

WOLFGANG EICHELMANN
DIPL.-ING (FH) DER ARCHITEKTUR



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

78

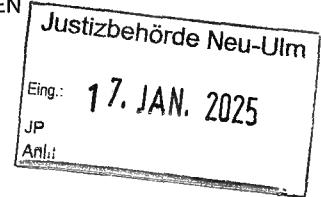
Verkehrswertgutachten

über die Grundstücke

in 89346 Bibertal / OT Kleinkissendorf
Rotleitenweg 8
Flst. Nr. 7, Grundstücksgröße 1.253 m²,
bebaut mit Wohnhaus
Flst. Nr. 8, Grundstücksgröße 930 m²,

und

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



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

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

79

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

PO

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 ²
2	Kleinkissendorf	8	Nähe Rotleitenweg, Gebäude- und Freifläche	930 m ²

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 Kaufpreissumme 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, Ettlishofen (mit Hetschwang), Echlishausen (mit Opferstetten), Kissendorf, Schneckenhofen und Silheim.

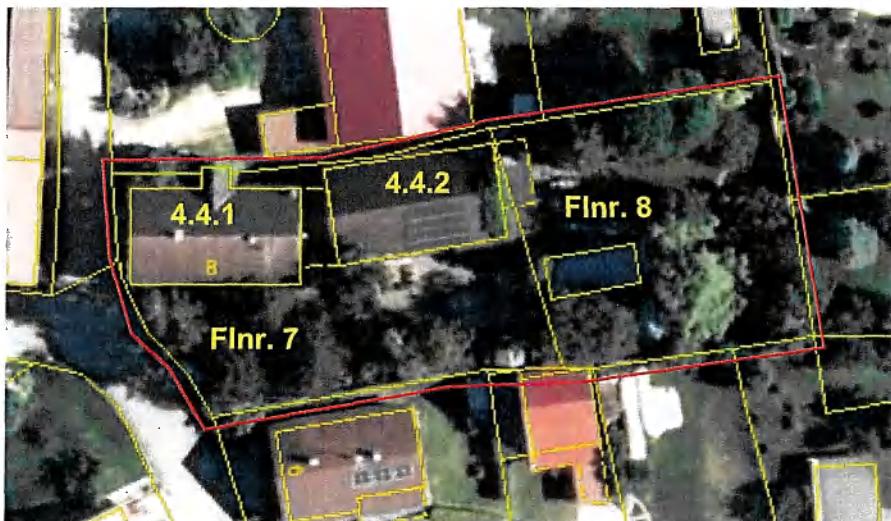
zu Kissendorf

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

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	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Flnr. 7</td> <td style="width: 40%; text-align: right;">1.253 m²</td> </tr> <tr> <td>Flnr. 8</td> <td style="text-align: right;">930 m²</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black;">gesamt</td> <td style="border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black; text-align: right;">2.183 m²</td> </tr> </table>	Flnr. 7	1.253 m ²	Flnr. 8	930 m ²	gesamt	2.183 m ²
Flnr. 7	1.253 m ²						
Flnr. 8	930 m ²						
gesamt	2.183 m ²						
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 ermöglichen.

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 ²
	EG, OG, DG	$11,0 \times 20,0 \times 3 =$	660,00 m ²
	Erker	$4,0 \times 3,0 \times 3 =$	36,00 m ²
	Bruttogrundfläche, gesamt		
			806,00 m ²
Bauweise			
Umfassungswände	Mauerwerk, verputzt		
Innenwände	Mauerwerk, verputzt		
Decken	Holzbalkendecken		
Dach	zimmermannsmäßiges Satteldach, Dachneigung ca. 45°,		
Dachdeckung	Betonpfannen		
Spenglerarbeiten	Zinkblech		
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung		

Pf

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 x (3,2 + 5,0)/2 = 38,13
Stall- u. Scheunentrakt	11,0 x 20,0 = 220,00
Stall- u. Scheunentrakt, gerundet	258,00 m ²

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 Betonplastersteinen 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 m² 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.

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 Kaupreises am Markt.

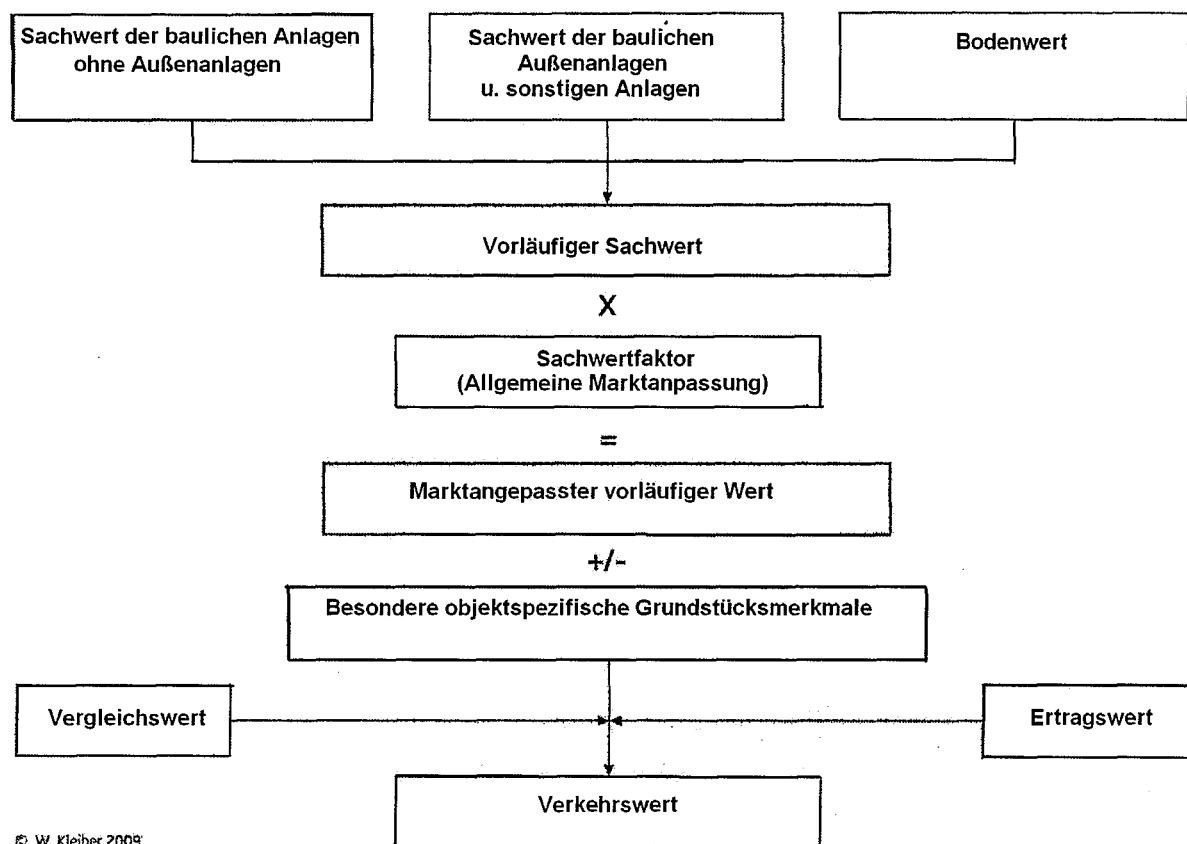
Demzufolge muss bei der Verkehrswertermittlung der Sachwert zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen werden, was im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwertverfahren möglich ist.

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 Vomhundertsatz 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 Wertermittlungsstichtag unter Zugrundlegung wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten.

