

WOLFGANG EICHELMANN
FREIER ARCHITEKT DIPL.-ING (FH)



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

Verkehrswertgutachten

über das Grundstück in 89287 Bellenberg,
Am Sportplatz 4,
Flst. Nr. 344/30, Grundstücksgröße 745 m²,
eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Neu-Ulm,
Gemarkung Bellenberg, Blatt 3996,
bebaut mit Einfamilienhaus und Garage



Verkehrswert	600.000,- €	
Wertermittlungsstichtag	24.07.2024	(entspricht dem Qualitätsstichtag)
Verfasser	Dipl.-Ing.(FH) Wolfgang Eichelmann Augsburger Straße 24, 89312 Günzburg Tel.: 08221 / 201 31 13	
Auftraggeber	Amtsgericht Neu-Ulm Schützenstraße 17, 89231 Neu-Ulm	
Zweck der Wertermittlung	Az. 2K 29/24	

Dieses Gutachten umfasst 40 Seiten.
Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt.
Davon eine für meine Unterlagen.

1.0 Aufgabenstellung

Das Amtsgericht Neu-Ulm beauftragte mich mit der Feststellung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB (Marktwert) für das im Deckblatt beschriebene Anwesen wegen Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

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

2.0 Bewertungsgrundlagen

Wertbegriff	Verkehrswert gemäß § 194 BauGB (Marktwert)
übergeben vom Eigentümer:	
Bauantragsmappe	aus 1977 zum Neubau des Wohnhauses mit Garage
Jahresabrechnungen	zur Einspeisevergütung der installierten Photovoltaikanlage
meine Ortsbesichtigung am	24.07.2024 im Beisein des Eigentümers

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

Bei der Bewertung werden deshalb grundsätzlich ortsübliche, altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt.

Ergeben sich Verdachtsmomente für Altlasten bei der Ortsbegehung oder im Laufe der Recherchen zum Grundstück wird hierauf im Gutachten gesondert eingegangen.

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

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

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel und Bauschäden erfolgte nicht.

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

Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landratsamtes Neu-Ulm

Gesetze und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung

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

Annahmen

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

3.0 Grundbuch

Grundbuchstand zum 24.07.2024

3.1 Grundbuchstelle

Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt
Neu-Ulm	Bellenberg	3996

3.2 Bestandsverzeichnis

Lfd.Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
	Bellenberg	344/30	Am Sportplatz 4, Gebäude- und Freifläche	745 m ²

3.3 Erste Abteilung

Eigentümer

3.4 Zweite Abteilung

Zwangsversteigerungsvermerk

3.5 Dritte Abteilung

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

4.0 Beschreibung der Grundstücksmerkmale

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

Die dargestellten Sachverhalte erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

4.1 Großraumlage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Schwaben
Landkreis	Neu-Ulm
Gemeinde	Bellenberg
Wirtschaftsraum	Bellenberg liegt zwischen den beiden Städten Vöhringen und Illertissen, in jeweils ca. 3km Entfernung und ca. 18 km südlich des Oberzentrums Ulm / Neu-Ulm an der Staatsstraße St 2031 mit guter verkehrlicher Anbindung dorthin. In der Gemeinde Bellenberg sind kleine und mittelständische Gewerbebetriebe ansässig.
Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss zur A7 besteht in ca. 5km Entfernung bei der Anschlussstelle Vöhringen

4.2 Ortsbeschreibung

Die Gemeinde Bellenberg hat insgesamt rund 4.400 Einwohner und verfügt über alle Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Schulische Einrichtungen in Bellenberg	Kindergarten, Grundschule
weiterführende Schulen	Realschule und Gymnasium im ca. 3 km entfernten Vöhringen

4.3 Beschreibung des Grundstücks

Ortslage	im Südosten von Bellebberg in einem Wohngebiet
Umgebung	Wohnbebauung
Immissionen / Störungen	keine
Untergrundbeschaffenheit	Aussagen über die Tragfähigkeit des Untergrundes sowie den Grundwasserstand werden nicht getroffen. Es wird nachfolgend davon ausgegangen, dass auf Grund der Beschaffenheit des Untergrundes und den Grundwasserverhältnissen keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen für die bauliche Nutzung des Grundstücks erforderlich sind.
Altlasten	Äußerlich erkennbare Anzeichen oder Hinweise auf Altlasten wurden nicht festgestellt.
Erschließung	voll erschlossen, die Straße ist vollständig ausgebaut
Planungsrecht	kein Bebauungsplan, Bebauung nach Art und Maß der umliegenden Bebauung
Entwicklungszustand	baureifes Land
Gebietscharakter	Wohngebiet
Grundstücksfläche	745 m ²
Oberfläche	eben
Grundstückszuschnitt	rechteckiger Zuschnitt; b/t = ca. 25m / ca. 30m, im Westen von der „Am Sportplatz“ erschlossen
Bebauung	Einfamilienhaus und Garagengebäude
Erschließungskosten	sind für die bestehende Bebauung entrichtet
Grundstücksbezogene Rechte	keine
Grundstücksbezogene Belastungen in Abt.II des Grundbuchs	s. Punkt 3.4 Der Eintragung ist keine verkehrswertrelevante Bedeutung beizumessen.

4.4 Beschreibung der baulichen Anlagen

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

Die Bebauung des Grundstücks besteht aus einem Einfamilienhaus 4.4.1, einem Garagengebäude 4.4.2.

4.4.1 Einfamilienhaus

Gebäudetyp u Nutzung	Einfamilienhaus in konventioneller Massivbauweise, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss									
Baujahr	ca. 1978 (bezugsfertig, gem. Datum des Bauantrags aus 1977 geschätzt)									
Modernisierungen	<p>ca. 2002</p> <ul style="list-style-type: none"> - wurde eine Gastherme mit Erdgasanschluss eingebaut <p>ca. 2009 und 2010</p> <p>wurde nach Angabe des Eigentümers das Gebäude modernisiert und hierbei im Wesentlichen folgende Baumaßnahmen durchgeführt.</p> <p>Die Angaben erscheinen aufgrund der vorgefundenen Baustoffe und Baumaterialien plausibel.</p> <ul style="list-style-type: none"> - neue Kunststofffenster eingebaut - Wand zwischen Küchen und Essen abgebrochen - neue Haustür eingebaut - Decke über Dachgeschoss gedämmt - Kellerdeckenuntersicht gedämmt - Elektrik teilweise nachgerüstet - Bäder und WC modernisiert - neue Innentüren eingebaut - neue Bodenbeläge eingebaut - malermäßig renoviert <p>ca. 2021</p> <ul style="list-style-type: none"> - neue Kunststofffenster im KG eingebaut 									
Bau- und Instandhaltungszustand	Im Wesentlichen dem Gebäudealter entsprechend durchschnittlich									
Bruttogrundfläche nach NHK 2010	<p>Auf Grundlage der Bauantragspläne</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">KG, EG, DG</td> <td style="width: 40%;">(9,50 x 12,30 - 0,30 x 5,00</td> <td style="width: 30%;"></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">- 4,30 x 1,20) x 3 =</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">330,57 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Bruttogrundfläche Wohnhaus, gerundet</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">331,00 m²</td> </tr> </table>	KG, EG, DG	(9,50 x 12,30 - 0,30 x 5,00			- 4,30 x 1,20) x 3 =	330,57 m ²		Bruttogrundfläche Wohnhaus, gerundet	331,00 m ²
KG, EG, DG	(9,50 x 12,30 - 0,30 x 5,00									
	- 4,30 x 1,20) x 3 =	330,57 m ²								
	Bruttogrundfläche Wohnhaus, gerundet	331,00 m ²								
Wohnfläche	ca. 153 m ² gemäß Wohnflächenberechnung im Bauantrag									

