

KAMPE & PARTNER

SACHVERSTÄNDIGE · IMMOBILIENBEWERTUNG

GUTACHTEN

im Auftrag vom
Amtsgericht Neu-Ulm (AZ: 2 K 73/24)
über den Verkehrswert (§ 194 BauGB)

des mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks
Flurstück-Nr. 1146/2, Gemarkung Unterelchingen
(Adresse: Finkenweg 14, 89275 Elchingen)

zum Wertermittlungsstichtag 5. Februar 2025



Gutachten erstellt von: Thorsten Kampe
Augsburg, den 23. März 2025

THORSTEN KAMPE

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

Von der IHK für Augsburg und Schwaben
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
Immobilienberater 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
Immobilienberater 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.: 2-009-25

Inhaltsverzeichnis

1. Auftrag, Unterlagen und Recherchen	4
2. Grundlagen des Auftrages.....	6
2.1 Rechtliche Grundlagen.....	6
2.1.1 Gesetze und Verordnungen	6
2.1.2 Verkehrswert nach § 194 BauGB.....	6
2.1.3 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen.....	7
2.2 Annahmen und Hinweise.....	8
2.2.1 Zustand des Grund und Bodens	8
2.2.2 Zustand der baulichen Anlagen.....	8
2.2.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen.....	9
2.2.4 Angaben zu Gebäudedaten.....	10
2.2.5 Angaben zum Maß der baulichen Nutzung.....	11
2.2.6 Annahme zur Höhe von aufzubringenden Beseitigungskosten bei Instandhaltungsstau und Baumängeln/Bauschäden.....	11
2.2.7 Hinweis zum Energieausweis	12
3. Grundbuch	13
4. Grundstücksmerkmale	14
4.1 Lagebeschreibung	14
4.1.1 Überörtliche Lage	14
4.1.2 Örtliche Lage	16
4.1.3 Zusammenfassende Beurteilung der Lagesituation.....	18
4.2 Grundstücksbeschreibung	18
4.3 Bauliche Anlagen, Außen- und sonstige Anlagen	20
4.3.1 Einfamilienhaus.....	20
4.3.2 Garagengebäude	24
4.3.3 Bauliche Außen- und sonstige Anlagen.....	25
4.4 Art und Maß der vorhandenen baulichen Nutzung	25
4.5 Entwicklungszustand und bauliche Nutzungsmöglichkeiten.....	26
4.5.1 Bauplanungsrechtliche Situation	26
4.5.2 Entwicklungszustand	26
4.5.3 Erweiterungsmöglichkeiten	27
4.6 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation	27
4.7 Dinglich gesicherte Rechte und Belastungen	27
4.7.1 Rechte	27
4.7.2 Belastungen	27
4.8 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.....	34
5.2.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks.....	41
5.2.4 Marktanpassung.....	42
5.2.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	44
5.3 Verkehrswert.....	45
6. Schlusswort	46

Anlagen

Anlage 1:	Bauplanunterlagen	47
Anlage 2:	Berechnungen.....	51
Anlage 3:	Bilddokumentation.....	54

Das vorliegende Gutachten besteht aus 59 Seiten einschließlich Anlagen.

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

1. Auftrag, Unterlagen und Recherchen

Mit Schreiben vom 23. Dezember 2024 hat das Amtsgericht Neu-Ulm (AZ: 2 K 73/24) die Verkehrswertermittlung für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 1146/2, Gemarkung Unterelchingen, im Finkenweg 14, 89275 Unterelchingen, in Auftrag gegeben.

Das Gutachten dient der Verwendung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB auftragsgemäß zum Wertermittlungsstichtag bzw. Qualitätsstichtag¹ 5. Februar 2025 (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 5. Februar 2025 unter Teilnahme des Eigentümers²

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. Hierzu ist darauf hinzuweisen, dass im Untergeschoss nur der Flurbereich und die Technikräume begehbar waren, da die übrigen Räume mit Lagergut vollgestellt waren.

Durch den Besichtigungsumfang konnte ein für die Wertermittlung ausreichender Einblick in die Gebäudesubstanz, die Ausstattungsqualität und den Erhaltungszustand gewonnen werden.

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 Auftraggeber bereitgestellte Unterlagen:
 - diverse, teilweise voneinander abweichende Grundrisse, darunter unter anderem ein Ausführungsplan, Ansichten und Schnitt, betreffend den Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage“, bestehend aus Grundrissen und Schnitt im Maßstab 1:100 sowie 1:50, Datum unbekannt;
 - Baugenehmigungsbescheid, betreffend den „Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage“, des Landratsamts Ulm, mit Datum vom 26.04.2006;
 - Antrag auf Baugenehmigung, betreffend, soweit erkennbar, den „Neubau eines Einfamilien-Niedrigenergiehauses mit Doppelgarage und Einliegerwohnung“, eingegangen beim Landratsamt Ulm am 30.01.2006
- durch den Eigentümer, beim Ortstermin im Original übergeben:
 - keine
- durch den Unterzeichner beschaffte Unterlagen:
 - Auszug aus dem Grundbuch von Elchingen, Blatt 2652, gefertigt durch das Grundbuchamt am Amtsgericht Neu-Ulm, Abruf am 29.10.2025;
 - Auszug aus dem BayernAtlas-plus vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation, betreffend die digitale Flurkarte für das gegenständliche Grundstück, Abruf am 29.01.2025
- durch den Unterzeichner angestellte Recherchen:
 - beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Neu-Ulm, betreffend den Bodenrichtwert
 - beim Bauamt der Gemeinde Elchingen, betreffend die bauplanungsrechtliche Situation des gegenständlichen Grundstücks;
 - beim Bauamt der Gemeinde Elchingen, betreffend den Erschließungszustand und die Erschließungsbeitragssituation des gegenständlichen Grundstücks

2. Grundlagen des Auftrages

2.1 Rechtliche Grundlagen

2.1.1 Gesetze und Verordnungen

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

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB);
- Baugesetzbuch (BauGB);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO);
- Bayerische Bauordnung (BayBO);
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG);
- Verordnung über einsparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagetechnik 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 (Erbaurecht, 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 74 a ZVG)³. Sie werden lediglich berücksichtigt, wenn eine dahingehende Auftragsformulierung durch das Vollstreckungsgericht erfolgt.

³ § 8 Abs. 3 Nr. 6 ImmoWertV findet bei der Verkehrswertermittlung in Zwangsversteigerungsverfahren keine Anwendung (vgl. Stöber „Kommentar zum ZVG, 20. Auflage, § 74 a, Rdn. 7.4. und 7.7.“)

In diesem Fall wird der Werteinfluss für die erforderliche Festlegung des Ersatzwertes (vgl. §§ 50, 51 ZVG) bzw. Zuzahlungsbetrages durch das Vollstreckungsgericht im Versteigerungsverfahren benötigt. Hierzu erfolgt zunächst die Verkehrswertermittlung im lastenfreien Zustand. Danach wird der Wert der zu berücksichtigenden Lasten und Beschränkungen separat ermittelt.

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

2.2.2 Zustand der baulichen Anlagen

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

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

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

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

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

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

2.2.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen

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

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

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde hierbei im Untergeschoß festgestellt, dass Flur und Diele ohne Trennung ausgeführt sind. Außerdem liegen die Zugänge in die östlichen Räume anders. Des Weiteren sind die östlichen Räume nicht als Einliegerwohnung, sondern als „normale“ Aufenthalts- bzw. Hobbyräume ausgeführt (aktuelle Nutzung: Lager).

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

2.2.4 Angaben zu Gebäude Daten

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.

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 erfolgen – entsprechend den Vorgaben der NHK 2010 (Anlage 4, ImmoWertV) – nach der DIN 277 (Feb. 2005)⁵. Dabei wird 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 – WoFlV)“ in der Fassung vom 25. November 2003.

Bis zur Einführung der Wohnflächenverordnung (WoFlV) 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.

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).

⁵ Zu 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 Abschlages angemessen sind, werden explizit begründet.

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

Sofern Balkon- oder Terrassenflächen vorhanden sind, werden diese – sofern keine Nordausrichtung, keine Beeinträchtigung der Nutzbarkeit (z.B. Kleinstbalkon) und/oder keine überdurchschnittliche Größe vorhanden ist – mit der damit verbundenen Erhöhung des Wohnwertes zur Hälfte ihrer Grundfläche (Faktor 0,50) in die Wohnfläche eingerechnet. Dieses Vorgehen entspricht zudem dem Verhalten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Abweichungen von dieser Vorgehensweise werden im Gutachten explizit erwähnt und begründet.

Wie bereits unter Abschnitt 2.2.3 dargestellt, bestehen im Untergeschoss Abweichungen zwischen der vorhandenen Bausubstanz und den zur Verfügung gestellten Planunterlagen. Diese sind jedoch in Hinblick auf die Raumaufteilung und Gestaltung in den betroffenen Bereichen nicht erheblich und haben keine nennenswerte Auswirkung auf die Flächengrößen.

Das Gutachten beruht auf der Annahme, dass die verwendeten Maße mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimmen, bzw. auftretende Unterschiede keine signifikanten Auswirkungen auf das Ergebnis des Gutachtens haben.

2.2.5 Angaben zum Maß der baulichen Nutzung

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

Die WGFZ stellt das Verhältnis der Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschosse 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.

Der vorliegenden Ausbausituation im Untergeschoss wird mit dem Faktor 0,50 über Hauptgebäudeteil (50%-Ansatz) – bezogen auf die Grundfläche – Rechnung getragen.

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 Annahme zur Höhe von aufzubringenden Beseitigungskosten bei Instandhaltungsstau und Baumängeln/Bauschäden

Im vorliegenden Gutachten werden Kosten für die Beseitigung vorhandener Baumängel/Bauschäden und/oder eines vorhandenen Instandhaltungsstaus veranschlagt.

Die tatsächliche Höhe der aufzubringenden Kosten lässt sich im Rahmen einer Sanierungsplanung vorab nur durch Einholung von mindestens drei Kostenvoranschlägen von einander unabhängiger Ausführungsfirmen für die einzelnen Gewerke bestimmen.