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

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

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

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

Wertermittlungsstichtag:	15.01.2025
Baukostenindex 2010:	100
Baukostenindex zum Wertermittlungsstichtag:	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	Wohnhaus in Bibertal -Kissendorf, AG NU 3K 1/24	Satz-Nr.	Kommentar
Modernisierungselemente		max. Punkte	tats. Punkte
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 !
	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:

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

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

- ★ 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,- €/m²
 806 m²

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	
		615	685	785	945	1180	
	3.01	Reihenmittelhäuser					
		575	640	735	885	1105	
		480	535	615	740	925	
	1.02	freistehende Einfamilienhäuser					
		545	605	695	840	1050	
		515	570	655	790	985	
	2.02	Doppel- und Reihenendhäuser					
		480	535	615	740	925	
		420	485	575	720	905	
	1.03	freistehende Einfamilienhäuser					
		705	785	900	1085	1360	
		665	735	845	1020	1275	
	2.03	Doppel- und Reihenendhäuser					
		620	690	795	955	1195	
		575	640	735	885	1105	
	1.11	freistehende Einfamilienhäuser					
		655	725	835	1005	1260	
		615	685	785	945	1180	
	2.11	Doppel- und Reihenendhäuser					
		575	640	735	885	1105	
		520	595	685	825	1035	
	3.11	Reihenmittelhäuser					
		505	560	640	775	965	
		455	520	605	740	925	
	1.12	freistehende Einfamilienhäuser					
		570	635	730	880	1100	50%
		535	595	685	825	1035	
	2.12	Doppel- und Reihenendhäuser					
		505	560	640	775	965	
		460	520	605	740	925	
	3.12	Reihenmittelhäuser					
		665	740	850	1025	1265	
		625	695	800	965	1205	
	1.13	freistehende Einfamilienhäuser					
		585	650	750	905	1130	
		545	610	715	880	1105	
	2.13	Doppel- und Reihenendhäuser					
		585	650	750	905	1130	
		545	610	715	880	1105	
	1.21	freistehende Einfamilienhäuser					
		790	875	1005	1215	1515	
		740	825	945	1140	1425	
	2.21	Doppel- und Reihenendhäuser					
		695	770	885	1065	1335	
		655	720	835	1010	1280	
	1.22	freistehende Einfamilienhäuser					
		585	650	745	900	1125	
		550	610	700	845	1055	
	2.22	Doppel- und Reihenendhäuser					
		515	570	655	790	990	
		475	530	615	770	945	
	1.23	freistehende Einfamilienhäuser					
		920	1025	1180	1420	1775	
		865	965	1105	1335	1670	
	2.23	Doppel- und Reihenendhäuser					
		810	900	1035	1250	1560	
		770	845	985	1200	1515	
	1.31	freistehende Einfamilienhäuser					
		720	800	920	1105	1385	
		675	750	865	1040	1300	
	2.31	Doppel- und Reihenendhäuser					
		635	705	810	975	1215	
		595	665	785	955	1200	
	1.32	freistehende Einfamilienhäuser					
		620	690	790	955	1190	50%
		580	645	745	895	1120	
	2.32	Doppel- und Reihenendhäuser					
		545	605	695	840	1050	
		505	570	665	825	1035	

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	760	918	1145
einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%					
Kostengruppe	Ausstattungsstandard				
	1	2	3	4	5
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenlackstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturstein); 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
Sonstiges					
Ansatz	100%				
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Belondachsteine 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 ltw. 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; Dachbegruñung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendach-Konstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
Sonstiges					
Ansatz	100%				
fenster und äußertüren	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 Einbruchsschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außenläden in hochwertigen Materialien
Sonstiges					
Ansatz	100%				
Innenwände und türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständewände mit Gipskarton), Gipsfliesen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandverkleidungen (Holzpaneel); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfosten-verlagen, abgesetzte oder geschwun-gene Wandparken); Verkleidungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzbekleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Sonstiges					
Ansatz	100%				
Deckenkonstruktion und treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschalldschutz	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, Harltreppen, Trittschalldschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneel/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Decken-verkleidungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer
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 gedämmerter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmerter Unterkonstruktion
Sonstiges					
Ansatz	100%				
Sanitärschränken	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölharbenanstrich, 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 ltw. zwei Waschbecken, ltw. 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)
Sonstiges					
Ansatz	100%				
Heizung	Einzelofen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmwasserheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solaranlagen für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmeleitung, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstiges					
Ansatz	100%				
sonst. technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (Fl-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 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
Sonstiges					
Ansatz	100%				
Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 / Ermittelter Kostenkennwert					
Gebäudestandardkennzahl					
					100% 678
					2,2

objektspezifischer Kostenkennwert

678,- €/m²

Vorläufiger Sachwert des Wohnhauses damit:

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

Bezogen auf den Wertermittlungsstichtag mit
Index 184,7
ergeben sich Herstellungskosten von 1.009.326,- €

abzüglich Alterswertminderung
bei 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer
und 32 Jahre Restnutzungsdauer
ca. 60 % ./. 605.526,- €
vorläufiger Sachwert des Wohnhauses 403.800,- €

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,- €/m ²
Gebäudegrößenfaktor	1,2
Bruttogrundfläche	258 m ²

18. Landwirtschaftliche Betriebsgebäude

18.5 Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen

18.5.1 Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen			
Standardstufen	3	4	5
300 Bauwerk - Balkonkonstruktion	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 / Nutzeinheit		-	
	Gebäudegröße BGF	Unterbau	
Korrekturfaktoren	250 m ² 800 m ² 1500 m ²	1,20 1,00 0,90	Remise (ohne Betonboden) 0,80

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

Bezogen auf den Wertermittlungsstichtag mit
Index 184,7
ergeben sich Herstellungskosten von 154.394,- €

abzüglich Alterswertminderung
bei normativer Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre,
Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung
durchgeföhrter Modernisierungen, 32 Jahre;
Alterswertminderung, ca. 60 % ./. 92.594,- €
vorläufiger Sachwert des Stall- u. Scheunengebäudes 61.800,- €

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.

$$403.800,- \text{ €} \times 5\% = \quad 20.190,- \text{ €}$$

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 wird.

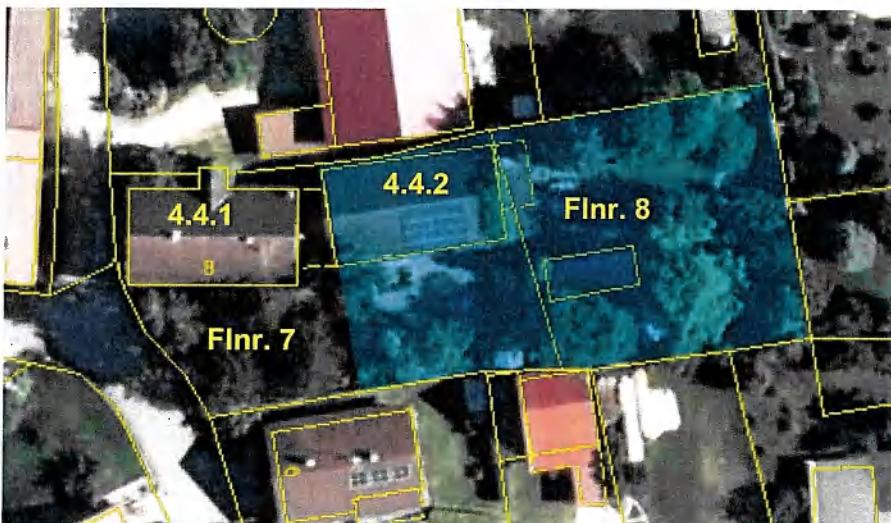
Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte vom Landratsamt Günzburg wurde zum 01.01.2022 für Kleinkissendorf, in der Bodenrichtwertzone, in der das Grundstück liegt, ein Bodenrichtwert von 150,- €/m², einschließlich der Erschließung festgestellt, abgeleitet aus Verkäufen in 2021.

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.