Bauweise	
Umfassungswände	30 cm Mauerwerk, beidseitig verputzt
Kellerumfassung	Stahlbeton
Innenwände	Mauerwerk, beidseitig verputzt
Decken	Betondecken
Dach	zimmermannsmäßiges Satteldach, Dachneigung ca. 35°, zu Wohnraum ausgebaut
Dachdeckung	engobiert Tonpfannen auf Holzverschalung
Spenglerarbeiten	Dachrinnen, Regenfallrohre, Verwahrungen aus Kupferblech,
Geschosstreppen	vom KG bis EG Betontreppe mit Kunststeintritt- und Setzstufenbelag Stahlstabgeländer vom EG ins DG Stahlholmtreppe mit aufgesattelten Holztritten, Stahlstabgeländer
Fenster	Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierverglasung (BJ ca. 2009, Kellerfenster BJ 2021), handbetriebene Kunststoffrollladen
Haustüre	Alu-Rahmentüre mit Panelfüllung, schwere Bauart
Innentüren	Holztürblätter mit Holzzargen, weiß beschichtet
Innenwandflächen	verputzt, Bad und WC gefliest
Deckenflächen	verputzt
Dachschrägen	Nut- und Federbrettverschalung
Böden	KG Fliesenbelag EG, DG Laminatbelag u. Fliesenbelag in den Sanitärzellen
Heizung	Heizkörper im EG u. DG, betrieben über Gastherme im KG, Erdgasanschluss; kachelverkleideter Kaminofen, befeuert mit Festbrennstoff
Sanitär	zentrale Warmwasseraufbereitung über Heizungsanlage mit Standboiler im KG
Elektro	Unterputz-Installation
Fassadengestaltung	einfache Putzfassade

4.4.2 Garagengebäude

Gebäudetyp und Nutzung	nicht unterkellertes Garagengebäude, für 1 PKW und Abstellraum		
Baujahr	ca. 1978	(geschätzt)	
Modernisierungen	keine wesentlichen Maßnahmen		
Bau- und Unterhaltungszustand	dem Baualter entsprechend durchschnittlich		
Bruttogrundfläche nach NHK 2010	einschl. Eingangsüberdachung, auf Grundlage des Bauantrags		
	EG	$7,00 \times 3,50 + 1,50 \times 4,00 =$	ca. 31 m ² (gerundet)
Nutzfläche	ca. 19 m ²		
Bauweise			
Umfassungswände	24 cm Mauerwerk, verputzt		
Dach / Decke	Flachdach, Untersicht aus Gipskarton		
Boden	Betonglattstrich		
Tor	elektrisch betriebenes Holzschwingtor		
Türe	Holzbretttüre		
Fenster	Holzfenster		
Elektro / Sanitär / Heizung	keine Ausstattung		

4.4.3 Beschreibung der Außenanlagen

Die Außenanlagen sind gepflegt und wurden in ca. 2010 neu gestaltet. Das Grundstück ist entlang der Straße mit einem auf Betonmauerchen sitzenden Stahlstabzaun eingefriedet. Die Zufahrt zur Garagengebäude ist mit Betonpflastersteinen und der Hauszugang ist mit Betonplatten befestigt. An der Einfahrt ist eine einfache Holzcarportkonstruktion errichtet. An die Garage schließt eine Holzgerätehütte mit Trapezblechdach an, zu der ein mit Betonplatten befestigter Weg führt. Im Süden ist dem Wohnhaus eine Terrasse vorgelagert, die mit Alu-Konstruktion und einer Markise überdacht ist. Im Südwesten ist ein Koy-Teich angelegt. Die übrigen Freiflächen sind gärtnerisch mit Rasen und wenigen Ziergehölzen angelegt.

4.5 Zubehör

Folgendes Zubehör geht in die Bewertung ein:

Einbauküche (BJ ca. 2010), bestehend aus Unterschränken mit Herd, Spülmaschine und Backofen, Kunststeinspülbecken und Dunstabzug. Arbeitsplatte und Bartheke aus Naturstein.

Der Neupreis wurde mit ca. 16.000,- € angegeben.

Photovoltaikanlage auf der Süddachfläche mit 10,83 kWp.

4.6 Mietverhältnisse

Es bestehen keine Mietverhältnisse.

4.7 Energieausweis

Ein Energieausweis lag für die Bewertung nicht vor.

5.0 Allgemeine Wertung

Die Lage des Grundstücks ist als durchschnittliche Wohnlage innerhalb von Bellenberg zu werten.

Raumprogramm u. Zuschnitt sind für einen mehrköpfigen Haushalt geeignet und insgesamt als marktgängig zu beurteilen.

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

Dies betrifft insbesondere das nur 30cm starke Umfassungsmauerwerk und die 2-fach verglasten Fenster.

6.0 Wertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

Vergleichswerte werden vom örtlichen Gutachterausschuss nicht erhoben.

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

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

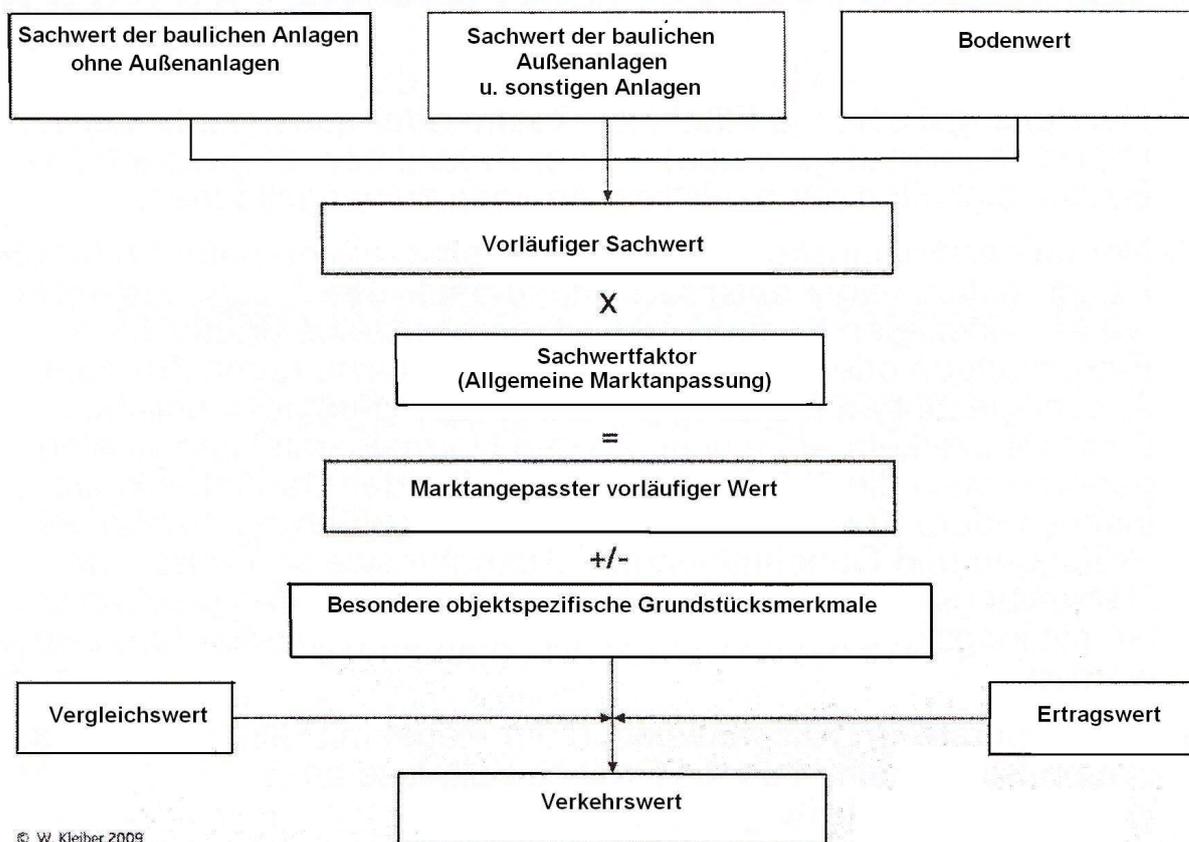
Demzufolge muss bei der Verkehrswertermittlung der Sachwert zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen werden, was im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwertverfahren möglich ist.

