KAMPE & PARTNER

SACHVERSTÄNDIGE · IMMOBILIENBEWERTUNG

G U T A C H T E N

im Auftrag des Amtsgerichts Neu-Ulm (Gz.: 3 K 51/22)

über den Verkehrswert (§ 194 BauGB)

für das mit einem Einfamilienhaus samt integrierter Garage bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 1238/13, Gemarkung Langenhaslach

(Adresse: Sonnenstraße 14, 86476 Neuburg a.d. Kammel)

zum Wertermittlungsstichtag 18. Januar 2023

Gutachten erstellt von: Thorsten Kampe

Augsburg, den 30. März 2023

THORSTEN KAMPE
Dipl.-Kfm. (Univ.)
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Von der IHK für Augsburg und Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke
Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

ALEXANDER ADAM
Dipl.-Kfm., B.Sc.
Chartered Surveyor (FRICS)
Von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke

NIEDERLASSUNG AUGSBURG
Bahnhofstraße 18
86150 Augsburg
☎ 08 21 / 262 11 49
✉ augsburg@kampeundpartner.com

NIEDERLASSUNG MÜNCHEN
Marsstraße 46-48
80335 München
☎ 089 / 244 162 930
✉ muenchen@kampeundpartner.com

Immobiliengutachter Real Estate Valuer HypZert F

RICS

Auftrag-Nr.: 3-017-22

Inhaltsverzeichnis

1. Auftrag, Unterlagen und Recherchen 4

2. Grundlagen des Auftrages 6

2.1 Rechtliche Grundlagen 6

2.1.1 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien 6
2.1.2 Der Verkehrswert nach § 194 BauGB 6
2.1.3 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen 7

2.2 Annahmen und Hinweise 8

2.2.1 Zustand des Grund und Bodens 8
2.2.2 Zustand der baulichen Anlagen 8
2.2.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen 9
2.2.4 Angaben zu Gebäudedaten 10
2.2.5 Angaben zum Maß der baulichen Nutzung 11
2.2.6 Hinweis zum Energieausweis 12

3. Grundbuch 13

4. Grundstücksbeschreibung 14

4.1 Lagebeschreibung 14

4.1.1 Überörtliche Lage 14
4.1.2 Örtliche Lage 16
4.1.3 Zusammenfassende Beurteilung der Lagesituation 18

4.2 Grundstücksmerkmale 18

4.3 Bauliche Nutzungsmöglichkeiten 20

4.3.1 Bauplanungsrechtliche Situation 20
4.3.2 Bestimmung des Entwicklungszustandes 21
4.3.3 Art und Maß der vorhandenen baulichen Nutzung 22
4.3.4 Erweiterungsmöglichkeiten 22

4.4 Bauliche Anlagen, Außen- und sonstige Anlagen 22

4.4.1 Einfamilienhaus 23
4.4.2 Bauliche Außen- und sonstige Anlagen 23

4.5 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation 24

4.6 Dinglich gesicherte Rechte und Belastungen 24

4.6.1 Rechte 24
4.6.2 Belastungen 24

4.7 Zubehör des Grundstücks (§ 97 BGB) 24

5. Verkehrswertermittlung 25

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 25

5.2 Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) 26

5.2.1 Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV) 27

5.2.2 Sachwert der baulichen Anlagen 30

5.2.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks 37

5.2.4 Marktanpassung 37

5.2.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) 39

5.3 Verkehrswert 40

6. Schlusswort 41

Anlagen

Anlage 1: Bauplanunterlagen 42

Anlage 2: Berechnungen 46

Anlage 3: Bilddokumentation 49

Das vorliegende Gutachten besteht aus 53 Seiten einschließlich Anlagen.

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

1. Auftrag, Unterlagen und Recherchen

Mit Schreiben vom 11. November 2022 hat das Amtsgericht Neu-Ulm (GZ: 3 K 51/22) die Verkehrswertermittlung für das mit einem Einfamilienhaus mit integrierter Garage bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 1238/13, Gemarkung Langenhaslach, in der Sonnenstraße 14, 86476 Neuburg a.d. Kammel, in Auftrag gegeben.

Das Gutachten dient der Verwendung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens aufgrund eines Vollstreckungsersuchens.

Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB auftragsgemäß zum Wertermittlungsstichtag bzw. Qualitätsstichtag[1] 18. Januar 2023 (Tag der Ortsbesichtigung) ermittelt.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wird das Grundstück mitsamt der gemäß § 94 Abs. 1 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen – ebenso auch deren wesentliche Bestandteile (vgl. § 94 Abs. 2 BGB) – und Anpflanzungen betrachtet.

