verkehrswert** von **marktgerecht gerundet**

470.000 €

(in Worten: vierhundertsiebzigtausend Euro)

ermittelt.

6. Schlusswort

Das vorliegende Gutachten unterliegt dem Urheberschutz des Unterzeichners. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den vertraglich vereinbarten Verwendungszweck bestimmt. Für eine anderweitige Verwendung ist die Zustimmung des Unterzeichners erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass nur der Auftraggeber und der Unterzeichner aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen können. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur mit Zustimmung des Unterzeichners gestattet.

Der Unterzeichner ist von der Industrie- und Handelskammer für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Das vorstehende Gutachten wurde persönlich nach bestem Wissen und Gewissen und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt.

Augsburg, den 29. Januar 2025

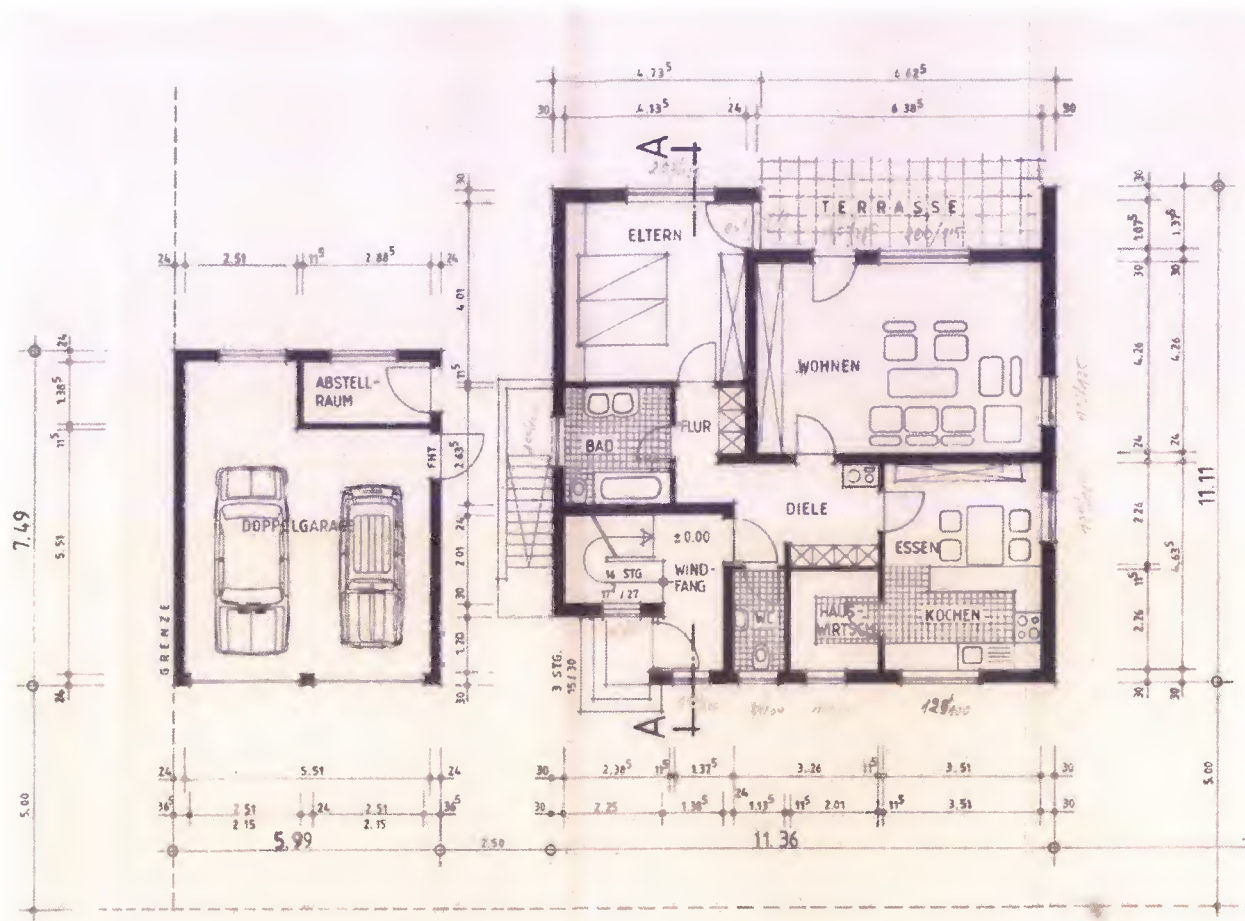

Thorsten Kampe

The circular blue stamp contains the following text: "Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger", "Dipl.-Kfm. (Univ.)", "Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)", "Thorsten Kampe", and "Bewertungsgebiet: bebaut und unbebaut Grundstücken".