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

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

6.2 Sachwertermittlung

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



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

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

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

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

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

6.2.1 Ermittlung des Vorläufigen Sachwerts

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

Die Alterswertminderung wird nachfolgend linear, wie in der ImmoWertV 2021 für den Regelfall vorgeschrieben, in Ansatz gebracht.

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

Zur Ermittlung dieser Normalherstellungskosten (NHK) der Gebäudeanlagen werden nachfolgend die Kostenkennwerte der NHK 2010 bezogen auf die Bruttogrundfläche und unterschieden nach Gebäudeart und Gebäudestandard (Kosten/m²), herangezogen.

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

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

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

Wertermittlungstichtag:	24.07.2024
Baukostenindex 2010:	100
Baukostenindex zum Wertermittlungstichtag:	182,7

6.2.2 Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

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

Nachfolgend wird die Restnutzungsdauer durch Vergabe von Modernisierungspunkten nach ImmoWertV ermittelt:

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (SW-RL Anl. 4) für Ein- und Zweifamilienhäuser			
Objekt	Satz-Nr.		Kommentar
	max. Punkte	tats. Punkte	
Wohnhaus in Bellenberg, AG NU 2K 29/24			
Modernisierungselemente			
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1	
Wärmedämmung der Außenwände	4		
Modernisierung von Bädern	2	2	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2		
Summe	20	8	
<i>Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.</i>			
Modernisierungsgrad	Punkte		
nicht modernisiert	0 - 1	0	
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2 - 5	0	
mittlerer Modernisierungsgrad	6 - 10	8	
überwiegend modernisiert	11 - 17	0	
umfassend modernisiert	18 - 20	0	
Ermittlung der Restnutzungsdauer und des rechnerischen Baujahres			
Vorgaben	Stichtag	nur das Jahr !	2024
	Baujahr		1978
	tatsächliches Alter		46 Jahre
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei ausstattungsabhängiger Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3		
	gerechnete Gesamtnutzungsdauer		68 Jahre
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei Vorgabe der Gesamtnutzungsdauer		
	Gesamtnutzungsdauer (60 - 90 Jahre)		80 Jahre
	wirtschaftliche gerechnete Restnutzungsdauer (interpoliert)		43 Jahre
	lineare Alterswertminderung		46 %

Die Gesamtnutzungsdauer GND wird entsprechend dem Modell zur Herleitung der angewendeten Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses des Landratsamtes Günzburg in Ansatz gebracht mit 80 Jahre

fiktives Gebäudealter 37 Jahre

Restnutzungsdauer RND zum Wertermittlungsstichtag 43 Jahre

In Ansatz gebrachte Alterswertminderung nach ImmoWertV 2021 damit:

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

Alterswertminderung $(80 \text{ J} - 43\text{J}) / 80 \text{ J} \times 100 = 46,0 \%$

6.2.3 Vorläufiger Sachwert des Wohnhauses

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

Typ 1.01
gewichtet, 2,5
782,- €/m²
331 m²

Tabelle 1:

Sachwertrichtlinie (SW-RL) Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Ein- und Zweifamilienhäuser								
Stand 16.10.2013								
Objekt:	Wohnhaus in Bellenberg, AG NU 2K 29/24			Satz-Nr.:		Baujahr:	1978	
Objektart:	Einfamilienhaus			Aktenzeichen:				
				Sachbearbeiter/in:				
Besteht das Objekt aus unterschiedlichen Gebäudetypen, dann hier die getrennt berechnete BGF eintragen! Die prozentuale Verteilung dann in dieser Tabelle verwenden!				BGF Gebäudeteil 1:				
				BGF Gebäudeteil 2:				
Einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%								
Typ	Ausstattung					Auswahl		
	1	2	3	4	5			
	1.01	freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1005	1260	100%
	2.01	Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1180	
	3.01	Reihenmittelhäuser	575	640	735	885	1105	
	1.02	freistehende Einfamilienhäuser	545	605	695	840	1050	
	2.02	Doppel- und Reihenendhäuser	515	570	655	790	985	
	3.02	Reihenmittelhäuser	480	535	615	740	925	
	1.03	freistehende Einfamilienhäuser	705	785	900	1085	1360	
	2.03	Doppel- und Reihenendhäuser	665	735	845	1020	1275	
	3.03	Reihenmittelhäuser	620	690	795	955	1195	

Tabelle 2

Berechnung der Normalherstellungskosten auf Basis der NHK 2010 nach den Leitlinien der AGVGA - NRW in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie (SW-RL) Anlage 1							
Stand 16.10.2013							
Objekt	Wohnhaus in Bellenberg, AG NU 2K 29/24					Satz-Nr.:	
Vorgabe NHK 2010	655	725	835	1005	1260		
einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%							
Kostengruppe	Ausstattungsstandard					Wägungs- anteil	Kostenanteil NHK 2010
	1	2	3	4	5	%	€/m²
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23%	167
Sonstiges							
Ansatz		100%					
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel; Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995	glasierete Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer; Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendach-konstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15%	109
Sonstiges							
Ansatz		100%					
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11%	92
Sonstiges							
Ansatz		100%					
Innenwände und Türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeiler-vorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11%	80
Sonstiges							
Ansatz		100%					
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, 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	11%	92
Sonstiges							
Ansatz		100%					
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzo-belag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5%	42
Sonstiges							
Ansatz		100%					
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenastrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9%	75
Sonstiges							
Ansatz		100%					
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	9%	75
Sonstiges							
Ansatz		100%					
sonst. technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6%	50
Sonstiges							
Ansatz		100%					
Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 / Ermittelte Kostenkennwert						100%	782
Gebäudestandardkennzahl							2,5

objektspezifischer Kostenkennwert

782,- €/m²

Vorläufiger Sachwert des Wohnhauses damit:

