

KAMPE & PARTNER

SACHVERSTÄNDIGE · IMMOBILIENBEWERTUNG

GUTACHTEN

im Auftrag des Amtsgerichts Neu-Ulm
(Gz.: 2 K 10/24)

über den Verkehrswert (§ 194 BauGB)

des mit einem Einfamilienhaus mit integrierter Garage
bebauten Grundstücks Flurstück-Nr. 1661, Gemarkung
Jettingen

(Adresse: Robert-Koch-Straße 1, 89343 Jettingen-Scheppach)

zum Wertermittlungstichtag 8. Juli 2024



Gutachten erstellt von: Thorsten Kampe

Augsburg, den 1. Oktober 2024

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

✉ augsburg@kampeundpartner.com

NIEDERLASSUNG MÜNCHEN

Marsstraße 46-48
80335 München

☎ 089 / 244 162 930

✉ muenchen@kampeundpartner.com



Auftrag-Nr.: 2-016-24

Inhaltsverzeichnis

1. Auftrag, Unterlagen und Recherchen	4
2. Grundlagen des Auftrages	6
2.1 Rechtliche Grundlagen.....	6
2.1.1 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien.....	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.....	9
2.2.5 Angaben zum Maß der baulichen Nutzung.....	11
2.2.6 Hinweis zum Energieausweis.....	11
3. Grundbuch	12
4. Grundstücksbeschreibung.....	13
4.1 Lagebeschreibung	13
4.1.1 Überörtliche Lage	13
4.1.2 Örtliche Lage	15
4.1.3 Zusammenfassende Beurteilung der Lagesituation.....	17
4.2 Grundstücksmerkmale	17
4.3 Bauliche Nutzungsmöglichkeiten	19
4.3.1 Bauplanungsrechtliche Situation	19
4.3.2 Entwicklungszustand.....	20
4.3.3 Art und Maß der vorhandenen baulichen Nutzung	21
4.3.4 Erweiterungsmöglichkeiten.....	21
4.4 Bauliche Anlagen, Außen- und sonstige Anlagen	22
4.4.1 Einfamilienhaus.....	22
4.4.2 Integrierte Garage.....	26
4.4.3 Bauliche Außen- und sonstige Anlagen.....	26
4.5 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation.....	27
4.6 Dinglich gesicherte Rechte und Belastungen	27
4.6.1 Rechte.....	27
4.6.2 Belastungen.....	27
4.7 Zubehör des Grundstücks (§ 97 BGB).....	27

5. Verkehrswertermittlung	28
5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	28
5.2 Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV).....	29
5.2.1 Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV).....	30
5.2.2 Sachwert der baulichen Anlagen.....	33
5.2.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks.....	40
5.2.4 Marktanpassung.....	40
5.2.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) .	43
5.3 Verkehrswert.....	43
6. Schlusswort	44

Anlagen

Anlage 1: Bauplanunterlagen	45
Anlage 2: Berechnungen.....	50
Anlage 3: Bilddokumentation.....	52

Das vorliegende Gutachten besteht aus 55 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 8. Mai 2024 hat das Amtsgericht Neu-Ulm (GZ: 2 K 10/24) die Verkehrswertermittlung für das mit einem Einfamilienhaus mit integrierter Garage bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 1661, Gemarkung Jettingen, in der Robert-Koch-Straße 1, 89343 Jettingen-Scheppach, in Auftrag gegeben.

Das Gutachten dient der Verwendung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB auftragsgemäß zum Wertermittlungsstichtag bzw. Qualitätsstichtag¹ 8. Juli 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 8. Juli 2024 unter Teilnahme des 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 Antragsgegner beim Ortstermin im Original bereit gestellte Unterlagen und Informationen:
 - Eingabepläne, betreffend den „Wohnhaus-Neubau“, bestehend aus Grundrissen und Schnitt im Maßstab 1 : 100, gefertigt vom Stud. Architekt Johann Schnalke, Jettingen/Mindel, mit Datum vom 06.06.1962;

¹ Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag, 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.

- durch den Antragsgegner beim Ortstermin im Original bereit gestellte Unterlagen und Informationen (Fortsetzung):
 - Flächenberechnungen, betreffend den „Wohnhaus-Neubau“, gefertigt vom Stud. Architekt Johann Schnalke, Jettingen/Mindel, mit Datum vom 06.06.1962;
- durch den Unterzeichner beschaffte Unterlagen:
 - Auszug aus dem Grundbuch von Jettingen, Blatt 5291, gefertigt durch das Grundbuchamt am Amtsgericht Günzburg, Abruf am 13.05.2024;
 - Auszug aus dem BayernAtlas-plus vom Bayerischen Landesamt für Vermessung und Geoinformation, betreffend den digitalen Lageplan für das gegenständliche Grundstück, Abruf am 13.05.2024;
- durch den Unterzeichner angestellte Recherchen:
 - beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Günzburg, betreffend den Bodenrichtwert und vergleichsgerechte Auszüge aus der Kaufpreissammlung;
 - beim Bauamt der Marktgemeinde Jettingen-Scheppach, betreffend die bauplanungsrechtliche Situation des gegenständlichen Grundstücks;
 - beim Bauamt der Marktgemeinde Jettingen-Scheppach, betreffend den Erschließungszustand und die Erschließungsbeitragssituation des gegenständlichen Grundstücks;

2. Grundlagen des Auftrages

2.1 Rechtliche Grundlagen

2.1.1 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

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 objekt-spezifische 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)³. 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

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

und Beschränkungen im Regelfall zu berücksichtigen. Die jeweilige Handhabe 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 wurden hierbei keine nennenswerten Abweichungen festgestellt.

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 Geschossflächenzahl⁴ (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.

⁴ 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).

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 erfolgt – entsprechend den Vorgaben der NHK 2010 (Anlage 4, ImmoWertV) – nach der DIN 277 (Feb. 2005)⁵. 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) erfolgt⁶. Bei Gebäude mit Baujahr ab 2004 wird kein Putzabzug vorgenommen⁷.

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.

⁵ 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.

⁶ Abweichungen von dieser Vorgehensweise, die insbesondere bei in Fertigbauweise errichteten Gebäuden in Form einer Verringerung dieses Abschlags angemessen sind, werden explizit begründet.

⁷ vgl. Kleiber, Wolfgang: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 9. Auflage, 2023, Abschnitt 2.5.2.3 (Wohnraum vergleichbarer Größe)

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:	13.05.2024	Amtsgericht:	Günzburg
Grundbuch von:	Jettingen	Band / Blatt:	-- / 5291

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m ²]
1	Jettingen	1661	Robert-Koch-Straße 1, Gebäude- und Freifläche	955 m ²

Erste Abteilung / Eigentümer⁸:

- 1.2) Eigentümerin
- 1.3) Eigentümerin
- 1.4) Eigentümerin
- 1.5) Eigentümer
- 2) Anstelle von 1.1: Eigentümer
in Erbengemeinschaft

Zweite Abteilung / Lasten und Beschränkungen:

lfd. Nr. 1:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Neu-Ulm, Az: 1 K 10/24); eingetragen am 04.03.2024.

⁸ Personenbezogene Daten werden gemäß Weisung des Gerichts anonymisiert.

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 Wertermittlungsstichtag in stichpunktartiger Form darstellen.

4.1 Lagebeschreibung

4.1.1 Überörtliche Lage

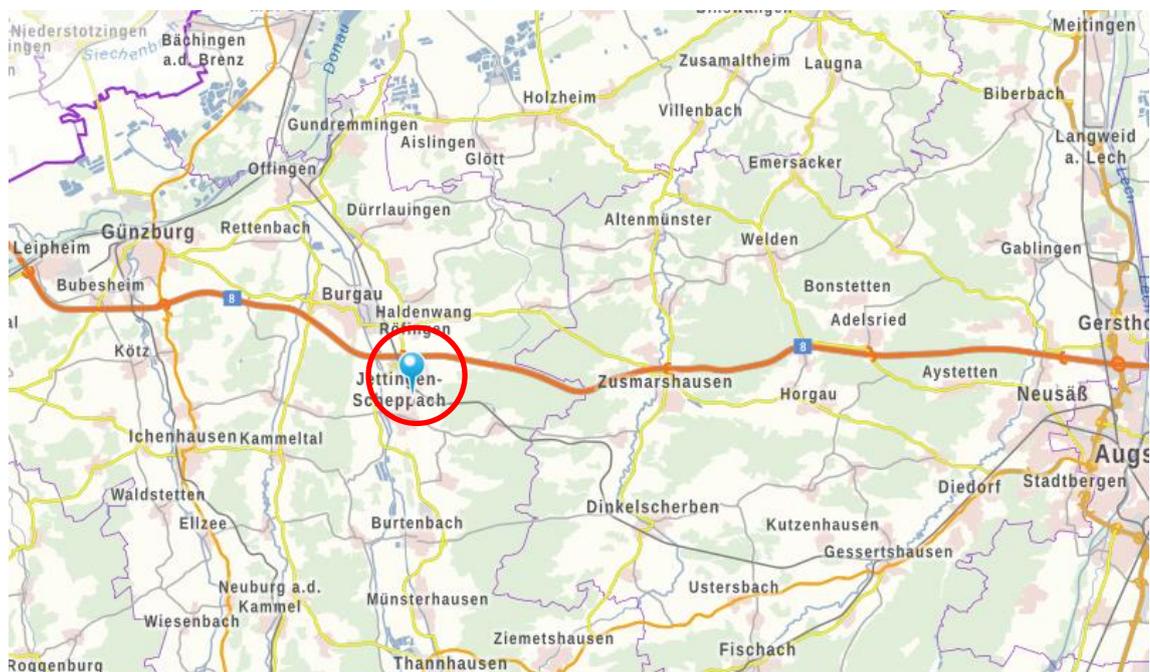


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Übersichtskarte, ohne Maßstab

