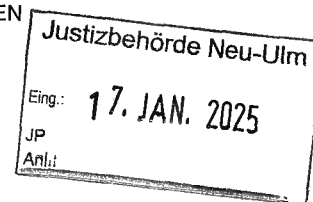




VON DER IHK SCHWABEN ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER  
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

## Verkehrswertgutachten



über die Grundstücke

in 89346 Bibertal / OT Kleinkissendorf

Rotleitenweg 8

Flst. Nr. 7, Grundstücksgröße 1.253 m<sup>2</sup>,

bebaut mit Wohnhaus

und

Flst. Nr. 8, Grundstücksgröße 930 m<sup>2</sup>,

eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Günzburg,  
Gemarkung Kleinkissendorf, Blatt 1361



<b>Verkehrswert gesamt</b>		<b>610.000,- €</b>
<b>Verkehrswertanteil</b>	<b>Rotleitenweg 8, Flnr. 7</b>	<b>512.000,- €</b>
<b>Verkehrswertanteil</b>	<b>Nähe Rotleitenweg, Flnr. 8</b>	<b>98.000,- €</b>
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	15.01.2025	(entspricht dem Qualitätsstichtag)
<b>Verfasser</b>	Dipl.-Ing.(FH) Wolfgang Eichelmann Augsburger Straße 21, 89312 Günzburg	
<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Neu-Ulm, Schützenstraße 17, 89231 Neu-Ulm	
<b>Zweck der Wertermittlung</b>	Zwangsversteigerungsverfahren 3K 1/24	

Dieses Gutachten umfasst 41 Seiten.  
Es wurde in 6 Ausfertigungen erstellt.  
Davon eine für meine Unterlagen.

## 1.0 Aufgabenstellung

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

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

## 2.0 Bewertungsgrundlagen

Wertbegriff	Verkehrswert gemäß § 194 BauGB (Marktwert)
Unterlagen der Bank	die das Zwangsversteigerungsverfahren betreibt (s. Anlage, S.25ff):
Baupläne	sind auf dem Bauamt nicht vorhanden
meine Ortsbesichtigung am	12.04.2024

**Eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen war mir nicht möglich, da die Eigentümer keinen Einlass gewähren.**

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

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

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

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

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

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel und Bauschäden erfolgte nicht.

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

Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landratsamtes Günzburg

Gesetze und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung

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

Annahmen

- formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen

### 3.0 Grundbuch

Grundbuchstand zum 12.04.2024

#### 3.1 Grundbuchstelle

Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt
Günzburg	Kleinkissendorf	1361

#### 3.2 Bestandsverzeichnis

Lfd.Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Kleinkissendorf	7	Rotleitenweg 8, Gebäude- und Freifläche	1.253 m <sup>2</sup>
2	Kleinkissendorf	8	Nähe Rotleitenweg, Gebäude- und Freifläche	930 m <sup>2</sup>

#### 3.3 Erste Abteilung

Eigentümer

#### 3.4 Zweite Abteilung

Eventuelle Eintragungen bleiben im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens unberücksichtigt.

#### 3.5 Dritte Abteilung

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

81

#### 4.0 Beschreibung der Grundstücksmerkmale

Nachstehend aufgeführte Sachverhalte stellen stichpunktartig die wesentlichen wertrelevanten Eigenschaften des Grundstücks dar.  
Die dargestellten Sachverhalte erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

#### 4.1 Großraumlage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Schwaben
Landkreis	Günzburg
Gemeinde	Bibertal
Ortsteil	Kissendorf
überregionale Verkehrsanbindung	A8 München – Stuttgart, Autobahnanschluss Leipheim, ca. 5km entfernt;  A7 Würzburg – Kempten, Autobahnanschluss Nersingen, ca. 12km entfernt;  Im Norden tangiert die B10 das Gemeindegebiet.  Bahnanschluss an die Bahnstrecke Stuttgart – München im ca. 8 km entfernten Nersingen.
Wirtschaftsraum	In Bibertal sind zahlreiche, mittelständische Gewerbe- und Produktionsbetriebe angesiedelt.

#### 4.2 Ortsbeschreibung

Kissendorf ist ein Ortsteil der Gemeinde Bibertal im Westen des Landkreises Günzburg. Die Gemeinde Bibertal mit insgesamt rund 4.900 Einwohnern umfasst die sieben Ortsteile Anhofen (mit Emmenthal und Happach), Bühl, Ettlshofen (mit Hetschwang), Echlishausen (mit Opferstetten), Kissendorf, Schneckenhofen und Silheim.

zu Kissendorf

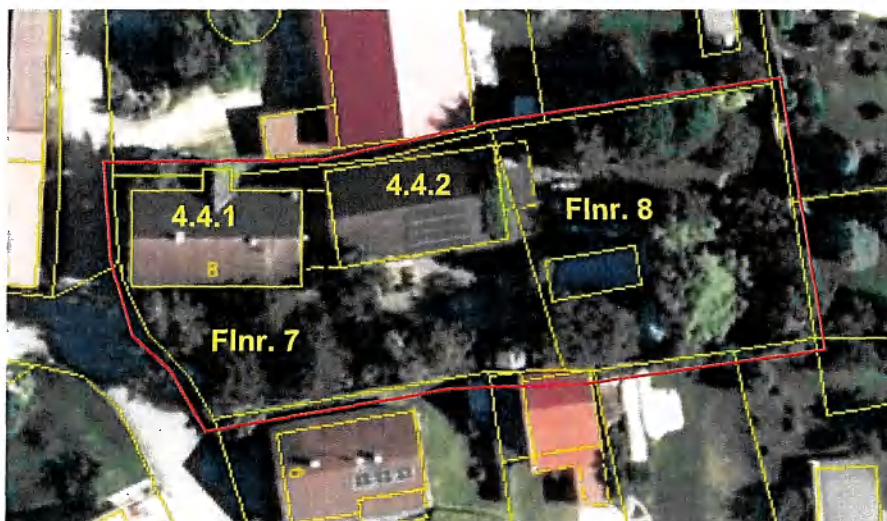
Einwohner	ca. 1.230
Geschäfte des täglichen Bedarfs	keine
Grundschule, Kindergarten	im Ortsteil vorhanden

fz

### 4.3 Beschreibung des Grundstücks

Die beiden Flurstücke Nr.7 und Nr.8 grenzen aneinander und stellen eine wirtschaftliche Einheit dar. Da das Flurstück Nr. 8 als Hinterliegergrundstück nur über das Vorderliegergrundstück Flnr. 7 erschlossen ist, kommt eine getrennte Veräußerung der beiden Flurstücke nicht in Betracht.

Nachfolgende Beschreibung bezieht sich auf beide Flurstücke als eine wirtschaftliche Einheit.



Ortslage	im Norden des Ortsteils Kleinkissendorf	
Umgebung	Wohnbebauung, nördlich Landwirtschaftsbetrieb angrenzend	
Immissionen	konnten beim Besichtigungstermin nicht festgestellt werden	
Planungsrecht	kein Bebauungsplan, Bebauung nach § 34 nach Art und Maß der umliegenden Bebauung	
Grundstückszuschnitt	lang gestreckter Zuschnitt, im Westen von der „Rotleitenweg“ erschlossen	
Grundstücksfläche	Flnr. 7	1.253 m <sup>2</sup>
	Flnr. 8	930 m <sup>2</sup>
	gesamt	2.183 m <sup>2</sup>
Oberfläche	eben	
Bebauung	Wohnhaus mit anschließendem Nebengebäude	
Untergrundbeschaffenheit	Aussagen über die Tragfähigkeit des Untergrundes sowie den Grundwasserstand werden nicht getroffen. Es wird nachfolgend davon ausgegangen, dass auf Grund der Beschaffenheit des Untergrundes und den Grundwasserverhältnissen keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen für die bauliche Nutzung des Grundstücks erforderlich sind.	
Altlasten	Äußerlich erkennbare Anzeichen oder Hinweise auf Altlasten wurden nicht festgestellt.	

Denkmalschutz	besteht nicht
Erschließung	die bestehende Bebauung ist voll erschlossen
Grundstücksbezogene Rechte	keine
Grundstücksbezogene Belastungen in Abt.II des Grundbuchs	bleiben auftragsgemäß unberücksichtigt

#### 4.4 Beschreibung der baulichen Anlagen

**Es konnte von mir keine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen vorgenommen werden, da die Eigentümer keinen Zugang ermöglichten.**

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen und stützen sich auf meine Ortsbesichtigung von der Straße aus sowie auf die Unterlagen der Bank, die das Zwangsversteigerungsverfahren betreibt (s. Anlage, S. xx ff)

Die Bebauung besteht aus Wohnhaus 4.4.1 mit anschließendem Stall- und Scheunentrakt 4.4.2 (s. Luftbild, S.5).