In der vorliegenden Bewertung werden durchschnittliche Erfahrungssätze zugrunde gelegt, die eine für die Verkehrswertermittlung ausreichende Sicherheit liefern.

In diesem Zusammenhang ist explizit darauf hinzuweisen, dass eine detaillierte Kostenplanung nicht Gegenstand dieses Gutachtens ist. Es handelt sich lediglich um eine Kostenschätzung, basierend auf durchschnittlichen Kostenkennwerten.⁸

2.2.7 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.

⁸ Die einzelnen Kostenermittlungsarten sind detailliert in der DIN 276 (2006) dargestellt.

3. Grundbuch

Grundbuchstelle:

Grundbuchauszug vom:	29.01.2025	Amtsgericht:	Neu-Ulm
Grundbuch von:	Unterelchingen	Blatt:	2652

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m ²]
2	Unterelchingen	1146/2	Finkenweg 14, Gebäude- und Freifläche	798 m ²

Erste Abteilung / Eigentümer:

- 1) Eigentümer⁹

Zweite Abteilung / Lasten und Beschränkungen:**Ifd. Nr. 1:**

Rückauflassungsvormerkung – Anspruch bedingt – für eine weibliche Person, geb. am 23.06.1955 und eine männliche Person, geb. 25.10.1949, als Berechtigte nach § 428 BGB; gemäß Bewilligung vom 19.04.2006 URNr. A 1132 Notar Prof. Dr. Kanzleiter, Neu-Ulm; Rang nach Abt. III/1; eingetragen am 16.05.2006.

Ifd. Nr. 2:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Neu-Ulm, AZ: 2 K 73/24); eingetragen am 14.11.2024.

⁹ Personenbezogene Daten werden gemäß Weisung des Gerichts anonymisiert.

4. Grundstücksmerkmale

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Abschnitt „Grundstücksmerkmale“ genannten Sachverhalte keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, sondern die wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten der zu bewertenden Immobilie zum Wertermittlungstichtag darstellen.

4.1 Lagebeschreibung

4.1.1 Überörtliche Lage

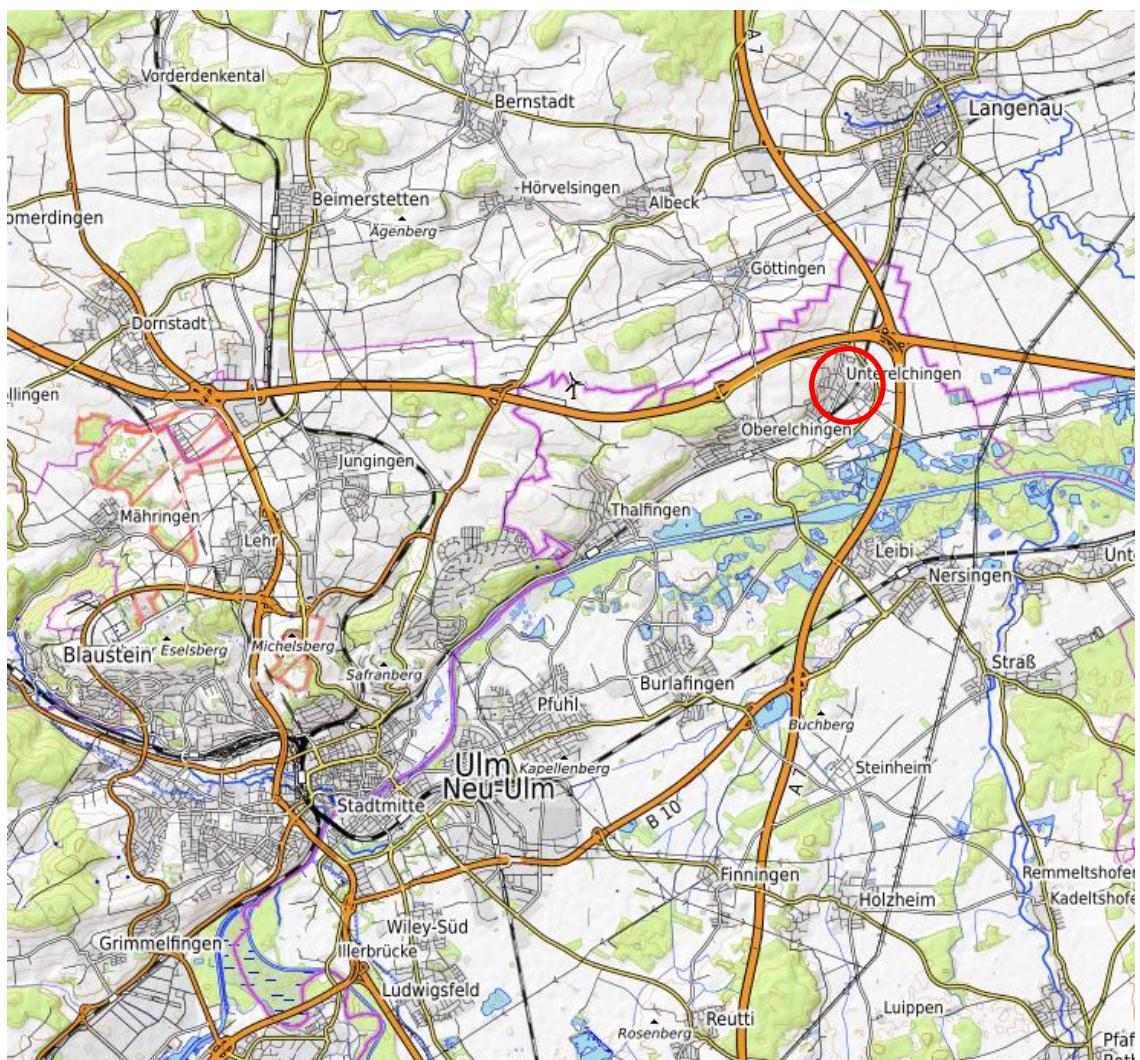


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Übersichtskarte, ohne Maßstab

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Schwaben
Landkreis:	Neu-Ulm

Überörtliche Lage (Fortsetzung)

Gemeinde-/ Stadtinformation:	Gemeinde Elchingen, bestehend aus den Gemeindeteilen Thalfingen, Oberelchingen und Unterelchingen.
Bevölkerungsdaten:	rd. 9.900 Einwohner, Wachstumsprognose bis zum Jahr 2030 rd. -4% (Gemeinde Elchingen)
Nahe gelegenes Ballungszentrum:	Ulm/Neu-Ulm, im Mittel rd. 18 km nordwestlich
Raumordnerische Bedeutung:	Gemeinde Elchingen als Unterzentrum mit ausreichendem Angebot an Waren und Dienstleistungen des täglichen und aperiodischen Bedarfs; Stadt Ulm zusammen mit Neu-Ulm als Oberzentrum der Donau-Iller-Region mit Umland bedienender Infrastruktur und sämtlichen zentralörtlichen Versorgungseinrichtungen einer Großstadt
Wirtschaftsstruktur:	kleinere und mittelständische Betriebe aus Handwerk und dem Dienstleistungssektor sowie Gewerbegebiet mit größeren Unternehmen
Wirtschaftskennzahlen:	Kaufkraftkennziffer: 105,8 (Landkreis Neu-Ulm) Arbeitslosenquote: 2,9% (Landkreis Neu-Ulm)
Straßenanbindung:	Autobahnen A 7 und A 8
Schienenverkehr:	Bahnhof „Unterelchingen“ als Haltepunkt für Regionalverbindungen Richtung Ulm, rd. 1,2 km südlich; Hauptbahnhof „Ulm“ mit ICE-, IC- und EC-Verbindungen, innerhalb von rd. 16 Minuten über Regionalverbindungen erreichbar
Flughafen:	Regionalflughafen „Allgäu Airport Memmingen“ im Memmingerberg, mit Flugverbindungen im Inland und nach Kontinentaleuropa, rd. 68 km entfernt; Verkehrsflughafen „Stuttgart“ mit einer Vielzahl an Flugverbindungen im Inland, nach Kontinentaleuropa und in außereuropäische Länder, rd. 85 km entfernt
	Verkehrsflughafen München im Erdinger Moos mit einer Vielzahl an Flugverbindungen ins Inland, nach Kontinentaleuropa und in außereuropäische Länder, rd. 148 km entfernt