Wohnhaus	331 m ² x 782,- €/m ² =	258.842,- €
Bezogen auf den Wertermittlungsstichtag mit Index 182,7		
ergeben sich Herstellungskosten von		472.904,- €
abzüglich Alterswertminderung (linear)		
bei 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer		
und 43 Jahre Restnutzungsdauer		
ca. 46 %		./. 217.504,- €
vorläufiger Sachwert des Wohnhauses		255.400,- €

6.2.4 Vorläufiger Sachwert des Garagengebäudes:

Gebäudetyp nach NHK 2010 eingeordnet unter	Typ 14.1	
Ausstattungsstandard	3	
Bruttogrundfläche	31 m ²	
Kostenkennwert	245,- €/m ²	
Garage	31 m ² x 245,- €/m ² =	7.595,- €
Bezogen auf den Wertermittlungsstichtag mit Index 1,827		
ergeben sich Herstellungskosten von		13.876,- €
abzüglich Alterswertminderung		
bei 80 Jahre normative Gesamtnutzungsdauer,		
und 43 Jahre Restnutzungsdauer		
ca. 46,0 %		./. 6.376,- €
vorläufiger Sachwert des Garagengebäudes		7.500,- €

6.2.5 Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen

Die Außenanlagen werden zur Einhaltung der Modellkonformität entsprechend dem Modell zur Herleitung der zur Anwendung kommenden Sachwertfaktoren mit 3% des Zeitwerts der Gebäudezeitwerte in Ansatz gebracht.

(255.400,- € + 7.500,- €) x 3% = 7.887,- €

Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen **7.900,- € (gerundet)**

6.2.6 Bodenwert

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

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

Hierfür ist jedoch eine entsprechende Zahl von geeigneten Vergleichspreisen erforderlich.

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

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

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte vom Landratsamt Neu-Ulm wurde zum 01.01.2024 für Bellenberg, in der Bodenrichtwertzone, in der das Grundstück liegt, ein Bodenrichtwert von 260,- €/m², einschließlich der Erschließung festgestellt.

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

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein lagetypisches Grundstück, für den ich den Bodenrichtwert für angemessen erachte.

Der Bodenwert des Grundstücks errechnet sich damit:

Flnr. 344/30	745 m² x 260,- €/m² =	193.700,- €	(gerundet)
---------------------	--	--------------------	-------------------

6.2.7 Zusammenstellung der vorläufigen Sachwerte

vorläufiger Sachwert des Wohnhauses	255.400,- €
vorläufiger Sachwert der Garagengebäude	7.500,- €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	7.900,- €
vorläufiger Bodenwert	193.700,- €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	464.500,- €

6.2.8 Wertansatz für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Im vorliegenden Fall wurde eine für Einfamilienhäuser modellkonforme Gesamtnutzungsdauer bei der Bestimmung der Alterswertminderung zu Grunde gelegt.

Nachstehende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gehen gesondert in die Wertermittlung ein.

wertsteigernd Zubehör

- Einbauküche
- Terrassenmarkise
- Photovoltaikanlage

Der Zeitwert der Einbauküche wird wie folgt veranschlagt:

Neupreis ca. 16.000,- €

Gesamtnutzungsdauer	20 Jahre
Alter 2024 - 2010 =	14 Jahre
Restnutzungsdauer	6 Jahre

Zeitwert	16.000,- € x 6 J/ 20 J =	4.800,- €
----------	--------------------------	-----------

Zubehör gesamt:	Einbauküche	4.800,- €
	Markise	3.400,- €
	Photovoltaikanlage	21.800,- € *
	Zubehör gesamt	30.000,- €

* Kalkulation siehe Seite 19 u. 20

Zuschlag	
besondere objektspezifische	
Grundstücksmerkmale, gerundet	30.000,- €

Ermittlung des Marktwerts der Fotovoltaikanlage

Nachfolgend wird der Marktwert der auf dem Grundstück installierten Photovoltaikanlage, die ein separat handelbares Wirtschaftsgut darstellt, ermittelt.

Für die Bewertung von PV-Anlagen ist das Ertragswertverfahren üblich. Das Ertragswertverfahren orientiert sich an Renditeerwartungen, die an ein Objekt gestellt werden. Maßgeblich hierfür sind die Reinerträge aus dem Objekt und die von Marktteilnehmern erwartete Verzinsung des investierten Kapitals.

Der Ertragswert der PV-Anlage wird deshalb nachfolgend ermittelt durch Kapitalisierung der zu erwartenden Einspeisevergütung bzw. der ersparten Stromkosten unter Berücksichtigung der Restlaufzeit und der Betriebskosten.

Die veranschlagte Nutzungsdauer ergibt sich aus der Vergütungsdauer nach dem Erneubaren-Energien-Gesetz (EEG). Sie beträgt 20 Jahre zuzüglich des Jahres der Inbetriebnahme. Die Nutzungsdauer wird auf volle Monate gerechnet.

Eine Prognose der Nutzungsdauer über diesen Zeitraum hinaus ist aufgrund der unbekanntenen rechtlichen Rahmenbedingungen und der unkalkulierbaren Instandhaltungskosten zum jetzigen Zeitpunkt nicht belastbar.

Marktteilnehmer gehen deshalb bei ihren Kaufpreisüberlegungen davon aus, dass die Nutzungsdauer der Anlage mit Ablauf der Einspeisevergütung nach EEG endet.

Es handelt sich um eine PV-Anlage mit folgenden wesentlichen Daten:

Baujahr	2011
Nennleistung	10,83 kWp
Inbetriebnahme	16.12.2011

Gemäß vorliegenden Jahresabrechnungen der LVN:

Betriebsweise	Einspeisung und Eigenverbrauch (Überschusseinspeisung)	
Einspeisevergütung	28,74 Cent/kWh	
Eigenverbrauch	12,36 Cent/kWh	bis 30 % Eigenverbrauch

Jahresleistungen gemäß vorl. Jahresabrechnungen:

		davon Eigenverbrauch
in 2013	11.199 kWh	2.429 kWh = ca. 22%
in 2014	12.111 kWh	2.202 kWh = ca. 18%
in 2015	12.808 kWh	2.260 kWh = ca. 18%
in 2016	12.222 kWh	2.615 kWh = ca. 21%
in 2017	12.772 kWh	3.083 kWh = ca. 24%
in 2019	12.927 kWh	2.803 kWh = ca. 22%
<u>in 2020</u>	<u>13.337 kWh</u>	<u>2.852 kWh = ca. 21%</u>
Ø	12.482 kWh	2.606 kWh = ca. 21%

Gemäß Abrechnung des Stromversorgers

beträgt die Einspeisevergütung 28,74 Cent/ kWh zzgl. MwSt.