##### 4.4.1 Wohnhaus

Gebäudetyp	teilunterkellertes Wohnhaus mit Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss		
Baujahr	ca. 1904		
Bruttogrundfläche nach NHK 2010	überschlägig, auf Grundlage der beiliegenden, nicht vermaßten Grundrissplänen		
	KG	$11,0 \times 20,0 \times 50\% =$	110,00 m <sup>2</sup>
	EG, OG, DG	$11,0 \times 20,0 \times 3 =$	660,00 m <sup>2</sup>
	Erker	$4,0 \times 3,0 \times 3 =$	36,00 m <sup>2</sup>
	Bruttogrundfläche, gesamt		806,00 m <sup>2</sup>
Bauweise			
Umfassungswände	Mauerwerk, verputzt		
Innenwände	Mauerwerk, verputzt		
Decken	Holzbalkendecken		
Dach	zimmermannsmäßiges Satteldach, Dachneigung ca. 45°,		
Dachdeckung	Betonpfannen		
Spenglerarbeiten	Zinkblech		
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung		

## Innenausstattung

**Über den Zustand und das Ausstattungsniveau der Innenausstattung kann von mir keine Aussage getroffen werden, da mir eine Innenbesichtigung nicht möglich war.**

**Es wird eine, nach Angabe des Verfahrensbetreibers (s. Anlage, S. 29), modernisierte Ausstattung der 2000er Jahre mit entsprechender durchschnittlicher Abnutzung sowie die Beheizung mit einer Öl-Zentralheizung für die Bewertung unterstellt.**

**Wegen Unwägbarkeiten bei der Art und dem Zustand der Innenausstattung wird bei der Feststellung des Verkehrswerts ein Risikoabschlag vorgenommen.**

### 4.4.2 Stall- und Scheunentrakt

Gebäudetyp und Nutzung an Wohnhaus anschließender Stall- u. Scheunentrakt

Bruttogrundfläche  
nach NHK 2010

überschlägig, auf Grundlage der Abmessungen entnommen  
aus dem Geodaten-Informationssystem des LRA Neu-Ulm

Zwischenbau (Carport)	$9,3 \times (3,2 + 5,0)/2 =$	38,13
Stall- u. Scheunentrakt	$11,0 \times 20,0 =$	220,00
Stall- u. Scheunentrakt, gerundet		258,00 m <sup>2</sup>

Bauweise

Umfassungswände

Mauerwerk

Innenwände

Mauerwerk, verputzt

Decken

Holzbalkendecken

Dach

zimmermannsmäßiges Satteldach, Dachneigung ca. 45°

Dachdeckung

Betonpfannen

Fenster

Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Türen, Tore

Holz

Innenausstattung

nicht bekannt

### 4.4.3 Beschreibung der Außenanlagen

Das Grundstück ist entlang der Straße mit einem Holzlattenzaun eingefriedet. Die Zufahrt zum Grundstück ist mit Betonpflastersteinen befestigt und einem Holzlattentor verschlossen.

Weiterhin ist das Grundstück mit hochstämmigen Bäumen bewachsen.

Im Bereich der FlNr. 8 ist nach Angabe ein Swimmingpool mit Saunahütte errichtet.

#### 4.5 Zubehör

Wie den Fotos auf Seite 39 zu entnehmen ist, sind auf dem Stall- und Scheunengebäude Paneele für eine Photovoltaikanlage installiert.

Weiteres Zubehör, wie z. B. auch die für den Betrieb der PV-Anlage notwendigen Bauteile, konnte wegen fehlender Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

Die PV-Anlage geht nachfolgend als Zubehör unter Punkt 6.2.8 als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in die Bewertung ein.

#### 4.6 Mieter und Miete

Mietverhältnisse konnten nicht festgestellt werden.

#### 5.0 Allgemeine Wertung

Die Lage innerhalb von Kleinkissendorf ist als durchschnittliche Wohnlage zu werten.

Die Grundstücksgröße ist mit insgesamt 2.183 m<sup>2</sup> überdurchschnittlich groß.

Der lang gestreckte Zuschnitt mit überdurchschnittlicher Grundstückstiefe ist als nachteilig für eine weitere Bebauung zu beurteilen.

Zum Wohnhaus:

Das Wohnhaus entspricht nicht mehr heutigen energetischen Anforderungen.

Das schätzungsweise aus ca. 1904 stammende Vollziegelmauerwerk weist schlechte Dämmeigenschaften auf.

Wegen Unwägbarkeiten bei Art und Zustand der Innenausstattung des Wohnhauses wird bei der nachfolgenden Ermittlung des Verkehrswerts ein Risikoabschlag vorgenommen.



P6

## 6.0 Wertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

## 6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

Vergleichswerte werden vom örtlichen Gutachterausschuss nicht erhoben.

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

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

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

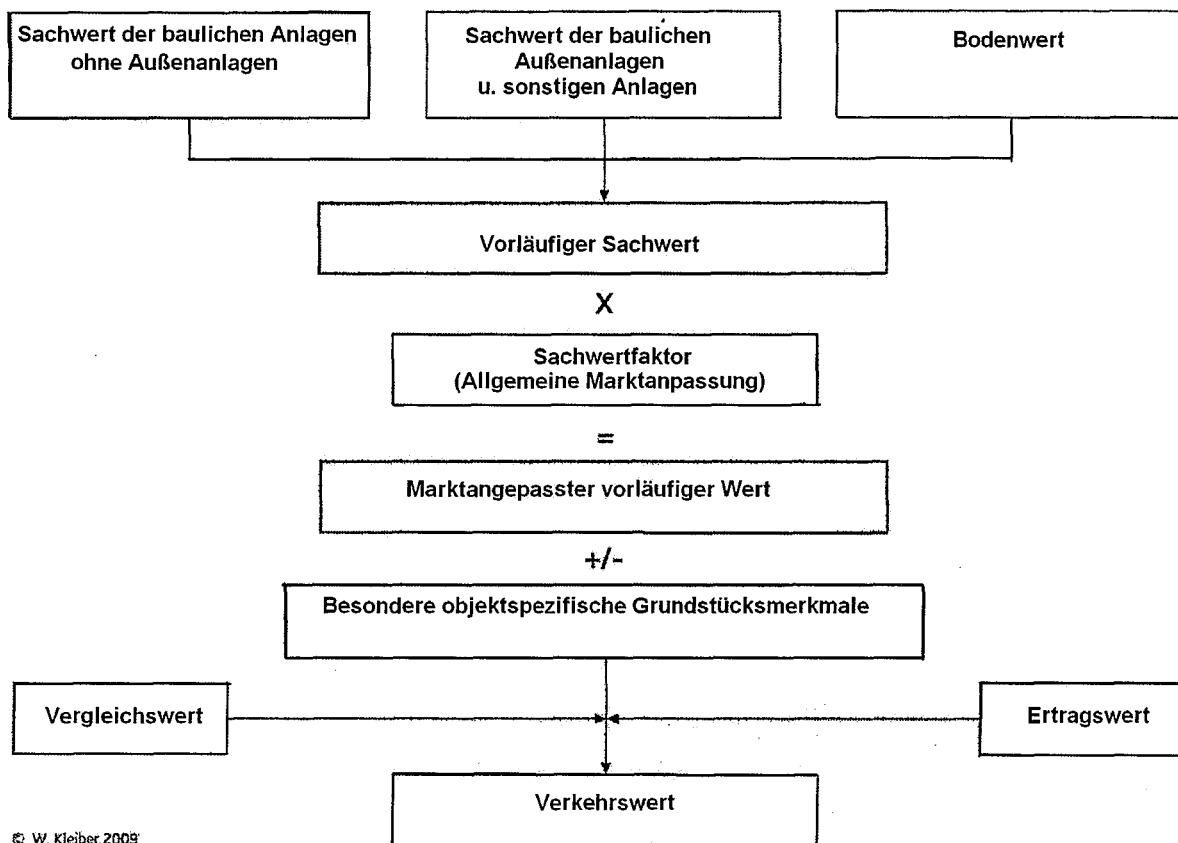
Besondere Umstände, die ein Abweichen von den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs rechtfertigen würden, sind beim Bewertungsobjekt nicht erkennbar.

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



## 6.2 Sachwertermittlung

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



© W. Kleiber 2009

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

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

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

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

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

### 6.2.1 Ermittlung des Vorläufigen Sachwerts

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

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

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

Zur Ermittlung dieser Normalherstellungskosten (NHK) der Gebäudeanlagen werden nachfolgend die Kostenkennwerte der NHK 2010 bezogen auf die Bruttogrundfläche und unterschieden nach Gebäudeart und Gebäudestandard (Kosten/m<sup>2</sup>), herangezogen.