4.1.2 Örtliche Lage

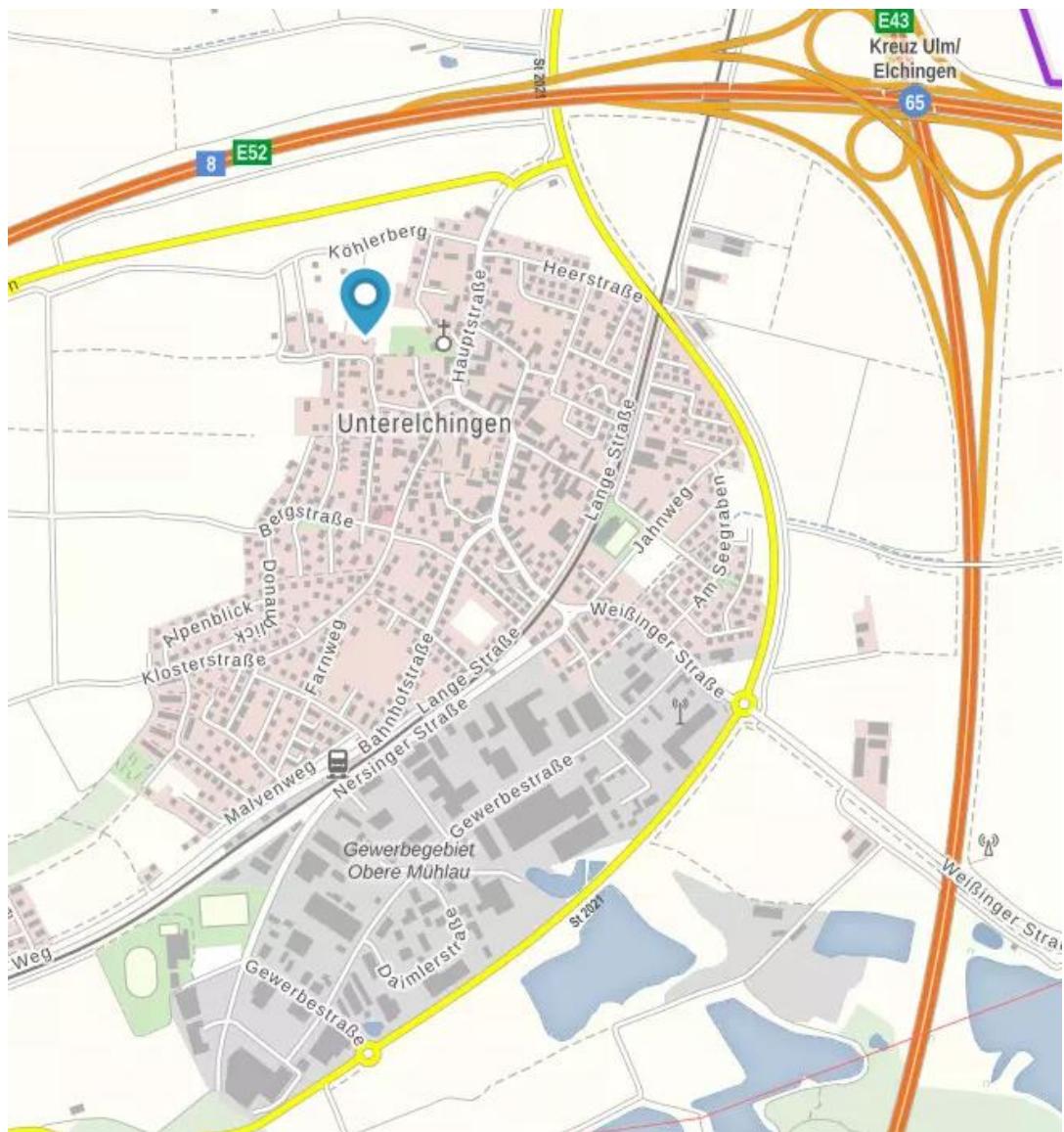


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Straßenkarte, ohne Maßstab

- Lage im Stadtgebiet: im nordwestlichen Bereich des Ortsteils Unterelchingen, rd. 600 m vom Zentrum Unterelchingens entfernt
- Straße / Art / Ausbauzustand: Finkenweg / 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, ein- und zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser, teilweise mit ausgebauten Dachgeschossen, Bausubstanz teilweise nach 2000, teilweise aus den 1970 und 1980er Jahren; außerdem befindet sich rd. 100 östlich der örtliche Friedhof;
- Nahversorgung: ausreichende Versorgung an Gütern des täglichen und aperiodischen Bedarfs durch Lebensmittelmärkte / Discounter im Stadtgebiet von Ichenhausen vorhanden; weiterführendes Warenangebot in den Städten Ulm, Neu-Ulm und Langenau
- medizinische Versorgung: im Gemeindegebiet von Elchingen ausreichende Versorgung mit Haus- und Fachärzten Alb-Donau-Klinikum Langenau, rd. 5,5 km entfernt Universitätsklinikum Ulm, rd. 12,2 km entfernt
- Bildungseinrichtungen: Grund- und Mittelschule in Unterelchingen vorhanden; Gymnasium und sonstige weiterführende Schulen in Ulm, Neu-Ulm sowie Langenau vorhanden
- Anschlüsse Individualverkehr: Autobahnanschluss „Oberelchingen“ der Autobahn A 8, rd. 3,2 km nördlich, mit Anschluss an die Autobahn A7 am Autobahnkreuz „Unterelchingen“
- Anschlüsse ÖPNV: Haltestelle „Fackelberg“, rd. 300 m entfernt, mit Anschluss an die Regionalbuslinie 591 (Richtung Thalfingen und Oberelchingen); Bahnhof „Unterelchingen“, rd. 1,1 km entfernt
- Freizeitangebot: diverse Baggerseen im südlichen Umfeld von Elchingen vorhanden ansonsten durchschnittliches Angebot an Sport- und Freizeitstätten

4.1.3 Zusammenfassende Beurteilung der Lagesituation

Die zu bewertende Immobilie befindet sich im nordwestlichen Randbereich von Unterelchingen, rd. 600 m vom Zentrum entfernt, in ruhiger Wohnlage. Die Städte Ulm und Neu-Ulm liegen rd. 6 km bzw. 18 km westlich.

Die Umgebungsbebauung besteht im direkten Umfeld aus ein- und zweigeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern, vielfach mit ausgebauten Dachgeschossen. Außerdem ist der rd. 100 m östlich liegende Friedhof erwähnenswert.

Der Anschluss an den privaten Individualverkehr ist aufgrund der guten Anbindung an die Autobahn A 8 überdurchschnittlich. Die Anbindung an den ÖPNV ist durchschnittlich.

Im gegenständlichen Gemeindegebiet ist eine durchschnittliche Nahversorgung und ein übliches Angebot an Bildungseinrichtungen vorhanden.

Die Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten sind gut.

Die Wohnlage ist insgesamt durchschnittlich.

4.2 Grundstücksbeschreibung



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

Größe, lt. Grundbuch:

798 m² (vgl. Abschnitt 3)

Zuschnitt:

rechteckig, mittlere Tiefe rd. 30 m,
mittlere Breite rd. 26,5 m

Grundstücksbeschreibung (Fortsetzung I)

Ausrichtung:	in Längsrichtung von Süden nach Norden
Oberflächenbeschaffenheit:	die Oberflächen des Grundstücks fällt von Westen nach Osten um etwa eine Geschosshöhe ab; zum angrenzenden Gelände bzw. den Straßenflächen bestehen keine wesentlichen Höhenunterschiede
Untergrundbeschaffenheit:	nach Angaben des Bayerischen Landesamt für Umwelt bzw. laut dem „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ besteht für das Grundstück keine Hochwassergefahr
Altlasten:	Nach Rücksprache mit dem Bauamt von Elchingen sind keine ehemaligen Nutzungen bekannt, welche zu einem Altlastenverdacht führen. Da sich aus der historischen und aktuellen Nutzung keine Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten ergeben, wird ein altlastenfreier Grundstückszustand angenommen.
Baulasten:	Im Bundesland Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt (Baulasten werden im Regelfall als beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der genehmigenden Bauaufsichtsbehörde im Grundbuch eingetragen).
Erschließungs(beitrags)situation:	Das Grundstück schließt aktuelle über das benachbarte Grundstück Flst.-Nr. 1146/3 an eine öffentlich gewidmete Straßenflächen an. Hierzu ist zu erwähnen, dass die Nutzung des benachbarten Grundstücks über eine Abtretungsvereinbarung, betreffend die Weiterführung des Finkenwegs. Lt. Aussage der Gemeinde Elchingen wird das zu bewertende Grundstück als erschlossen angesehen. 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.

Grundstücksbeschreibung (Fortsetzung II)

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.
Bebauung:	Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit angebauter Garage bebaut.

4.3 Bauliche Anlagen, Außen- und sonstige Anlagen

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

4.3.1 Einfamilienhaus

Allgemeine Gebäudedaten

Gebäudeart:	Einfamilienhaus in Massivbauweise
Baujahr:	2007
Umbau / Ausbau / Erweiterung:	keine
Modernisierung / Sanierung:	keine
Unterkellerung:	vollständig unterkellert, Untergeschoss infolge Hanglage von der Ostseite natürlich belichtet und begehbar
oberirdische Geschosse:	Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausbaufähiges Dachgeschoß
Brutto-Grundfläche (BGF):	rd. 374 m ² (vgl. Anlage 2/1)
Wohnfläche (WF):	UG: rd. 42 m ² EG: rd. 78 m ² (Terrasse wegen Größe mit $\frac{1}{4}$) OG: rd. 62 m ² ; insgesamt rd. 182 m ² (vgl. Anlage 2/3)
Nutzfläche (NF):	rd. 35 m ² (vgl. Anlage 2/4)

Allgemeine Gebäudedaten (Fortsetzung)

Raumaufteilung, UG:	Kaltraum mit Zugang zur Garage, kalter Keller, Diele, Flur, Hobbyraum, 2 Lagerräume, Waschküche mit Technikraum (vgl. Grundriss in Anlage 1/2)
Raumaufteilung, EG:	Flur, Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum, Küche mit Speiseraum, Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse (vgl. Grundriss in Anlage 1/2)
Raumaufteilung, OG:	3 Schlafräume bzw. Kinderzimmer, Bad/WC, Ankleide, Diele (vgl. Grundriss in Anlage 1/3)

Konstruktive Bauteile

Fundamente / Gründungen:	Plattenfundament und einzelne Streifenfundamente aus Stahlbeton
Umfassungswände:	KG: im erdberührten Bereich in Stahlbeton, 24 cm, im nicht-erdberührten Bereich Mauerwerk 17,5 cm, mit einem 30,5 cm Wärmedämmverbundsystem; lt. Plan keine zusätzliche Dämmung an den Umfassungswänden der Doppelgarage den Räumen „Kaltraum“ und „Kalter Keller“ ab EG: vmtl. Ziegelmauerwerk 36,5 cm
Innenwände:	Ziegelmauerwerk, 11,5 cm bzw. 17,5 cm
Decken:	bis OG: Stahlbeton, über OG: Holzbalkendecke
Dachkonstruktion:	Zeltdach in Holzbalkenkonstruktion, mit Zwischensparrendämmung, Dachneigung 25°
Dacheindeckung:	Tondachziegel
Treppen:	halbgewendelte Geschosstreppe, als Falttreppe aus Stahlbeton ausgeführt, mit Trittstufen aus Granitstein, wandmontiertem Stahlhandlauf und Stahlbrüstung;
Außentüre:	Eingangstür als Stahlrahmen mit Dämmfüllung, beidseitig mit lackierter Holzplatte aufgedoppelt, mittiger Glasausschnitt; Türgriff aus poliertem Edelstahl, fest verglastes Seitenteil

Konstruktive Bauteile (Fortsetzung)