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Schwaben
Landkreis:	Günzburg
Gemeinde-/ Stadtinformation:	Marktgemeinde Jettingen-Scheppach bestehend aus den Gemarkungen Freihalden, Jettingen, Ried, Scheppach, Allerheiligen, Schönenberg und Eberstall;
Bevölkerungsdaten:	rd. 7.200 Einwohner, Ausländeranteil rd. 16%, Wachstumsprognose bis zum Jahr 2030 rd. +2,8% (Markt Jettingen-Scheppach)

Überörtliche Lage (Fortsetzung)

- Nahe gelegene Ballungszentren: Stadt Günzburg, rd. 17 km nordwestlich;
Städte Neu-Ulm/Ulm und Augsburg, jeweils rd.
38 km entfernt
- Raumordnerische Bedeutung: Markt Jettingen-Scheppach als Unterzentrum mit
ausreichendem Angebot an Waren und
Dienstleistungen des täglichen und aperiodischen
Bedarfs;
Stadt Günzburg, rd. 17 km nordwestlich gelegen, als
raumordnerisches Mittelzentrum mit weiteren
Versorgungseinrichtungen und kulturellem Angebot;
Städte Augsburg und Neu-Ulm/ Ulm, als
raumordnerische Oberzentren, mit Umland
bedienender Infrastruktur und sämtlichen zentral-
örtlichen Versorgungseinrichtungen, jeweils rd.
38 km entfernt
- Wirtschaftsstruktur: überwiegend kleinere und mittelständische Betriebe
aus Handwerk und dem Dienstleistungssektor,
vereinzelte landwirtschaftliche Betriebe
- Wirtschaftskennzahlen: Kaufkraftkennziffer: 100,2
(Landkreis Günzburg, Stand 2024)
Arbeitslosenquote: 2,4%
(Landkreis Günzburg, Stand 07/2024)
- Straßenanbindung: Autobahn A 8 und Bundesstraßen B 16 und B 300
mit Anschlüssen zu den Autobahnen A 7 und
A 96
- Schienenverkehr: Bahnhof „Jettingen“ als Haltepunkt für Regional-
verbindungen Richtung Günzburg, Ulm und
Augsburg, rd. 1,0 km in nördlich;
- Flughafen: Regionalflughafen „Memmingen“, mit
Flugverbindungen im Inland und nach
Kontinentaleuropa, rd. 55 km entfernt;
Verkehrsflughafen „Stuttgart“ mit einer Vielzahl an
Flugverbindungen im Inland, nach Kontinental-
europa und in außereuropäische Länder, rd. 112 km
entfernt

4.1.2 Örtliche Lage

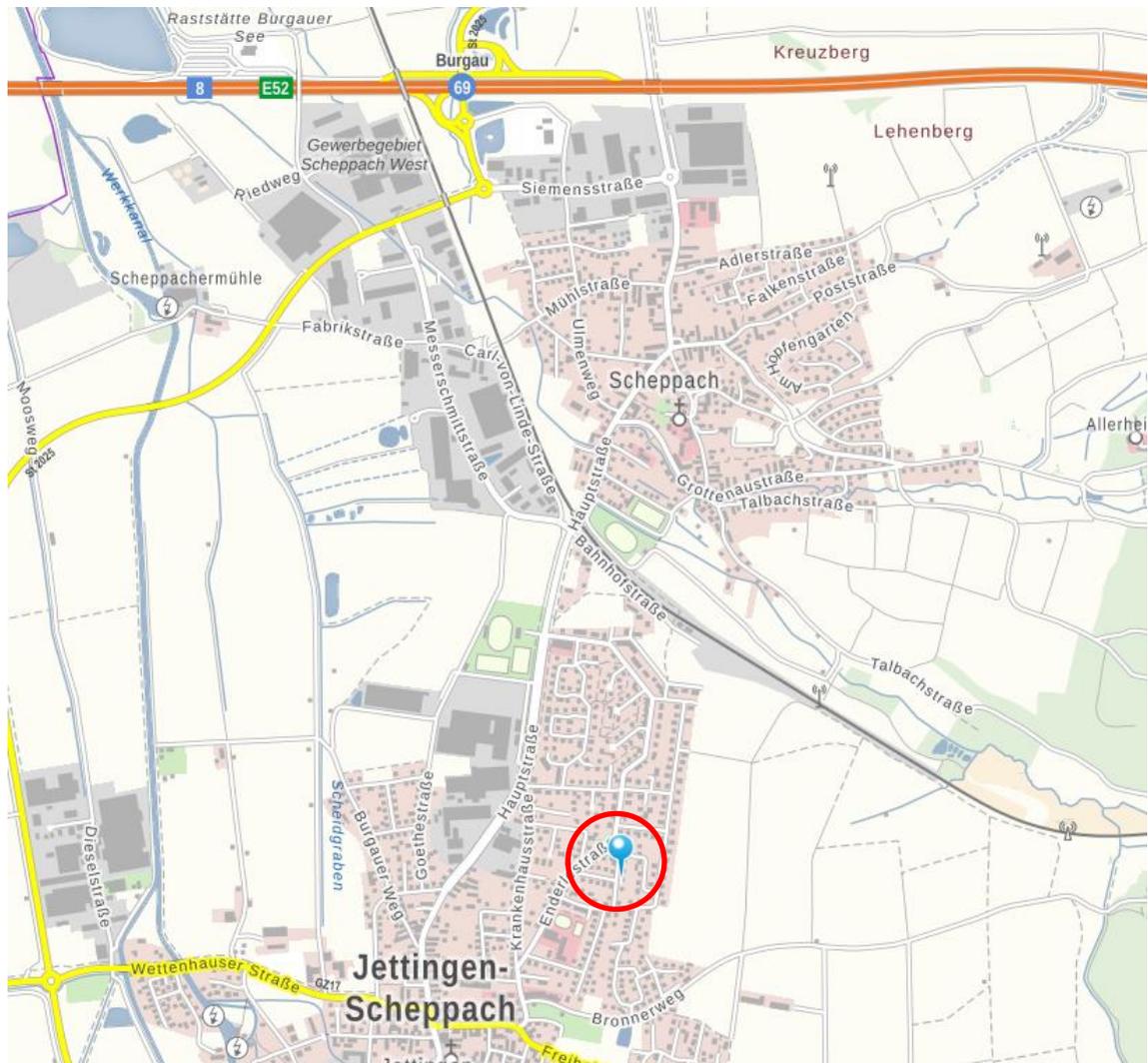


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Straßenkarte, ohne Maßstab

Lage im Stadtgebiet:	im nordöstlichen Bereich des Gemeindeteils Jettingen, rd. 900 m des Zentrums
Straße / Art / Ausbauzustand:	Robert-Koch-Straße / zweispurige Anliegerstraße / asphaltiert, mit einseitigem Gehweg
Immissionsbelastungen:	im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine nennenswerten (Verkehrs-)Lärmimmissionen festgestellt
Parkplatzsituation:	ausreichend Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum vorhanden

Örtliche Lage (Fortsetzung)

Umgebungsbebauung:	überwiegend freistehende, eingeschossige Einfamilienhäuser, mit ausgebauten Dachgeschossen, Bausubstanz meist aus den 1960/1970er Jahren
Nahversorgung:	im nordwestlich gelegenen Gewerbegebiet ist eine ausreichende Versorgung mit Gütern des täglichen und tlw. aperiodischen Bedarfs durch Lebensmittelmärkte / Discounter vorhanden; darüber hinausgehendes Warenangebot ist in den Stadtzentren von Günzburg, Augsburg und Ulm/Neu-Ulm
medizinische Versorgung:	ausreichende Versorgung mit Haus- und Fachärzten; Bezirkskrankenhaus Günzburg, rd. 17 km entfernt
Bildungseinrichtungen:	Grund- und Mittelschulen im Gemeindegebiet von Jettingen-Scheppach vorhanden; weiterführende und berufsbildende Schulen sind im Stadtgebiet von Günzburg gegeben; Fachhochschulen und Universitäten in den Stadtgebieten von Augsburg bzw. Ulm/Neu-Ulm
Anschlüsse Individualverkehr:	Autobahn A 8, 3,0 km nördlich; Bundesstraße B 16 rd. 11 km westlich; Bundesstraße B 300 rd. 14 km südlich
Anschlüsse ÖPNV:	Haltestelle „Schule“, rd. 400 m westlich, mit Anschluss an Buslinie 830 (Richtung Günzburg); Regionalbahnhof Jettingen, rd. 2,0 km nördlich
Freizeitangebot:	Freizeitpark „Legoland Günzburg“, rd. 17 km entfernt; ansonsten durchschnittliches Angebot an Sport- und Freizeitstätten

4.1.3 Zusammenfassende Beurteilung der Lagesituation

Die zu bewertende Immobilie befindet sich im östlichen Bereich von Jettingen. Sie liegt dort an der Robert-Koch-Straße, welche als Anliegerstraße fungiert.