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

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

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

Wertermittlungstichtag:	15.01.2025
Baukostenindex 2010:	100
Baukostenindex zum Wertermittlungstichtag:	184,7

## 6.2.2 Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

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

Nachfolgend wird die Restnutzungsdauer und Alterswertminderung gemäß ImmoWertV durch Vergabe von Modernisierungspunkten ermittelt:

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen für Ein- und Zweifamilienhäuser			
Objekt	Satz-Nr.		Kommentar
Wohnhaus in Bibertal -Kissendorf, AG NU 3K 1/24	max. Punkte	tats. Punkte	
Modernisierungselemente			
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	
Wärmedämmung der Außenwände	4		
Modernisierung von Bädern	2	1	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2		
Summe	20	8	
Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.			
Modernisierungsgrad	Punkte		
nicht modernisiert	0 - 1	0	
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2 - 5	0	
mittlerer Modernisierungsgrad	6 - 10	8	
überwiegend modernisiert	11 - 17	0	
umfassend modernisiert	18 - 20	0	
Ermittlung der Restnutzungsdauer und des rechnerischen Baujahres			
Vorgaben	Stichtag	nur das Jahr !	2024
	Baujahr		1904 ★
	tatsächliches Alter		120 Jahre
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei ausstattungsabhängiger Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3		
	gerechnete Gesamtnutzungsdauer		66 Jahre
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei Vorgabe der Gesamtnutzungsdauer		
	Gesamtnutzungsdauer (60 - 90 Jahre)		80 Jahre
	wirtschaftliche gerechnete Restnutzungsdauer		32 Jahre
	lineare Alterswertminderung		60 %

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

fiktives Gebäudealter 48 Jahre

Restnutzungsdauer RND zum Wertermittlungsstichtag 32 Jahre

In Ansatz gebrachte Alterswertminderung nach ImmoWertV damit:

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

**Alterswertminderung**  $(80 \text{ J} - 32 \text{ J}) / 80 \text{ J} \times 100 = 60,0 \%$

★ Ein 20 Jahre älteres oder jüngeres Baujahr hat keinen Einfluss auf die Restnutzungsdauer und damit auf die Alterswertminderung.

### 6.2.3 Vorläufiger Sachwert des Wohnhauses

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

Typ 1.12 u. 1.32, gewichtet  
gewichtet, 2,2  
678,- €/m<sup>2</sup>  
806 m<sup>2</sup>

**Tabelle 1:**












Sachwertrichtlinie (SW-RL) Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Ein- und Zweifamilienhäuser							
Stand 16.10.2013							
Objekt:	Wohnhaus in Bibertal -Kissendorf, AG NU 3K 1/24			Satz-Nr.:		Baujahr:	1904
Objektart:	Einfamilienhaus			Aktenzeichen:			
				Sachbearbeiter/in:			
Besteht das Objekt aus unterschiedlichen Gebäudetypen, dann hier die getrennt berechnete BGF eintragen! Die prozentuale Verteilung dann in dieser Tabelle verwenden!				BGF Gebäudeteil 1: BGF Gebäudeteil 2:			
Einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%							
Typ		Ausstattung					Auswahl
		1	2	3	4	5	
	1.01 freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1005	1260	
	2.01 Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1180	
	3.01 Reihemittelhäuser	575	640	735	885	1105	
	1.02 freistehende Einfamilienhäuser	545	605	695	840	1050	
	2.02 Doppel- und Reihenendhäuser	515	570	655	790	985	
	3.02 Reihemittelhäuser	480	535	615	740	925	
	1.03 freistehende Einfamilienhäuser	705	785	900	1085	1360	
	2.03 Doppel- und Reihenendhäuser	665	735	845	1020	1275	
	3.03 Reihemittelhäuser	620	690	795	955	1195	
	1.11 freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1005	1260	
	2.11 Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1180	
	3.11 Reihemittelhäuser	575	640	735	885	1105	
	1.12 freistehende Einfamilienhäuser	570	635	730	880	1100	50%
	2.12 Doppel- und Reihenendhäuser	535	595	685	825	1035	
	3.12 Reihemittelhäuser	505	560	640	775	965	
	1.13 freistehende Einfamilienhäuser	665	740	850	1025	1285	
	2.13 Doppel- und Reihenendhäuser	625	695	800	965	1205	
	3.13 Reihemittelhäuser	585	650	750	905	1130	
	1.21 freistehende Einfamilienhäuser	790	875	1005	1215	1515	
	2.21 Doppel- und Reihenendhäuser	740	825	945	1140	1425	
	3.21 Reihemittelhäuser	695	770	885	1065	1335	
	1.22 freistehende Einfamilienhäuser	585	650	745	900	1125	
	2.22 Doppel- und Reihenendhäuser	550	610	700	845	1055	
	3.22 Reihemittelhäuser	515	570	655	790	990	
	1.23 freistehende Einfamilienhäuser	920	1025	1180	1420	1775	
	2.23 Doppel- und Reihenendhäuser	865	965	1105	1335	1670	
	3.23 Reihemittelhäuser	810	900	1035	1250	1560	
	1.31 freistehende Einfamilienhäuser	720	800	920	1105	1385	
	2.31 Doppel- und Reihenendhäuser	675	750	865	1040	1300	
	3.31 Reihemittelhäuser	635	705	810	975	1215	
	1.32 freistehende Einfamilienhäuser	620	690	790	955	1190	50%
	2.32 Doppel- und Reihenendhäuser	580	645	745	895	1120	
	3.32 Reihemittelhäuser	545	605	695	840	1050	



Tabelle 2

Berechnung der Normalherstellungskosten auf Basis der NHK 2010 nach den Leitlinien der AGVGA - NRW in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie (SW-RL) Anlage 1							
Stand 16.10.2013							
Objekt:	Wohnhaus in Bibertal - Kissendorf, AG NU 3K 1/24				Satz-Nr.:		
Vorgabe NHK 2010	595	663	780	918	1145		
einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%							
Kostengruppe	Ausstattungsstandard					Währungs- anteil %	Kostenanteil NHK 2010 €/m²
	1	2	3	4	5		
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglatzstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendenmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrges- chossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23%	137
Sonstiges							
Ansatz	100%						
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995	glasierte Tondachziegel, Flachdach- ausbildung i.H.v. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurch- schnittliche 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	15%	99
Sonstiges							
Ansatz		100%					
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnen- schutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höhenwertige Türanlage z.B. mit Seitenflügel, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11%	73
Sonstiges							
Ansatz		100%					
Innenwände und Türen	Fachwerkwände, einfache Putz/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahltüren	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holztüren	Sichtmauerwerk, Wandverkleidungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glasüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeiler-vorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Verkleidungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11%	73
Sonstiges							
Ansatz		100%					
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trit- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetteln); gewendelte Treppen aus Stahl- beton oder Stahl, Hartholz- treppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverkleidungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppe mit hochwertigem Geländer	11%	73
Sonstiges							
Ansatz		100%					
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzo- belag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5%	38
Sonstiges							
Ansatz		100%					
Sanitär- einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC- Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit i.H.v. zwei Waschbecken, i.H.v. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9%	68
Sonstiges							
Ansatz		100%					
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niederdruck- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung; Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9%	71
Sonstiges							
Ansatz			80%	20%			
sonst. technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI- Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6%	46
Sonstiges							
Ansatz							
Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 / Ermittelter Kostenkennwert						100%	678
Gebäudestandardkennzahl							2,2

objektspezifischer Kostenkennwert

678,- €/m<sup>2</sup>

92

**Vorläufiger Sachwert des Wohnhauses damit:**

Wohnhaus  $806 \text{ m}^2 \times 678,- \text{ €/m}^2 = 546.468,- \text{ €}$

Bezogen auf den Wertermittlungstichtag mit  
Index 184,7

ergeben sich Herstellungskosten von  $1.009.326,- \text{ €}$

abzüglich Alterswertminderung  
bei 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer  
und 32 Jahre Restnutzungsdauer  
ca. 60 %

$\therefore 605.526,- \text{ €}$

**vorläufiger Sachwert des Wohnhauses  $403.800,- \text{ €}$**

**6.2.4 Vorläufiger Sachwert des Stall- und Scheunengebäudes**

Gebäudetyp nach NHK 2010 eingeordnet unter Typ 18.5  
Ausstattungsstandard 4  
Kostenkennwert gemäß Tabelle 1 u. 2 ermittelt  $270,- \text{ €/m}^2$   
Gebäudegrößenfaktor 1,2  
Bruttogrundfläche  $258 \text{ m}^2$

**18. Landwirtschaftliche Betriebsgebäude****18.5 Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen**

<b>18.5.1 Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen</b>			
Standardstufen	3	4	5
300 Bauwerk - Baukonstruktion	230	255	330
400 Bauwerk - Technische Anlagen	15	15	20
Bauwerk	245	270	350
einschl. Baunebenkosten i.H.v.		11%	
Traufhöhe		5,00 m	
BGF/ Nutzereinheit		-	
Korrekturfaktoren	Gebäudegröße BGF	Unterbau	
	250 m <sup>2</sup> 1,20	Remise (ohne Betonboden)	
	800 m <sup>2</sup> 1,00	0,80	
	1500 m <sup>2</sup> 0,80		

Scheune  $258 \text{ m}^2 \times 270,- \text{ €/m}^2 \times 1,2 = 83.592,- \text{ €}$

Bezogen auf den Wertermittlungstichtag mit  
Index 184,7

ergeben sich Herstellungskosten von  $154.394,- \text{ €}$

abzüglich Alterswertminderung  
bei normativer Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre,  
Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung  
durchgeführter Modernisierungen, 32 Jahre;  
Alterswertminderung, ca. 60 %

$\therefore 92.594,- \text{ €}$

**vorläufiger Sachwert des Stall- u. Scheunengebäudes  $61.800,- \text{ €}$**

### 6.2.5 Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen

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

403.800,- € x 5% = 20.190,- €

**Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen 20.200,- €**

### 6.2.6 Bodenwert

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

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

Hierfür ist jedoch eine entsprechende Zahl von geeigneten Vergleichspreisen erforderlich.