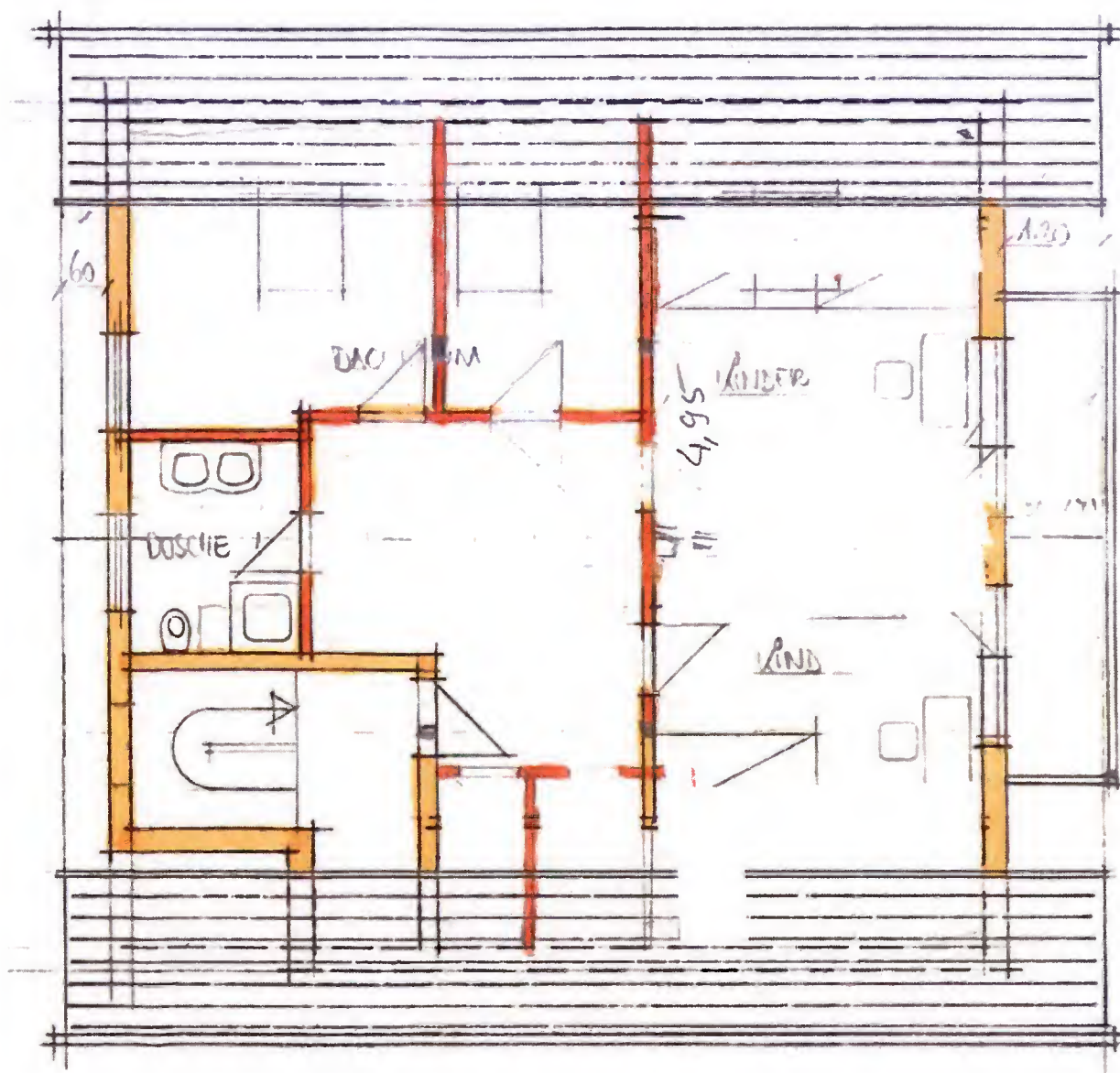
Das vorliegende Gutachten besteht aus 59 Seiten einschließlich Anlagen.

Eine Vervielfältigung des Gutachtens oder einzelner Bestandteile ist nur mit Zustimmung des Sachverständigen gestattet.