Fenster / Fenstertüren:	weiße Kunststoffrahmenfenster/-fenstertüren mit 3-Scheiben-Verglasung, Dreh- und Kippanschläge, Leichtmetall-Türgriff, elektrisch gesteuerte Lamellen-Jalousien; Festverglasung im Treppenhaus
Balkon / Terrasse:	südlich vorgelagerte Terrasse mit Natursteinbelag und innenliegender Entwässerung, vereinzelte sog. „französische Balkone“ im Erd- und Obergeschoss

Gebäudeausstattung

Fassadengestaltung:	mehrlagiger Rauputz, Anstrich mit lachsfarbener Dispersionsfarbe am Haus und in orange an der Garage;
Innentüren:	UG: zu den Technikräumen Stahltüren, ansonsten Glastüren in Holzzargen mit Dekorfolie; ab EG. Röhrenspantüren mit Dekorfolie (Bucheoptik) in Holzzargen, teilweise mit Glasfüllung, Türgriffe aus Leichtmetall;
Bodenbeläge:	<u>KG</u> : keramischer Fliesenbelag in der Waschküche, Laminat in den Lagerräumen und im Hobbyraum, keramischer Fliesenbelag in der Diele und im Flur; <u>EG</u> : keramischer Fliesenbelag in Küche, Speisekammer, Sanitärräume und Wohn- und Esszimmer mit keramischem Fliesenbelag, <u>OG</u> : Vinyldesign-Belag und Textilboden in den Schlafzimmern und der Ankleide, keramischer Fliesenbelag im Badezimmer und Diele
Wand- / Deckenbeläge:	überwiegend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert; Sanitärräume raumhoch gefliest; Küche mit keramischem Fliesenspiegel im Arbeitsbereich

Gebäudetechnik

- Sanitärausstattung: EG: Gäste-WC, bestehend aus Hängeklosett mit Unterputzspülkasten, Urinal und Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie;
OG: Bad/WC, bestehend aus Eckbadewanne mit Schlauchbrause und Einhebelmischbatterie und Dampfdusche mit Schlauchbrause und Einhebelmischbatterie, sowie Hängeklosett mit Unterputzspülkasten, Handtuchheizkörper und Doppelwaschtisch mit Einhebelmischbatterie;
⇒ aus dem Baujahr
- Heizungsinstallation: Öl-Zentralheizung (Brennwerttechnik, Einbau 2007, Öllagerung im Untergeschoss);
Wärmeabgabe in Küche und Wohn- und Esszimmer (jeweils EG) sowie im Badezimmer (OG) über Fußbodenheizung, ansonsten über Heizkörper mit Thermostatventilen
- Warmwasserversorgung: über die Zentralheizung (650 l Warmwasservorratsbehälter);
solare Unterstützung mit 4 Feldern bzw. insgesamt ca. 5 m² Kollektorfläche als Indach-Anlage
- Elektroinstallation: moderne Elektroinstallationen mit FI-Absicherung; ausreichend Anzahl an Brennstellen, Steckdosen und Telefonanschlüssen, Unterverteilung in jedem Stockwerk

Erhaltungszustand und Gesamtbeurteilung

- architektonische Gestaltung: weitgehend durchschnittliche Architektur eines Einfamilienhauses der 2000er 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 (Mindest-) Anforderungen annähernd entsprechend
- Wärmedämmung: dem zum Wertermittlungsstichtag gültigen Stand der Bautechnik bzw. den bauordnungsrechtlichen (Mindest-) Anforderungen annähernd entsprechend

Erhaltungszustand und Gesamtbeurteilung (Fortsetzung)

Ausstattungsqualität:	mittlerer bis tlw. gehobener Ausstattungsstandard
Raumaufteilung:	insgesamt zweckmäßige, standardisierte Aufteilung eines Einfamilienhauses, die eine sinnvolle Nutzung der zur Verfügung stehenden Wohn- und Nutzflächen ermöglicht; allerdings mit dem Nachteil, dass der Hauseingang im Untergeschoß liegt;
Belichtungssituation:	Hauptausrichtung der Wohn-/Aufenthaltsräume Richtung Süden; keine natürliche Belichtung im Flur; ⇒ insgesamt durchschnittliche Belichtungssituation von den umliegenden Feldern geprägt
Aussichtslage:	
Erhaltungszustand:	leicht unterdurchschnittlich
Instandhaltungsstau und Baumängel/-schäden:	Hagelschaden an der Süd- und Westfassade des Hauses; freiliegende Außenkabel bzw. fehlende fertiggestellte Außenbelichtung; im Untergeschoß: im Raum „kalter Keller“ am Deckenanschluss großflächiger Schimmelbefall und Setzrisse im Übergang zur Diele; (vgl. Hinweis in Abschnitt 2.2.2)

4.3.2 Garagengebäude

Gebäude:	kommun angebautes Garagengebäude als Doppelgarage, unterhalb der Terrasse
Baujahr:	2007
Bauweise / Ausstattung:	Massivbauweise aus Mauerwerk, Stahlbetondecke Hartschaumdämmung mit Drainage, mineralische Dachabdichtung Leichtmetall-Sektionaltor, über Fernsteuerung bedienbar; glatt gestrichener Rohbetonboden

Garagengebäude (Fortsetzung)

Erhaltungszustand:	leicht unterdurchschnittlich
Instandhaltungsstau und Baumängel/-schäden:	nicht nennenswert, soweit ersichtlich und/ oder bekannt (vgl. Hinweis in Abschnitt 2.2.2)

4.3.3 Bauliche Außen- und sonstige Anlagen

Einfriedungen:	westlich Maschendrahtzaun, südlich ein Stahlmattenzaun, östlich und nördlich ohne Einfriedung
Geländebefestigungen:	befestigte und aufgekieste Garagenzufahrt und Zuwegung zum Wohnhaus
Freiflächen-/Gartengestaltung:	Rasenflächen mit vereinzeltem Strauchbewuchs, in weitgehend ungepflegter gärtnerischer Gestaltung, südlich besteht eine Hecke
Nebengebäude:	keine

4.4 Art und Maß der vorhandenen baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung:	WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung:	Grundfläche = 89 m ² ; Grundflächenzahl (GRZ) = 0,11; Vollgeschosse = EG und OG Flächen in Nicht-Vollgeschoßen = Untergeschoss zu 50% angerechnet (vgl. Abschnitt 2.2.5)
	wertrelevante Geschossfläche = 239 m ² ; wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) = 0,30 (vgl. Anlage 2/2)

4.5 Entwicklungszustand und bauliche Nutzungsmöglichkeiten

4.5.1 Bauplanungsrechtliche Situation

Grundlage der Erkenntnisse:	Anfrage beim Bauamt der Gemeinde Elchingen
Flächennutzungsplan (FNP):	aktueller Stand vom 14.09.1995
Darstellung FNP ¹⁰ :	Außenfläche
Bebauungsplan:	nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans
Beurteilungsgrundlage:	Die baurechtliche Beurteilung des Grundstücks hat nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu erfolgen. ¹¹

4.5.2 Entwicklungszustand

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

Für das gegenständliche Grundstück Flurstück-Nr. 1146/2, Gemarkung Unterelchingen, leitet sich der Entwicklungszustand aus folgenden Sachverhalten ab:

- Es liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Gemeindegebiets von Elchingen, im sog. „Innenbereich“¹².
- Das Grundstück ist lt. Aussage der Gemeinde Elchingen erschlossen.
- Es ist mit einem Einfamilienhaus bebaut.

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

„Baureifes Land“¹³.

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

¹¹ § 34 Abs. 1 BauGB: „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. [...]“.

¹² Die widersprechende Darstellung „Außenfläche“ im Flächennutzungsplan vom 14.09.1995 wäre grundsätzlich zu korrigieren.

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

4.5.3 Erweiterungsmöglichkeiten

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem vollunterkellerten zweigeschossigen Einfamilienhaus mit nicht ausbaufähigem Dachgeschoss bebaut. Die Nutzung des zu bewertenden Grundstücks entspricht im Wesentlichen sowohl nach der Art als auch nach dem Maß der umliegenden Bebauung.

Unter Berücksichtigung der bauplanungsrechtlichen Situation, insbesondere der umliegenden Bebauung (§ 34 BauGB), und der bauordnungsrechtlichen Anforderungen (Abstandsflächen, Art. 6 BayBO) – sowie unter Berücksichtigung von architektonischen Gegebenheiten – ist eine erweiterte bauliche Nutzung auf dem Grundstück sehr wahrscheinlich nicht genehmigungsfähig.

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

4.6 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation

Das gegenständliche Einfamilienhaus wird zum Wertermittlungsstichtag durch den Eigentümer und dessen Familie genutzt.

4.7 Dinglich gesicherte Rechte und Belastungen

4.7.1 Rechte

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

4.7.2 Belastungen

Im Grundbuch des zu bewertenden Grundstücks ist eine Rückauflassungsvormerkung zugunsten von zwei Personen eingetragen. Darüber hinaus ist ein Zwangsversteigerungsvermerk, betreffend die Anordnung des Insolvenzverfahrens vorhanden.

Diese Eintragungen sind im Rahmen des Bewertungsanlasses zu vernachlässigen (vgl. Abschnitt 2.1.3).

4.8 Zubehör des Grundstücks (§ 97 BGB)

Das Grundstück Flurstück-Nr. 1146/2, Gemarkung Unterelchingen, verfügt über kein Zubehör.¹⁴

¹⁴ Die im Erdgeschoss vorhandene Einbauküche und die Markise haben zusammen einen Zeitwert von etwa 3.000 €, 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 vergleichsgeeigneter Kaufpreise vorliegt, was bei bebauten Grundstücken aufgrund unterschiedlicher Grundstücksgrößen und/oder abweichender wertbildender Eigenschaften bei den baulichen Anlagen, wie z.B. Abweichungen bei Gebäudegröße, Baujahr und Ausstattung sowie Zustand, häufig nicht gegeben ist.

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

Im vorliegenden Fall ist der Verkehrswert für ein Grundstück zu ermitteln, das mit einem Einfamilienhaus 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;
- Bodenschätzungen;
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen;

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

5.2.1 Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV)

5.2.1.1 Allgemeines (§ 40 ImmoWertV)

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

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

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

5.2.1.2 Vergleichskauffälle

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Neu-Ulm sind im Zeitraum 1. Januar 2024 bis zum Wertermittlungsstichtag 5. Februar 2025 für Wohnbaugrundstücke im Ortsteil Unterelchingen 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 Augsburg hat zum Wertermittlungsstichtag letztmalig zum **01.01.2024** Bodenrichtwerte ermittelt.