Die Umgebungsbebauung besteht im Wesentlichen aus eingeschossigen Einfamilienhäusern der 1960er bis 1970er Baujahre.

Positiv in Bezug auf die Lage ist die Anbindung an den Individualverkehr (Autobahn A 8, rd. 3,0 km entfernt) mit guter Erreichbarkeit der Städte Augsburg und Ulm/Neu-Ulm gegeben ist. Zudem ist die ausreichende Versorgung mit Gütern des täglichen und tlw. aperiodischen Bedarfs, im nördlich gelegen Gewerbegebiet (u.a. verschiedene Discounter, Outlet „Jettingen-Scheppach“), vorteilhaft. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch Busanbindungen gewährleistet.

Aufgrund der dargestellten Merkmale ist die Wohnlage – bezogen auf das Gemeindegebiet von Jettingen – insgesamt durchschnittlich.

4.2 Grundstücksmerkmale

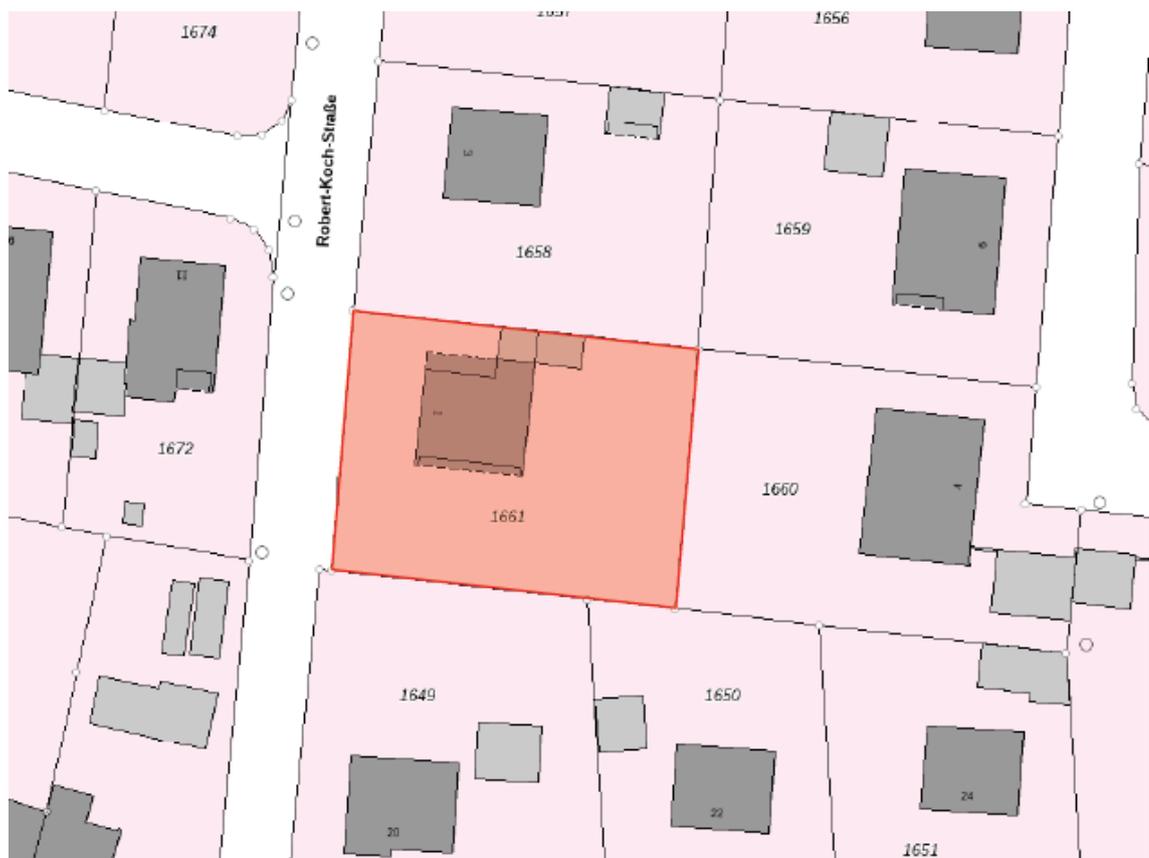


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Katasterkartenwerk, ohne Maßstab
(rot markiert = zu bewertendes Grundstück)

Grundstücksmerkmale (Fortsetzung)

Größe, lt. Grundbuch:	955 m ² (vgl. Abschnitt 3)
Zuschnitt:	rechteckig, Straßenfrontbreite an der Robert-Koch-Straße rd. 27 m, mittlere Tiefe rd. 35m
Ausrichtung:	in Längsrichtung von Norden nach Süden
Oberflächenbeschaffenheit:	im westlichen (Grundstücks-)Bereich besteht eine künstlich angelegte Abgrabung bzw. Vertiefung von rd. 2-3 Meter, durch die Garagenzufahrt bezogen auf das gesamte Grundstück besteht ein Höhensprung zur übrigen Grundstücksfläche von rd. 1,5-2 Meter;
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.

Grundstücksmerkmale (Fortsetzung)

Besonderes Städtebaurecht:	Nach den vorliegenden Informationen liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich einer Satzung des besonderen Städtebaurechts.
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 Jettingen-Scheppach
Flächennutzungsplan (FNP):	aktueller Stand
Darstellung FNP ⁹ :	W – Wohnbauflächen
Bebauungsplan:	Bebauungsplan „für das nord-östliche Baugebiet am Allerheiligenweg“, rechtskräftig seit dem Jahr 1963



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

⁹ 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:

Art der baulichen Nutzung:

WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung:

überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen
und -linien festgesetzt;

Anzahl Vollgeschosse = max. E+D

Dachneigung 40°-50°;

Grundflächenzahl (GRZ) = max. 0,40;

Geschossflächenzahl (GFZ) = max. 0,40¹⁰

Sonstiges:

offene Bauweise;

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Beurteilungsgrundlage:

Die baurechtliche Beurteilung des Grundstücks hat
somit nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben
im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) zu
erfolgen.¹¹

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. 1661, Gemarkung Jettingen, leitet sich der Entwicklungszustand aus folgenden Sachverhalten ab:

- Es liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen (einfachen) Bebauungsplans bzw. innerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtgebietes von Dinkelscherben, im sog. „Innenbereich“.
- Das Grundstück ist hinsichtlich Straßenanbindung und Ver- und Entsorgungsanschlüsse ortsüblich erschlossen.
- Es ist mit einem Einfamilienhaus mit integrierter Garage samt Nebengebäude bebaut.

¹⁰ 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).

¹¹ § 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 diese Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.“

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

„**Baureifes Land**“¹².

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. 97 m²;
Grundflächenzahl (GRZ) = 0,10;
Anzahl Vollgeschosse = I [EG]
Flächen in Nicht-Vollgeschossen =
ausgebautes und ausbaufähiges DG
zu 75% angerechnet (vgl. Abschnitt 2.2.5)
wertrelevante Geschossfläche = 176 m²;
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) = 0,18
(vgl. Anlage 2/3)

4.3.4 Erweiterungsmöglichkeiten

Die Nutzungsintensität des Grundstücks liegt mit einer GFZ von 0,18 deutlich unter dem nach Bebauungsplan zulässigen Höchstmaß der baulichen Nutzung von GFZ = 0,40. Somit bestehen bauplanungsrechtlich deutliche Möglichkeiten zur Erweiterung der baulichen Nutzung.

Hierbei drängt sich aufgrund des Zustandes des 60 Jahre alten Einfamilienhaus und der baukonstruktiven, gebäudetechnischen und energetischen Schwächen der Abriss und die Neugestaltung des Grundstücks auf. Allerdings spricht gegen den Abriss, dass der noch vorhandene Restwert des Gebäudes nicht durch den infolge der erweiterten Nutzung entstehenden Bodenwertzuwachs (über)kompensiert wird. Daher wird der Grundstücksmarkt diese (Gebäude-)Wertbestand erhalten und einer Modernisierung/Sanierung zuführen (müssen). In diesem Zusammenhang ist allerdings eine Erweiterung in Form eines Anbaus in Richtung Osten denkbar. Die hierdurch erzielbare Geschossflächenmehrung¹³ beläuft sich auf etwa 60 m². Diese Erweiterung führt zu einer erhöhten Geschossfläche von 176 m² + 60 m² = **236 m²** und somit einer Erhöhung der wertrelevanten Geschossflächenzahl auf

$$236 \text{ m}^2 / 955 \text{ m}^2 = \mathbf{0,25.}$$

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

¹³ Grundsätzlich wäre aufgrund der architektonischen Gegebenheiten und der Belichtung im Dachgeschoss ein erdgeschossiger Anbau mit Dachterrasse, aber ebenfalls eine Erweiterung über 2 Ebenen, denkbar, bei aber vmtl. gleicher Geschossflächenerhöhung.