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:

westliche, mit dem Wohnhaus bebaute Teilfläche	$650 \text{ m}^2 \times 150,- \text{ €/m}^2 =$	97.500,- €
östliche, mit den Nebengebäuden bebaute Teilfläche	$1.533 \text{ m}^2 \times 150,- \text{ €/m}^2 \times 70\% =$	160.965,- €
Bodenwert gesamt, gerundet	2.183 m^2	258.500,- €

6.2.7 Zusammenstellung der vorläufigen Sachwerte

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

6.2.8 Wertansatz für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bestehen bei

- auf dem Grundstück installierte Photovoltaikanlage 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.	
<u>Unwägbarkeiten, 25%</u>	./. <u>2.000,- €</u>

**Zuschlag für besondere
objektspezifische Grundstücksmerkmale**

6.000,- €

M. Hahn

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.

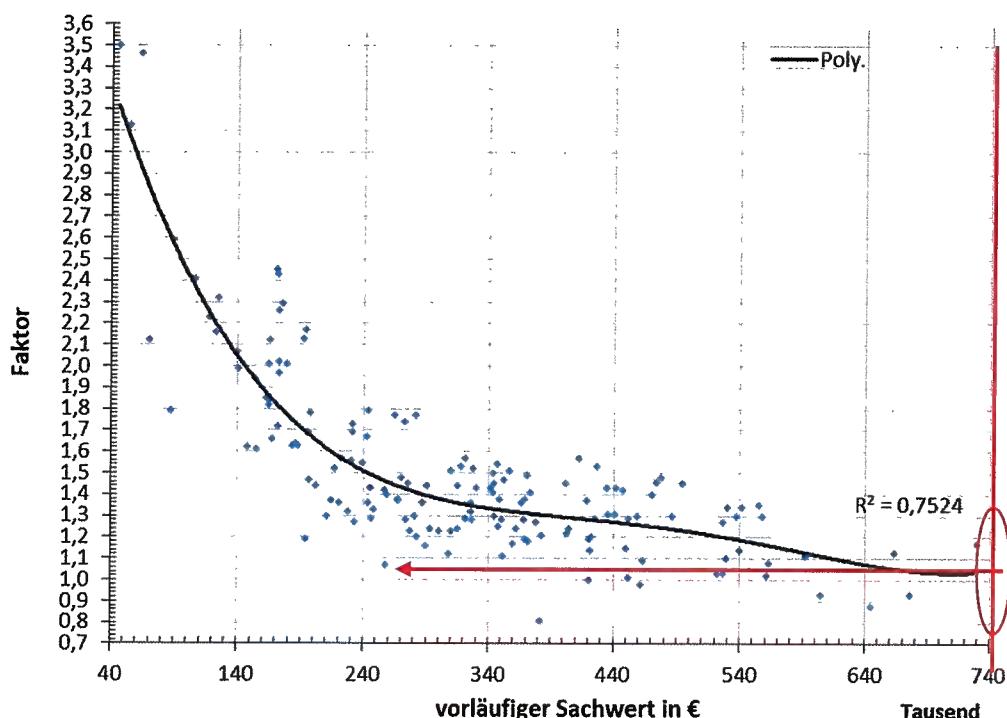
Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „Sachwert“ (=Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. 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 Marktängigkeit der Konzeption der Bebauung, desto kleiner der Sachwertfaktor.

Unter Berücksichtigung der schwachen Infrastruktur vor Ort und der eingeschränkten Marktängigkeit 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	./. 0,10
Marktängigkeit durchschnittlich	+/- 0,00
Preisverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag	./. 0,10
objektspezifischer Sachwertfaktor	0,85

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:**

Vorläufiger Sachwert	744.300,- €
abzgl.	

Marktanpassungsabschlag , ca. 15 %	./. 110.300,- €
vorläufiger marktangepasster Wert	634.000,- €

zzgl.
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
(Zubehör PV-Anlage) **+ 6.000,- €**

Verkehrswert	640.000,- €
---------------------	--------------------

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

Risikoabschlag ca. 5%	./. 30.000,- €
------------------------------	-----------------------

Verkehrswert	610.000,- €
---------------------	--------------------

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)
----------------------------	--	-----------------------

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

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.

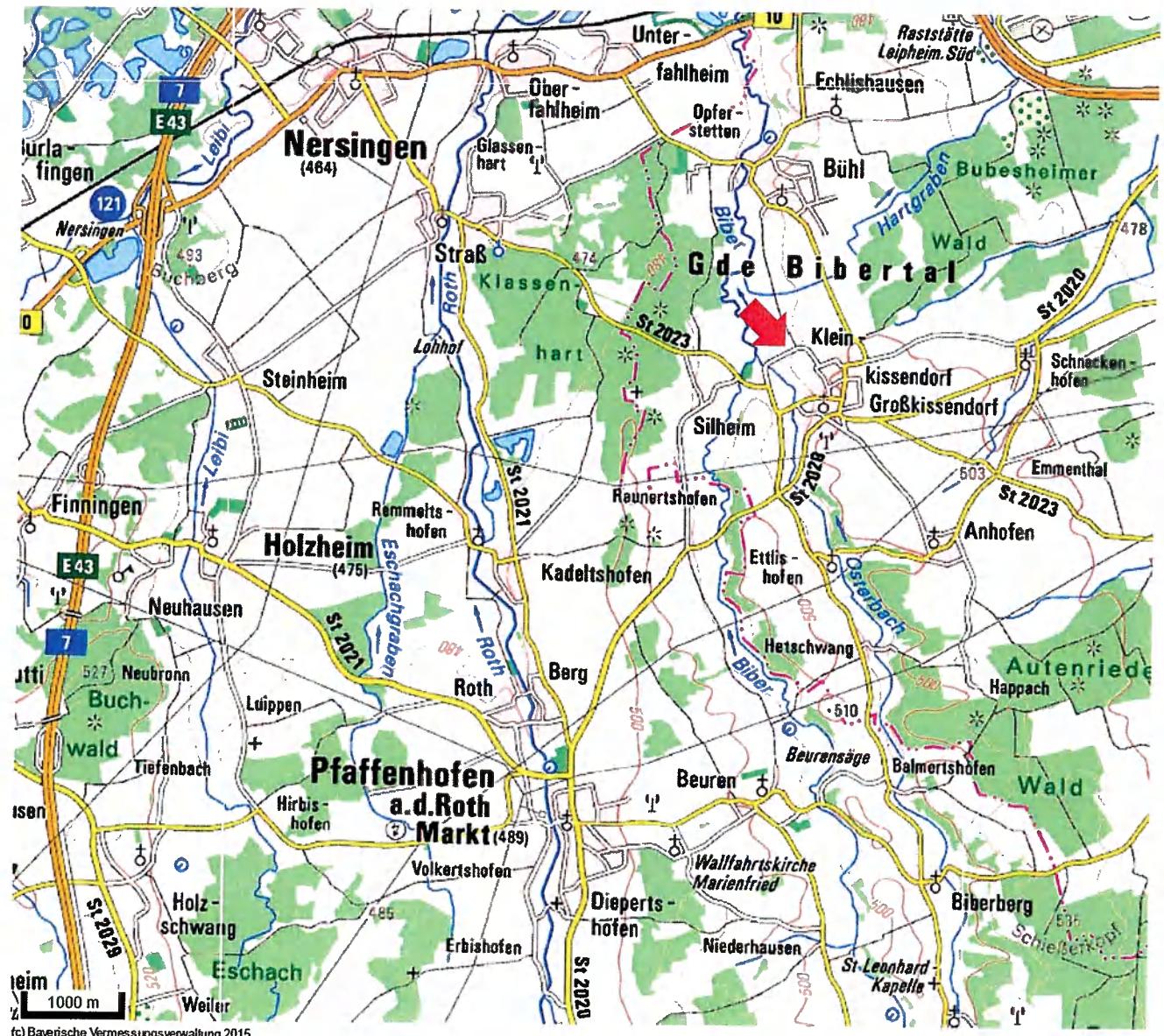
Günzburg, den 15.01.2025



Anlagen :

