



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

Verkehrswertgutachten

über das Grundstück in 89250 Senden,
Danziger Straße 7,
Flst. Nr. 652/6,
eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Neu-Ulm,
Gemarkung Ay, Blatt 5690,

bebaut mit Wohn- und Geschäftshaus



Verkehrswert	205.000,- €
---------------------	--------------------

Wertermittlungstichtag	29.02.2024	(entspricht dem Qualitätsstichtag)
-------------------------------	------------	------------------------------------

Auftraggeberin	Amtsgericht Neu-Ulm Schützenstraße 17 89231 Neu-Ulm
-----------------------	---

Verfasser	Dipl.-Ing.(FH) Wolfgang Eichelmann Augsburger Straße 24, 89312 Günzburg, Tel.: 08221 / 201 31 13
------------------	--

Zweck der Wertermittlung	Zwangsversteigerungsverfahren 2K 58/23
---------------------------------	--

Dieses Gutachten umfasst 27 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 für das im Deckblatt beschriebene Grundstück.

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
Bauantragspläne (s. Anlage)	des Bauamtes Senden aus 1984 zur Errichtung einer Schreinerwerkstatt (zunächst KG u. EG) aus 1987 Nachtragsplanung für 1.OG und 2 OG aus 1991 zum Einbau einer Wohnung im DG aus 1994 zum Umbau des EG in eine Eisdiele aus 1995 Nachtragsplanung zum Umbau des EG in eine Eisdiele

meine Ortsbesichtigung am 29.02.2024

Eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen war mir nicht möglich, da mir der Eigentümer beim angekündigten Besichtigungstermin keinen Einlass verschaffte.

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.

Flächenberechnungen der Bauantragsunterlagen und des Verfassers

Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landratsamtes Neu-Ulm

Gesetze und Verordnungen in der zum Wertermittlungsstichtag 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

Nachstehender Grundbuchstand vom 13.08.1990 wird auftragsgemäß für die Bewertung zum 30.10.2023 für die nachfolgende Bewertung zu Grunde gelegt.

3.1 Grundbuchstelle

Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt
Neu-Ulm	Ay	5690

3.2 Bestandsverzeichnis

Lfd.Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
	Ay	652/6	Gebäude- und Freifläche	478 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
Stadt	Senden
Stadtteil	Senden
überregionale Verkehrsanbindung	4-spurig ausgebaute Bundesstraße 28 (Schellstraße) zum ca. 10km nördlich gelegenen Oberzentrum Ulm/Neu-Ulm; Autobahnanschlussstelle zur A7, Anschlussstelle Senden ca. 6km östlich
Wirtschaft	In Senden sind einige mittelständische Unternehmen ansässig und das überregional bedeutende Möbelhaus Inhofer. Das Oberzentrum Ulm/Neu-Ulm liegt ca. 10km nördlich.

4.2 Ortsbeschreibung

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

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

Der Stadt Senden besteht aus folgenden Ortsteilen:

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

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

4.3 Beschreibung des Grundstücks

Ortslage	im Norden von Senden in einem Gewerbegebiet	
Umgebung	Gewerbebetriebe	
Immissionen / Störungen	keine	
Grundstückszuschnitt	Eckgrundstück mit unregelmäßigem Zuschnitt, b/ t = ca. Ø 23 m / Ø 22m; im Süden und Osten von der Danziger Straße erschlossen, (s. Luftbild, S. 17)	
Grundstücksfläche	Flnr. 652/6	478 m ²
Oberfläche	eben	
Bebauung	Wohn- und Geschäftshaus	
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;	
Planungsrecht	ein rechtskräftiger Bebauungsplan weist das Gebiet, in dem das Grundstück liegt, als Gewerbegebiet GE aus	
	wesentliche Festsetzungen sind:	GRZ 0,8 GFZ 2,2
	Zahl der Vollgeschosse	4
Grundstücksbezogene Rechte	Auf dem nördlich angrenzenden Flurstück Flnr. 652/5 sind ein Grenzbebauungs- und Anbaurecht sowie eine Grenzabstandsverpflichtung für den jeweiligen Eigentümer des zu bewertenden Grundstücks dinglich gesichert.	
Grundstücksbezogene Belastungen in Abt.II des Grundbuchs	ja, siehe Punkt 3.4	
	Der Belastung ist keine verkehrswertrelevante Bedeutung beizumessen.	

4.4 Beschreibung der baulichen Anlagen

Es konnte von mir keine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen vorgenommen werden, da mir der Eigentümer beim Ortstermin keinen Zugang ermöglichte.

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen und stützen sich auf meine Ortsbesichtigung von der Straße aus und soweit aus den Bauantragsunterlagen zu schließen.

Das Gebäude macht einen ungepflegten Gesamteindruck und so weit von der Straße aus einsehbar besteht hoher Instandhaltungs- und Instandsetzungsrückstau bei den baulichen Anlagen.

Die Bebauung besteht aus Wohn- und Geschäftshaus 4.4.1.

4.4.1 Wohn- und Geschäftshaus

Gebäudetyp u. Nutzung	Wohn- Geschäftshaus in Massivbauweise, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss.		
Baujahr	Nachfolgende Baujahresangaben gemäß Datum der vorhandenen Bauantragspläne geschätzt: ca. 1984 wurde das Gebäude errichtet ca. 1991 wurde im 2.Obergeschoss eine Wohnung eingebaut ca. 1995 wurde im EG eine Eisdiele eingebaut		
Bau- und Unterhaltungszustand	soweit von außen einsehbar stark unterdurchschnittlicher Zustand; es besteht erheblicher Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstau; Teile der Räumlichkeiten sind offensichtlich in dem vorhandenen Zustand nicht mehr nutzbar.		
Bruttogrundfläche nach NHK 2010	KG	15,00 x 9,36 - 2,56 x 5,64 - 3,75 x 1,63 =	119,85 m ²
	EG, 1.OG	(15,00 x 14,92 - 2,56 x 5,64 = - 6,50 x 1,63) x 2 =	397,53 m ²
	2.OG	15,00 x 14,92 - 2,56 x 5,64 - 7,25 x 9,90 + 2,86 x 1,73 =	142,53 m ²
	Bruttogrundfläche, gerundet		660,00 m ²
Wohn- und Nutzfläche	überschlägig auf Grundlage der vorliegenden Pläne		
	KG		120 m ²
	EG		154 m ²
	1.OG		154 m ²
	2. OG		104 m ²
	Wohn- und Nutzfläche, gesamt		532 m ²

Bauweise	
Umfassungswände	30 cm Mauerwerk, beidseitig verputzt
Kellerumfassung	30 cm Stahlbeton
Innenwände	Mauerwerk, beidseitig verputzt
Decken	Stahlbeton
Dach	Flachdach auf Holzbalkenkonstruktion
Dachdeckung	Bitumenflachdach
Spenglerarbeiten	Zinkblech
Geschosstreppen	Stahlbeton
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Glasbausteine
Haustüre	Metallrahmentüre
Innenausstattung	nicht bekannt

4.4.2 Beschreibung der Außenanlagen

Die Freiflächen sind zum größten Teil mit Betonpflastersteinen befestigt. Der südöstliche Bereich ist mit einer Holzkonstruktion überdacht.