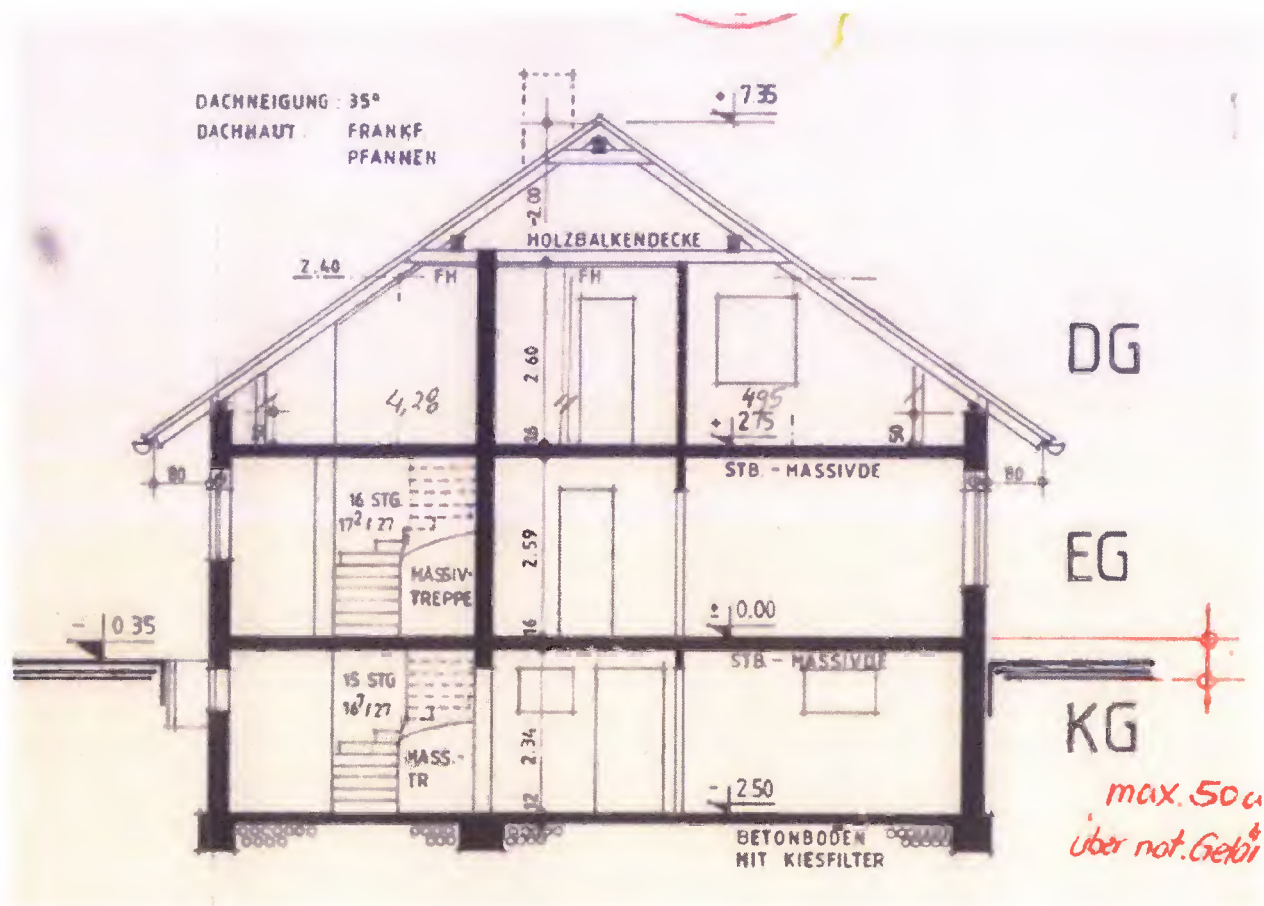
Anlage 1/2: Bauplanunterlagen – Grundriss Erdgeschoss
 ohne Maßstab



Anlage 1/3: Bauplanunterlagen – Grundriss Dachgeschoss
ohne Maßstab



Anlage 1/4: Bauplanunterlagen – Schnitt
 ohne Maßstab



Anlage 2/1: Berechnungen – Brutto-Grundfläche

nach DIN 277 (2005), Bereiche a + b

Geschoss	Breite	Tiefe	Geschosse/ Faktor	Brutto- Grundfläche
KG	11,36 m	11,11 m	1,0	126,21 m ²
	2,25 m	1,50 m	-1,0	-3,38 m ²
	6,33 m	1,38 m	-1,0	-8,74 m ²
EG	11,36 m	11,11 m	1,0	126,21 m ²
	2,25 m	1,50 m	-1,0	-3,38 m ²
DG	11,36 m	11,11 m	1,0	126,21 m ²
	2,25 m	1,50 m	-1,0	-3,38 m ²
SUMME:				359,75 m ²

Brutto-Grundfläche, gerundet: **360 m²**

Anlage 2/2: Berechnungen – wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Geschoss	Breite	Tiefe	Fläche	Geschosse/ Faktor	Geschossfläche
EG	11,36 m	11,11 m	126,21 m ²	1,00	126,21 m ²
	2,25 m	1,50 m	3,38 m ²	-1,00	-3,38 m ²
DG	11,36 m	11,11 m	126,21 m ²	0,75	94,66 m ²
	2,25 m	1,50 m	3,38 m ²	-1,00	-3,38 m ²
Summe:					214,11 m ²
Geschossfläche, gerundet:					<u>214,00 m²</u>