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

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

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte vom Landratsamt Günzburg wurde zum 01.01.2022 für Kleinkissendorf, in der Bodenrichtwertzone, in der das Grundstück liegt, ein Bodenrichtwert von 150,- €/m<sup>2</sup>, einschließlich der Erschließung festgestellt, abgeleitet aus Verkäufen in 2021.

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

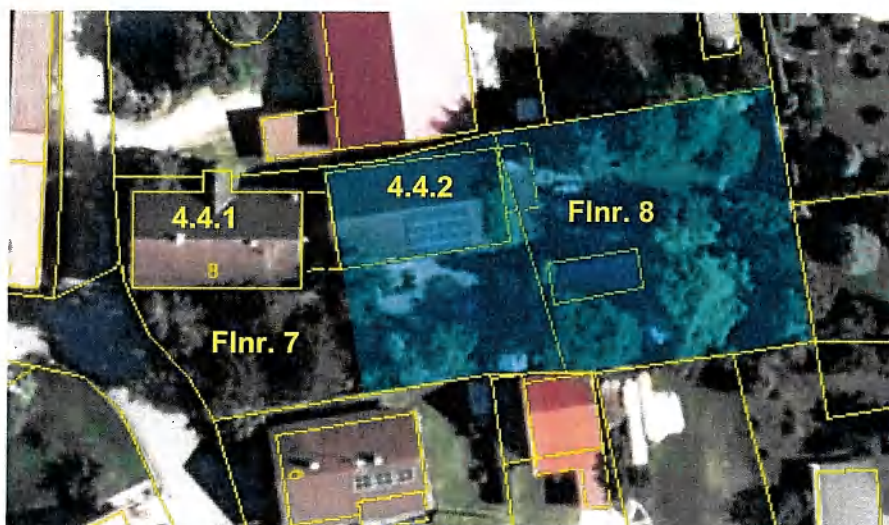
Der Bodenrichtwert ist nach ImmoWertV gegebenenfalls anzupassen.



96

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

Für den östlichen, mit den Nebengebäuden bebauten Grundstücksteil (unten blau markiert), wird von mir ein Abschlag von 30% zur ggf. Baureifmachung in Ansatz gebracht. Dies entspricht 70% des erschließungskostenbeitragsfreien Bodenrichtwerts.



Der Bodenwert des Grundstücks errechnet sich damit:

<b>westliche, mit dem Wohnhaus bebaute Teilfläche</b>	<b>650 m<sup>2</sup> x 150,- €/m<sup>2</sup> =</b>	<b>97.500,- €</b>
<b>östliche, mit den Nebengebäuden bebaute Teilfläche</b>	<b>1.533 m<sup>2</sup> x 150,- €/m<sup>2</sup> x 70% =</b>	<b>160.965,- €</b>
<b>Bodenwert gesamt, gerundet</b>	<b>2.183 m<sup>2</sup></b>	<b>258.500,- €</b>

#### 6.2.7 Zusammenstellung der vorläufigen Sachwerte

<b>vorläufiger Sachwert des Wohnhauses</b>	<b>403.800,- €</b>
<b>vorläufiger Sachwert des Stall- u. Scheunengebäudes</b>	<b>61.800,- €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Außenanlagen</b>	<b>20.200,- €</b>
<b>vorläufiger Bodenwert</b>	<b>258.500,- €</b>
<b>Vorläufiger Sachwert des Grundstücks ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale</b>	<b>744.300,- €</b>

### 6.2.8 Wertansatz für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

*Wertung*

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

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

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

Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bestehen bei

- auf dem Grundstück installierte Fotovoltaikanlage mit geschätzten 8 KWp

Wegen fehlender Informationen sowie Unwägbarkeiten hinsichtlich der Funktionalität der Anlage wird auf Grundlage der Besichtigung von der Straße aus ein pauschaler Betrag für die Anlage wie folgt in Ansatz gebracht:

8 KWp x 1.000,- €/KWp =		8.000,- €
abzgl.		
Unwägbarkeiten, 25%	./.	2.000,- €

**Zuschlag für besondere  
objektspezifische Grundstücksmerkmale**

**6.000,- €**

*Off-Module*

96

### 6.2.9 Sachwertfaktor

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

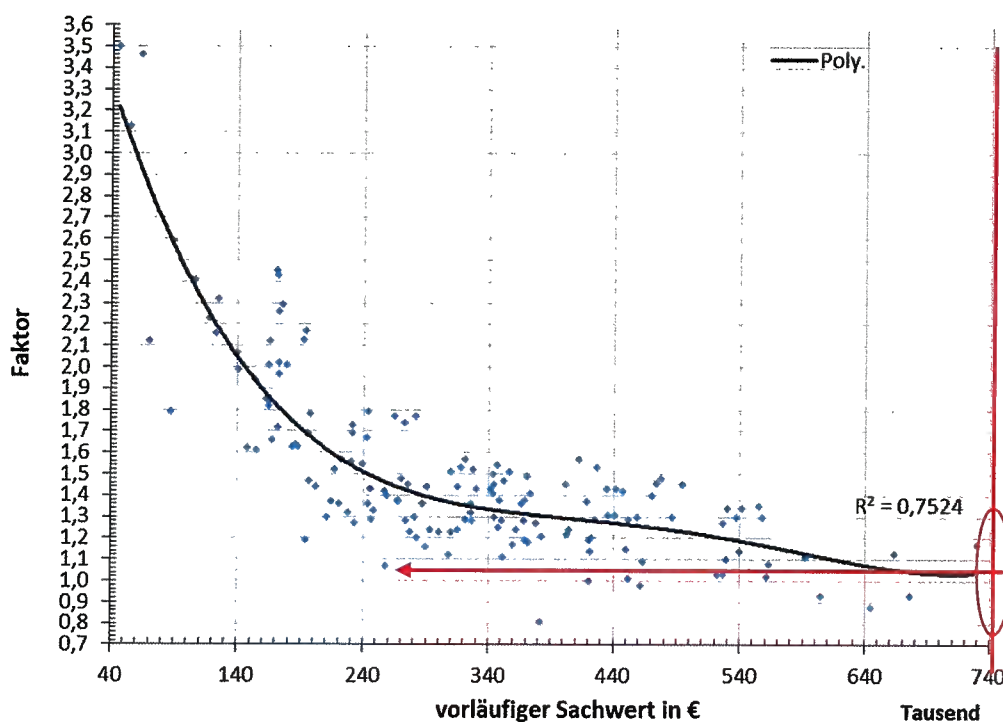
Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „Sachwert“ (=Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden.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

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

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

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Günzburg veröffentlicht nachstehende Kurve für Ein- und Zweifamilienhäuser im Grundstücksmarktbericht 2023, abgeleitet aus Verkäufen in 2021 u. 2022:

#### Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der Standardstufe 1-4 SW-RL



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

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

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

Unter Berücksichtigung der schwachen Infrastruktur vor Ort und der eingeschränkten Marktgängigkeit aufgrund der Gebäudekonzeption und des Grundstückszuschnitts wird von mir zur Ableitung des Verkehrswerts der Sachwertfaktor wie folgt für marktgerecht erachtet:

durchschnittlicher statistischer Wert	1,05
Lage mit schwacher Infrastruktur	./.
Marktgängigkeit durchschnittlich	+/- 0,00
<u>Preisverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag</u>	<u>./.</u>
<b>objektspezifischer Sachwertfaktor</b>	<b>0,85</b>

Dies entspricht einem Marktanpassungsabschlag von ca. 15 %.

## 7.0 Verkehrswert

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Wohnhausgrundstück, das ein Erwerber vorzugsweise zur Eigennutzung erwerben wird.

Der Sachwert ist deshalb für die Ermittlung des Verkehrswerts heranzuziehen.