4.5 Mietverhältnisse

Ob auf dem Grundstück Mietverhältnisse bestehen, konnte nicht festgestellt werden.

5.0 Allgemeine Wertung

Zum Gebäude:

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in einem schlechten Zustand. Die Instandhaltung sowie erforderliche Instandsetzungen wurden nicht durchgeführt.

Am Gebäude besteht an der Fassade hoher Instandsetzungs- und Modernisierungsrückstau, der bei der nachfolgenden Bewertung auch für den Innenbereich unterstellt wird.

Wegen des schlechten Zustands ist das Wohn- und Geschäftshaus für übliche Nutzungsansprüche nicht mehr geeignet.

Eine rentierliche Vermietbarkeit ist im unterstellten Zustand nicht gegeben.

Ein Abbruch des Gebäudes ist zu erwägen.

Grundstücksmarktteilnehmer werden davon ausgehen, dass zur weiteren nachhaltigen Nutzung des Gebäudebestands das Gebäude durchgreifend kernsaniert und modernisiert werden muss und durch Umbau der neuen Nutzung angepasst werden muss. Hierzu ist der Rückbau des Gebäudes bis auf den Rohbau erforderlich.

Die Kosten für den Rück- und Umbau bis auf den Rohbau werden von Grundstücksmarktteilnehmern wertmindernd bei ihren Kaufpreisüberlegungen einfließen.

Zum Grundstück:

Die Lage in einem als Gewerbegebiet ausgewiesenen Baugebiet erlaubt eine vielfältige Art der Nutzung. Die zulässige Geschossflächenzahl von 2,2 erlaubt eine hohe bauliche Ausnutzung des Grundstücks.

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.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshausgrundstück.

Die Käufer solcher Liegenschaften interessieren sich vorrangig für die nachhaltig erzielbaren Erträge in Form der Miete oder ersparten Miete. Grundstücke mit Wohn- und Geschäftshäusern der beschriebenen Art werden daher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr regelmäßig nach dem Ertragswertverfahren bewertet.

Besondere Umstände, die ein Abweichen von den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs rechtfertigen, sind beim Bewertungsobjekt wie folgt vorhanden:

Wie unter Punkt 5.0 beschrieben, ist aufgrund des schlechten Gesamtzustands des Gebäudes eine nachhaltige Nutzung im vorhandenen Zustand nicht gegeben.

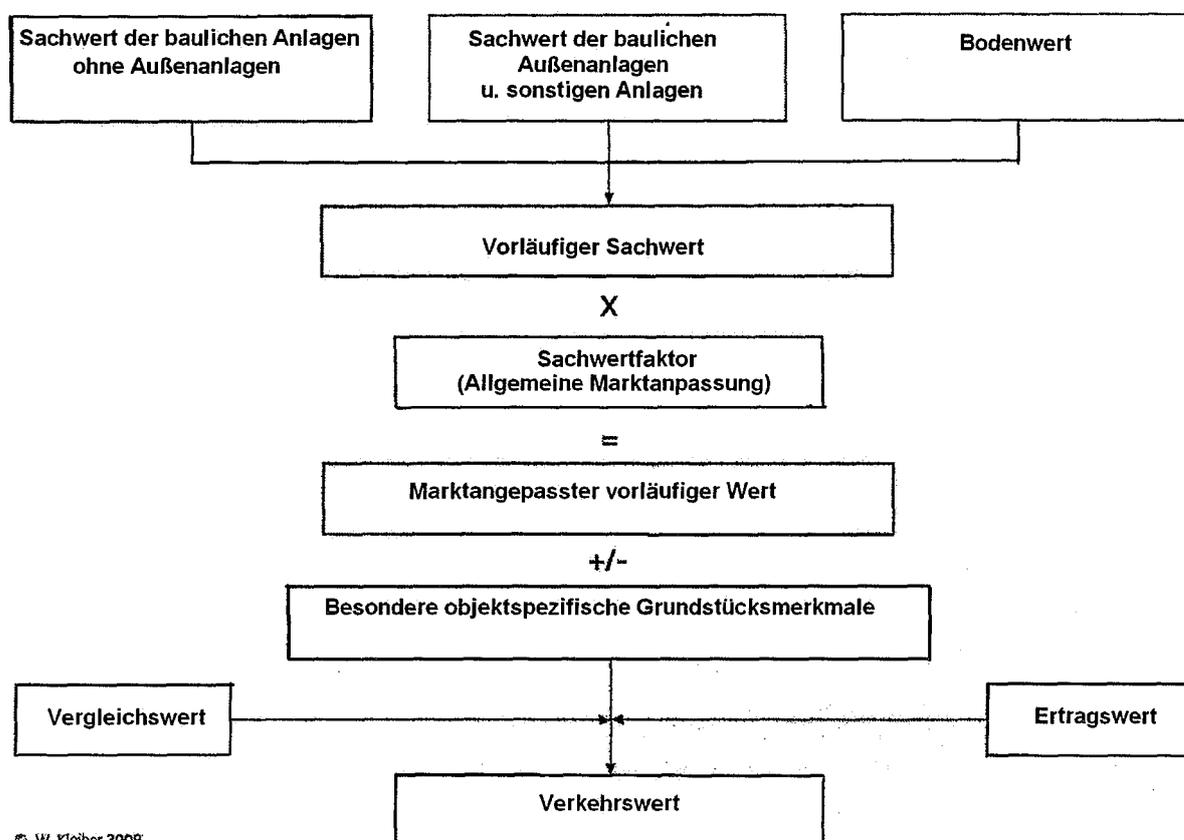
Da die Kosten der erforderlichen Kernsanierung und Modernisierung jedoch sehr stark abhängen vom künftigen Nutzungskonzept des Gebäudes und von der Art der durchgeführten Maßnahmen, müssten im Rahmen einer Ertragswertermittlung eine Reihe von hypothetischen Annahmen getroffen werden, die eine hinreichende Genauigkeit des Wertermittlungsergebnisses nicht mehr gewährleisten. Denn weder sind die Baukosten ohne entsprechende Planung, noch die Mieten ohne das Nutzungskonzept zu kennen, mit hinreichender Genauigkeit zu bestimmen, um den Verkehrswert mit Hilfe des Ertragsverfahrens zu ermitteln.