Grundstücksgröße: 711 m²

WGFZ, gerundet: 0,30

Anlage 2/3: Berechnungen – Wohnfläche

nach WoFIV

Wohnung Erdgeschoss		
Lage	Bezeichnung (lt. Planunterlagen)	Wohnfläche
	Windfang	4,86 m ² *
	Diele	7,25 m ²
	WC	2,57 m ²
	Hauswirtschaftsraum	4,54 m ²
	Kochen / Essen	16,27 m ²
	Wohnen	27,20 m ²
	Eltern	16,58 m ²
	Bad	6,28 m ²
	Flur	3,75 m ²
	Zwischensumme:	89,30 m ²
	abzgl. 3% Putz:	-2,68 m ² **
	Terrasse (zu 1/2)	4,55 m ²
	Nettowoohnfläche, insgesamt:	91,17 m ²

Wohnfläche, gerundet:	91,00 m²
------------------------------	----------------------------

Wohnung Dachgeschoss		
Lage	Bezeichnung (lt. Planunterlagen)	Wohnfläche
	Diele	15,80 m ² *
	Diele	7,25 m ²
	WC	2,28 m ²
	Hauswirtschaftsraum	4,54 m ²
	Küche / Essen	16,27 m ²
	Wohnen	27,20 m ²
	Eltern	16,58 m ²
	Bad	6,28 m ²
	Flur	3,75 m ²
	Zwischensumme:	99,95 m ²
	abzgl. 3% Putz:	-3,00 m ² **
	Balkon (zu 1/2)	4,55 m ²
	Nettowoohnfläche, insgesamt:	101,50 m ²

Wohnfläche, gerundet:	102,00 m²
------------------------------	-----------------------------

Wohnfläche, gesamt:	193,00 m²
----------------------------	-----------------------------

* planimetrisch ermittelt

** grundsätzlich wäre auch ein „echter“ Putzabzug möglich,
 was jedoch zu ähnlichen Ergebnissen führen würde.

Anlage 3/1: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 7. November 2024



Außenansicht: Einfamilienhaus von Norden



Außenansichten: Einfamilienhaus von Südwesten (links) und Nordwesten (rechts)

Anlage 3/2: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 7. November 2024



Außen- und Innenansicht: Eingangsbereich und Treppenhaus



Innenansicht: Küche und Gäste-WC im Erdgeschoss

Anlage 3/3: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 7. November 2024



Innenansicht: Wohnzimmer im Erdgeschoss



Innenansicht: Schlafzimmer im Dachgeschoss

Anlage 3/4: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 7. November 2024



Innenansicht: Badezimmer im Dachgeschoss



Außenansicht: Garten mit Freisitz und Brunnen

Übertragungsnachweis

Dokumentinformationen

Dokumentname	dok004_nuxs01_250203131010_699_42.pdf
Seitenzahl	59
Nummer im Dokumentenpaket	# 4 von 4
Stapelkennung	NUXS01_250203131010_699
Scanstelle	Scanstelle Amtsgericht Neu-Ulm
Erfasser	JUWIN\Schlumbergerklaus

Qualitätssicherung

Durchgeführt zur Sicherstellung der bildlichen und inhaltlichen Übereinstimmung von Papierdokument und elektronischem Dokument

Prüfer	JUWIN\AbtTobias
Ergebnis der QS-Prüfung	Erfolgreich durchgeführt mit Stichprobenumfang 2%
Datum	03. Februar 2025 13:54:43
Bemerkung (zu etwaigen Auffälligkeiten zum Papierdokument)	-
Eingescannt	03. Februar 2025 13:18:15
Indiziert (Metadatenerfassung)	03. Februar 2025 13:20:19

Weitere Verarbeitungsdaten

Empfänger	Amtsgericht Neu-Ulm
XJustiz-ID	D2507
Fachverfahren	forumSTAR
Fachbereich	Vollstreckung Immobilien

Verfahrensdokumentation

Der Scanvorgang erfolgte gemäß den Anforderungen der TR RESISCAN – Schutzbedarf „hoch“ und ist in der aktuell gültigen Verfahrensdokumentation am Ablageort in einem öffentlichen Ordner dokumentiert/ in einem öffentlichen Ordner abgelegt.

Der Unterzeichner bestätigt mit der qualifizierten elektronischen Signatur, dass die Wiedergabe des elektronischen Dokuments auf dem Bildschirm mit dem Ausgangsdokument inhaltlich und bildlich vollständig übereinstimmt

Prozess	01_Eingangspost Version 2.3.0.138
---------	-----------------------------------