Soweit vorhanden, werden im Rahmen dieses Gutachtens zusätzlich bewegliche Gegenstände in Form von Zubehör (§ 97 BGB) oder gewerblichem Inventar (§ 98 BGB) des Grundstücks mit einem eigenständigen Wertansatz bewertet.

Für die Bearbeitung des Auftrages wurden die nachfolgend dargestellten Unterlagen und Informationen verwendet:

- Ortsbesichtigung:
  - durchgeführt am 18. Januar 2023 durch den Unterzeichner unter Teilnahme des Miteigentümers bzw. der Miteigentümer[2]

    Hinweis:

    Das Grundstück konnte in den frei zugänglichen Bereichen in Augenschein genommen werden. Die baulichen Anlagen konnten – soweit nicht von Mobiliar und/oder Ausstattungsgegenständen verdeckt – ebenfalls in allen Bereichen besichtigt werden.

- durch den Auftraggeber bereitgestellte Unterlagen:
  - keine;

[1] Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist (§ 2 Abs. 5 S. 2 ImmoWertV).

[2] Personenbezogene Daten werden gemäß Weisung des Gerichts anonymisiert dargestellt.

- durch den Unterzeichner beschaffte Unterlagen:
  - Eingabepläne, betreffend den „Neubau eines Doppelbungalow“, bestehend aus Grundrissen und Schnitt ohne Maßstab samt Flächenberechnungen, gefertigt durch den Ingenieur Franz Klimmer, Neuburg, mit Datum vom 25.05.1973, als pdf-Datei;
  - Auszug aus dem Grundbuch von Langenhaslach, Band 16 Blatt 592, gefertigt durch das Grundbuchamt am Amtsgericht Günzburg, Ausdruck vom 16.11.2022, als pdf-Datei;
  - Auszug aus dem BayernAtlas-plus vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation, betreffend die digitale Flurkarte für das gegenständliche Grundstück, erstellt am 16.11.2022, als pdf-Datei;
  - Bebauungsplan Nr. 31 „Vor dem Stümperg’hau“, rechtskräftig seit dem 14.11.1983, als pdf-Datei;
- durch den Unterzeichner angestellte Recherchen:
  - beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Günzburg, betreffend den Bodenrichtwert und vergleichsgeeignete Auszüge aus der Kaufpreissammlung;
  - beim Bauamt der Stadt Neuburg a.d. Kammel, betreffend die bauplanungsrechtliche Situation des gegenständlichen Grundstücks;
  - beim Bauamt der Stadt Neuburg a.d. Kammel, betreffend den Erschließungszustand und die Erschließungsbeitragssituation des gegenständlichen Grundstücks;
  - Abschluss der Recherchen am 15. Februar 2023;

2. Grundlagen des Auftrages

2.1 Rechtliche Grundlagen

2.1.1 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

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

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB);
- Baugesetzbuch (BauGB);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO);
- Bayerische Bauordnung (BayBO);
- Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen – 1. BImSchV);
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG);
- Verordnung über einsparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagetechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV);
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG);

Außerdem kommen im vorliegenden Gutachten folgende Regelwerke zur Anwendung:

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV);
- Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) in der Entwurfsfassung;

2.1.2 Der Verkehrswert nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB

> *„durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.*

Der Verkehrswert soll bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit, voraussichtlich erzielbar ist.

Dabei ist davon auszugehen, dass keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der jeweiligen Immobilie haben. Einflüsse auf die Kaufpreisbildung, die auf ungewöhnliche Verkaufssachverhalte (z. B. Notverkauf) zurückzuführen sind, dürfen ebenfalls nicht berücksichtigt werden. Die in diesen Fällen erzielten Preise weichen regelmäßig, je nach Objekttyp in unterschiedlicher Höhe, vom Verkehrswert ab.

Des Weiteren wird unterstellt, dass der Kaufpreis nicht durch besondere Beziehungen, die zwischen Verkäufer und Käufer bestehen können, beeinflusst wird. Derartige Beziehungen können aus Verwandtschaftsverhältnissen oder auch aus wirtschaftlichen Verflechtungen zwischen Käufer und Verkäufer resultieren. Zu den persönlichen Verhältnissen zählt auch der Liebhaberwert, der im Verkehrswert nicht zu berücksichtigen ist.