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

Dies ist gerechtfertigt, da Grundstücksmarktteilnehmer bei Ihren Kaufpreisüberlegungen den Wert der noch verwertbaren Bausubstanz bei Ihren Kaufpreisüberlegungen berücksichtigen werden.

6.2 Sachwertermittlung

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



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

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

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

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

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

6.3 Ermittlung des Vorläufigen Sachwerts

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

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 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 Wertermittlungstichtags angepasst.

Baukostenindex 2010:	100
Wertermittlungstichtag:	29.02.2024
Baukostenindex zum Wertermittlungstichtag:	181,3

6.3.1 Vorläufiger Sachwert des Wohn- und Geschäftshauses

Gebäudetyp nach NHK 2010 eingeordnet unter	Typ 5.1
Ausstattungsstandard	3
Bruttogrundfläche	850 m ²
Kostenkennwert gemäß Tabelle 1 u. 2 ermittelt	860,- €/m ²

5. Wohnhäuser mit Mischnutzung, Banken/ Geschäftshäuser ¹

		Standardstufen		
		3	4	5
5.1	Wohnhäuser mit Mischnutzung ^{2,3,4}	860	1085	1375
5.2	Banken und Geschäftshäuser mit Wohnungen ⁵	890	1375	1720
5.3	Banken und Geschäftshäuser ohne Wohnungen	930	1520	1900

⁴ Wohnhäuser mit Mischnutzung sind Gebäude mit überwiegend Wohnnutzung und einem geringen gewerblichen Anteil. Anteil der Wohnfläche ca. 75%. Bei deutlich abweichenden Nutzungsanteilen ist eine Ermittlung durch Gebäudemix sinnvoll.

Vorläufiger Sachwert auf Grundlage der Bruttogrundfläche:

$$660 \text{ m}^2 \times 860,- \text{ €/m}^2 = 567.600,- \text{ €}$$

Bezogen auf den Wertermittlungsstichtag 29.02.2024 mit Index 181,3 ergeben sich Herstellungskosten von 1.029.059,- €

Das Verhältnis Rohbaukosten zu Ausbaukosten liegt nach Erfahrungssätzen für Wohn- und Geschäftshäuser im Mittel bei 40% zu 60%.

Im vorliegenden Fall, wird wegen des vermuteten, schlechten und nicht modernisierten Zustands des Innenausbaus nur der Rohbau in Ansatz gebracht:

vorläufiger
Sachwert des Rohbaus damit $1.029.059,- \text{ €} \times 40\% = 411.623,- \text{ €}$

abzgl. Abzug für
Rückbaukosten auf den Rohbauzustand und Umbaukosten

$$660 \text{ m}^2 \times 350,- \text{ €/m}^2 = \text{./.} \quad 231.000,- \text{ €}$$

$$180.623,- \text{ €}$$

Im vorliegenden Fall werden Marktteilnehmer aufgrund der alten Bausubstanz des verbleibenden Rohbaus, die für einen Erwerber mit Kostenrisiko verbunden ist, einen Risikoabschlag kalkulieren, der als Alterswertminderung in Ansatz gebracht wird mit ca. 30% $\text{./.} \quad 54.623,- \text{ €}$

vorläufiger Sachwert des Rohbaus **126.000,- €**

6.3.2 Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen

Den Außenanlagen ist kein Sachwert mehr beizumessen.

Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen **0.000,- €**

6.3.3 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 Folgenden wird der Bodenwert auf Grundlage des Bodenrichtwerts ermittelt.

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte beim Landratsamt Neu-Ulm wurde zum 01.01.2022 für Neu-Ulm in der Bodenrichtwertzone, in der das zu bewertende Grundstück liegt, ein Bodenrichtwert von 175,- €/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 das ich den Bodenrichtwert für angemessen erachte.

Der Bodenwert des Grundstücks errechnet sich damit:

Flnrn. 652/6 **478 m² x 175,00 €/m² =** **84.000,- € (gerundet)**

6.3.4 Zusammenstellung der vorläufigen Sachwerte

vorläufiger Sachwert des Gebäudes	126.000,- €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	0.000,- €
Bodenwert	84.000,- €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	210.000,- €

6.3.5 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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die gesondert in die Wertermittlung eingehen müssen, bestehen bei der Terrassenüberdachung, die zum Abbruch ansteht.

Der Abbruch und die Entsorgung der Pergolaüberdachung und sonstiger Außenanlagen

wird pauschal in Ansatz gebracht mit 53.000,- €

Abschlag für besondere

objektspezifische Grundstücksmerkmale, gerundet

5.000,- €

6.3.6 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.

Im vorliegenden Fall werden für Marktteilnehmer aufgrund Rohbauzustands dessen Nutzung und Innenausbaugestaltung einem Erwerber offen steht, vorrangig die Kosten, die zur Erstellung eines vergleichbaren Objekts aufzuwenden wären, bei Ihren Kaufpreisüberlegungen eine Rolle spielen, weshalb von mir kein Marktanpassungsfaktor in Ansatz gebracht wird.

Marktanpassungsauf- bzw. -abschlag damit

0 %.

7.0 Verkehrswert

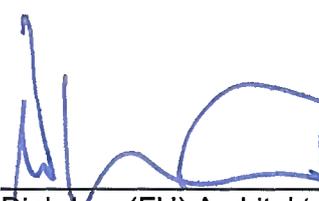
Bei dem Objekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus, mit hohem Instandsetzungs- und Modernisierungsrückstau, das in der vorhandenen Form nicht weiter genutzt werden kann. Grundstücksmarktteilnehmer werden im vorliegenden Fall ihre Kaufpreisüberlegungen auf den Sachwert stützen.