Für das zu bewertende Grundstück ist der **Bodenrichtwert Nr. 510052** heranzuziehen, der für (fiktiv) unbebaute, erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen mit

370 €/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 im Mittel auf etwa 0,30 +/- 0,05 (siehe hierzu Erläuterungen in Abschnitt 2.2.5) bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von etwa 800 m² +/- 100 m².

5.2.1.4 Bodenwertableitung

Ausgangsbasis für die Bodenwertableitung

Das zu bewertende Grundstück weist eine **Größe von 798 m²** bei einer **WGFZ von 0,30** auf (vgl. Abschnitt 4.5.3).

Im vorliegenden Fall liegen keine vergleichsgeeigneten Vergleichskaufpreise vor. Der Bodenwert wird daher allein auf Basis des vorliegenden Bodenrichtwertes in Höhe von **370 €/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.

Das dem Ausgangswert zugrundeliegende ortsübliche **Maß der baulichen Nutzung** beläuft sich auf eine WGFZ von im Mittel 0,30. Das zu bewertende Grundstück weist eine WGFZ nahezu exakt in dieser Höhe auf, weshalb keine Anpassung vorzunehmen ist.

Allerdings sind beim zu bewertenden Grundstück im Vergleich zu den wertbeeinflussten Merkmalen der herangezogenen Bodenrichtwertzone folgende Unterschiede durch marktgerechte Zu- und Abschläge zu berücksichtigen:

- Bodenpreisentwicklung (seit Richtwertfestsetzung);
- abweichende Beschaffenheitsmerkmale, insbesondere bei der Topographie;
- Unterschiede bei den Lagemerkmalen

Die daraus resultierende Anpassung des Ausgangswertes stellt sich wie folgt dar:

Anpassung Bodenpreisentwicklung

Der Bodenrichtwert ist zum 01.01.2024, basierend auf Verkäufen aus den Jahren 2022 und 2023, abgeleitet worden.

Der Immobilienmarkt hat sich insbesondere im süddeutschen Raum ab Ende des Jahres 2010 bis Anfang des Jahres 2022 in einem Immobilienboom mit kontinuierlichen Bodenwertsteigerungen befunden.

Anfang des Jahres 2022 kam es zu unterschiedlichen weltwirtschaftlichen Entwicklungen mit massiven Auswirkungen auf den (deutschen) Immobilienmarkt (u. a. Krieg in der Ukraine, Inflationsanstieg, deutlicher Anstieg der Darlehenszinsen). Diese Ereignisse haben zu negativen Entwicklungen in der (Gesamt-)Wirtschaft im Allgemeinen und auf den Immobilienmarkt im Speziellen geführt, da mit den Zinserhöhungen die Zeit des „billigen Geldes“ geendet hat. Die Folge dieser Situation sind eine starke Kaufzurückhaltung und, in den wenigen Transaktionsfällen (Rückgang von bis zu 80%), deutliche Preisabschläge von bis zu -35%, bezogen auf das Höchstpreisniveau im I. Quartal 2022.

Seit der Bodenrichtfestsetzung bis zum Wertermittlungsstichtag 5. Februar 2025 ist im Marktsegment der Grundstücke für Individualwohnungsbau (weiterhin) ein leichter Preisrückgang von durchschnittlich 5% festzustellen, was zu einem Zwischenwert von

$$370 \text{ €/m}^2 \times 0,95 = \text{rd. } 352 \text{ €/m}^2$$

führt.

Anpassung Beschaffenheitsmerkmale

Bei den **Beschaffenheitsmerkmalen** „Zuschnitt“, „Größe“ und „Ausrichtung“ weist das zu bewertende Grundstück im Vergleich zum durchschnittlichen Bodenrichtwert-Grundstück weitgehend durchschnittliche Verhältnisse auf, so dass hierfür keine Anpassungen erforderlich sind.

Allerdings ist im Hinblick auf die **Topographie** festzustellen, dass zu bewertende Grundstück eine deutlich stärkere Hanglage aufweist als das durchschnittliche „Bodenrichtwertgrundstück“. Aus der Hanglage resultieren negative Auswirkungen im Hinblick auf die Nutzbarkeit der Außenwohnbereiche des Grundstücks. Gleichzeitig wird das Untergeschoss natürlich belichtet und kann als Wohnraum genutzt werden und es besteht eine verbesserte Aussichtssituation.

Dieses nachteilige Beschaffenheitsmerkmale wird im Wege der freien sachverständigen Schätzung, basierend auf Erfahrungswerten des Unterzeichners und Literaturangaben, mit einem **Abschlag von -10%** Rechnung getragen, was zu einem **Zwischenwert** von

$$352 \text{ €/m}^2 \times 0,90 = \text{rd. } \mathbf{317 \text{ €/m}^2}$$

führt.

Anpassung Lagemerkmale

Das zu bewertende Grundstück weist hinsichtlich Verkehrsanbindung und Umgebungs situation grundsätzlich weitgehend durchschnittliche **Lagemerkmale** auf.

Allerdings handelt es sich um eine Randlage, womit ein schlechtere Erreichbarkeit der örtlichen Infrastrukturen gegeben ist. Gleichzeitig besteht aber der Vorteil, dass in Richtung Osten und Norden sowie die erhöhte (Gebäude-)Lage eine günstige, de facto unverbaubare, Aussichtslage besteht. Hieraus resultiert, insbesondere für den Nord(ost)bereich, eine verbesserte Privatsphäre.

Diesen insgesamt positiven Lagemerkmale werden, basierend auf Literaturangaben¹⁶ und Erfahrungswerten des Unterzeichners, im Wege der freien sachverständigen Schätzung mit einem **Zuschlag von +10%** Rechnung getragen, was zu einem **angepassten Zwischenwert** von

$$317 \text{ €/m}^2 \times 1,10 = \mathbf{350 \text{ €/m}^2}$$

führt.

¹⁶ vgl. Seitz, Wolfgang - Kleiber, Wolfgang - Tillmann, Hans-Georg: „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken“, 2. Auflage, 2017, Abschnitt 2.7 (Umrechnungskoeffizienten Himmelsrichtung für Wohnungsgrundstücke in reinen Wohngebieten)

Weitere Anpassungen sind nicht vorzunehmen, so dass sich für das Grundstück Flurstück-Nr. 1146/2, Gemarkung Unterelchingen, zum Wertermittlungsstichtag 5. Februar 2025 im **von Rechten in Abt. II des Grundbuchs lastenfreien Zustand ein Bodenwert von marktgerecht gerundet**

350 €/m²

ergibt.

5.2.1.5 Berechnung des Bodenwertes

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

Grundstück	Größe	Bodenwert/m²	Bodenwert
Flst.-Nr. 1164/2 mit	798 m ²	zu 350 €/m ²	= 279.300 €
		Summe =	279.300 €
		gerundet =	279.000 €

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 4 dargestellt sind.

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattritrich, 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 zeitgemäß Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gussbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vordachfassade (z. B. Natursteiner); 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 ttw. 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, Wandverkleidungen (Holzpaneelle); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Verlängelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Lüftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfenstiege, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneelle/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage 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-, Laminate- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminate- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	einftaches 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 ttw. zwei Waschbecken, ttw. 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 und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmeerpumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmeerpumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschaalter (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 4: 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

Baujahr:	2007
Umbau / Ausbau / Erweiterung:	keine
Modernisierung / Sanierung:	keine
Gebäudetyp NHK 2010:	Mischtyp aus: Gebäudetyp 1.12: freistehende Einfamilienhäuser, Keller-, Erdgeschoss und Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut und Gebäudetyp 1.32: freistehende Einfamilienhäuser, nicht unterkellert, Erdgeschoss und Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut

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

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

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs-Anteil	Zwischen-Ergebnisse
	1	2	3	4	5		
Außenwände				1,0		23%	211 €/m ²
Dach				1,0		15%	138 €/m ²
Fenster und Außentüren				1,0		11%	101 €/m ²
Innenwände und -türen			1,0			11%	84 €/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen			0,5	0,5		11%	92 €/m ²
Fußböden			1,0			5%	38 €/m ²
Sanitäreinrichtungen			1,0			9%	68 €/m ²
Heizung			1,0			9%	68 €/m ²
Sonstige technische Ausstattung			0,5	0,5		6%	50 €/m ²
Kostenkennwert Standardstufen:	595 €/m ²	663 €/m ²	760 €/m ²	918 €/m ²	1.145 €/m ²	⇒	850 €/m²
Kostenkennwert, unterkellert:	570 €/m ²	635 €/m ²	730 €/m ²	880 €/m ²	1.100 €/m ²		
Kostenkennwert, nicht unterkellert:	620 €/m ²	690 €/m ²	790 €/m ²	955 €/m ²	1.190 €/m ²		zu 50% unterkellert

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

- Ausstattungsumfang: leicht unterdurchschnittlich
- Merkmale Ausstattungsumfang: nicht ausbaufähiges Dachgeschoss,
da DG-Raumhöhe unter 2 m
- Anpassungsfaktor Ausst. umfang: 0,90
- Baupreisindex (2010 = 100): 184,7 (Deutschland, Wohngebäude, IV/2024)¹⁸
- BKI-Regionalfaktor: 1,00 (lt. Gutachterausschuss)

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

(gewogener) Kostenkennwert	850 €/m ²
×	×
Korrekturfaktor (Ausstattungsumfang)	0,900
×	×
Baupreisindex zum WST (Wohngeb., Basis 2010 = 100)	1,847
×	×
BKI-Regionalfaktor Ldkrs. Neu-Ulm	1,000
=	=
angepasster Kostenkennwert	1.413 €/m²

¹⁸ Datenquelle: Statistisches Bundesamt Deutschland

Nicht erfasste Bauteile

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

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

Alterswertminderung

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

Das Gebäude wurde nach den vorliegenden Unterlagen und Informationen im Jahr 2007 errichtet, so dass sich zum Wertermittlungsstichtag 5. Februar 2025 ein rechnerisches Alter von 18 Jahren ergibt.