**Der Verkehrswert wird damit von mir zum 15.01.2025 wie folgt festgestellt:**

<b>Vorläufiger Sachwert</b>	<b>744.300,- €</b>
<b>abzgl.</b>	
<b><u>Marktanpassungsabschlag , ca. 15 %</u></b>	<b><u>./.</u> 110.300,- €</b>
<b>vorläufiger marktangepasster Wert</b>	<b>634.000,- €</b>

**zzgl.**

<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	
<b><u>(Zubehör PV-Anlage)</u></b>	<b><u>+</u> 6.000,- €</b>

<b>Verkehrswert</b>	<b>640.000,- €</b>
---------------------	--------------------

Risikoabschlag aufgrund der Unwägbarkeiten bei Art und Zustand der Innenausstattung wegen fehlender Innenbesichtigung

<b><u>Risikoabschlag ca. 5%</u></b>	<b><u>./.</u> 30.000,- €</b>
-------------------------------------	------------------------------

<b>Verkehrswert</b>	<b>610.000,- €</b>
---------------------	--------------------

98

Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens ist es notwendig den Verkehrswert auf die beiden Flurstücke des Grundstücks aufzuteilen.

Dies erfolgt hilfsweise auf Grundlage der Grundstücksfläche des Flurstücks Nr. 8 wie folgt.

Verkehrswertanteil Flnr. 8       $930 \text{ m}^2 \times 150,- \text{ €/m}^2 \times 70\% =$       98.000,- € (gerundet)

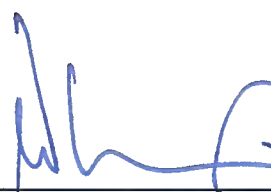
Verkehrswertanteil Flnr. 7       $610.000,- \text{ €} - 98.000,- \text{ €} =$       512.000,- €

Verkehrswert gesamt      610.000,- €

**Im Verkehrswertanteil von Flnr. 7 sind 6.000,- € für Zubehör (PV-Anlage) enthalten.** X

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

Günzburg, den 15.01.2025

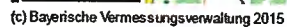
  
Dipl.-Ing. (FH) der Architektur  
Wolfgang Eichelmann  
Augsburger Straße 24  
89312 Günzburg



Anlagen :      Ortslageplan  
                 Ortsplan  
                 Lageplan  
                 Unterlagen des Verfahrensbetreibers  
                 Fotos