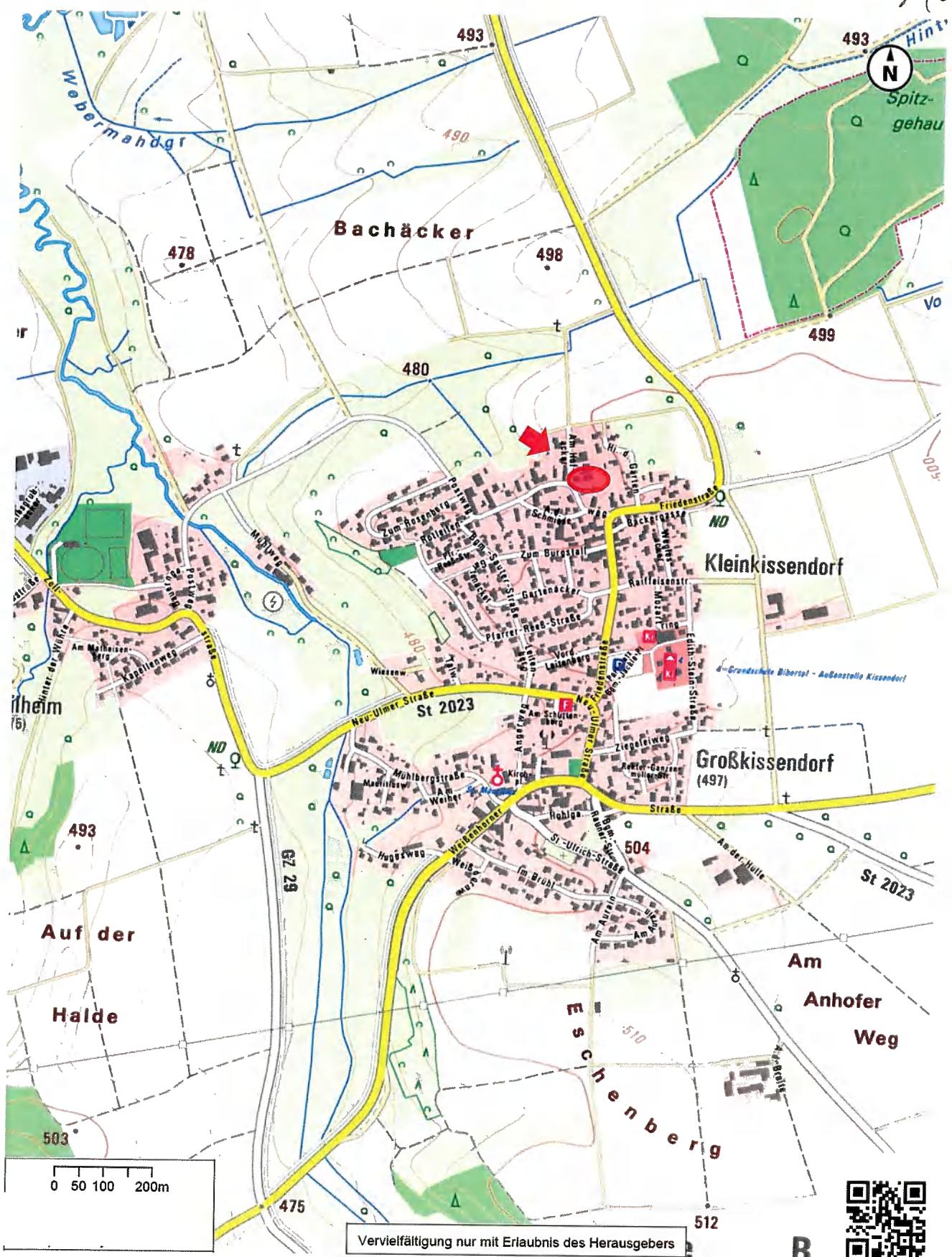
- Ortslageplan
- Ortsplan
- Lageplan
- Unterlagen des Verfahrensbetreibers
- Fotos