Die angestellten Überlegungen zur erweiterten Nutzbarkeit des Grundstücks können nur als Anhalt dienen, da sich exakte Aussagen erst nach einem Antrag auf Vorbescheid (Art. 71 BayBO) oder einem Antrag auf Baugenehmigung (Bauantrag, Art. 64 BayBO) für ein konkretes Vorhaben treffen lassen.

Es kann aber davon ausgegangen werden, dass potenzielle Kaufinteressenten von den dargestellten baulichen Nutzungsmöglichkeiten ausgehen.

Bei der vorliegenden Verkehrswertermittlung wird daher für das Grundstück eine realisierbare und genehmigungsfähige baulichen Nutzungsintensität von **GFZ = 0,25** zugrunde gelegt.

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 Wertermittlungstichtag. 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 Einfamilienhaus

Allgemeine Gebäudedaten

Gebäudeart:	Einfamilienhaus in Massivbauweise
Baujahr:	1964
Umbau / Ausbau / Erweiterung:	keine
Modernisierung / Sanierung:	1980 Badezimmer 1993 Heizung 2005 Fenster 2017 Sanitärausstattung (Duschbad im EG)
Unterkellerung:	vollständig unterkellert
oberirdische Geschosse:	Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss
Brutto-Grundfläche (BGF):	rd. 303 m ² (vgl. Anlage 2/1)
Wohnfläche (WF):	EG: rd. 81 m ² ; DG: rd. 73 m ² ; insgesamt rd. 150 m ² (vgl. Anlage 2/4)

Konstruktive Bauteile

Raumaufteilung, EG:	Windfang, Diele, Flur, Gäste-WC, Küche, Esszimmer, Arbeitszimmer, Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse (vgl. Grundriss in Anlage 1/2)
Raumaufteilung, DG:	Flur, 5 Schlafräume bzw. Kinderzimmer, Bad/WC (vgl. Grundriss in Anlage 1/3)
Fundamente / Gründungen:	Streifenfundamente aus Stahlbeton
Umfassungswände, KG:	Stahlbeton, 30 bzw. 36,5 cm
Umfassungswände, ab EG:	Ziegelmauerwerk, 36,5 cm
Innenwände:	Ziegelmauerwerk, 11,5 cm bzw. 24 cm
Decken:	Stahlbeton
Dachkonstruktion:	Satteldach in Holzbalkenkonstruktion, ohne Dämmung, Dachneigung 45°
Dacheindeckung:	Eindeckung aus Dachpfannen
Treppen:	Keller-Geschosstreppe als einläufige Stahlbetontreppe mit wandmontiertem Stahlhandlauf;
Treppen (Fortsetzung):	halbgewendelte Stahlbetontreppe mit Natursteinbelag, Stahlstabgeländer und Stahlhandlauf; Einschubtreppe aus Holz als Zugang zum Dachspitz
Außentüre:	Eingangstür als beidseitig aufgedoppelte Holztüre, Türgriff aus Leichtmetall, fest verglastes Seitenteil
Fenster / Fenstertüren:	Holzrahmenfenster/-fenstertüren mit Einfachverglasung, nichtmehr zeitgemäße Dreh- und Kippanschläge, Kunststoffrollläden mit mechanisch bedienbarem Textilgurtzug; Dachflächenfenster überwiegend aus Holz
Balkon / Terrasse:	südlich vorgelagerte Terrasse mit Betonplatten, überwiegend mit Efeu bewachsen; Balkon aus auskragender Balkonplatte, ohne Belag und Holzbrüstung

Gebäudeausstattung

Fassadengestaltung:	mehrlagiger Rauputz, Anstrich mit weißer Dispersionsfarbe; im Sockelbereich farblich abgesetzt
Innentüren:	furnierte Röhrenspantüren in Holzzargen, teilweise mit (Struktur-)Glasfüllung, Türgriffe aus Leichtmetall; im KG vereinzelt Stahltüren in Stahlzargen
Bodenbeläge:	<u>KG</u> : überwiegend glatt gestrichener Rohbetonboden tlw. keramischer Fliesenbelag; <u>ab EG</u> : überwiegend Eichen- und Kiefernparkett, Diele, Flur, Küche und Sanitärräume mit keramischem Fliesenbelag
Wand- / Deckenbeläge:	überwiegend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, Decken tlw. mit Holzpaneelen verkleidet; Diele mit Klinkersteinmauerwerk <u>Duschbad im EG</u> : tlw. 1,20 m hoch bzw. im Bereich der Dusche raumhoch gefliest; <u>Bad/WC im DG</u> : raumhoch gefliest; Küche mit keramischem Fliesenspiegel im Arbeitsbereich; Dachschrägen mit Gipskarton verkleidet, verspachtelt und tapeziert
Sanitärausstattung:	<u>EG</u> : Duschbad/WC, bestehend aus bodengleicher Dusche mit Duschvorhang, Hängeklosett mit Unterputzspülkasten und Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie; ⇒ im Standard von 2017 <u>DG</u> : Bad/WC, bestehend aus Badewanne mit Schlauchbrause und Einhebelmischbatterie, sowie Standklosett mit Spülkasten und Waschtisch mit Einhebelmischbatterie; ⇒ im Standard der 1980er Jahre

Gebäudetechnik

Heizungsinstallation:	Öl-Zentralheizung (Baujahr 1993); Wärmeabgabe über Kompaktheizkörper und Stahlradiatoren
Warmwasserversorgung:	über die Zentralheizung (200 l Warmwasservorratsbehälter);
Elektroinstallation:	nicht mehr zeitgemäß dimensionierte Elektro- installationen (moderne Nullung 2-adrig) mit einer ausreichenden Anzahl von Brennstellen und Steckdosen

Erhaltungszustand und Gesamtbeurteilung

architektonische Gestaltung:	weitgehend durchschnittliche Architektur eines Einfamilienhauses der 1960er 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 bauordnungsrechtlichen Anforderungen nur noch bedingt entsprechend
Wärmedämmung:	trotz tlw. erneuerter Fenster dem zum Wertermittlungsstichtag gültigen Stand der Bautechnik bzw. den bauordnungsrechtlichen Anforderungen nicht mehr entsprechend, vor allem im Bereich der Außenwandkonstruktion (Mauerwerk und Fenster mit verhältnismäßig geringer Wärmedämmqualität)
Ausstattungsqualität:	nur noch eingeschränkt dem Zeitgeist entsprechender Ausstattungsstandard
Raumaufteilung:	<u>EG</u> : insgesamt zweckmäßige, standardisierte Aufteilung eines Einfamilienhauses, die eine sinnvolle Nutzung der zur Verfügung stehenden Wohn- und Nutzflächen ermöglicht;
Belichtungssituation:	Hauptausrichtung der Wohn-/Aufenthaltsräume Richtung Süden; keine natürliche Belichtung im Flur; ⇒ insgesamt leicht überdurchschnittliche Belichtungssituation

Erhaltungszustand und Gesamtbeurteilung (Fortsetzung)

Aussichtslage:	in Richtung Westen von der umliegenden Wohnbebauung bzw. der vorgelagerten Gartenfläche geprägt
Erhaltungszustand:	insgesamt leicht unterdurchschnittlich
Baumängel/-schäden und Instandhaltungsstau:	diverse Schäden im Bereich der Bodenbeläge; Putzrisse und -ausblühungen im Bereich der Außenfassade verwitterte Holzaußenbauteile (Balkonbrüstung, Brüstung der Kelleraußentreppe, Fensterrahmen) eintretende Feuchtigkeit im Bereich der Dachschrägen durch verwittertes Dachflächenfenster Terrasse zu großen Teilen von Rankgewächsen (wilder Efeu bedeckt)

4.4.2 Integrierte Garage

Baujahr:	1964
Bauweise / Ausstattung:	Garage mit mechanisch betriebenen Sektionaltor; glatt gestrichener Rohbetonboden
Erhaltungszustand:	leicht unterdurchschnittlich
Instandhaltungsstau und Baumängel/-schäden:	abgeplatzte Bodenbeschichtung

4.4.3 Bauliche Außen- und sonstige Anlagen

Einfriedungen:	überwiegend mit Maschendrahtzaun eingefriedet, ca. 2,0 m hohe Mauer entlang der westlichen Grundstücksgrenze;
Geländebefestigungen:	mit Betonsteinen gepflasterte Garagenzufahrt und Zuwegung zum Wohnhaus
Freiflächen-/Gartengestaltung:	Rasenflächen mit vereinzelt Strauch- und Baumbewuchs, überwiegend verwilderter Zustand
Nebengebäude:	Gerätelager bzw. Holzschuppen

4.5 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation

Das gegenständliche Einfamilienhaus wird zum Wertermittlungstichtag durch den Mit-eigentümer 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 sind ein Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft eingetragen, das im Rahmen des Bewertungsauftrags nicht weiter berücksichtigt wird.

4.7 Zubehör des Grundstücks (§ 97 BGB)

Das Grundstück Flurstück-Nr. 1661, Gemarkung Jettingen, verfügt über kein Zubehör.¹⁴

¹⁴ Die im Erdgeschoss vorhandene Einbauküche hat einen Zeitwert von etwa 1.000 €, der nicht im Verkehrswert berücksichtigt wird.