Der Verkehrswert wird damit von mir zum 29.02.2024 wie folgt festgestellt:

Vorläufiger Sachwert	210.000,- €
+/-	
Marktanpassungsauf- bzw. abschlag	+/- 0.000,- €
vorläufiger marktangepasster Wert	210.000,- €
Abschlag	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	./ 5.000,- €
Verkehrswert	205.000,- €

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 27.05.2024

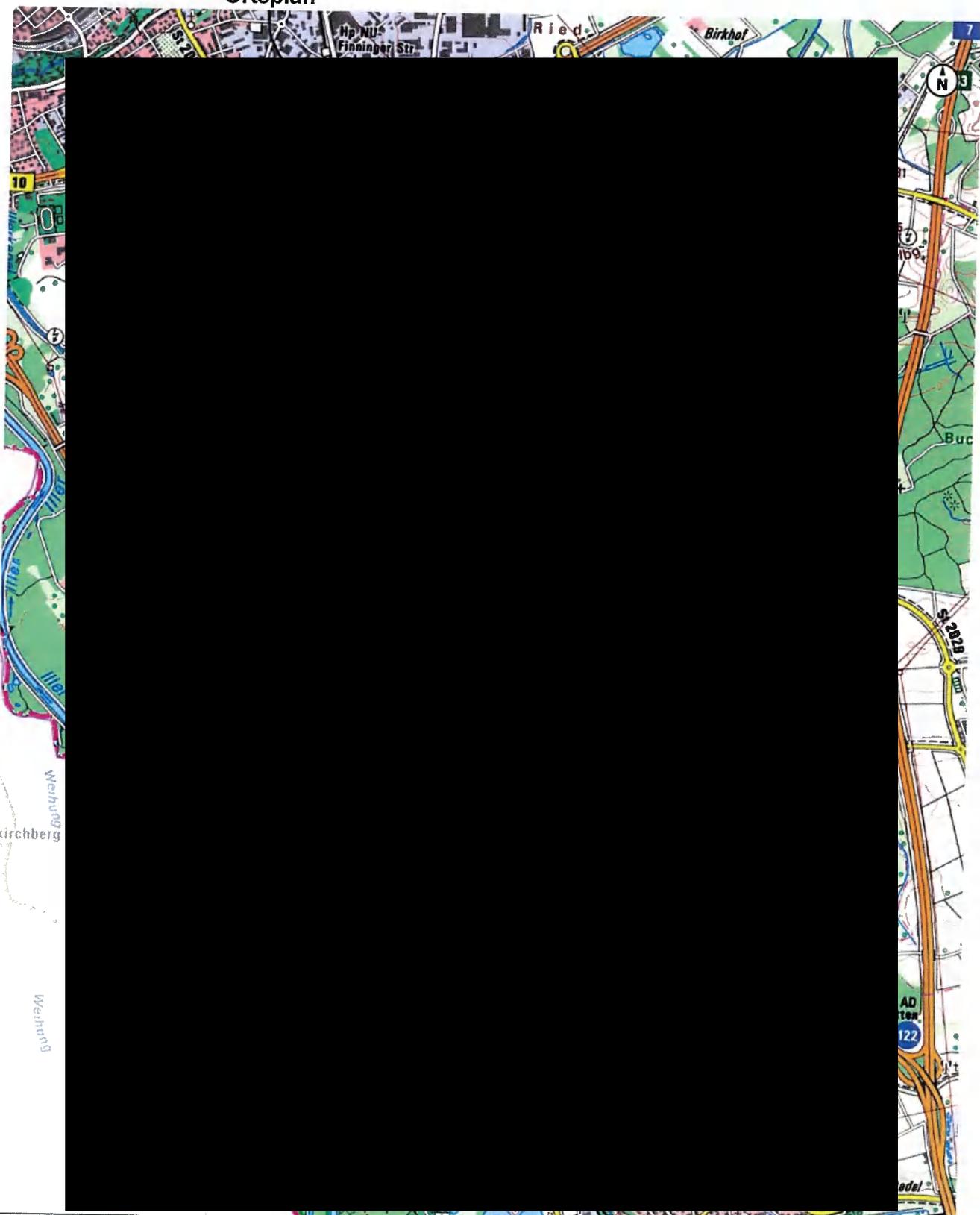

 Dipl.-Ing. (FH) Architekt
 Wolfgang Eichelmann
 Augsburgener Straße 24
 89312 Günzburg



Anlagen : Ortsplan
 Luftbild mit Flurstücksgrenzen
 Grundrisse, Schnitt aus den Bauantragsplänen
 Fotos

44

Ortsplan



0 200 400 600 800m
 Maßstab 1:25.000
 Gedruckt am 11.04.2022 10:41
<https://v.bayern.de/WRKx/F>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

2019



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2022, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, EuroGeographics