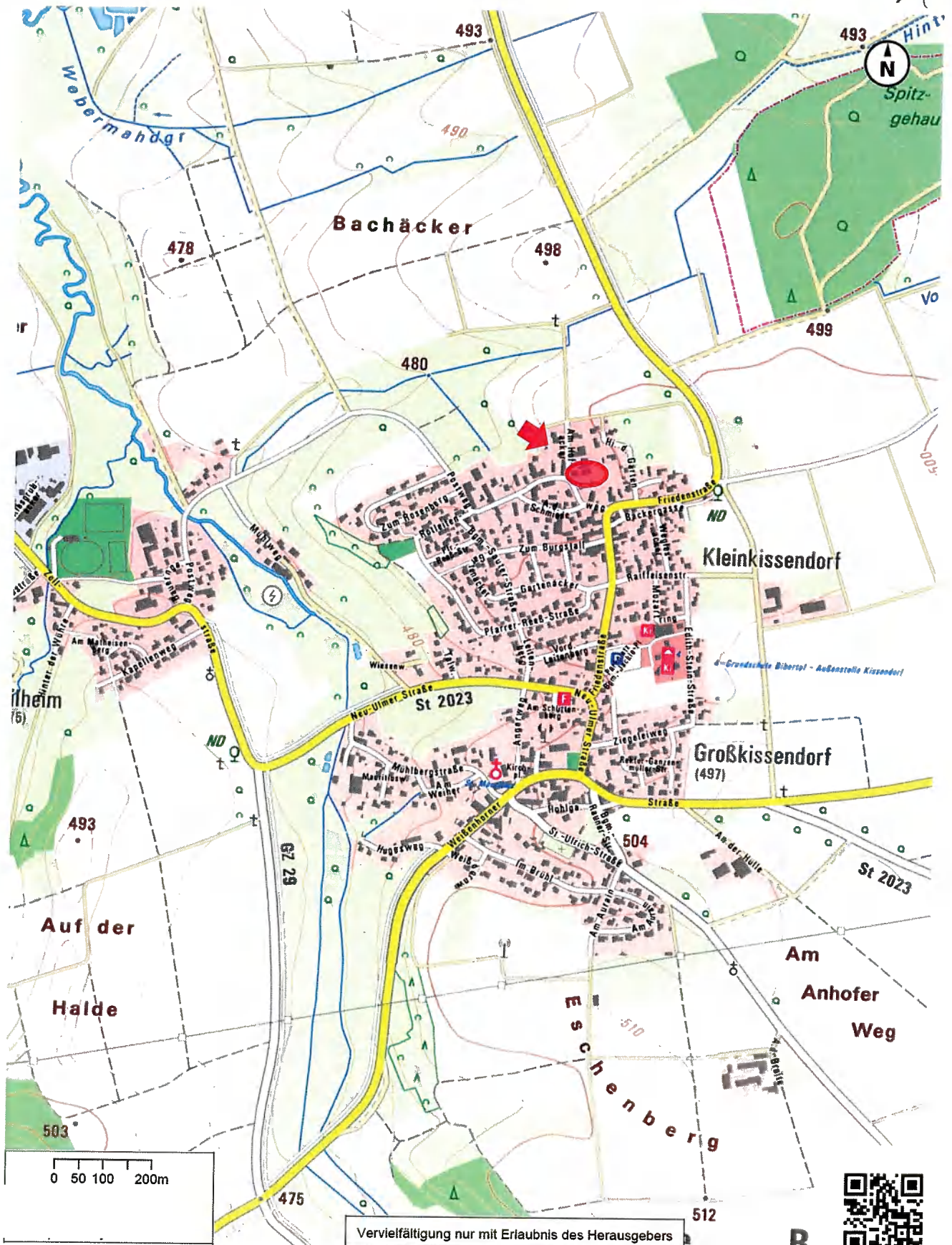


## Ortslageplan



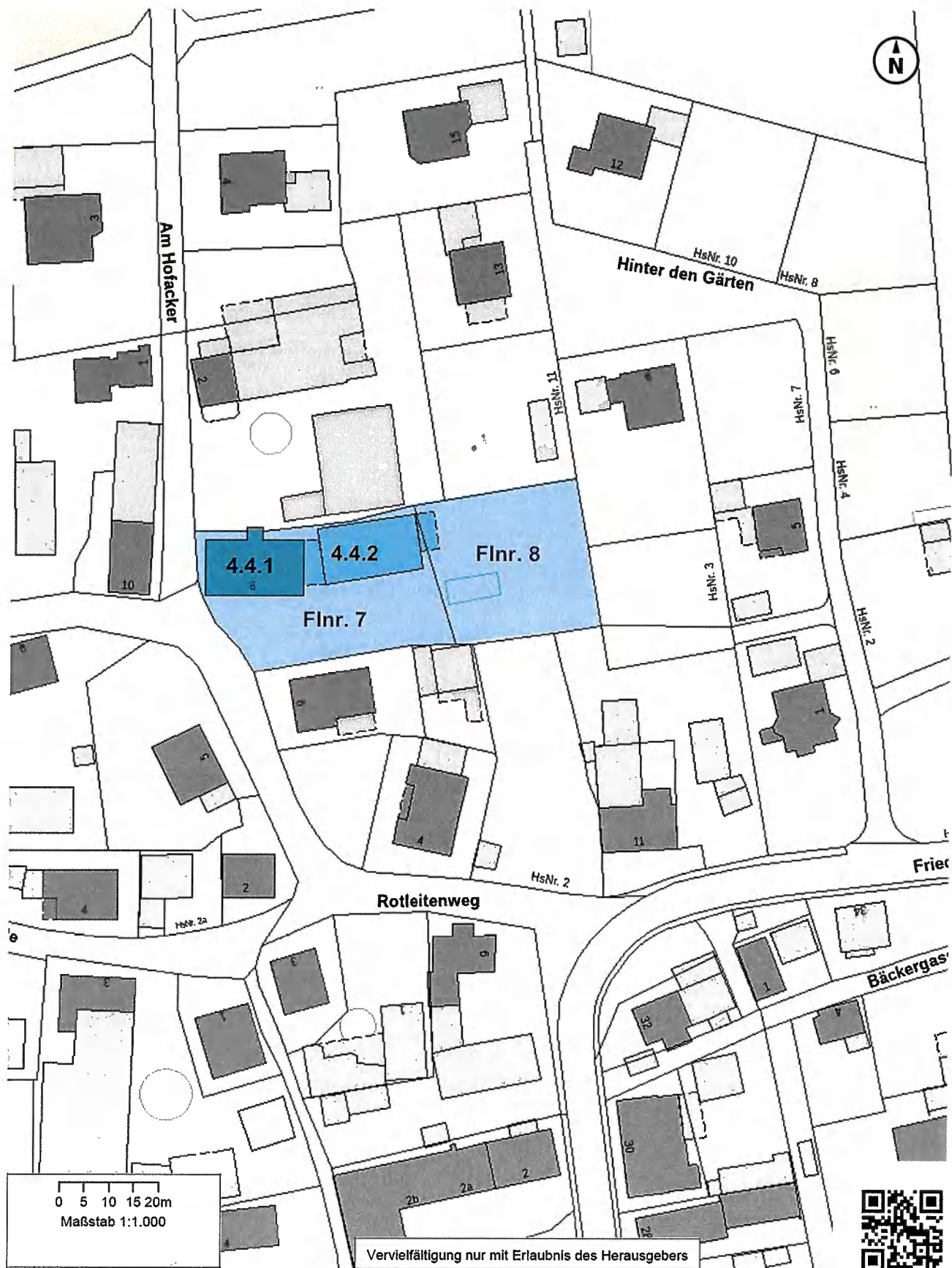


100



101

Lageplan,  
zu bewertendes Grundstück blau unterlegt

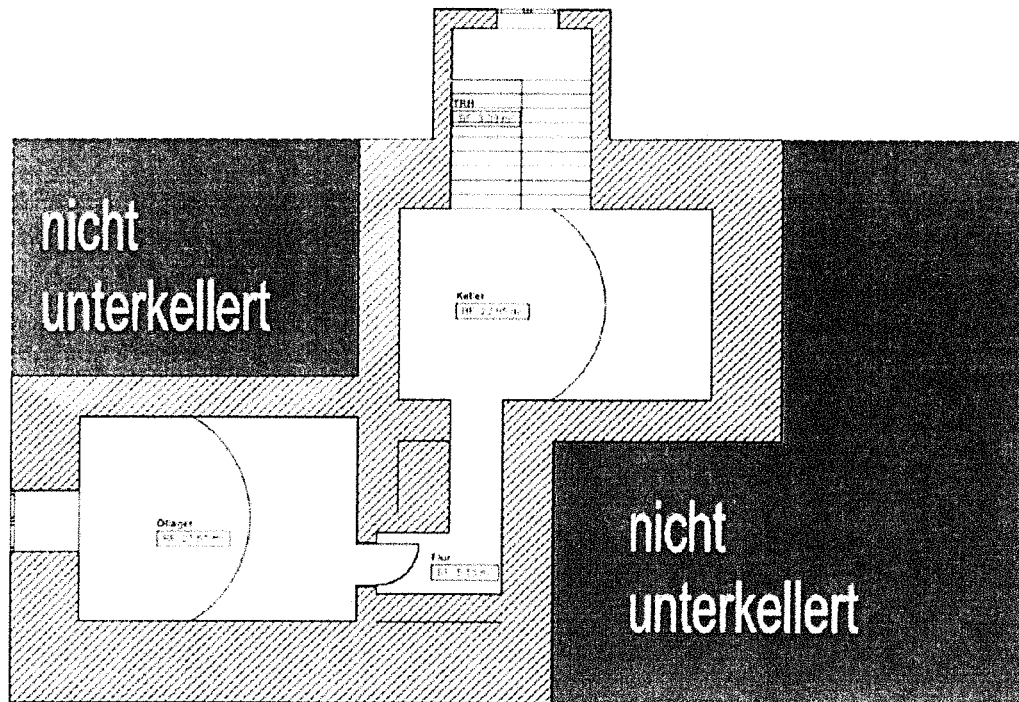


© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, EuroGeographics

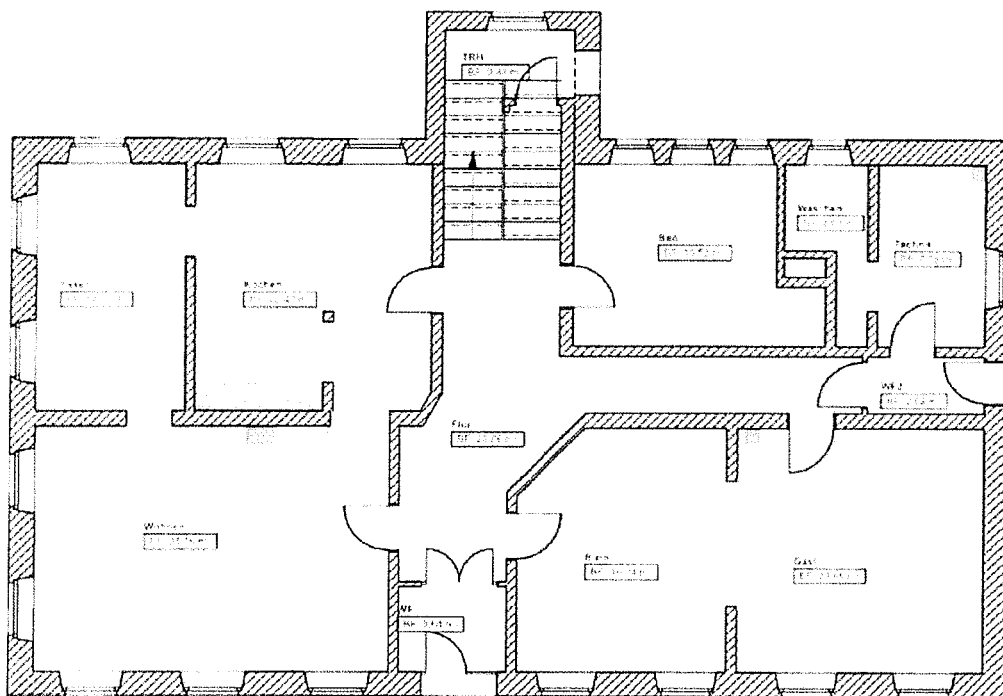


107

Zur Verfügung gestellte Planunterlagen der Bank,  
die das Zwangsversteigerungsverfahren betreibt:

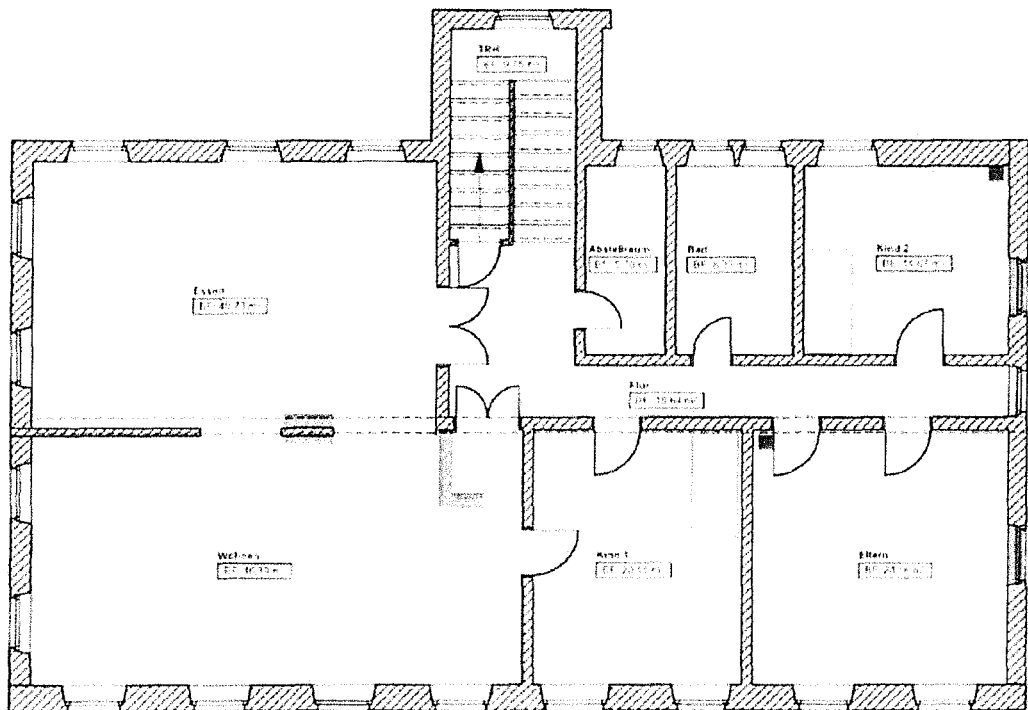


**Wohnhaus 4.4.1, Kellergeschoss**



**Wohnhaus 4.4.1, Erdgeschoss**

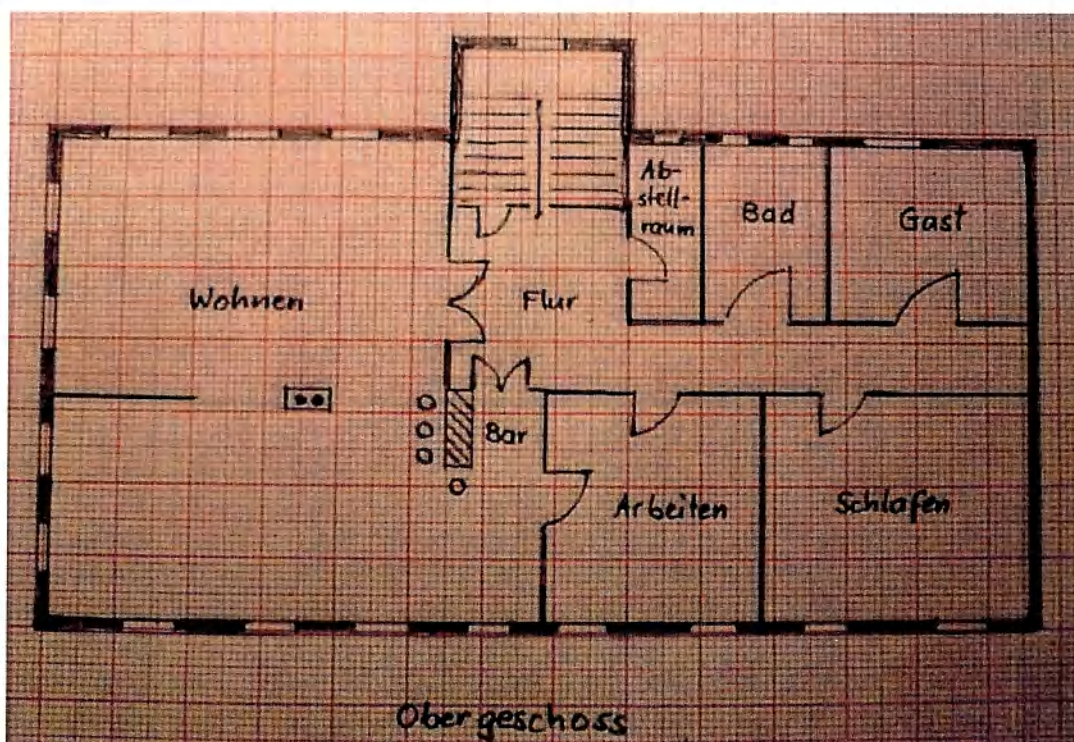
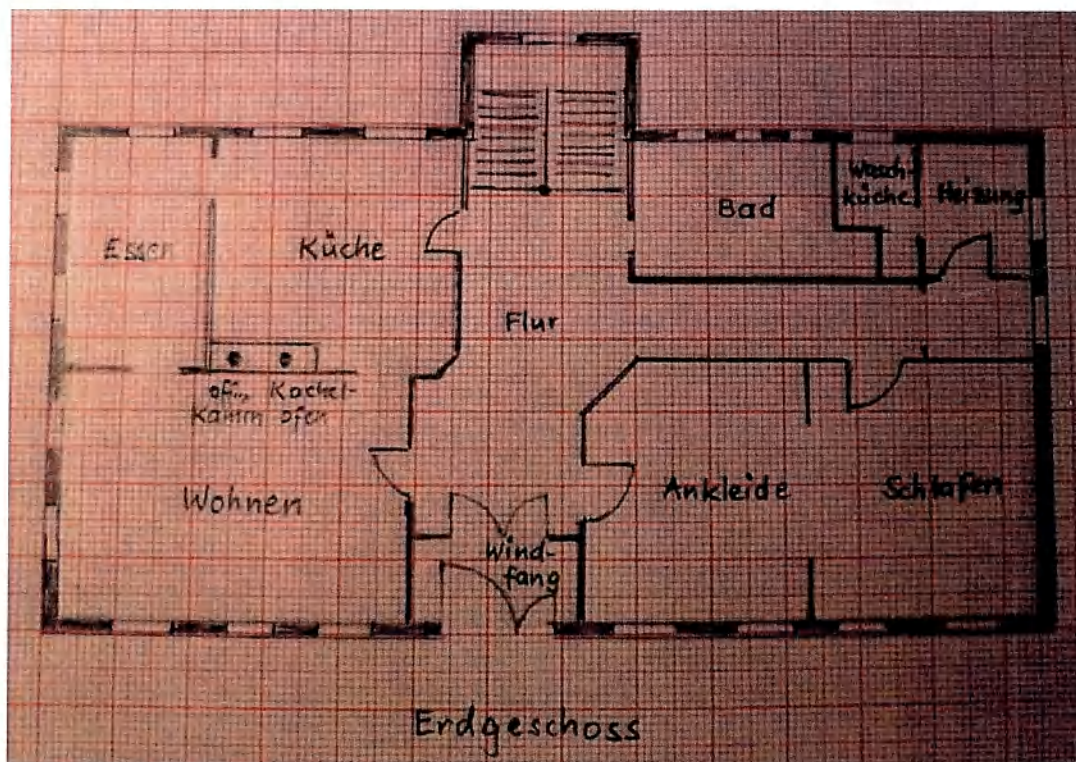
103



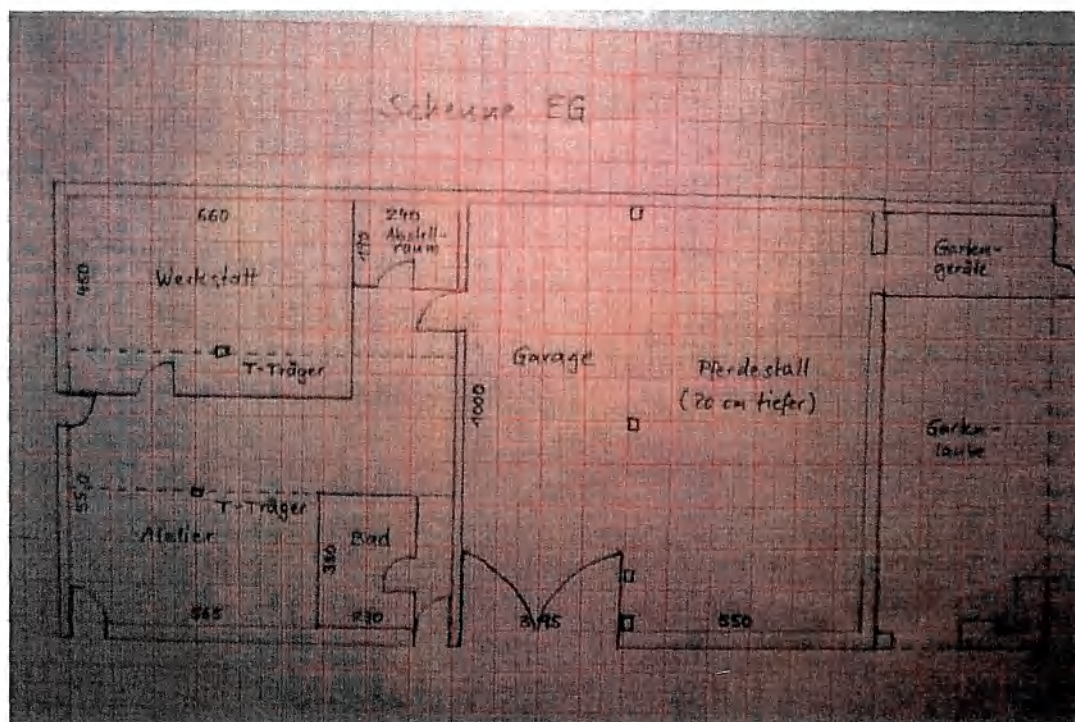
Wohnhaus 4.4.1, Obergeschoss

106

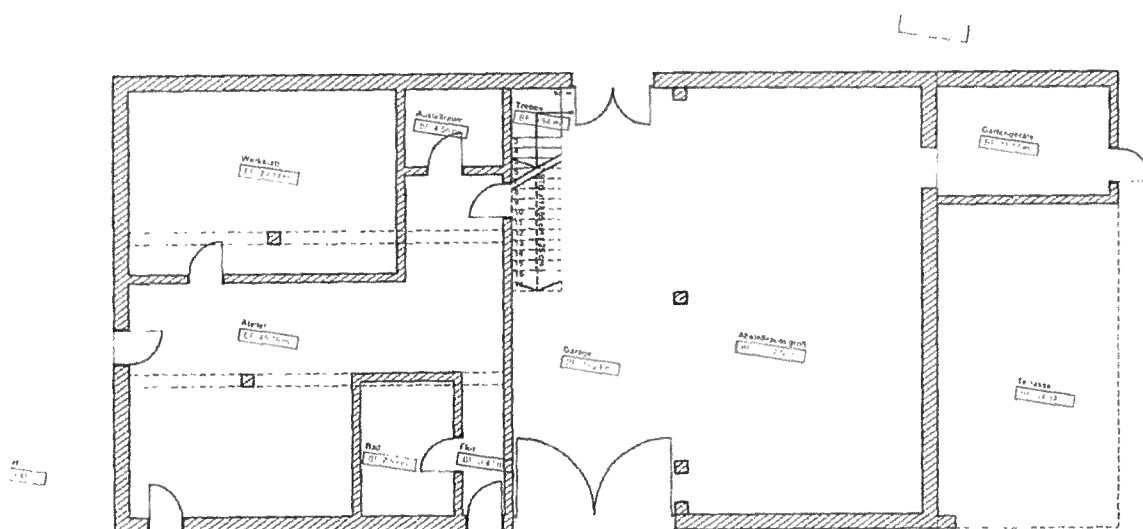
## Wohnhaus 4.4.1







Grundriss Scheune 4.2.2



100

## Zur Verfügung gestellte Gebäudebeschreibung der Bank, die das Zwangsversteigerungsverfahren betreibt:

### Gebäudebeschreibung

Die Bewertungsgrundstücke sind bebaut mit einem historischen Landhaus samt Nebengebäude (Sauna). Zugehörig sind noch ein Außenschwimmbecken sowie eine Außensauna. Ursprünglich wurde das Gebäude als Gasthaus mit Pferdestallung genutzt. Aktuell wird das Hauptgebäude als Einfamilienhaus genutzt. Aufgrund der Größe und der Konzeption ist die Nutzung als sog. Mehr-Generationen-Haus ohne größeren Umbaufwand möglich.