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 vergleichsgerechter 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 Einfamilienhaus mit integrierter Garage bebaut ist. Derartige Grundstücke werden in erster Linie von Kaufinteressenten nachgefragt, die eine Eigennutzung beabsichtigen. Diese Käufergruppe orientiert ihre Wertüberlegungen ausschließlich an ihrem individuellen Nutzungswert.

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).

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,

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.

- 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, unzweckmäßiger Gebäudegrundrisse oder einer unzweckmäßigen 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 Werteeinflüsse 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 Günzburg sind im Zeitraum 1. Januar 2022 bis zum Wertermittlungstichtag 8. Juli 2024 für Wohnbaugrundstücke im Ortsteil Jettingen 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 Günzburg hat zum Wertermittlungsstichtag letztmalig zum **01.01.2024** Bodenrichtwerte ermittelt.

Für das zu bewertende Grundstück ist der **Bodenrichtwert Nr. 15** heranzuziehen, der für (fiktiv) unbebaute, erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen mit

220 €/m²

ermittelt wurde.

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 0,35, $\pm 0,10$ und die durchschnittliche Grundstücksgröße auf etwa 900 m² (+/- 100 m²).

5.2.1.4 Bodenwertableitung

Ausgangsbasis für die Bodenwertableitung

Das zu bewertende Grundstück weist eine **Größe von 955 m²** bei einer (realisierbaren) **WGFZ von 0,25** 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 **220 €/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 privat-rechtlicher und öffentlich-rechtlicher Art;
- Pflicht zur Entrichtung von öffentlich-rechtlichen Beiträgen und nichtsteuerlichen Abgaben;
- Lagemerkmale wie Verkehrsanbindung, Nachbarschaft, Wohn- und Geschäftslage, Umwelteinflüsse;
- Grundstücksgröße, 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 8. Juli 2024 keine signifikanten Veränderungen des Bodenwertniveaus ergeben haben, ist keine Anpassung hinsichtlich der **Marktentwicklung** 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 Topographie) liegen im Vergleich zum „Bodenrichtwert-Grundstück“ weitgehend durchschnittliche Verhältnisse vor, so dass hierfür keine Anpassungen vorzunehmen sind.

Allerdings ist beim zu bewertenden Grundstück eine Anpassung aufgrund der abweichenden Nutzungsintensität zu berücksichtigen: Das dem Ausgangswert zugrundeliegende ortsübliche **Maß der baulichen Nutzung** beläuft sich auf im Mittel WGFZ=0,35, während das zu bewertende Grundstück eine WGFZ von 0,25 aufweist (vgl. Abschnitt 4.3.4).

Das realisierbare Maß der baulichen Nutzung beeinflusst im Regelfall den Bodenwert baureifer Flächen. Entsprechend dem Verhalten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs wird dabei auf die Höhe der Geschossflächenzahl (GFZ bzw. WGFZ) abgestellt. Dabei ist dieser Einfluss insbesondere in (Groß-)Stadtgebieten zu beobachten, während in ländlichen Lagen eher die Grundstücksgröße wertbildend ist.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Günzburg veröffentlicht keine WGFZ-Umrechnungsfaktoren. Daher werden die in der Bewertungsliteratur veröffentlichten Umrechnungstabellen (u.a. Umrechnungsfaktoren nach Vogels¹⁶) und die Umrechnungskoeffizienten von Gutachterausschüssen aus dem räumlichen Umfeld herangezogen. Der sich bei Anwendung dieser Tabellenwerke ergebende Anpassungsfaktor liegt bei **rd. 0,95 (-5%)**, was zu einem **Zwischenwert** von

$$220 \text{ €/m}^2 \times 0,95 = \mathbf{209 \text{ €/m}^2}$$

führt.

Weitere Anpassungen sind nicht vorzunehmen, so dass für das Grundstück Flurstück-Nr. 1661, Gemarkung Jettingen, zum Wertermittlungsstichtag 8. Juli 2024, ein **Bodenwert** von **marktgerecht gerundet**

$$\mathbf{210 \text{ €/m}^2}$$

ermittelt wird.

¹⁶ vgl. Vogels: „Grundstücks- und Gebäudebewertung, marktgerecht“, 5. Aufl., 1996, S. 51 ff.

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 Flurstück-Nr.	Größe	Bodenwert/m²	Bodenwert
1661	mit 955 m ²	zu 210 €/m ²	= 200.550 €
		Summe	= 200.550 €
		gerundet	= 201.000 €

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 5 dargestellt sind.

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)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (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 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. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Trittschallschutz (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, 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
Sanitär-einrichtungen	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, Nachtstromspeicher-, 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 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

Abbildung 5: 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 Wertermittlungsstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag 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 Gesamtnutzungsdauer¹⁷ (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. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, ob die Gesamtstruktur des Gebäudes eine flexible Anpassung an sich verändernde Marktanforderungen (Grundrissveränderungen, 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 Einfamilienhaus

Vorbemerkung: Bei der nachfolgenden Sachwertableitung wird zunächst der aktuelle Zustand des Einfamilienhauses unter der Annahme eines (fiktiv) baujahrstypischen und mängelfreien Zustands berücksichtigt, inklusive der zu großen Teilen nicht mehr zeitgemäßen (Innen-)Ausstattung und baukonstruktiven/technischen Merkmale/Schwächen. Dem insgesamt vorliegenden Modernisierungs-/Sanierungsdruck, der aus dem heruntergewirtschafteten Zustand resultiert, wird im nächsten Schritt beim Ansatz der Restnutzungsdauer Rechnung getragen.

Baujahr:	1964
Umbau / Ausbau / Erweiterung:	keine
Modernisierung / Sanierung:	1980 Badezimmer
	1993 Heizung
	2005 Fenster
	2017 Sanitärausstattung (Duschbad im EG)
Gebäudetyp NHK 2010:	Gebäudetyp 1.01: freistehende Einfamilienhäuser, Keller-, Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss
Ausstattungsumfang:	durchschnittlich

¹⁷ Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Merkmale Ausstattungsumfang: ohne Besonderheiten

Anpassungsfaktor Ausst.umfang: 1,00

Baupreisindex (2010 = 100): 1,827 (Deutschland, Wohngebäude, II/2024)¹⁸

BKI-Regionalfaktor: 1,00 (lt. Gutachterausschuss)

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

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil	Zwischen- ergebnisse
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,0				23%	167 €/m ²
Dach		1,0				15%	109 €/m ²
Fenster und Außentüren		0,5	0,5			11%	86 €/m ²
Innenwände und -türen		1,0				11%	80 €/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11%	92 €/m ²
Fußböden		1,0				5%	36 €/m ²
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9%	70 €/m ²
Heizung		0,5	0,5			9%	70 €/m ²
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6%	44 €/m ²
Kostenkennwert Standardstufen:	655 €/m²	725 €/m²	835 €/m²	1.005 €/m²	1.260 €/m²	⇒	754 €/m²

Der mit den o.g. Parametern angepasste Normalherstellungskostenansatz stellt sich wie folgt dar:

(gewogener) Kostenkennwert	754 €/m ²
×	×
Korrekturfaktor (Ausstattungsumfang)	1,000
×	×
Baupreisindex zum WST (Wohngeb., Basis 2010 = 100)	1,827
×	×
BKI-Regionalfaktor (gem. GAA Lkr. Günzburg)	1,000
=	=
angepasster Kostenkennwert	1.378 €/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.

¹⁸ Datenquelle: Statistisches Bundesamt Deutschland

Beim gegenständlichen Gebäude werden für die bisher nicht vom NHK-Ansatz erfassten Bauteile in Form der Eingangstreppe mit Überdachung und des ostseitigen Balkons, 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 freistehende Ein- und Zweifamilien-, Doppel- und Reihenhäuser **mit 80 Jahren**.

Das Gebäude wurde nach den vorliegenden Unterlagen und Informationen im Jahr 1964 errichtet. Die Baukonstruktion entspricht zu großen Teilen dem Standard der 1960er, weshalb die Wärmedämm- und Schallschutzeigenschaften den bauordnungsrechtlichen Anforderungen nicht mehr gerecht werden. Es sind lediglich vereinzelte Modernisierungen/Sanierungen erfolgt. Die Ausstattung, insbesondere im Bereich der Sanitärausstattung (mit Ausnahme des Duschbades im Erdgeschoss), der Böden und der Wandbeläge sowie der Elektroinstallation sind veraltet und werden den heutigen Ansprüchen an vergleichbare Nutzungen nicht mehr gerecht. Darüber hinaus ist der Erhaltungszustand durchschnittlich.

Grundsätzlich wäre beim gegenständlichen Gebäude unter Berücksichtigung des Baujahres und der durchgeführten Teilmodernisierungen eine Restnutzungsdauer **von 30 Jahren** sachgerecht, was dem fiktiven Baujahr 1974 entsprechen würde.¹⁹

Allerdings wird der Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag im vorliegenden Zustand eine Nutzung nicht mehr vornehmen, da insbesondere bei den energetischen Beschaffenheitsmerkmale, der Gebäudetechnik und der Innenausstattungsmerkmalen (Sanitärausstattung) erhebliche Schwächen bzw. ein veralteter nicht mehr zeitgemäßer Zustand/Standard vorliegen. Der Grundstücksmarkt wird daher eine umfassende Modernisierung/Sanierung – vor Einzug – seinen Wertüberlegungen zugrunde legen. Die hierfür erforderlichen Kosten ließen sich einzeln kalkulieren. Ebenso ist es möglich die hieraus resultierende verkürzte Restnutzungsdauer zu kalkulieren.