Pfeil. Lage des Grundstücks

Luftbild mit Flurstücksgrenzen



Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

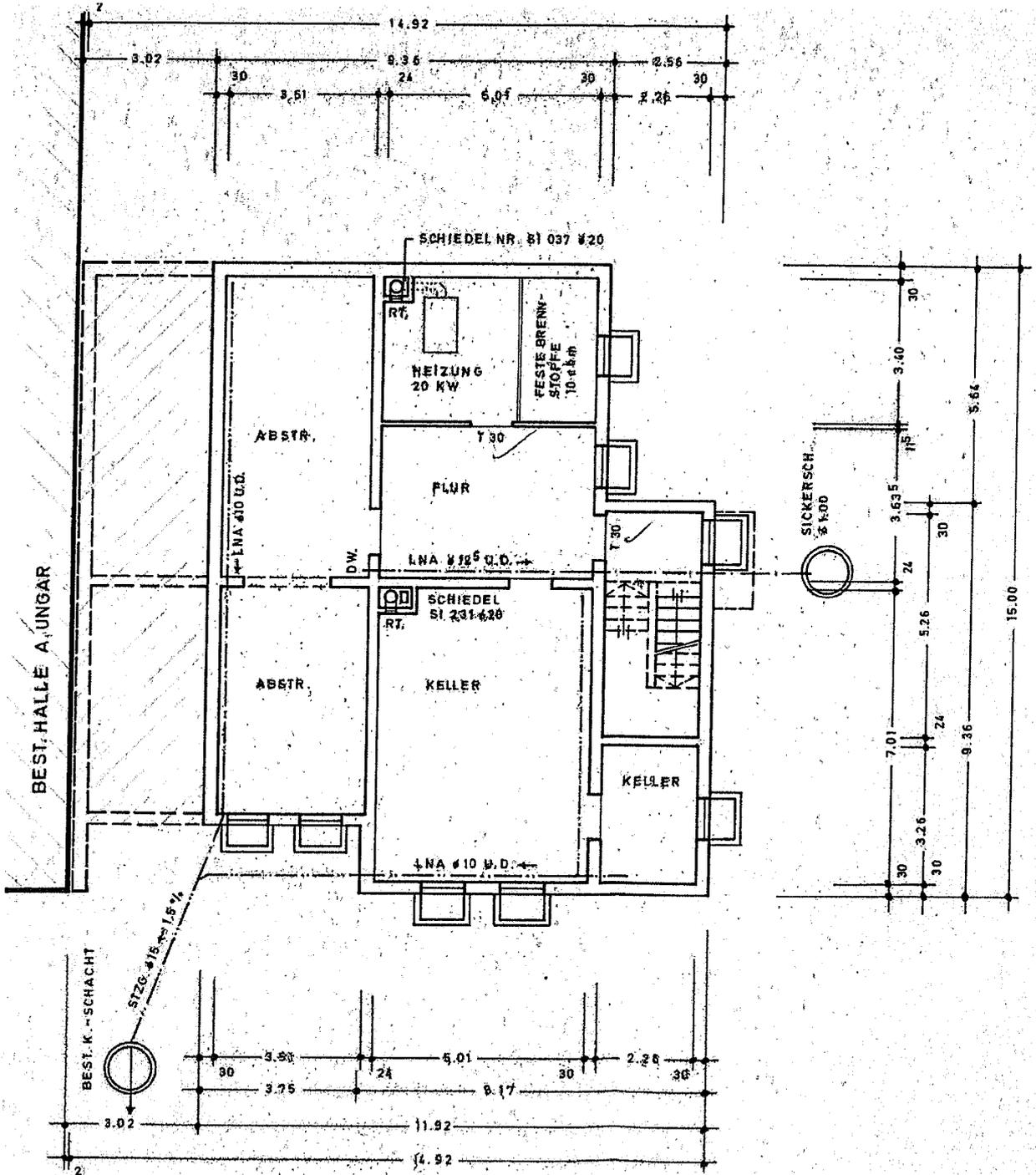


© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, EuroGeographics

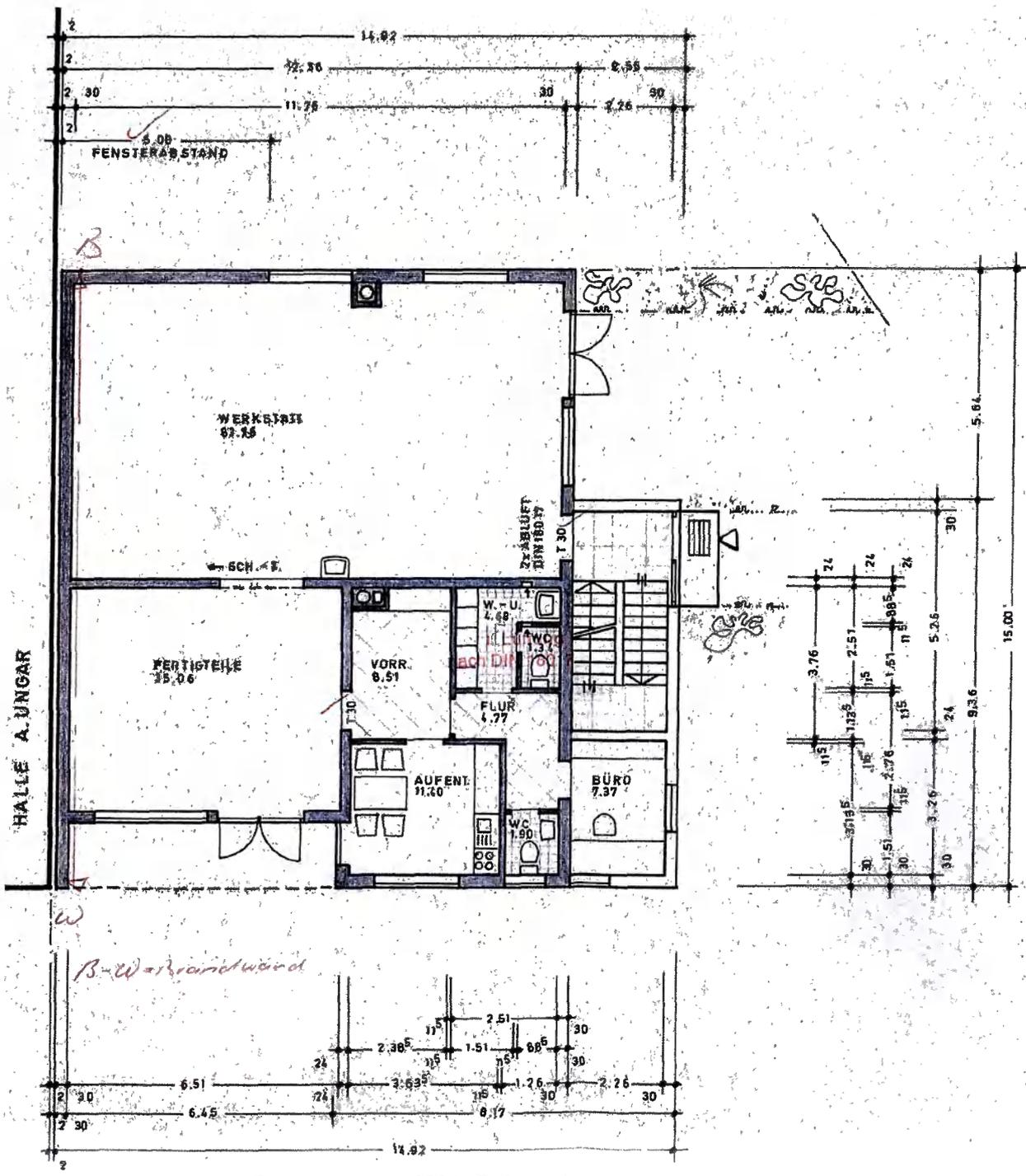
rot markiert: zu bewertendes Grundstück