Unter Berücksichtigung des durchschnittlichen Erhaltungszustandes und einer durchschnittlichen Abnutzung der Gebäudesubstanz während der Nutzungsdauer wird dem gegenständlichen Gebäude zum Wertermittlungsstichtag 5. Februar 2025 eine **Restnutzungsdauer** von

60 Jahren

beigemessen.

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 60 Jahren** zu einer **Alterswertminderung von 25%**.

5.2.2.3 Sachwert des Gebäudes

Auf der Grundlage der dargestellten Bewertungsgrößen ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag 5. Februar 2025 folgender Sachwert für das gegenständliche Gebäude:

Einfamilienhaus			
374 m ² Brutto-Grundfläche	zu	1.413 €/m ²	=
bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile		=	10.000 €
Herstellungskosten des Gebäudes	=	538.462 €	
Alterswertminderung (linear)	-25%	=	-134.616 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten des Gebäudes	=	403.846 €	
Sachwert des Gebäudes	=	403.846 €	
gerundet	=	404.000 €	

5.2.2.4 Sachwert der Garage

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

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

Unter Bezugnahme auf die im Abschnitt 4.3.2 dargestellten Merkmale und des durchschnittlichen Erhaltungszustands wird für die Einzelgarage, basierend auf Literaturangaben und Erfahrungswerten des Unterzeichners sowie vorliegender Marktdaten, zum **Wertermittlungsstichtag 5. Februar 2025** ein pauschaler Zeitwert von

25.000 €

angesetzt.

5.2.2.5 Sachwert der baulichen Außen- und sonstigen Anlagen

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

Die für **Wohngebäude** am Markt zu beobachtenden Spannen bewegen sich dabei üblicherweise zwischen 2% und 7%, bei höherwertigerer Gestaltung bewegt sich ihr Anteil bei bis zu 10%¹⁹.

Im gegenständlichen Fall weist das Grundstück eine einfache gärtnerische Gestaltung mit Rasenflächen und einigen Sträuchern auf. Darüber hinaus verfügt das Grundstück nur im westlichen und südlichen Bereich über Einfriedungen. Des Weiteren sind die Geh- und Zufahrtsflächen nur einfach ausgebaut.

Die Außenanlagen des Grundstücks sind daher insgesamt als unterdurchschnittlich einzustufen, weswegen ein Pauschalansatz von

10.000 €

vorgenommen wird, was rd. 2,3% der alterswertgeminderten Herstellungswerte der Gebäude entspricht.

5.2.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Die Sachwertermittlung für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 1146/2, Gemarkung Unterelchingen, führt zum **Wertermittlungsstichtag 5. Februar 2025** zu folgendem **vorläufigen Sachwert**:

Bodenwert	279.000 €
+ Sachwert Wohnhaus	404.000 €
+ Sachwert Garagengebäude	25.000 €
+ Sachwert Außen- und sonstige Anlagen	10.000 €
= Vorläufiger Sachwert, gerundet	718.000 €

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.

¹⁹ 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);

vgl. auch BKI 2023, S. 389:

Kostenkennwerte im Arbeitsblatt zur Standardeinordnung für Ein-/Zweifamilienhäuser, unterkellert

5.2.4 Marktanpassung

Die bisher durchgeführte Wertermittlung führt zum **Wertermittlungsstichtag 5. Februar 2025** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 1146/2, Gemarkung Unterelchingen, zu einem **vorläufigen Sachwert von 718.000 €**.

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 Über-prüfung der bis dahin ermittelten Werte hinsichtlich der zum Wertermittlungsstichtag bei vergleichbaren Immobilien am örtlichen Grundstücksmarkt vorhandenen Angebots- und Nachfragesituation.

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

Der **Gutachterausschuss des Landkreises Neu-Ulm** hat keine Marktanzapungsfaktoren veröffentlicht.

Daher wird zunächst auf die Daten des benachbarten **Landkreises Günzburg** zurückgegriffen, der in seinem Marktbericht 2023 Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser nur bezogen auf den vorläufigen Sachwert ausweist. Es findet allerdings keinerlei Differenzierung, z.B. im Hinblick auf das Bodenwertniveau, die Grundstücksgröße oder/und das Baujahr der Immobilie, statt, weshalb diese Auswertung nicht sachgerecht anwendbar.

Aufgrund der vergleichbaren Strukturmerkmale und der in den ländlichen Lagen vergleichbaren Bodenwertniveaus werden hilfsweise die Daten aus den **Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg** herangezogen, die gemeinsam zum Stichtag 01.01.2023 (Auswertung endet hier) Marktanzapungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht haben, in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert, der Lage und der Restnutzungsdauer. Für das gegenständliche Grundstück ergibt sich bei den vorliegenden Parametern ein mittlerer **Sachwertfaktor von 1,03**, bei einer Spanne von 0,99 bis 1,06.

Wie bereits erwähnt wurde liegt seit Anfang des Jahres 2022 ein 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 3,75% in Verbindung mit den stark gestiegenen Baukosten beigetragen. Insgesamt ist im Segment der Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke eine starke Kaufzurückhaltung zu beobachten. 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 2023 bis zum I. Quartal 2025 im Mittel um (weitere) rd. -10% gesunken sind.

In den ländlichen Lagen des Landkreises Neu-Ulm sind bei Individualwohnungsbauten (DHer/RHer) in diesem Zeitraum **Preisabschläge von bis zu -15%** zu beobachten, insbesondere für ältere Gebäude mit schlechten energetischen Eigenschaften und veralteter Heizungstechnik.

Aufgrund dieser Marktentwicklung ist die o.g. **Marktanpassungsfaktorspanne**, unter Berücksichtigung der bereits beim Bodenwert mit -5% berücksichtigten Marktentwicklung, **um rd. 10%-Punkte** anzupassen, was **rd. 0,89 bis 0,95** ergibt.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit angebauter Doppelgarage, das durch die Grundrissgestaltung eine sinnvolle Nutzung der zur Verfügung stehenden Wohn- und Nutzflächen ermöglicht. Gleichzeitig befindet sich der Hauseingang im Untergeschoß, weshalb kein direkter Zugang vom Hauseingang in den Wohnbereich besteht.

Bei der Baukonstruktion liegen weitgehend zeitgemäße Merkmale vor. Die vorhandenen Ausstattungsmerkmale entsprechen in Hinblick auf die Farbgebung und Gestaltung weitgehend den vom Markt bei derartigen Wohnhäusern nachgefragten Merkmalen.

Aufgrund der bestehenden Bauschäden bzw. Baumängel und des bestehenden Instandhaltungszustands in Verbindung mit der unsicheren Erschließungslage, wird im vorliegenden Fall von einer Einschränkung der Verkäuflichkeit ausgegangen.

Allerdings wird die Nachfrage beim gegenständlichen Objekt aufgrund der ländlichen Lage und den damit verbundenen Einschränkungen bei den Infrastrukturen (Nahversorgung und Anbindung an den öPNV im Ort) sowie des leicht überdurchschnittlichen Bauvolumens mit daraus folgend erhöhten (Gesamt-)Investitionskosten etwas gemindert.

Die aus den wenigen am Markt gehandelten Immobilien des vorliegenden Alters, bei vergleichbarer Größe und ländlicher Lage abzuleitende Preisspanne liegt etwa bei rd. 3.400 €/m² WF bis 3.800 €/m² WF.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Objekt- und Lagemerkmale wird im vorliegenden Fall ein **Marktanpassungszuschlag von -10%** (Faktor -0,10) bzw. rd. **-72.000 €** (718.000 € × -0,10) auf den vorläufigen Sachwert vorgenommen.

Somit ergibt sich insgesamt ein angepasster vorläufiger Sachwert von rd. **646.000 €** (718.000 € - 72.000 €). Dieser Sachwert entspricht einem Wert von rd. **3.550 €/m² WFL**.

Unter Berücksichtigung der etwas über dem Durchschnitt liegenden Wohnflächengröße, bei leicht Nachteilen bei den Objektmerkmale (Eingang im Untergeschoss) mit weitgehend zeitgemäßer Ausstattung/Bauweise ist der ermittelte Wert marktgerecht.

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

646.000 €

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 liegen zwei Sachverhalt vor, die bisher nicht (ausreichend) in der Verkehrswertermittlung berücksichtigt wurden:

1. Die **vorhandenen Baumängel/Bauschäden** bzw. deren Beseitigungskosten.
2. Die Besonderheiten, die aus der **Erschließung** über ein lediglich durch privat-schuldrechtliche Abtretungserklärung gesichert ist.

Die daraus resultierenden Werteinflüsse stellen sich wie folgt dar:

Baumängel/Bauschäden

Beim gegenständlichen Gebäude sind die Beseitigungskosten für den bestehenden Hagenschaden an der Süd- und Westseite des Hauses, den Schimmelbefall im Untergeschoss und der fehlenden Rest(ausbau)arbeiten (u.a. Außenverkabelung, Zufahrt), die auf insgesamt **20.000 €** geschätzt werden (vgl. Abschnitt 2.2.6).

Erschließung

Beim gegenständlichen Grundstück liegt aktuell rein formal keine „gesicherte“ Straßenerschließung vor, da die Zufahrt, vom öffentlichen Finkenweg, über das private Grundstück Flurstück-Nr. 1146/3 erfolgt. Für diese private Erschließungsgrundstück liegt (aktuell lediglich) zugunsten der Gemeinde Elchingen ein Abtretungserklärung vor, die allerdings nur schuldrechtlich vereinbart wurde.

Eine dingliche Sicherung in Form einer Grunddienstbarkeit besteht nicht. Die Gemeinde Elchingen geht davon aus, dass auf Basis der Abtretungserklärung ein Erwerb der (Straßen-)Fläche und vollständige Herstellung als Erschließungsstraße erfolgen kann, weshalb sie das Grundstück als erschlossen ansieht.

Letztlich besteht für den Käufer des Grundstücks aber das Risiko, dass die Erschließung verloren geht. Diesem Risiko, das mit der Errichtung einer neuen Erschließungsanbindung an den Finkenweg am südöstlichen Grundstückseck einhergeht, wird mit einem pauschalen Abschlag von **5.000 €** Rechnung getragen.