Durchschnittlicher Stromüberschuss

zur Einspeisung: 100% - 21% = 79 %

Für die Stromkostensparnis wird der vom Bundesverband für Energie- und Wasserwirtschaft ermittelte durchschnittliche Strompreis für Haushalte in Deutschland für 2024

herangezogen: 41,35 Cent/kWh

Der durchschnittliche Ertrag im Jahr errechnet sich damit:

aus Einspeisevergütung

$$12.482 \text{ kWh} \times 0,2874 \text{ €/kWh} \times 79\% = 2.833,99 \text{ €}$$

aus Stromersparnis zzgl. Zulage zu eigenverbrauchten Strom

$$12.482 \text{ kWh} \times (0,4135 \text{ €/kWh} + 0,1236 \text{ €/kWh}) \times 21\% = 1.408,86 \text{ €}$$

jährlicher

Rohertrag aus Einspeisevergütung und Stromersparnis abzgl. 4.242,00 € (gerundet)

$$\text{Bewirtschaftungskosten } 10,0\% \text{ aus } 4.242,- \text{ €} \quad ./.\quad 424,00 \text{ €}$$

kalkulierter Reinertrag 3.818,00 €

Ermittlung der Restlaufzeit:

Tag der Inbetriebnahme 16.12.2011

Ende der Einspeisevergütung 31.12.2031

=>

Gesamtlaufzeit 20,00 Jahre (20 Jahre)

bisherige Nutzungsdauer bis 24.07.2024 12,60 Jahre (12 Jahre und 7 Monate)

Restlaufzeit 7,40 Jahre

Kapitalisierungszinssatz 3,00 %

einkalkulierter

Leistungsabfall der Anlage + 0,50 %

Kapitalisierungszinssatz 3,50 %

Restlaufzeit 7,4 Jahre

=>

Barwertfaktor (Vervielfältiger)

(3,5 % / 7,4 Jahre) 6,421

vorläufiger Ertragswert 6,421 x 3.818,- € = 24.515,- €

Weitere, zu erwartende einmalige Wartungskosten

1-maliger Austausch PV-Wechselrichter

250,- € x 10,83 kWp = ./.\quad 2.707,- €

Rückbaukosten

Es ist davon auszugehen, dass die Restwerte der Komponenten

zum Ende der Nutzungsdauer die reinen Rückbaukosten

aufwiegen und sich Rückbaukosten und Restwerte addieren zu 000,- €

Ertragswert, gerundet 21.808,- €

Marktwert des Zubehörs Fotovoltaikanlage, gerundet 21.800,- €

6.2.9 Sachwertfaktor

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

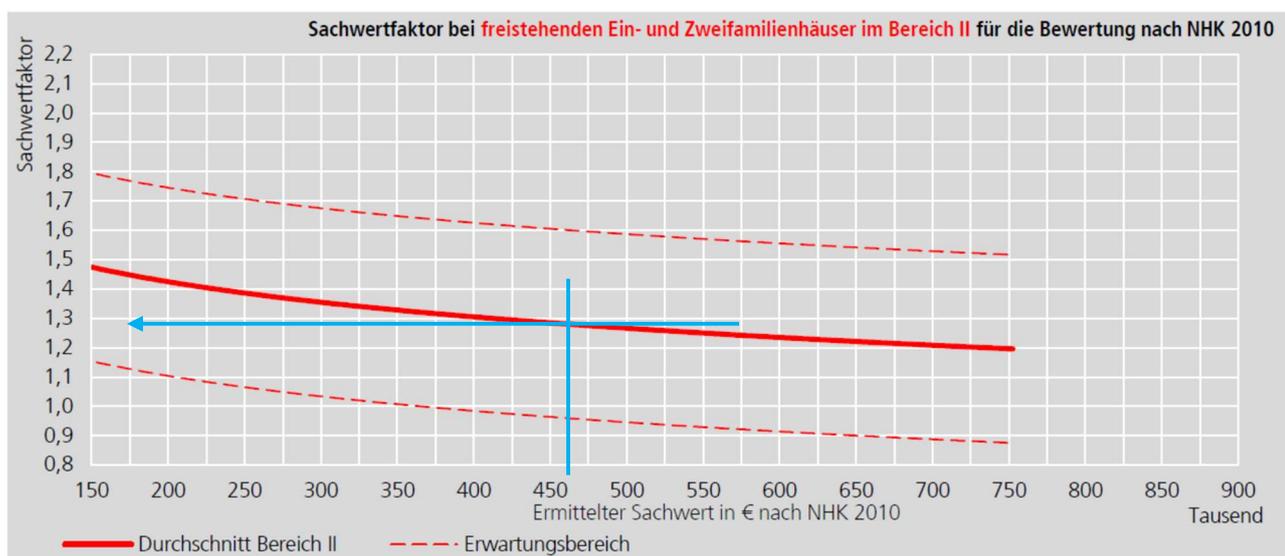
Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „Sachwert“ (=Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden.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

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

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

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss des Landratsamtes Neu-Ulm veröffentlicht bisher keine Sachwertfaktoren. Hilfsweise greife ich zurück auf Sachwertfaktoren, die vom Gutachterausschuss des Stadt Ulm für den Stadtkreis Ulm ermittelt wurden. Dies ist gerechtfertigt, da die Immobilienmärkte vergleichbar sind.

Der Gutachterausschuss der Stadt Ulm veröffentlicht nachstehende Kurve für frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Grundstücksmarktbericht 2024, abgeleitet aus Verkäufen in 2023:



Da der Sachwertfaktor sehr unterschiedlichen Einflüssen unterworfen ist, ist seine Bestimmung in einem hohen Masse der Einschätzung des Sachverständigen und dessen Kenntnis des Marktes vor Ort unterworfen.

Neben dem Sachwert, der in der obenstehenden, empirisch ermittelten Formel für den Sachwertfaktor von übergeordneter Bedeutung ist, lassen sich tendenziell folgende Zusammenhänge für den Sachwertfaktor ableiten:

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

Die Infrastruktur vor Ort ist als gut zu beurteilen. Die Marktgängigkeit ist unter Berücksichtigung des marktgängigen Zuschnitts einerseits und der energetischen Unzulänglichkeiten andererseits als durchschnittlich zu beurteilen.

Zur Ableitung des Verkehrswerts wird von mir der Sachwertfaktor damit wie folgt für marktgerecht erachtet:

durchschnittlicher statistischer Wert		1,28
Infrastruktur gegenüber Ulmer Stadtkreis	./.	0,05
<u>Marktgängigkeit durchschnittlich</u>	<u>+/-</u>	<u>0,00</u>
objektspezifischer Sachwertfaktor		1,23

Dies entspricht einem Marktanpassungsaufschlag von ca. 23 %.

7.0 Verkehrswert

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

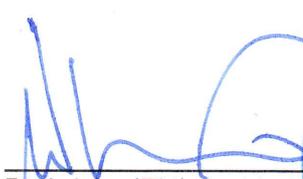
Der Verkehrswert wird damit von mir zum 24.07.2024 wie folgt festgestellt:

Vorläufiger Sachwert	464.500,- €
zuzgl.	
Marktanpassungsaufschlag , ca. 23 %	+ 105.500,- €
vorläufiger marktangepasster Wert	570.000,- €
zzgl.	
Zuschlag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Zubehör)	+ 30.000,- €
Verkehrswert	600.000,- €

Im Verkehrswert ist Zubehör (Einbauküche, Markise, Fotovoltaikanlage) im Wert von 30.000,- € enthalten.