Dem Modernisierungs-/Sanierungsdruck wird daher mit einer **um 10 Jahre auf 20 Jahre verminderten Restnutzungsdauer** Rechnung getragen, was für das Gebäude am Wertermittlungsstichtag zu einer absoluten Erhöhung des Altersabschlags von rd. **-34.000 €** entspricht.

Der verbleibende Restbetrag entspricht dem alterswertgeminderten Herstellungskostenanteil der noch werthaltigen baukonstruktiven Gebäudeteile bzw. der Abschlag repräsentiert den für die durchgreifenden Modernisierung/Sanierung erforderlichen Kostenaufwand für den Rückbau.

¹⁹ 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.

Die Anwendung der linearen Alterswertminderung führt bei einer **Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren** und einer **Restnutzungsdauer von 20 Jahren** zu einer **Alterswertminderung von rd. 75%**.

5.2.2.3 Sachwert des Einfamilienhauses

Auf der Grundlage der dargestellten Bewertungsgrößen ergibt sich zum Wertermittlungstichtag 8. Juli 2024 folgender Sachwert für das gegenständliche Gebäude:

Einfamilienhaus			
198 m ² Brutto-Grundfläche	zu	1.378 €/m ²	= 272.844 €
bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile			= 10.000 €
Herstellungskosten des Gebäudes			= 282.844 €
Alterswertminderung (linear)		-75%	= -212.133 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten des Gebäudes			= 70.711 €
Sachwert des Gebäudes			= 70.711 €
gerundet			= 71.000 €

5.2.2.4 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%²⁰.

Im gegenständlichen Fall ist im Bereich des Wohnhauses eine leicht unterdurchschnittliche gärtnerische Gestaltung vorhanden, die überwiegend aus einfachen Rasenflächen und Anpflanzungen besteht.

²⁰ vgl. Gerber, Florian – Koch, Katrin – Reifenberg, Laura – Stienegerd Christin – Teckentrup, Philipp: „Außenanlagen und Immobilienbewertung“, 1. Auflage, 2018, Abschnitt 1.3.1 (Berücksichtigung der Außenanlagen in der Immobilienbewertung);

BKI Baukosten 2024 Neubau – Statistische Kostenkennwerte für Gebäude

Die Zufahrts-/Zuwegungsflächen sind überwiegend in einfacher Qualität mit Waschbetonplatten ausgeführt. Die Außenanlagen des Grundstücks sind daher insgesamt durchschnittlich einzustufen, weswegen ein Pauschalansatz für die Außenanlagen von

5.000 €

vorgenommen wird, was rd. 7,0% der alterswertgeminderten Herstellungswerte des Gebäudes entspricht.

5.2.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Die Sachwertermittlung für das mit einem Einfamilienhaus mit integrierter Garage bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 1661, Gemarkung Jettingen, führt zum **Wertermittlungstichtag 8. Juli 2024** zu folgendem **vorläufigen Sachwert**:

	Bodenwert	201.000 €
+	Sachwert Wohnhaus	71.000 €
+	Sachwert Außen- und sonstige Anlagen	5.000 €
<hr/>		
=	Vorläufiger Sachwert, gerundet	277.000 €

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 **Wertermittlungstichtag 8. Juli 2024** für das mit einem Einfamilienhaus mit integrierter Garage bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 1661, Gemarkung Jettingen, zu einem **vorläufigen Sachwert von gerundet 277.000 €**.

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 Wertermittlungstichtag 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 des Landkreises Günzburg hat zuletzt im Jahr 2023 Markt-anpassungsfaktoren, basierend auf Daten der Jahre 2021 und 2022, veröffentlicht. Für Ein-/Zweifamilienhäuser mit NHK-Standardstufe bis 2,49) mit mindestens 20 Jahren Restnutzungsdauer und Grundstücksgrößen zwischen 400 m² und 1.200 m² ergibt sich aus dem Tabellenwerk bei rd. 280.000 € vorläufigem Sachwert ein **Sachwertfaktor von etwa 1,45**, bei einer Schwerpunkt-Spanne von 1,30 bis 1,50.

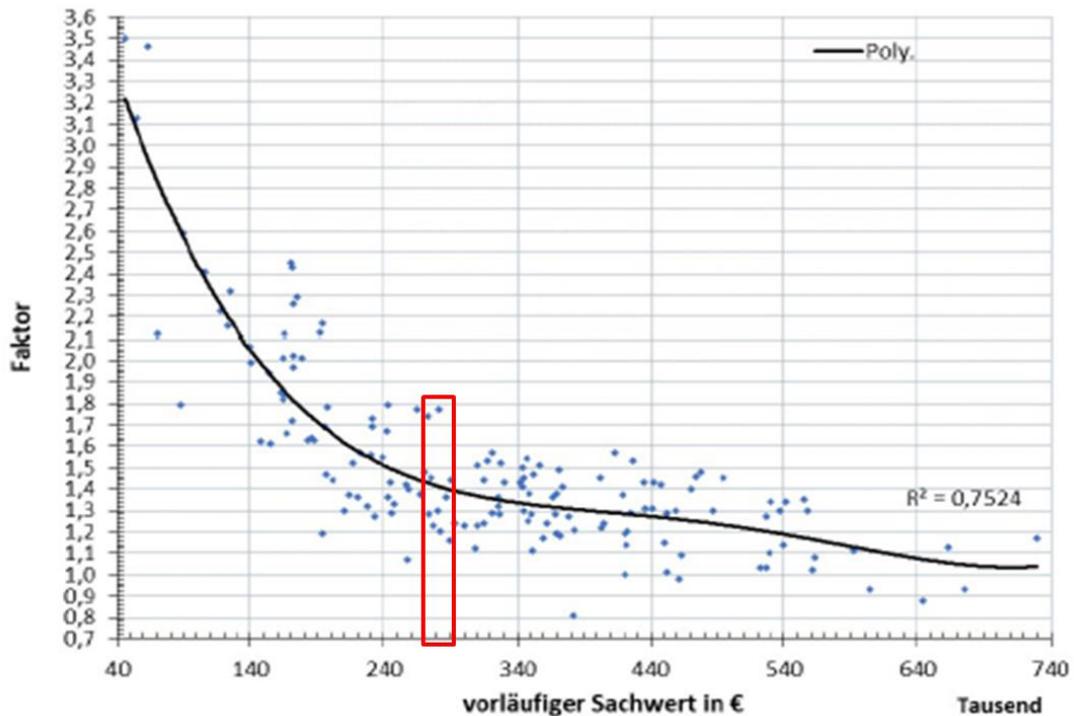


Abbildung 6: Sachwertfaktor gemäß Gutachterausschuss Günzburg, Marktbericht 2023, S. 47

Seit Anfang des Jahres 2022 liegt eine vollkommen veränderte Marktsituation vor, im Vergleich zum Immobilienboom der vorherigen Jahre. Hierbei hat insbesondere der Anstieg der Finanzierungszinsen von rd. 1,00% zu Beginn des Jahres 2022 auf zum Wertermittlungsstichtag um 3,30% in Verbindung mit den stark gestiegenen Baukosten beigetragen. Insgesamt ist im Segment der Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke eine starke Kaufzurückhaltung zu beobachten, insbesondere bei Bestandshäusern mit schlechter energetischer Qualität und mit fossiler Heizungsanlage (Heizungsgesetz!). Im regionalen Umfeld sind keine statistischen Auswertungen zur Marktentwicklung verfügbar, weshalb auf deutschlandweite Daten zurückgegriffen wird. Die verfügbaren Veröffentlichungen (u.a. HPX-Hauspreisindex des Statistischen Bundesamtes / vdp Research) zeigen, dass die Kaufpreise von Ein-/Zweifamilienhaus-Grundstücken in den Top-7-Standorten seit Anfang des Jahres 2022 bis zum II. Quartal 2024 im Mittel um rd. -15% gesunken sind, bei einem Rückgang der Transaktionszahlen um bis zu 75%, was dem der Jahre 2018/19 entspricht.

Außerhalb der zentralen Ballungsgebiete sind **seit Anfang des Jahres 2022 Preisabschläge von bis zu -30%** zu beobachten, insbesondere für ältere Gebäude mit schlechten energetischen Eigenschaften und veralteter Heizungstechnik. Aufgrund dieser Marktentwicklung ist der o.g. (mittlere) **Marktanpassungsfaktor um -20%** (Faktor 0,80) nach unten zu korrigieren, was **rd. 1,15** ($1,45 \times 0,80$) ergibt.