Ortslageplan



100

Ortsplan

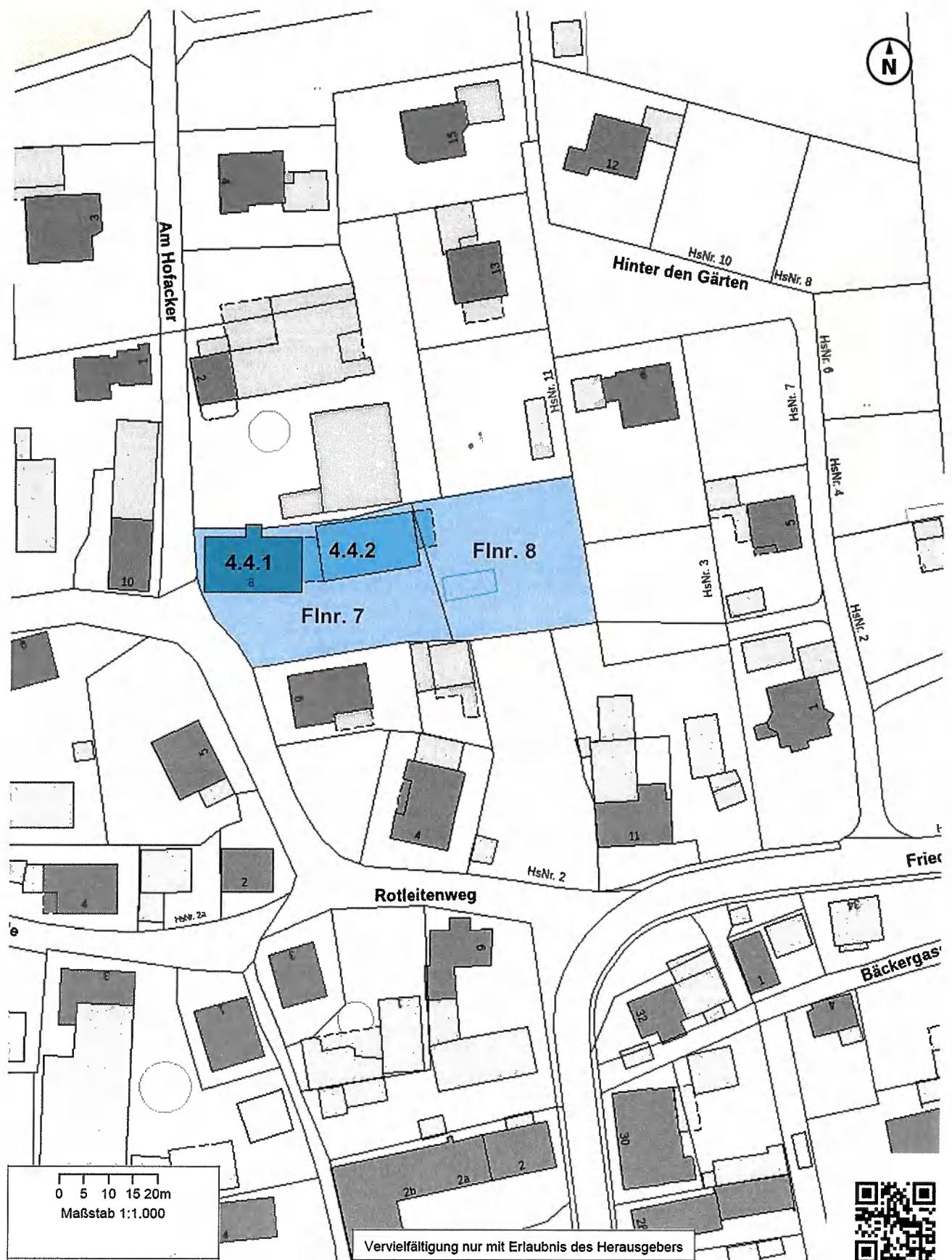


© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, EuroGeographics



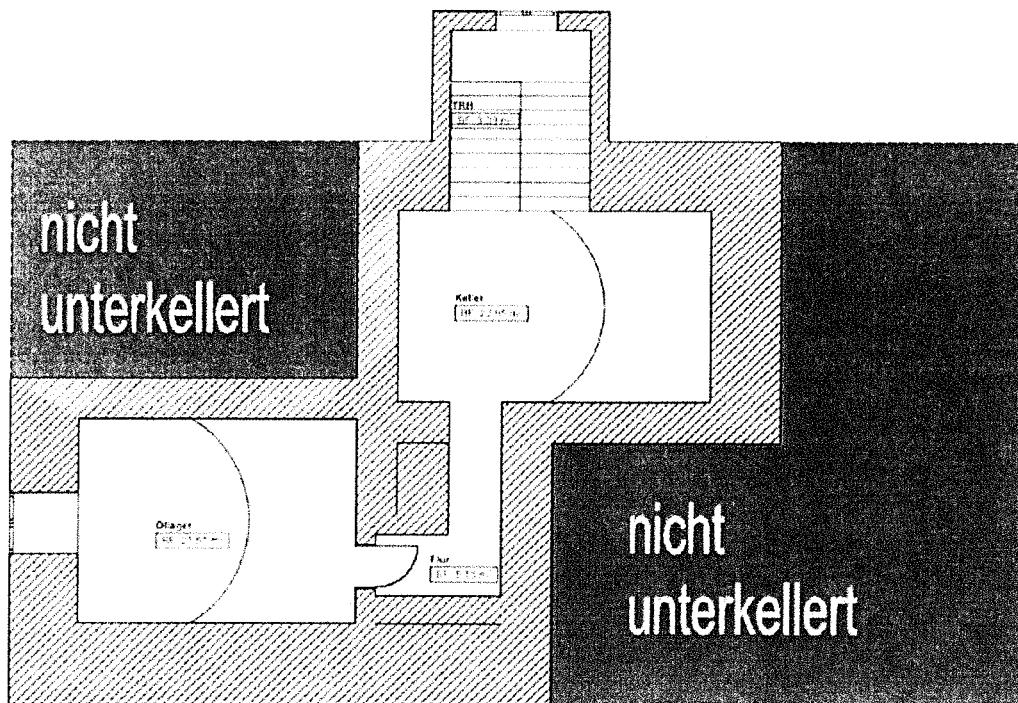
R

**Lageplan,
zu bewertendes Grundstück blau unterlegt**

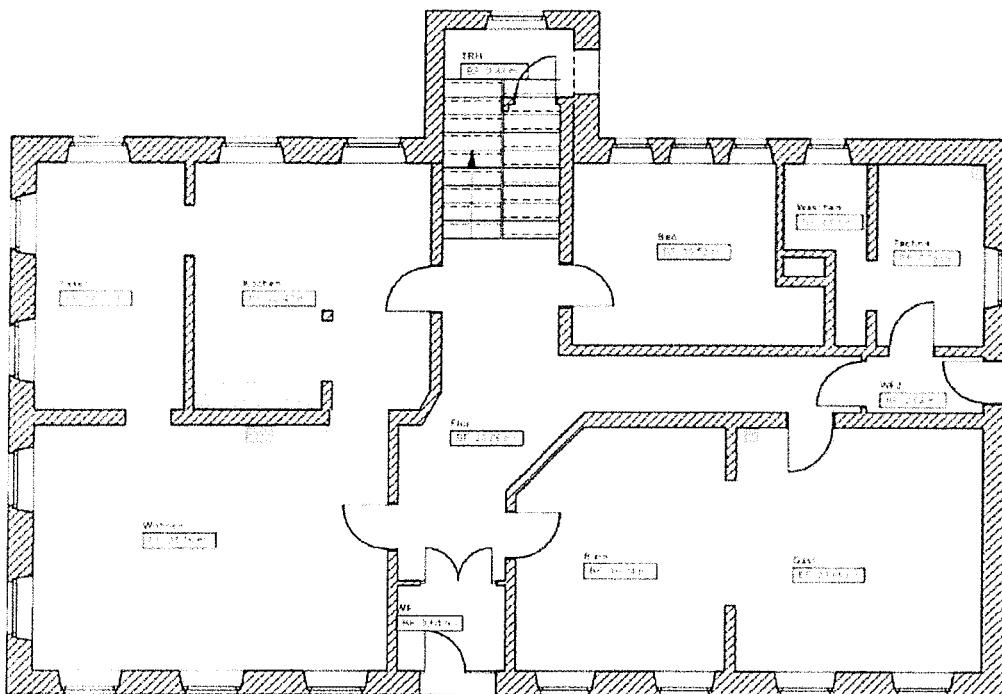