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

Günzburg, den 22.10.2024


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



Anlagen : Ortslageplan
Lageplan
Wohnflächenberechnung
Bauantragspläne
Fotos vom Ortstermin

Ortsplan



Pfeil. ungefähre Lage des Grundstücks

Lageplan



Nichtamtlicher Auszug aus dem Geodatenportal der Stadt Neu-Ulm und des Landkreises Neu-Ulm  www.maps.neu-ulm.de
 Gemarkung: 236558
Bellenberg
 Nur für den privaten Gebrauch! Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet. Auszug ist NICHT zur Vorlage bei Behörden (z.B. zur Bauanfrage), Banken oder Ähnlichen zugelassen!
 Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung  www.geodaten.bayern.de
 Weitere Hinweise und Informationen für die Druckausgabe etc. finden Sie im Impressum. 

Neu|Ulm
 Stadt Neu-Ulm

 Landkreis Neu-Ulm

grün markiert: zu bewertendes Grundstück

I. Berechnung der Wohnfläche n. DIN 283

Erdgeschoß:

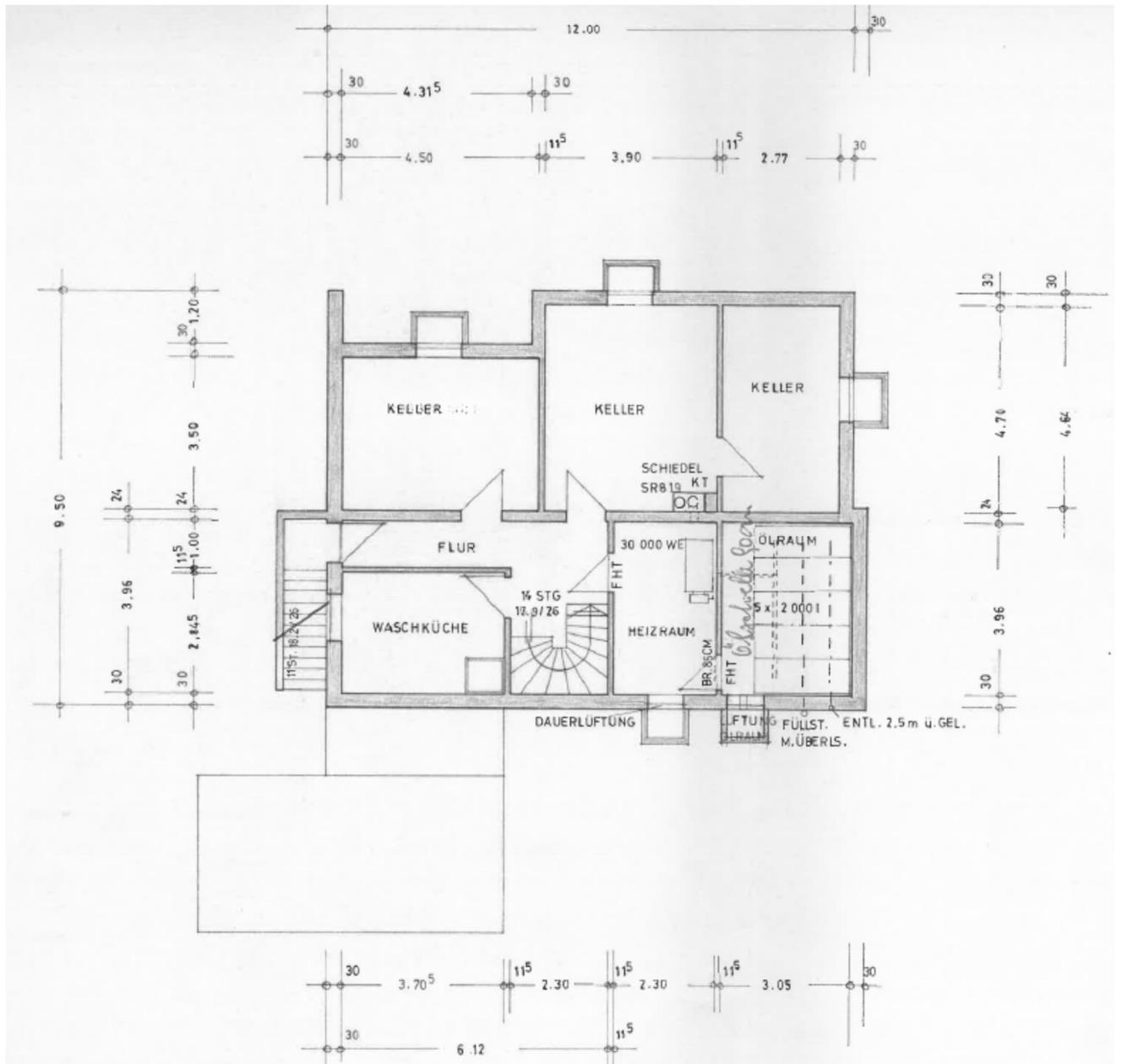
Wohnzimmer	6.785	x	4.70	=	31.89 m ²
Arbeitszimmer	4.50	x	3.50	=	15.75 m ²
Esszimmer	3.96	x	3.05	=	12.08 m ²
Küche	3.96	x	2.30	=	9.11 m ²
Diele	3.96	x	2.30	=	9.11 m ²
	+ 1.25	x	2.495	=	12.23 m ²
Bad	2.455	x	2.495	=	6.13 m ²
Windfang	2.64	x	1.35	=	3.56 m ²
WC	1.35	x	0.95	=	1.28 m ²
Terrasse	4.315	x	1.20 x 1/4	=	1.30 m ²
Kamin	./. 0.70	x	0.40	= -	0.28 m ²
				=	<u>93.05 m²</u>

Dachgeschoß:

Eltern	+ 5.10	x	1.30 x 1/2	=	17.29 m ²
	+ 5.10	x	2.74	=	16.95 m ²
Kind	+ 5.00	x	1.30 x 1/2	=	16.95 m ²
	+ 5.00	x	2.74	=	16.95 m ²
Kind	+ 3.72	x	1.30 x 1/2	=	9.34 m ²
	+ 3.72	x	1.86	=	9.34 m ²
Kind	+ 3.38	x	1.30 x 1/2	=	8.49 m ²
	+ 3.38	x	1.86	=	8.49 m ²
Bad	+ 2.00	x	1.60 x 1/2	=	2.94 m ²
	+ 2.00	x	0.67	=	2.94 m ²
Flur	2.10	x	1.00	=	2.10 m ²
Diele	2.30	x	2.40 x 1/2	=	6.35 m ²
	2.30	x	1.56	=	6.35 m ²
Balkon	4.70	x	1.50 x 1/4	=	1.76 m ²
Kamin	./. 0.70	x	0.40	= -	0.28 m ²
				=	<u>64.94 m²</u>

Erdgeschoß	=	93.05 m ²
Dachgeschoß	=	64.49 m ²
	=	<u>157.99 m²</u>
abzügl. 3 % f. Putz	=	4.74 m ²