Aufgrund der örtlichen Nähe und des in den ländlichen Lagen vergleichbaren Bodenwertniveaus werden zusätzlich die Daten aus den benachbarten **Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg** herangezogen. Die **Gutachterausschüsse der Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg** haben gemeinsam zum Stichtag 01.01.2023 (Auswertung endet hier) Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht, in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert, der Lage und der Restnutzungsdauer. Für das gegenständliche Objekt ergibt sich bei den vorliegenden Parametern ein **Sachwertfaktor von 1,14**, bei einer Spanne von 1,10 bis 1,18.

Somit ergibt sich für die weitere Betrachtung eine **Sachwertfaktorspanne von 1,15 bis 1,20 als Ausgangswert**.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im östlichen Bereich von Jettingen, rd. 800 Meter vom Gemeindezentrum Jettingen-Scheppach entfernt. Es liegt dort an der Robert-Koch-Straße, die als Anliegerstraße fungiert. Eine ausreichende Nahversorgung sowie eine medizinische Versorgung sind in Jettingen vorhanden, der Anschluss an die rd. 3,0 km entfernte Autobahn A 8 ist vorteilhaft, die Anbindung an den ÖPNV ist durchschnittlich.

Das Einfamilienhaus wurde im Jahr 1964 errichtet und in den Jahren 1980 bis 2017 in geringem Umfang modernisiert. Das Gebäude weist daher überwiegend den Standard des Baujahrs auf, so dass die Wärmedämm- und Schallschutzeigenschaften den bauordnungsrechtlichen Anforderungen bzw. die Gestaltung und Ausstattung den Ansprüchen an vergleichbare Nutzungen nicht mehr gerecht werden. Der Erhaltungszustand ist leicht unterdurchschnittlich. Diesen Gebäudemerkmalen, die sich grundsätzlich negativ auf den Sachwertfaktor auswirken, sind bereits durch die verminderte Restnutzungsdauer einbezogen worden.

Darüber hinaus macht der Bodenwert rd. 73% am vorläufigen Sachwert aus, weshalb insgesamt eine **Marktanpassung von +15% (Faktor 1,15)** bzw. ein Zuschlag von rd. **42.000 €** ($277.000\text{€} \times 0,15$) vorgenommen, woraus sich ein angepasster vorläufiger Sachwert von **319.000 €** ($277.000\text{€} + 42.000\text{€}$) bzw. ein m²-Wert von rd. **2.130 €/m² WFL** errechnet.

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

319.000 €

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 sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

5.3 Verkehrswert

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurde zum **Stichtag 8. Juli 2024** für das mit einem Einfamilienhaus mit integrierter Garage bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 1661, Gemarkung Jettingen, ein **vorläufiger Sachwert** von **277.000 €** ermittelt.

Der **marktangepasste vorläufige Sachwert** beläuft sich auf rd. **319.000 €**.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) sind nicht zu berücksichtigen.

Aufgrund dieser Überlegungen und **unter Verweis auf den Abschnitt 2.2 dieses Gutachtens** wird für das mit einem Einfamilienhaus mit integrierter Garage bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 1661, Gemarkung Jettingen, in der Robert-Koch-Straße 1, 89343 Jettingen-Scheppach, zum **Wertermittlungsstichtag 8. Juli 2024** ein **Verkehrswert** von **marktgerecht angepasst**

320.000 €

(in Worten: dreihundertzwanzigtausend 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 bestellt 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 1. Oktober 2024



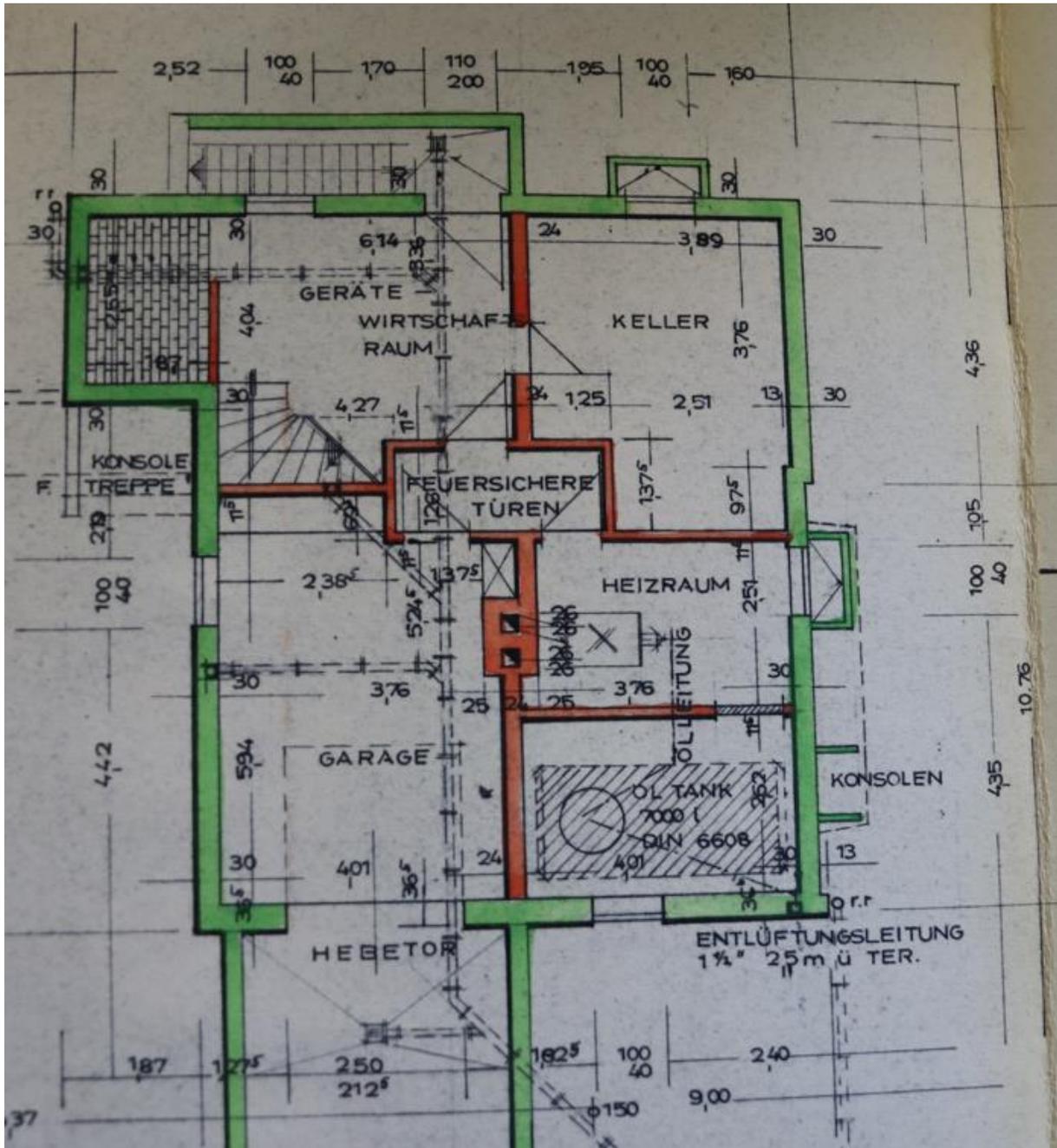
Thorsten Kampe

Das vorliegende Gutachten besteht aus 55 Seiten einschließlich Anlagen.

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

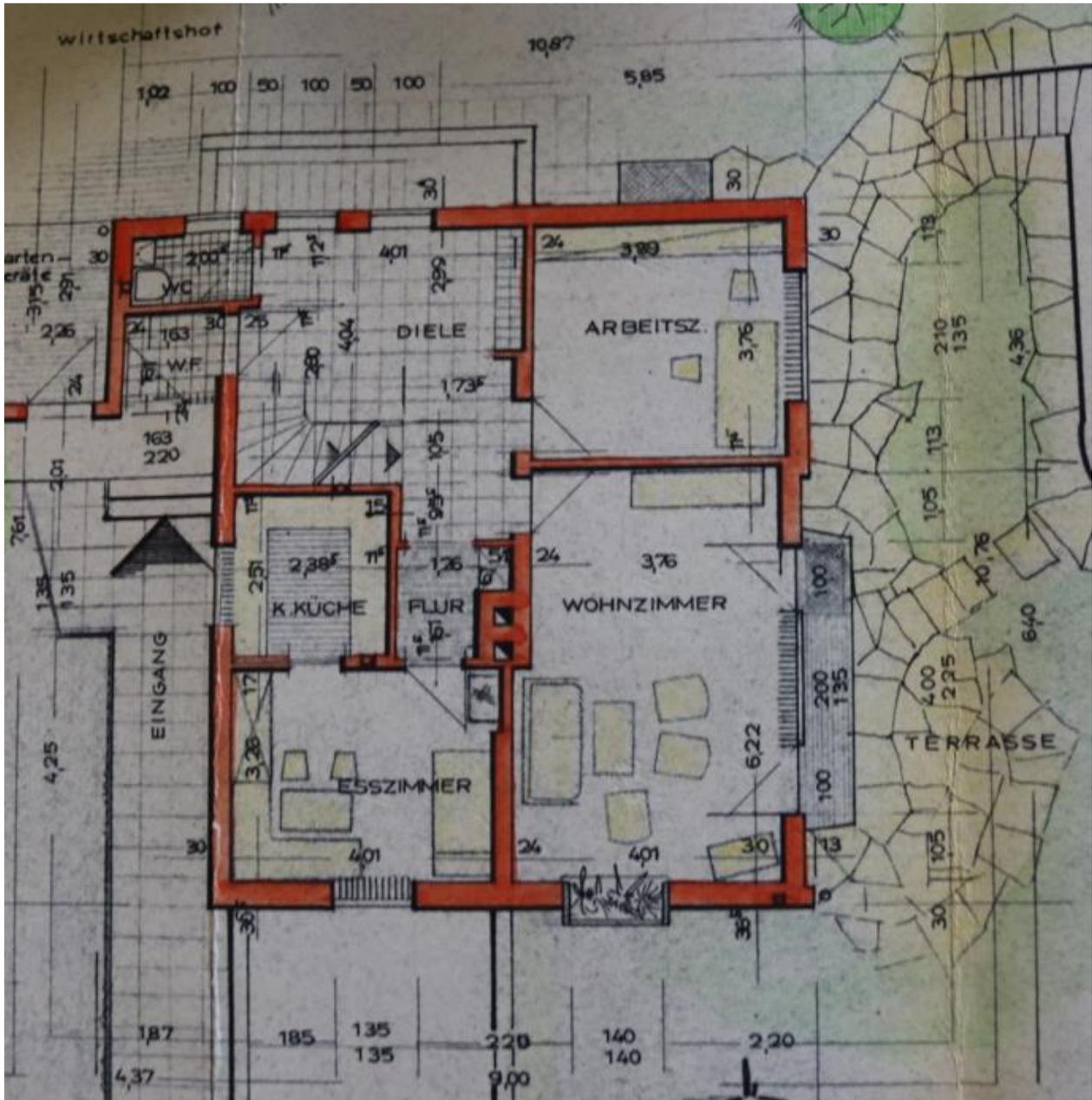
Anlage 1/1: Bauplanunterlagen – Grundriss Kellergeschoss