40

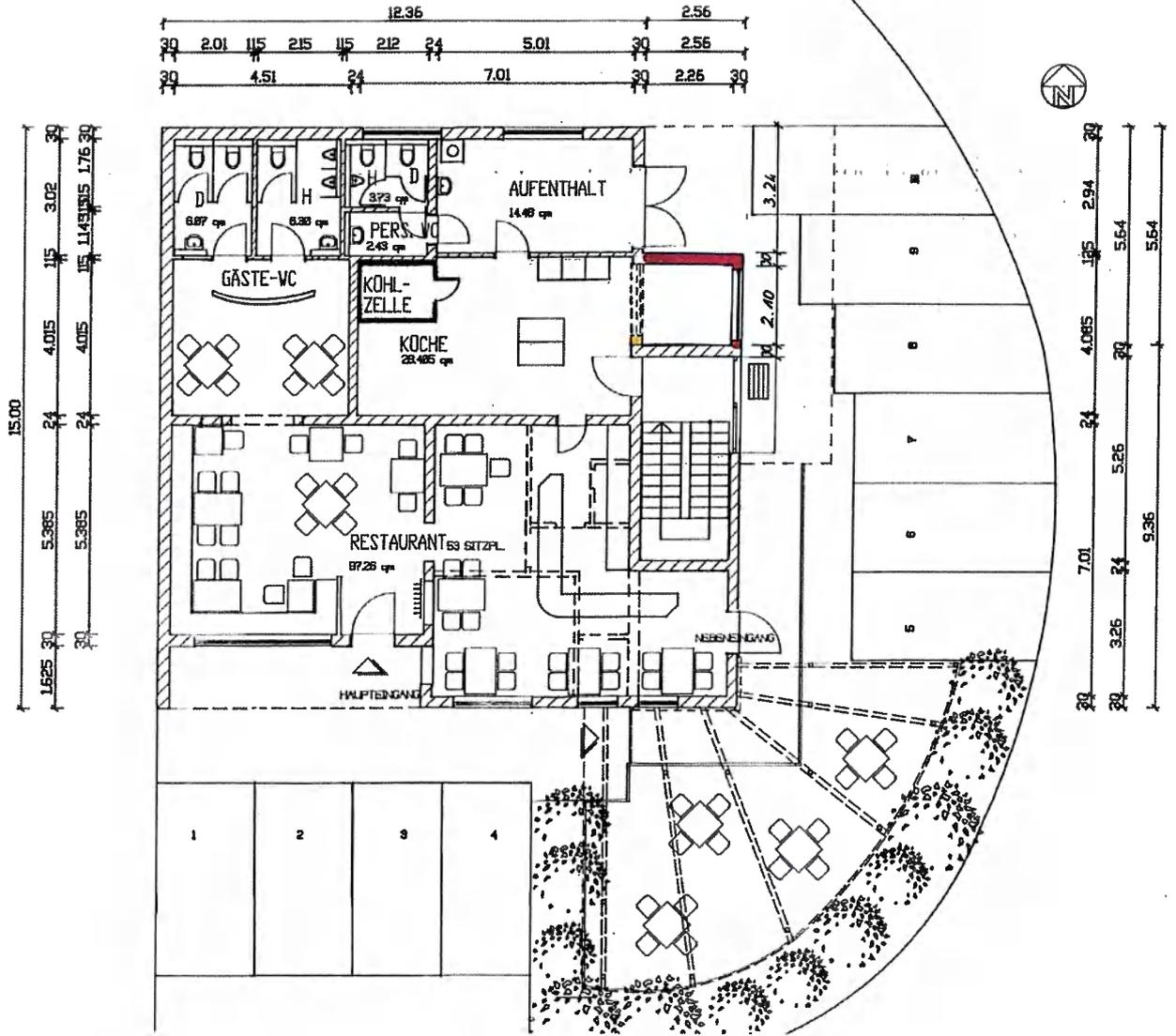
Nachfolgende Planzeichnungen aus dem Bauantragsunterlagen



aus Bauantrag aus 1984: Kellergeschoss

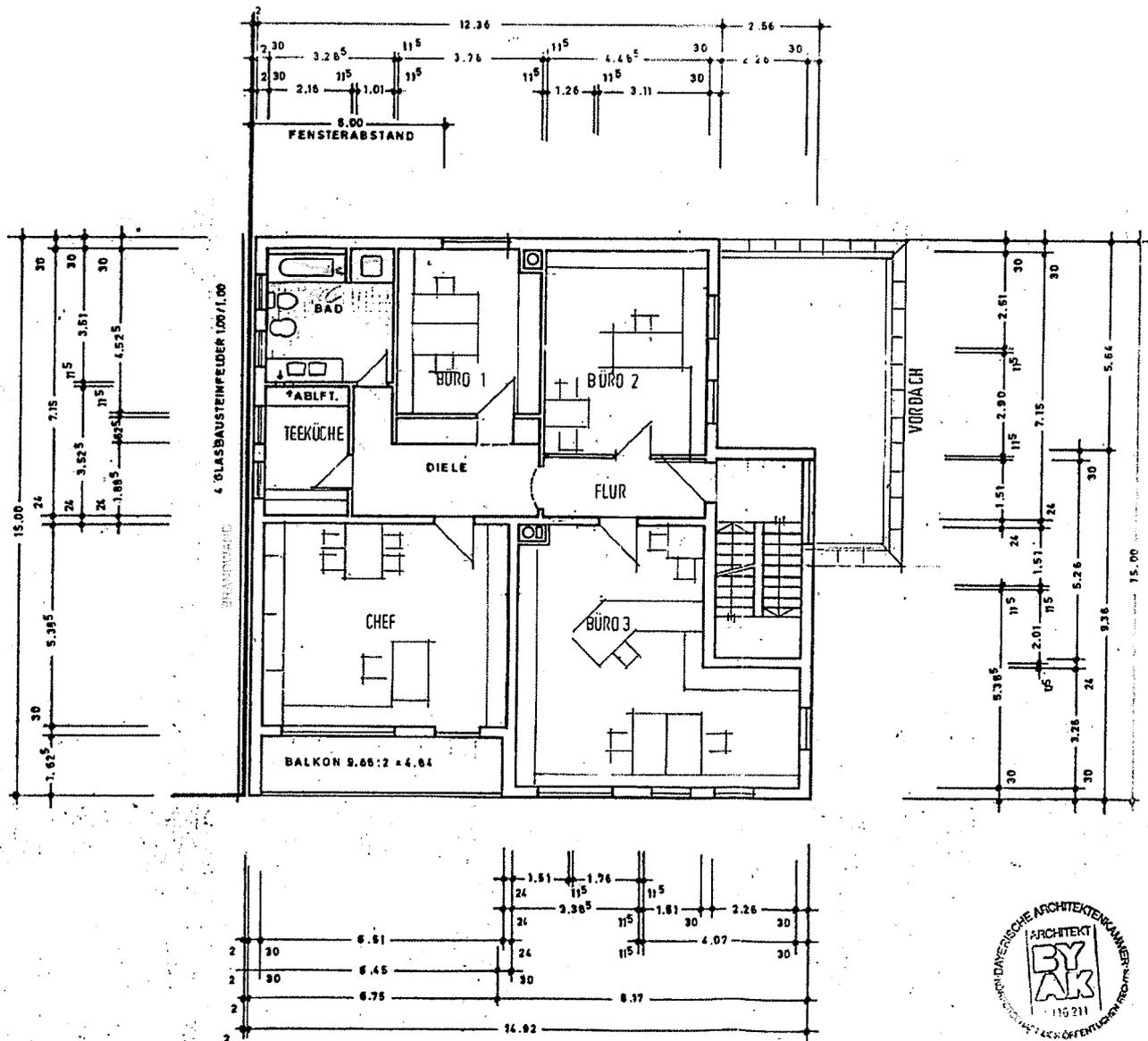


aus Bauantrag aus 1984: Erdgeschoss, wurde in ca. 1995 zu einer Eisdiele umgebaut, siehe Plan, S. 20