**Zur Verfügung gestellte Planunterlagen der Bank,
die das Zwangsversteigerungsverfahren betreibt:**

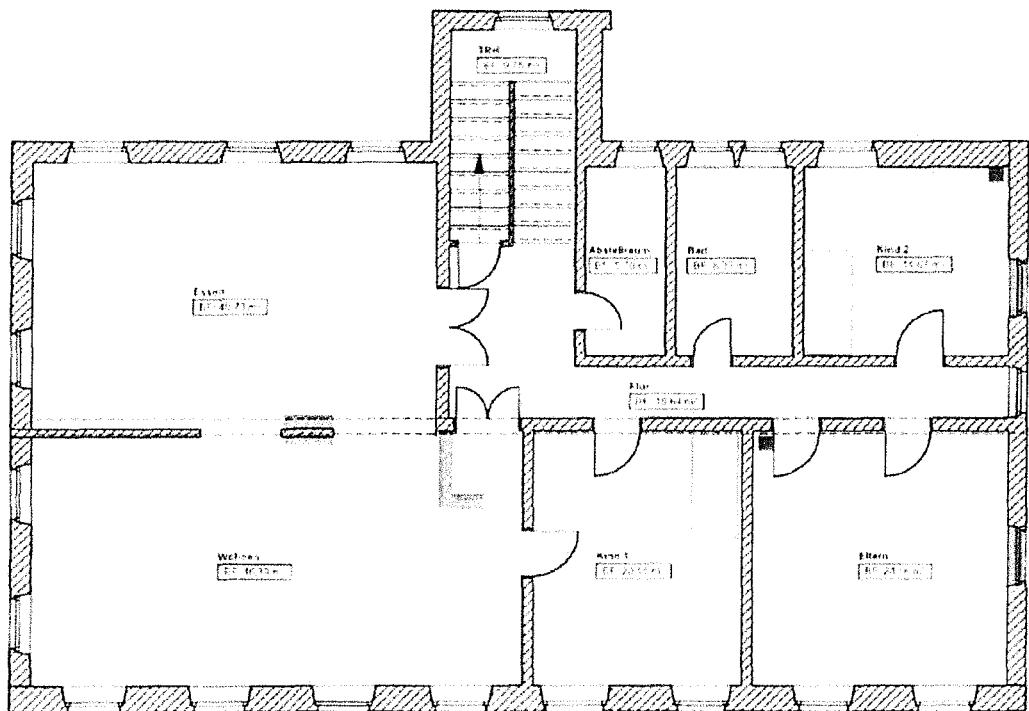
102



Wohnhaus 4.4.1, Kellergeschoß

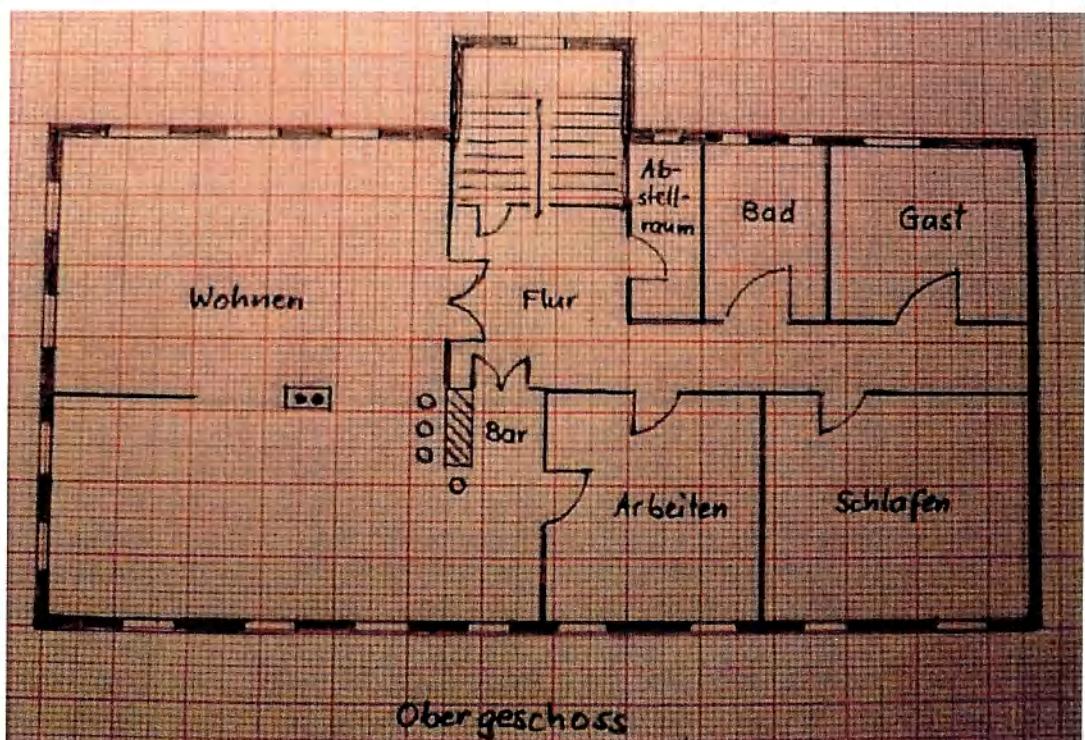
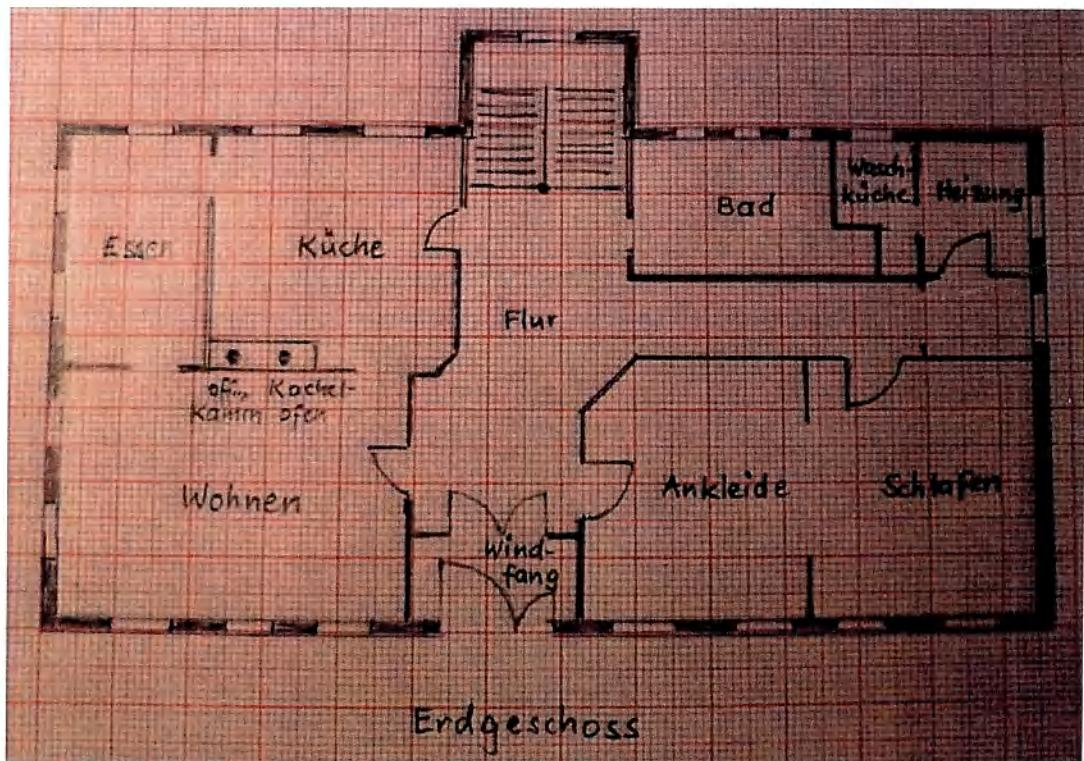