Ohne Maßstab



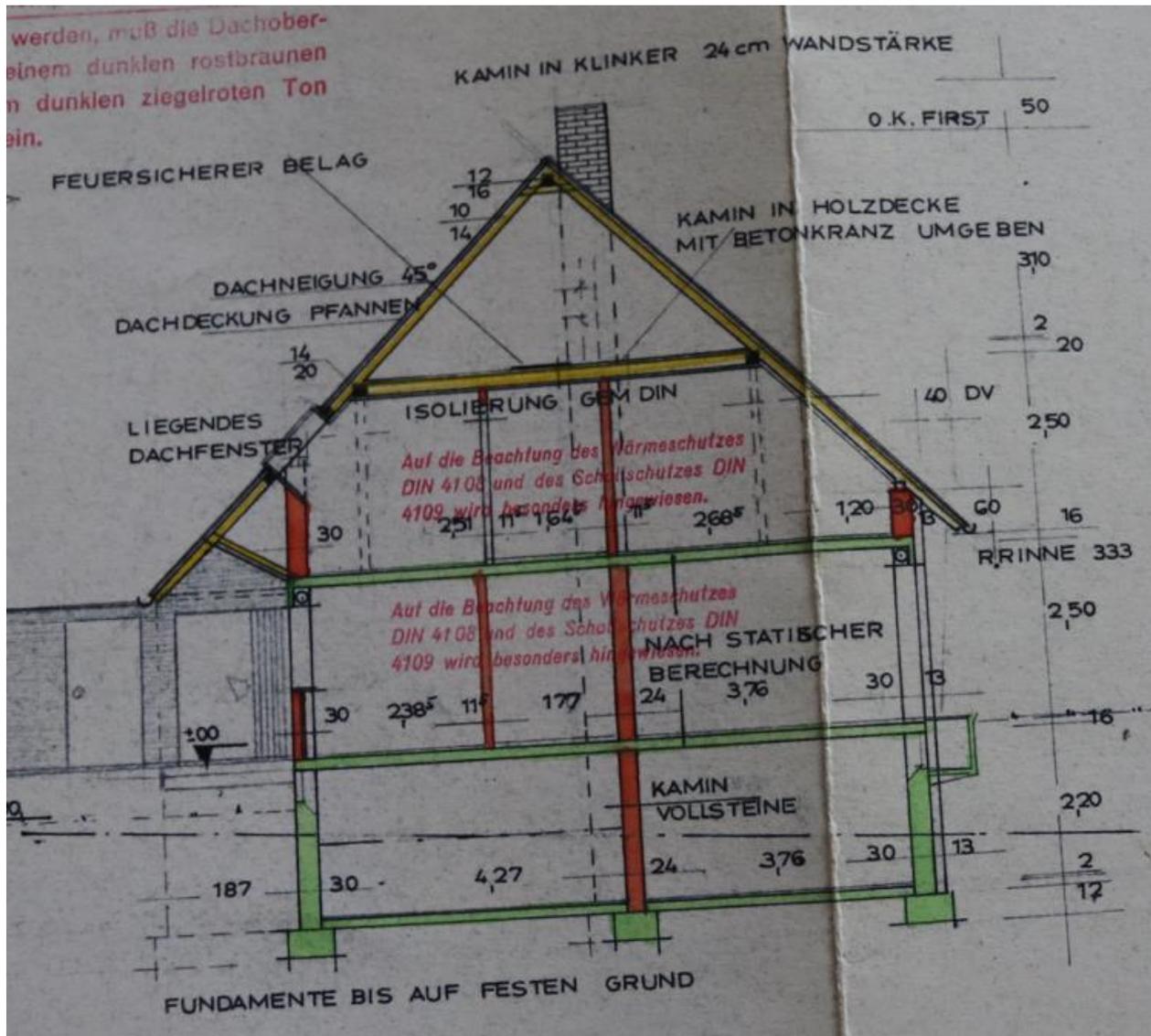
Anlage 1/2: Bauplanunterlagen – Grundriss Erdgeschoss

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	9,00 m	10,76 m	1,0	96,84 m ²
	1,87 m	3,15 m	1,0	5,89 m ²
	0,13 m	4,36 m	1,0	0,57 m ²
EG	9,00 m	10,76 m	1,0	96,84 m ²
	1,87 m	3,15 m	1,0	5,89 m ²
	0,13 m	4,36 m	1,0	0,57 m ²
DG	9,00 m	10,76 m	1,0	96,84 m ²
SUMME:				303,44 m ²

Brutto-Grundfläche, gerundet: 303 m²

Anlage 2/3: Berechnungen – wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

tatsächliche wGFZ:

Geschoss	Breite	Tiefe	Fläche	Geschosse/ Faktor	Geschossfläche
EG	9,00 m	10,76 m	96,84 m ²	1,00	96,84 m ²
	1,87 m	3,15 m	5,89 m ²	1,00	5,89 m ²
	0,13 m	4,36 m	0,57 m ²	1,00	0,57 m ²
DG	9,00 m	10,76 m	96,84 m ²	0,75	72,63 m ²
				Summe:	175,93 m ²
				Geschossfläche, gerundet:	<u>176,00 m²</u>

Grundstücksgröße: 955 m²

WGFZ, gerundet:

0,18

sehr wahrscheinlich realisierbare wGFZ:

+ Erweiterung nach Osten, 60 m²:

0,25

Anlage 2/4: Berechnungen – Wohnfläche

nach WoFIV

Lage	Bezeichnung (lt. Planunterlagen)	Wohnfläche*	
EG	Windfang	2,23 m ²	
	Gäste-WC	2,26 m ²	
	Diele	13,66 m ²	
	Flur	2,03 m ²	
	Wohnzimmer	24,20 m ²	
	Esszimmer	13,07 m ²	
	Küche	5,99 m ²	
	Arbeitszimmer	14,63 m ²	
	DG	Flur	4,82 m ²
		Badezimmer	6,44 m ²
Kinderzimmer 1		11,38 m ²	
Kinderzimmer 2		7,73 m ²	
Schlafzimmer		13,22 m ²	
Flur Mutter		1,15 m ²	
Wohnraum Mutter		13,07 m ²	
Schlafzimmer Mutter		12,41 m ²	
	Zwischensumme:	148,29 m ²	
	abzgl. 3% Putz:	-4,45 m ² ***	
	Terrasse (zu 1/2)	3,20 m ² **	
	Balkon (zu 1/2)	3,25 m ²	
Nettowohnfläche, insgesamt:		150,29 m²	

* der vorliegenden Wohnflächenberechnung entnommen

** überschlägig ermittelt

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

Wohnfläche, gerundet:	150,00 m²
------------------------------	-----------------------------

Anlage 3/1: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 8. Juli 2024



Außenansicht: Einfamilienhaus von Nordwesten



Außenansichten: Garagenzufahrt

Anlage 3/2: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 8. Juli 2024



Innenansicht: Diele und Arbeitszimmer



Innenansicht: Gäste-WC und Duschbad im Erdgeschoss

Anlage 3/3: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 8. Juli 2024



Innenansicht: Küche und Blick in das Wohnzimmer



Innenansicht: Badezimmer im Dachgeschoss

Anlage 3/4: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 8. Juli 2024



Innenansicht: Flur und Schlafzimmer im Dachgeschoss



Außenansicht: Einfamilienhaus von Westen