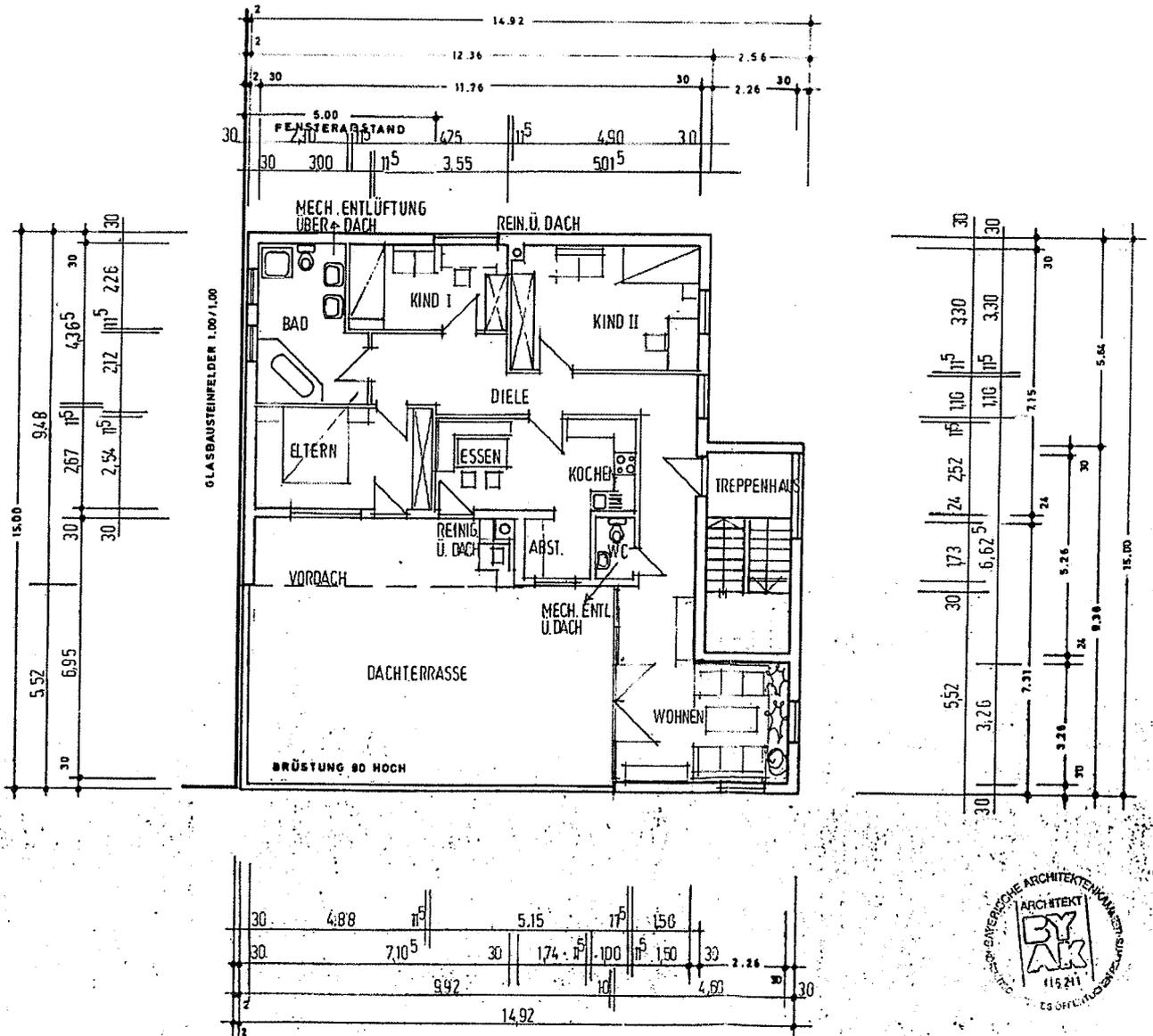
aus Bauantrag aus 1994,
zum Umbau des Erdgeschosses in eine Eisdiele

48



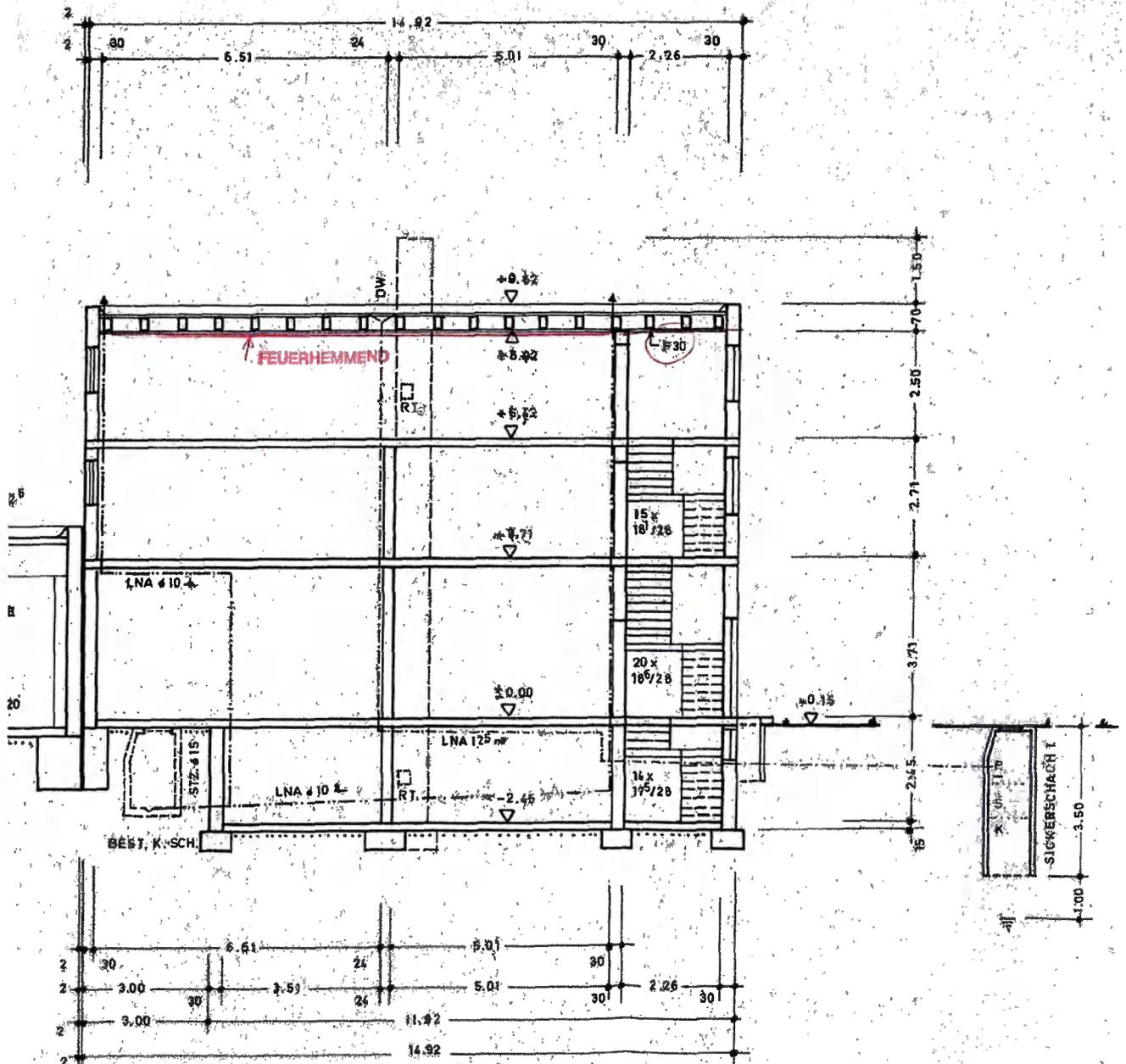
1. Obergeschoss, aus Bauantrag aus 1984 (Tektur zu 1987)