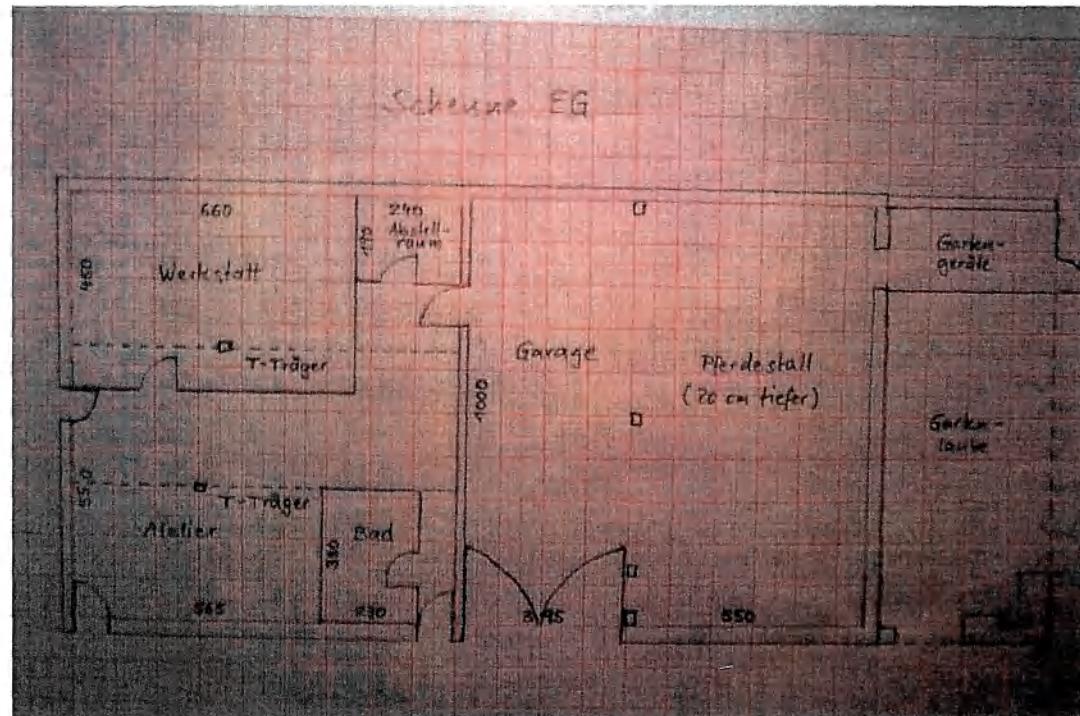
Wohnhaus 4.4.1, Erdgeschoss



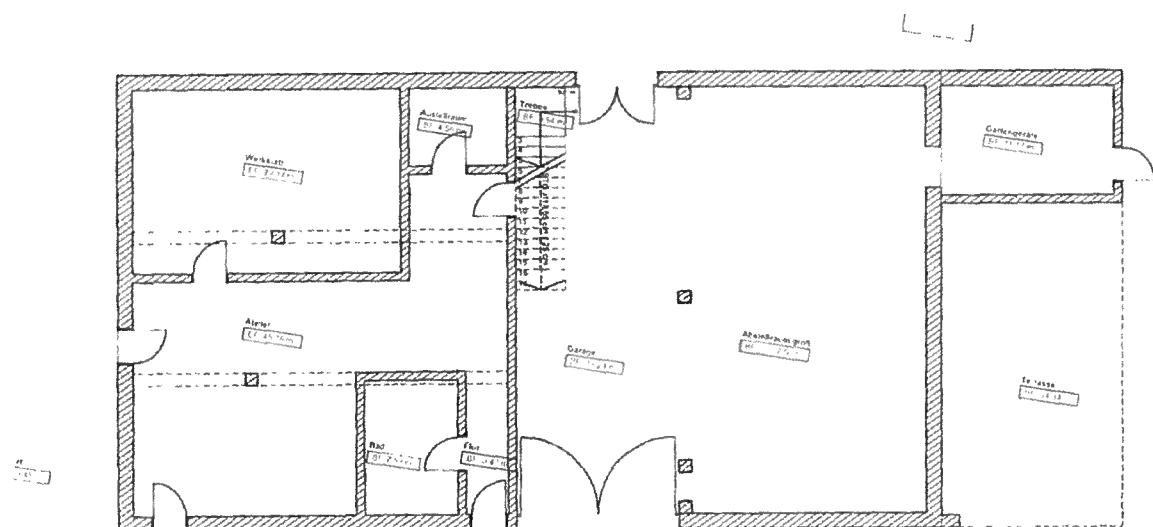
Wohnhaus 4.4.1, Obergeschoß

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 Umbauaufwand 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 verteilt auf 7 Wohnräume und ein Atelier

2 Badezimmer

UG: Gewölbekeller mit ca. 23m² 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. 182m² und ca. 46m² Atelier im Nebengebäude

Wohnfläche OG: ca. 122m²

Sonstige Nutzfläche Nebengebäude: ca. 180m²

Bruttogrundfläche Hauptgebäude: ca. 794m²

Bruttoräuminhalt Hauptgebäude: ca. 2.325m³

Bruttorundfläche Nebengebäude: ca. 497m²

Bruttoräuminhalt Nebengebäude: ca. 1.490m³

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 Schmiedebad (9x4m), Saunahaus

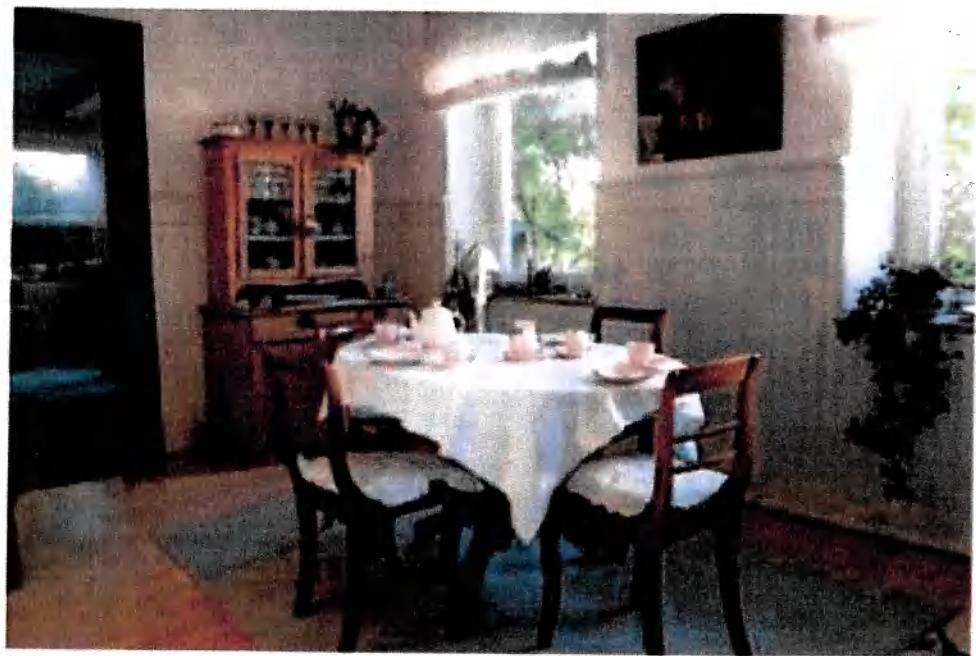
NDF

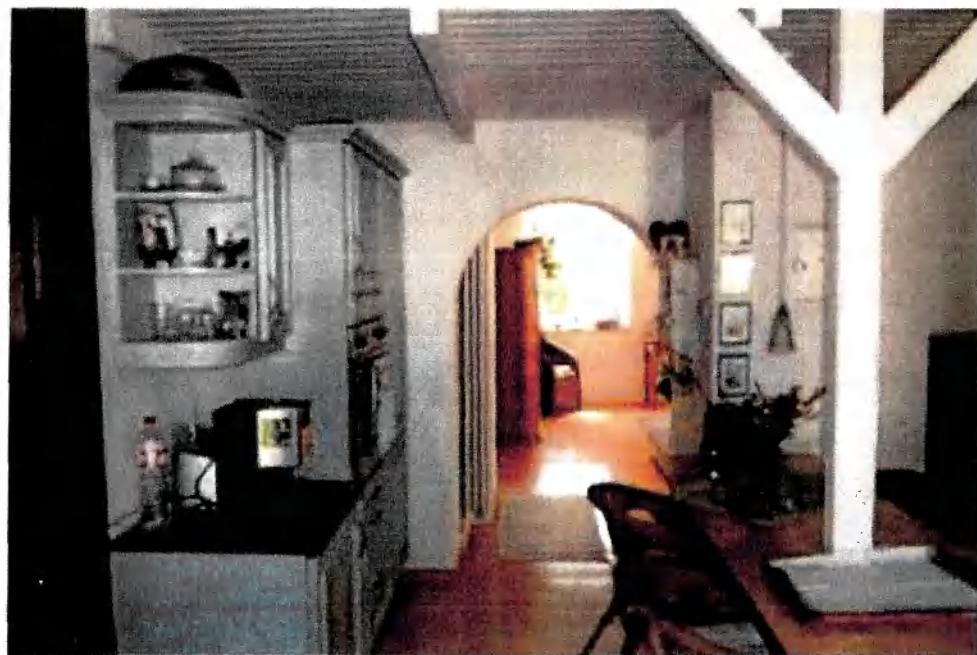
Zur Verfügung gestellte Fotos (datiert mit 18.05.2018) der Bank,
die das Zwangsversteigerungsverfahren betreibt:







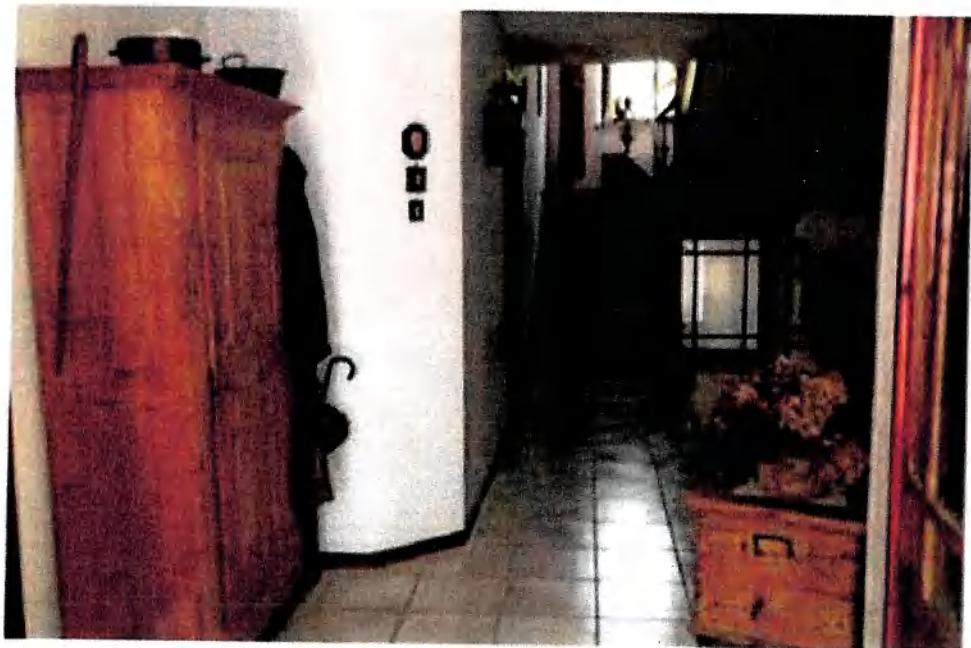




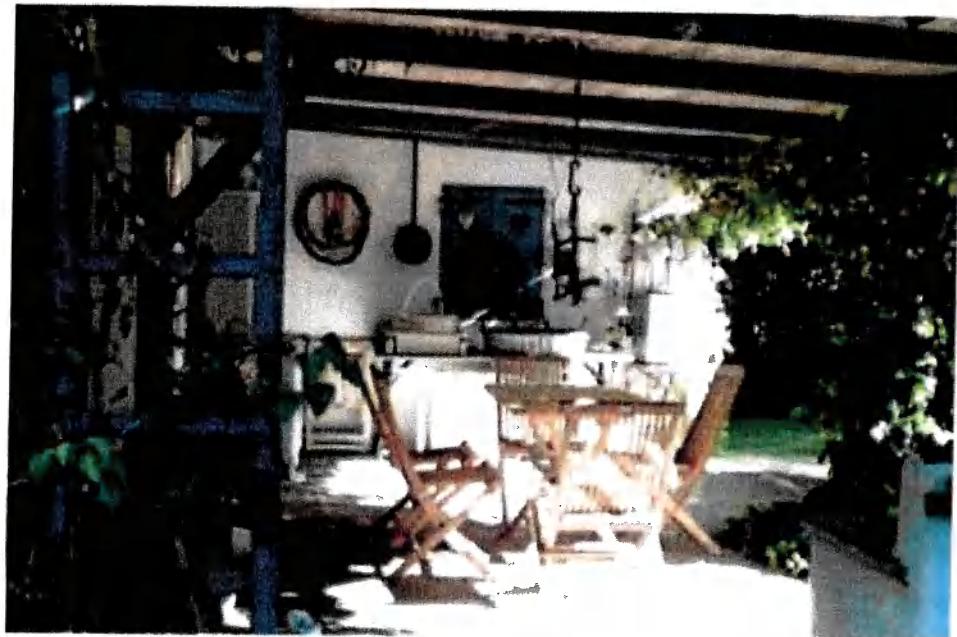
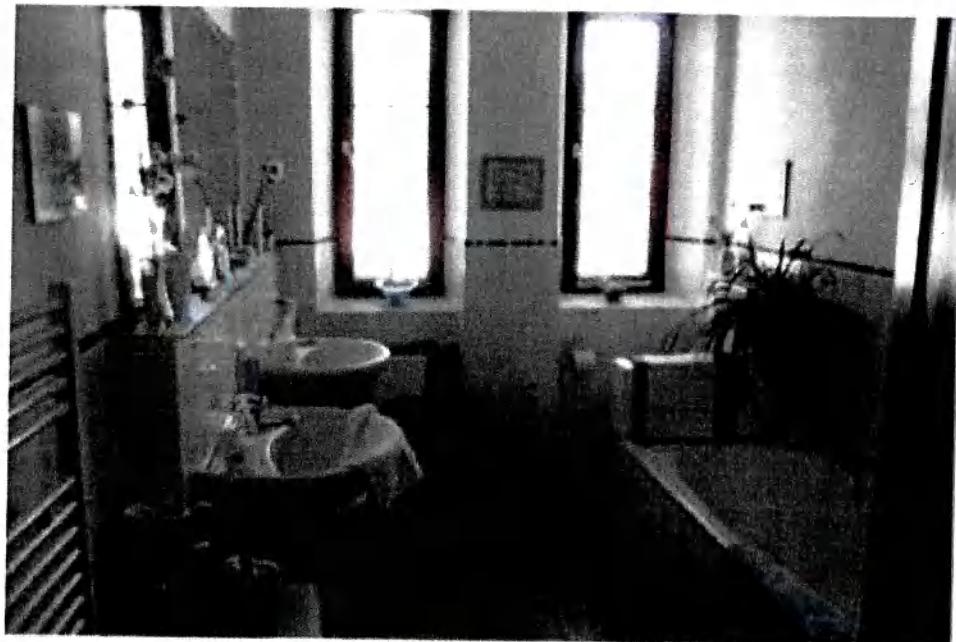
MR



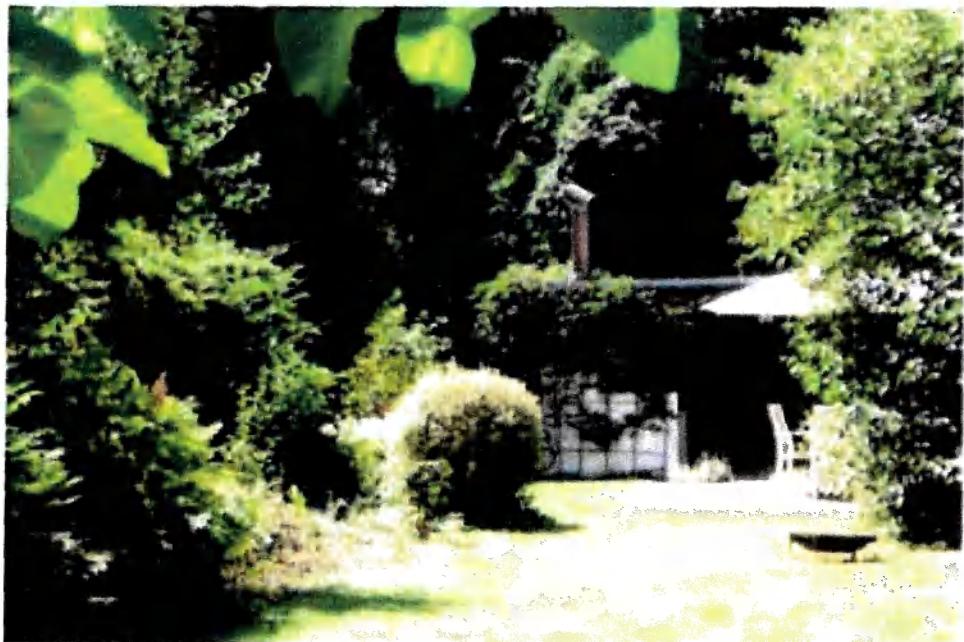
113



114



M8

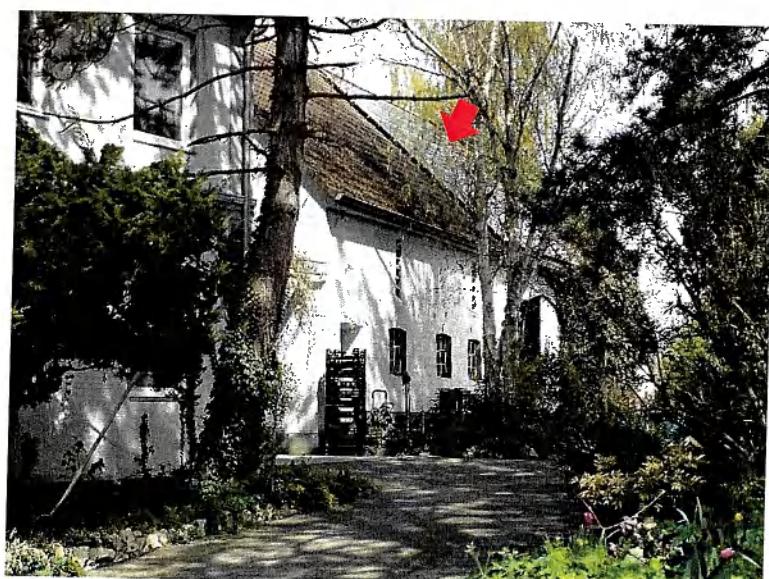


Fotos vom Ortstermin am 12.04.2024

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



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