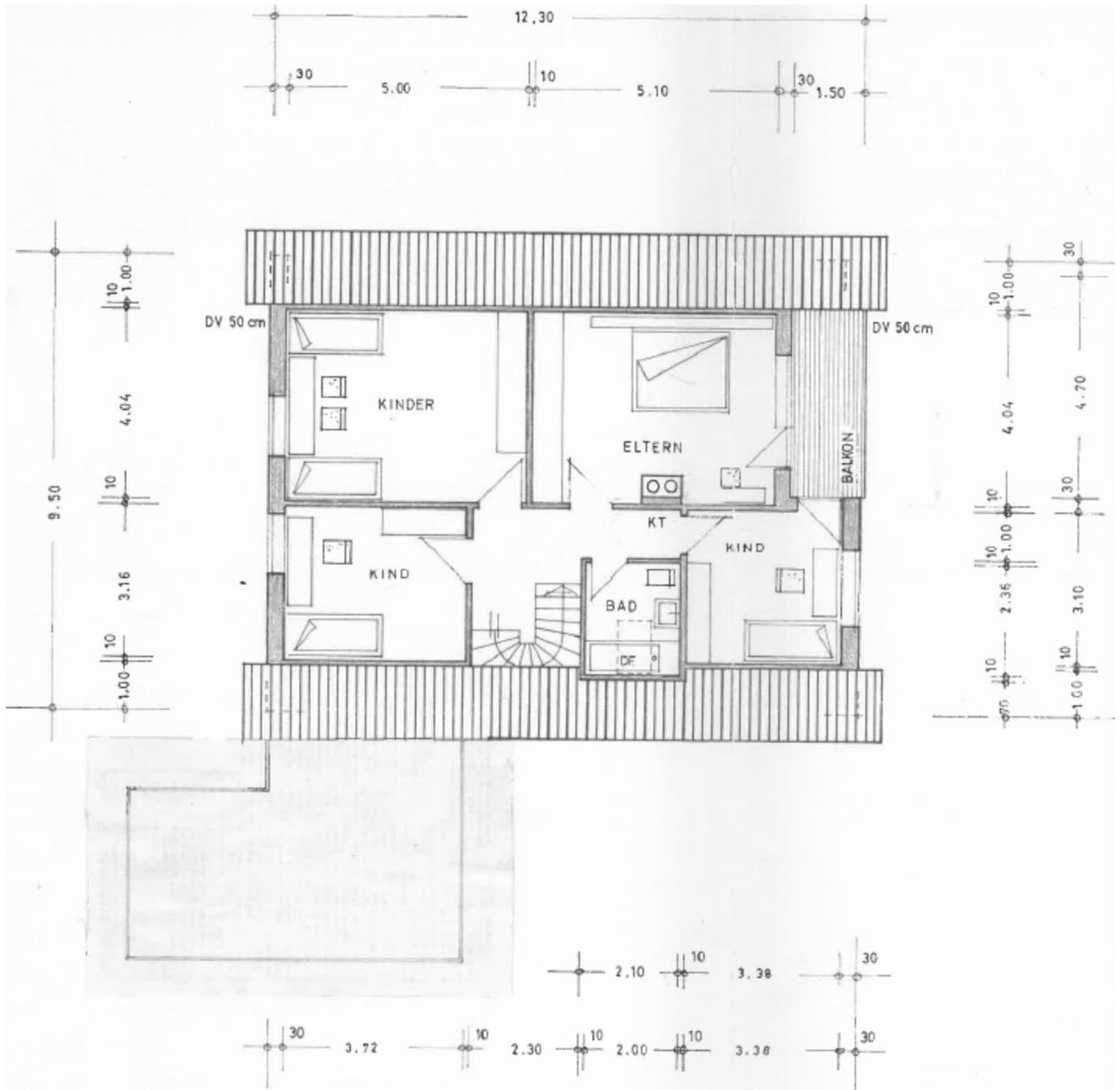
Nachfolgende Planzeichnungen aus Bauantrag aus 1977