50



2. Obergeschoss aus Bauantrag aus 1984 (Tektur 1987)

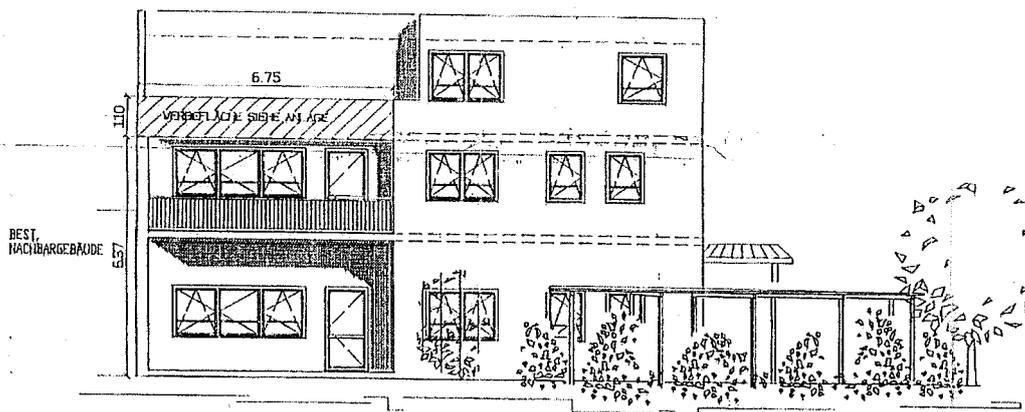




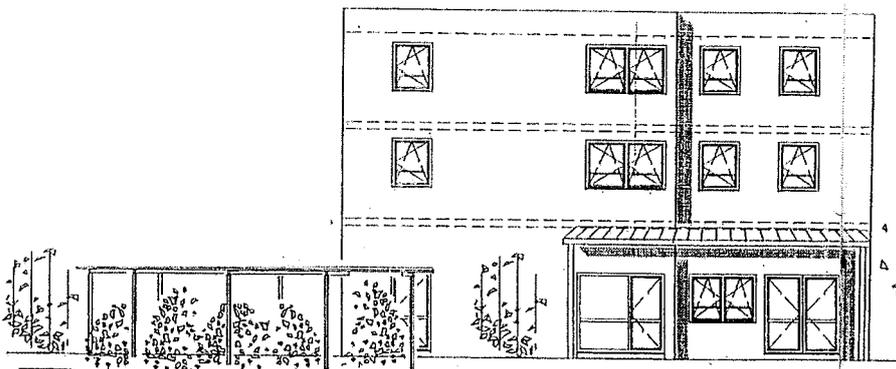
Schnitt aus Bauantrag aus 1984

Nachfolgende Ansichten aus dem Bauantragsplan aus 1994 zum Umbau des EG in eine Eisdielen

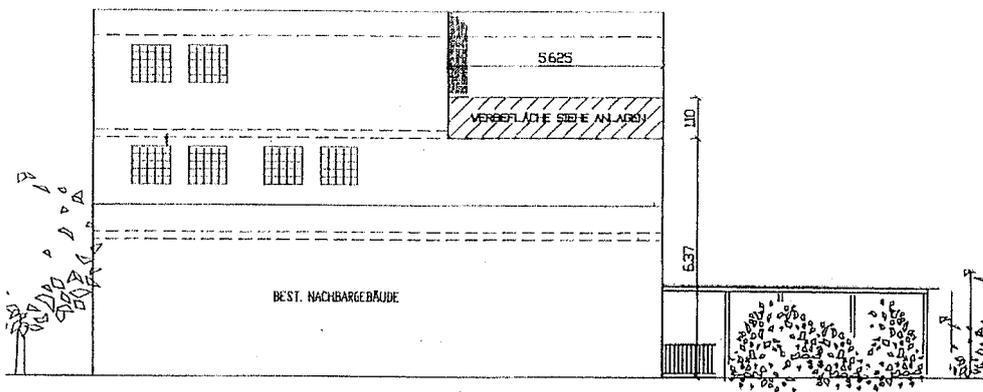
ANSICHT SÜDEN



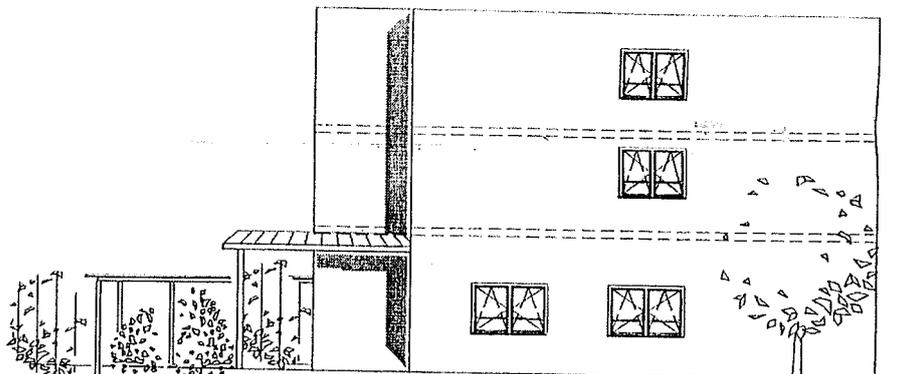
ANSICHT OSTEN



ANSICHT WESTEN



ANSICHT NORDEN



Fotos vom Ortstermin am 29.02.2024



Ansicht von Südwesten



Detailansicht von Südwesten



Detailansicht von Südwesten



Lichtschächte an der Südfassade



Ansicht von Südosten



Ansicht von Osten



Ansicht von Nordosten