Weitere Sachverhalte sind nicht zu berücksichtigen, so dass sich für die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale insgesamt eine Minderung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes um **25.000 €** ergibt.

5.3 Verkehrswert

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurde zum **Stichtag 5. Februar 2025** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 1146/2, Gemarkung Unterelchingen, ein **vorläufiger Sachwert** von **718.000 €** ermittelt.

Der **marktangepasste vorläufige Sachwert** beläuft sich auf rd. **646.000 €**.

Dieser marktangepasste vorläufige Sachwert ist um die **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** in Höhe von **25.000 €** zu mindern, was im Ergebnis zu **621.000 €** ($646.000 \text{ €} - 25.000 \text{ €}$) führt.

Aufgrund dieser Überlegungen und **unter Verweis auf den Abschnitt 2.2 dieses Gutachtens** wird für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 1146/2, Gemarkung Unterelchingen, im Finkenweg 14, 89275 Elchingen, zum **Wertermittlungsstichtag 5. Februar 2025** ein **Verkehrswert von marktgerecht gerundet**

620.000 €

(in Worten: sechshundertzwanzigtausend Euro)

ermittelt.

6. Schlusswort

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

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

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

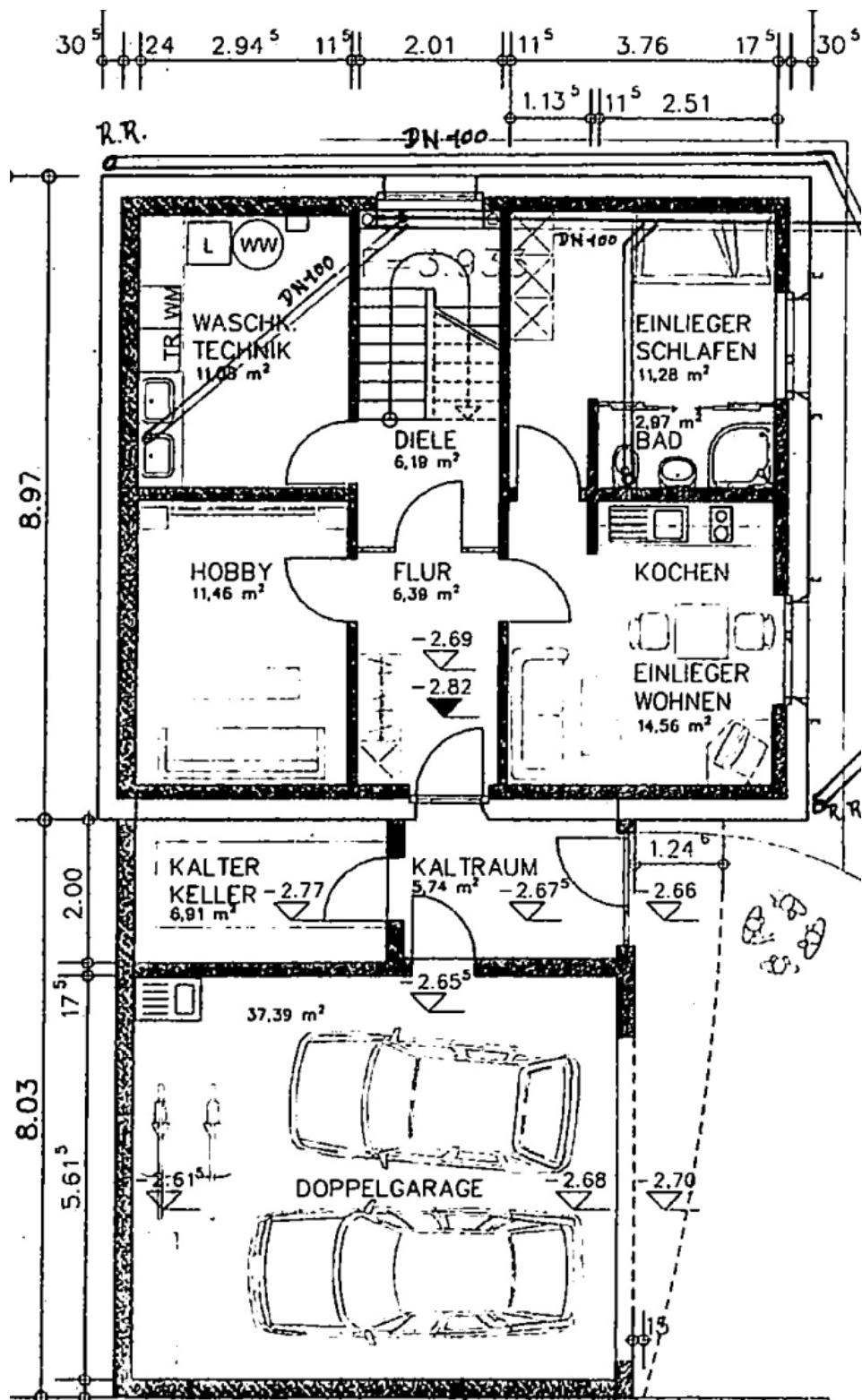
Augsburg, den 23. März 2025



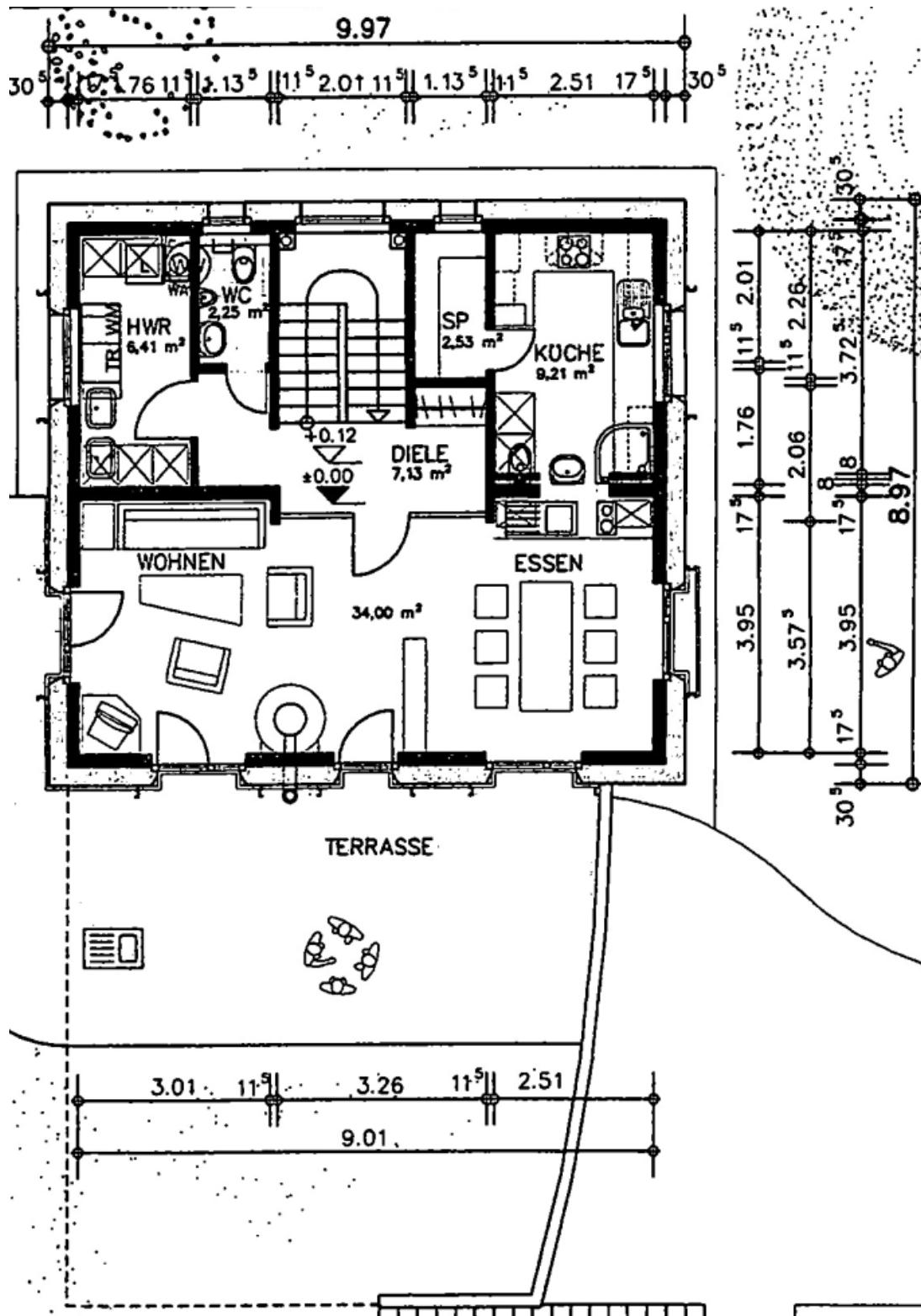
Das vorliegende Gutachten besteht aus 59 Seiten einschließlich Anlagen.