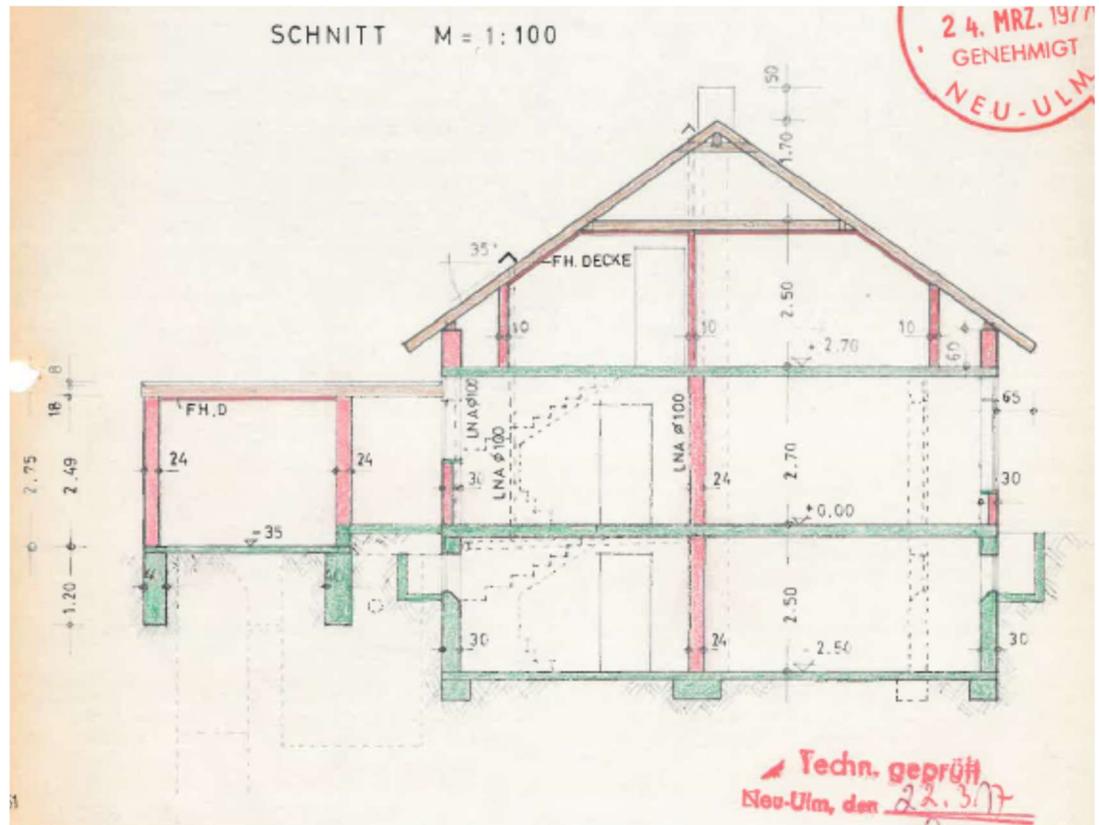
Kellergeschoss



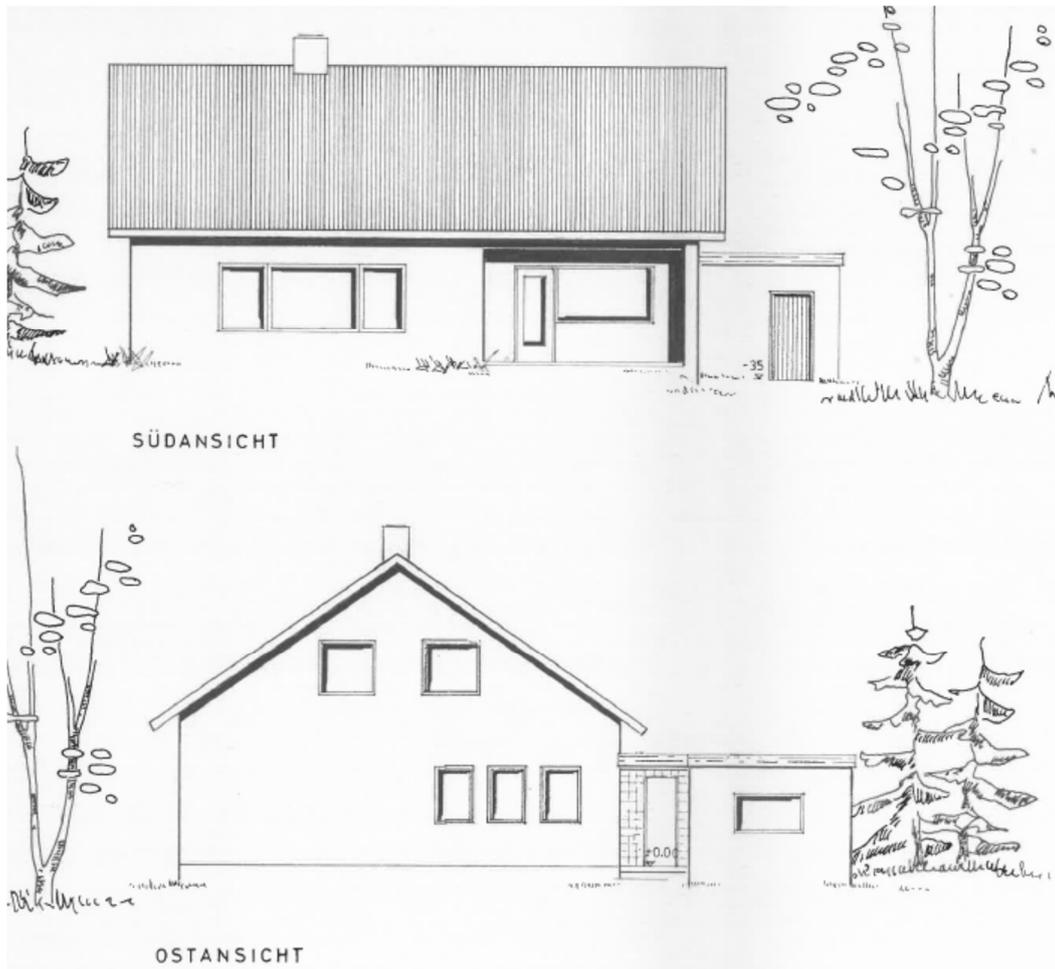
Erdgeschoss

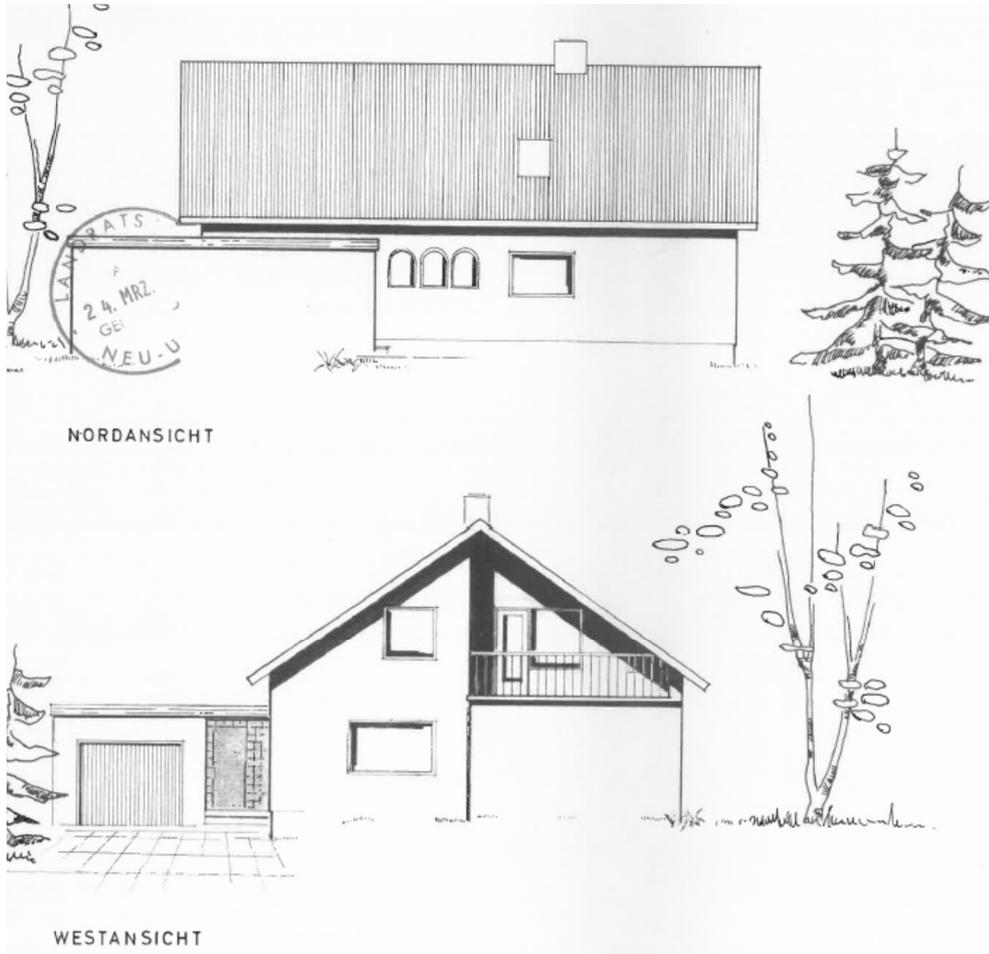


Dachgeschoss



Schnitt





Nachfolgende Fotos vom Ortstermin am 24.07.2024

Ansicht von Westen



Ansicht von Süden



Ansicht von Süden, Terrassenüberdachung mit Markise (Zubehör)



Garagengebäude, Ansicht von Südosten



Garagengebäude, Ansicht von Süden



Innansicht Garage



Koy-Becken im Südwesten des Grundstücks



KG: Waschküche



KG: Heizungsraum



KG: Hobbyraum, Pfeil. Konverter für PV-Anlage



KG: Treppe ins EG



EG: Wohnzimmer mit Kaminofen



EG: Küche (Zubehör)



EG: WC



EG: Bad



EG: Arbeitszimmer



EG: Diele mit Treppe ins DG



DG: Kinderzimmer



DG: Kinderzimmer



DG: Schlafzimmer



DG: Bad





DG: Kinderzimmer



Westbalkon



Dachspitz, Kehlbalkendecke gedämmt