Baujahr: 1904

Sanierung/Modernisierung: von 2000 ab bis 2017 laufend

sehr guter Zustand innen und außen

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer aufgrund Zustand und Ausstattung: 50 Jahre

Wohnfläche: ca. 350m<sup>2</sup> verteilt auf 7 Wohnräume und ein Atelier

2 Badezimmer

UG: Gewölbekeller mit ca. 23m<sup>2</sup> Nutzfläche und Öltankraum

EG: Flur, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Bad, 1 Schlafzimmer

OG: Wohn-/Essraum, 3 Zimmer als Schlaf- und Arbeitsraum, Bad, Flur

DG: nicht ausgebaut, sehr guter Zustand

Wohnfläche EG: ca. 182m<sup>2</sup> und ca. 46m<sup>2</sup> Atelier im Nebengebäude

Wohnfläche OG: ca. 122m<sup>2</sup>

Sonstige Nutzfläche Nebengebäude: ca. 180m<sup>2</sup>

Bruttogrundfläche Hauptgebäude: ca. 794m<sup>2</sup>

Bruttorauminhalt Hauptgebäude: ca. 2.325m<sup>3</sup>

Bruttogrundfläche Nebengebäude: ca. 497m<sup>2</sup>

Bruttorauminhalt Nebengebäude: ca. 1.490m<sup>3</sup>

Öl-Brennwert-Zentralheizung neu in 2016

Offener Kamin, Kachelofen

Bodenbeläge: Fliesen, Holzdielen, Parkett

Überdachung zwischen Haupthaus und Nebengebäude (nutzbar als Carport)

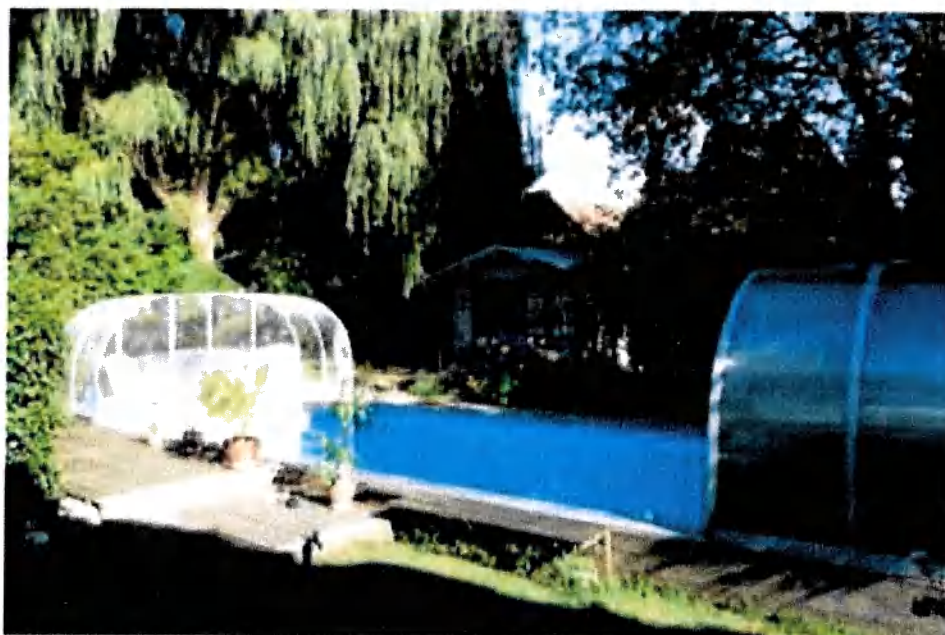
Nebengebäude: Scheune aus festem Mauerwerk; derzeitige Nutzung als Werkstatt und Atelier; Bad; Doppelgarage; weitere Lagerfläche

Weitere Nebengebäude: Gartenlaube, überdachtes Schwimmbad (9x4m), Saunahaus

Zur Verfügung gestellte Fotos (datiert mit 18.05.2018) der Bank, die das Zwangsversteigerungsverfahren betreibt:







109







M





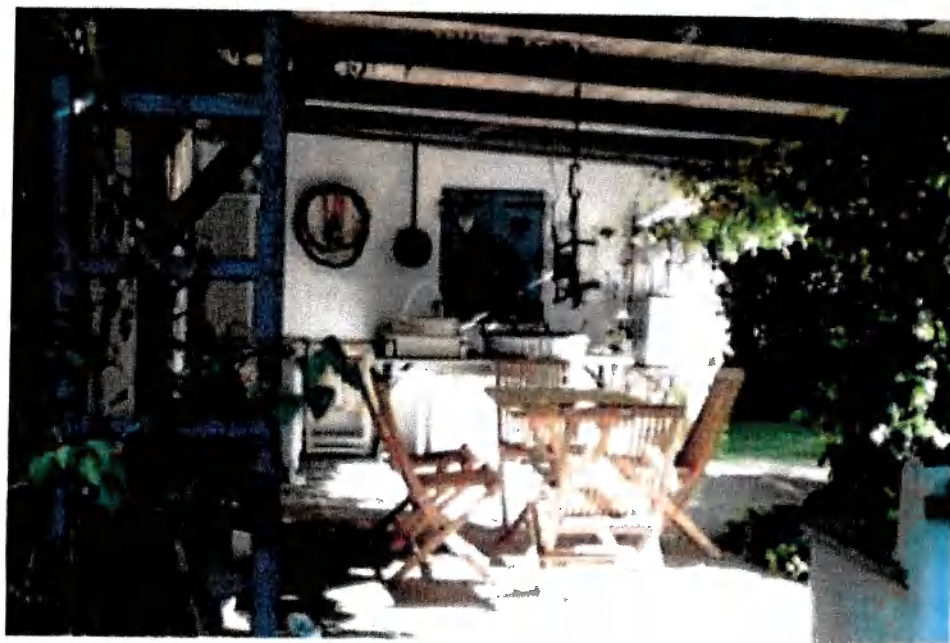
112



113



114





118

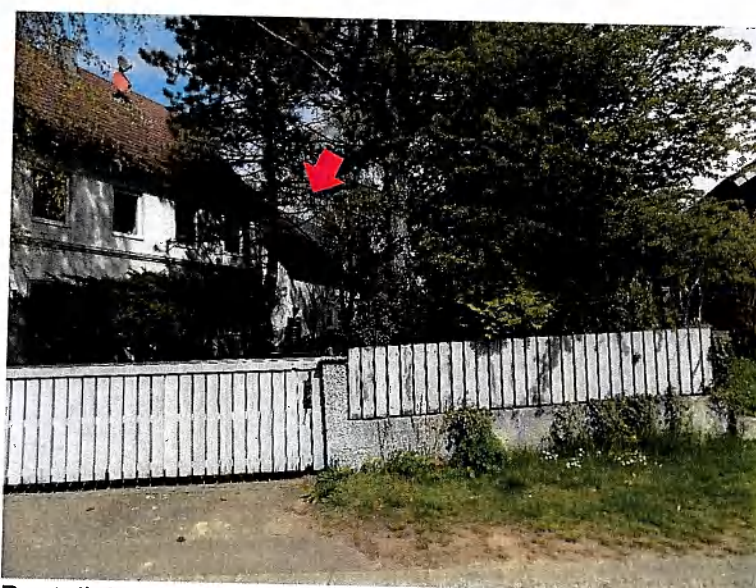




Fotos vom Ortstermin am 12.04.2024



Bauteil 4.4.1 von Süden



Bauteil 4.4.1 u. 4.4.2 von Südwesten, Pfeil: PV-Anlage



Bauteil 4.4.2 von Südwesten, Pfeil: PV-Anlage



117



Zufahrt zum Grundstück



Bauteil 4.4.1 von Südwesten



Bauteil 4.4.1 von Westen



M.



Bauteil 4.4.1 von Nordwesten



Bauteil 4.4.1 von Norden