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

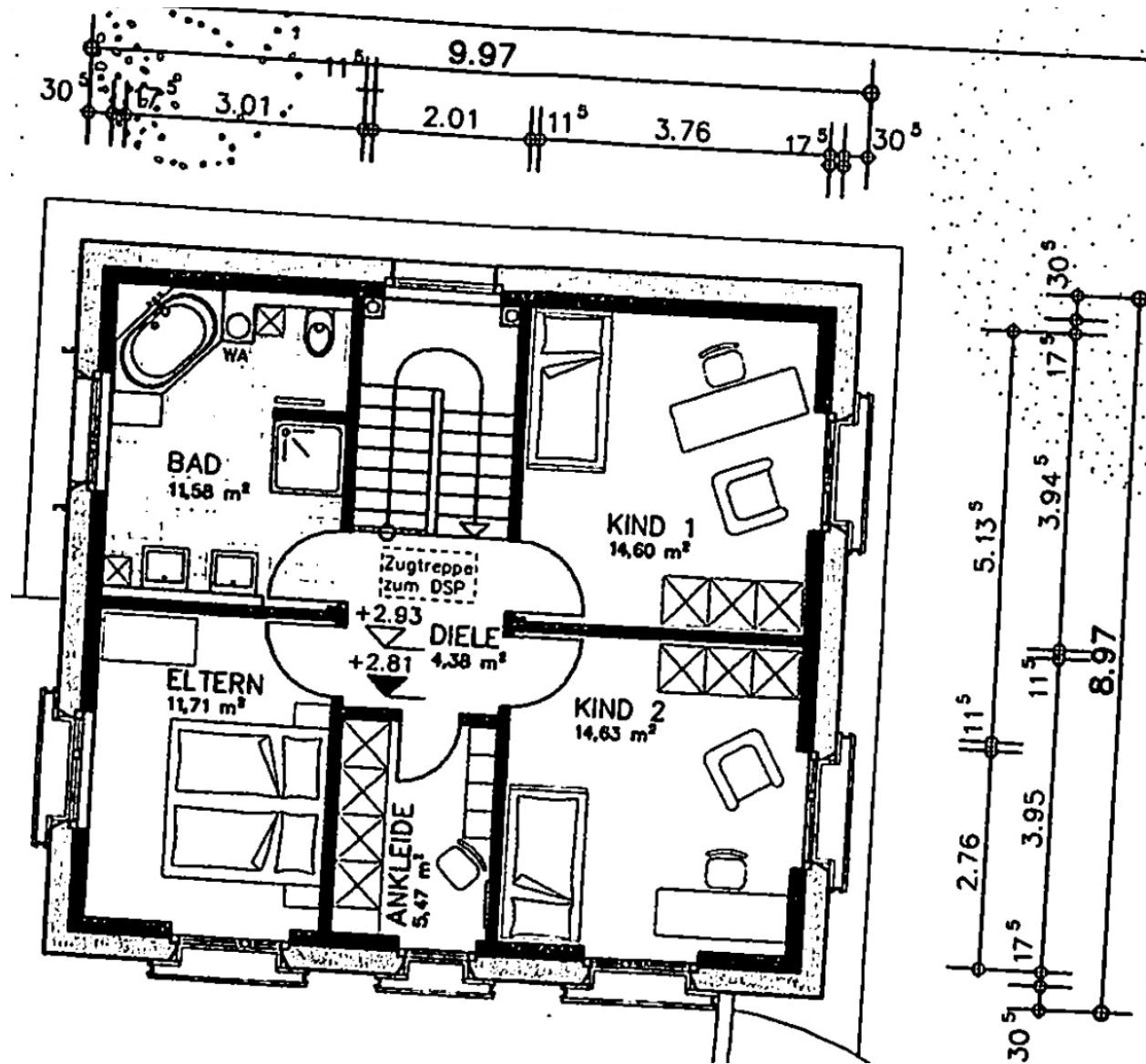
Anlage 1/1: Bauplanunterlagen – Grundriss Untergeschoss



Anlage 1/2: Bauplanunterlagen – Grundriss Erdgeschoss



Anlage 1/3: Bauplanunterlagen – Grundriss Obergeschoss



Anlage 2/1: Berechnungen – Brutto-Grundfläche

nach DIN 277 (2005), Bereiche a + b

Geschoss	Breite	Tiefe	Geschosse/ Faktor	Brutto- Grundfläche
UG	9,97 m	8,97 m	1,0	89,43 m ²
	2,18 m	7,24 m	1,0	15,78 m ²
EG	9,97 m	8,97 m	1,0	89,43 m ²
OG	9,97 m	8,97 m	1,0	89,43 m ²
DG	9,97 m	8,97 m	1,0	89,43 m ²
SUMME:				373,50 m ²

Brutto-Grundfläche, gerundet: 374 m²

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

Geschoss	Breite	Tiefe	Fläche	Faktor	Geschossfläche
UG	9,97 m	8,97 m	89,43 m ²	0,50	44,72 m ²
UG	2,18 m	7,24 m	15,78 m ²	1,00	15,78 m ²
EG	9,97 m	8,97 m	89,43 m ²	1,00	89,43 m ²
OG	9,97 m	8,97 m	89,43 m ²	1,00	89,43 m ²
DG	9,97 m	8,97 m	89,43 m ²	0,00	0,00 m ²
					Summe: 239,36 m ²
					Geschossfläche, gerundet: <u>239,00 m²</u>
					Grundstücksgröße: 798 m ²
					WGFZ, gerundet: 0,30

Anlage 2/3: Berechnungen – Wohnfläche

nach WoFlV

Lage	Bezeichnung (lt. Planunterlagen)	Wohnfläche
UG	Kochen / Einl.wohnen	14,56 m ²
	Einl. / Schlafen + Bad/WC	14,25 m ²
	Flur + Diele	12,58 m ²
EG	HWR	6,41 m ²
	WC	2,25 m ²
	Diele	7,13 m ²
	Wohn-/ Esszimmer	34,00 m ²
	Küche	9,21 m ²
	Speiseraum	2,53 m ²
OG	Schlafzimmer	11,71 m ²
	Kinderzimmer 1	14,60 m ²
	Kinderzimmer 2	14,63 m ²
	Badezimmer	11,58 m ²
	Ankleide	5,47 m ²
	Diele	4,38 m ²
Zwischensumme:		165,29 m ²
Terrasse (zu 1/4)		16,25 m ² *
Wohnfläche, insgesamt:		181,54 m²

* planimetrisch berechnet

Wohnfläche, gerundet:	182,00 m²
------------------------------	-----------------------------

Anlage 2/4: Berechnungen – Nutzfläche

nach DIN 277 (2005)

Lage	Bezeichnung (lt. Planunterlagen)	Nutzfläche
UG	Hobbyraum	11,46 m ²
	Waschküche/Technikraum	11,08 m ²
	Kalter Keller	6,91 m ²
	Kaltraum	5,74 m ²
Nutzfläche, insgesamt:		35,19 m²
Nutzfläche, gerundet:		35,00 m²

Anlage 3/1: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 5. Februar 2025



Außenansicht: Einfamilienhaus von Osten



Außenansichten: Einfamilienhaus von Nordosten (links) und Osten (rechts)

Anlage 3/2: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 5. Februar 2025



Außenanschluss: Kanal vor dem Grundstück



Außenansicht: Grundstückserschließung

Anlage 3/3: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 5. Februar 2025



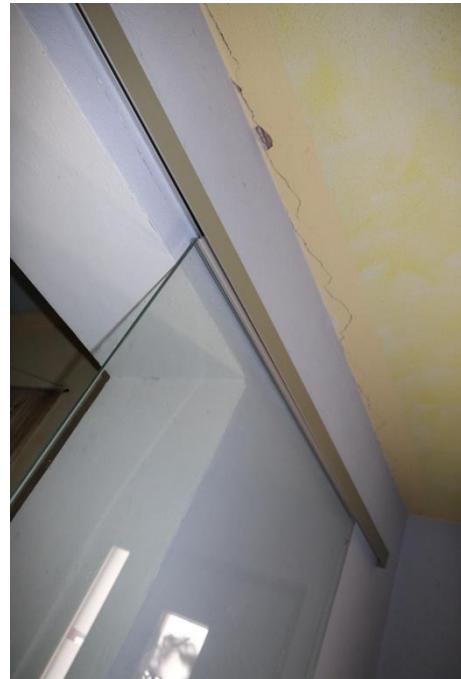
Außenansicht: Außenanlagen mit südlichem Fassadenanteil



Außenansicht: Terrasse

Anlage 3/4: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 5. Februar 2025



Innenansichten: Garage (links) und Setzriss über Kaltraum UG (rechts)



Innenansicht: Schimmel im kalten Keller (UG)

Anlage 3/5: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 5. Februar 2025



Innenansicht: Küche im Erdgeschoss



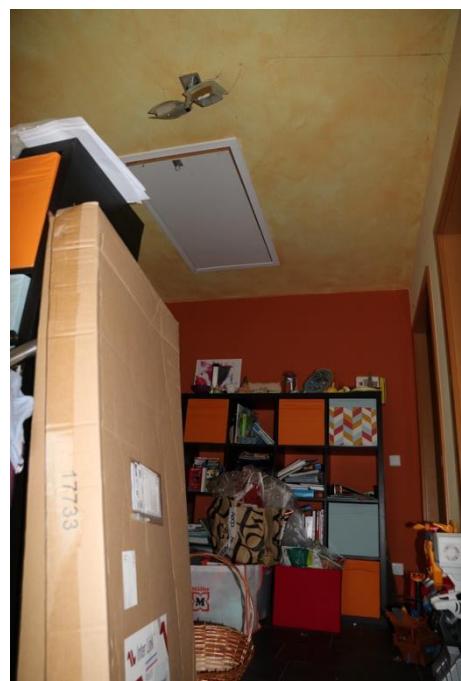
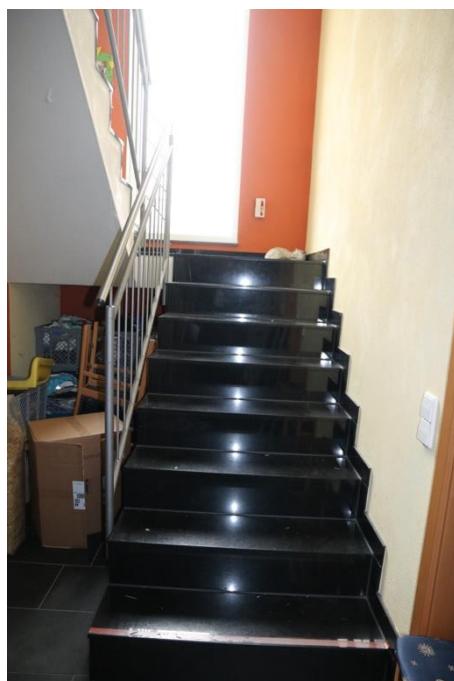
Innenansicht: Dachgeschoß

Anlage 3/6: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 5. Februar 2025



Innenansichten: Gäste-WC im EG (links) und Badewanne im OG (rechts)



Innenansichten: Treppenhaus (links) und Diele mit Zugang zum Dachgeschoss (rechts)