2.1.3 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen

Rechte und Belastungen des Grundeigentums entstehen aus zahlreichen, zum Teil sehr unterschiedlichen Gründen. Es ist dabei im Wesentlichen zwischen folgenden Arten zu unterscheiden:

- öffentlich-rechtliche Beschränkungen (Denkmalschutzrecht, Naturschutzrecht etc.);
- privatrechtliche Beschränkungen, die im Wesentlichen aus den Rechten und Beschränkungen des Nachbarrechts bestehen;
- beschränkt dingliche Rechte (Nutzungsrechte, Sicherungs- und Verwertungsrechte, Erwerbsrechte etc.);
- grundstücksgleiche Rechte (Erbbaurecht, Bergrecht etc.).

Nicht alle diese Rechte und Belastungen dürfen in einer Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB berücksichtigt werden. Gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 12 ImmoWertV zählen zu den Grundstücksmerkmalen insbesondere auch die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen, die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 6 ImmoWertV ggf. als sog. „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ zu berücksichtigen sind. In § 46 Abs. 2 ImmoWertV werden einige im Rahmen der Verkehrswertbeeinflussung in Betracht kommende Rechte und Belastungen aufgeführt, deren jeweiliger Einfluss im Rahmen der Verkehrswertbestimmung zu prüfen ist.

Im Rahmen dieses Gutachtens werden grundsätzlich die eventuell mit dem Eigentum an dem zu bewertenden Grundstück verbundenen (herrschenden) Rechte berücksichtigt.

Im Rahmen dieses Gutachtens werden grundsätzlich die eventuell mit dem Eigentum an dem zu bewertenden Grundstück verbundenen (herrschenden) Rechte berücksichtigt.

Die etwaig am Eigentum lastenden Lasten und Beschränkungen, die den Verkehrswert beeinflussen können, sind dagegen bei der Verkehrswertermittlung für Zwangsversteigerungszwecke grundsätzlich zu vernachlässigen (vgl. §§ 52 und 74 a ZVG) . Sie wer-den lediglich berücksichtigt, wenn eine dahingehende Auftragsformulierung durch das Vollstreckungsgericht erfolgt.

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

Die eventuell mit dem Eigentum an dem zu bewertenden Grundstück verbundenen Pfandrechte (Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden), die in der Fachliteratur und der Rechtsprechung übereinstimmend als persönliche Verhältnisse im Sinne des § 194 BauGB aufgefasst werden, werden außer Acht gelassen.

2.2 Annahmen und Hinweise

2.2.1 Zustand des Grund und Bodens

Es werden nur Sachverhalte berücksichtigt, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Daher wird grundsätzlich unterstellt, dass die vorhandene Grundstücksbeschaffenheit keine über das ortsübliche Maß hinausgehende Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere, zerstörungsfreie Betrachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind.

Ebenfalls wurde der Boden nicht auf eventuelle Verunreinigungen untersucht. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten durchgeführt werden. Daher wird grundsätzlich ein altlastenfreies Grundstück unterstellt. Sofern bei der Ortsbesichtigung Verdachtsmomente zu Altlasten festgestellt werden, wird auf die zugrunde liegende Problematik besonders hingewiesen.

2.2.2 Zustand der baulichen Anlagen

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

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

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

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

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

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

2.2.3 Rechtmäßigkeit der baulichen Anlagen

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

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

Im Rahmen des Ortstermins wurden hierbei keine nennenswerten Abweichungen festgestellt.

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

2.2.4 Angaben zu Gebäudedaten

Die im vorliegenden Gutachten gemachten Angaben über die Geschossflächenzahl[3] (GFZ), den Brutto-Rauminhalt (BRI), die Brutto-Grundfläche (BGF) sowie die Wohn- und Nutzflächen (WF/NF) des Wohnhauses basieren auf den vorliegenden Planunterlagen, die in Anlage 1 dargestellt sind.

Die Grundrisse liegen maßstabsgetreu vor. Zusätzlich sind Maßangaben für das Gebäude bzw. Flächenangaben für die einzelnen Räume vorhanden, die vom Unterzeichner auf Plausibilität geprüft wurden. Dabei wurden keine Auffälligkeiten festgestellt. Für die Räume im Kellergeschoss, für die keine Flächenangaben vorhanden waren, wurden die Nutzflächen planimetrisch berechnet.

Die Berechnungen über den Brutto-Rauminhalt, die Brutto-Grundfläche und die Nutzfläche erfolgen – entsprechend den Vorgaben der NHK 2010 (Anlage 4, ImmoWertV) – nach der DIN 277 (Feb. 2005)[4]. Bei der Ermittlung der Brutto-Grundfläche wird dabei im Falle eines vorhandenen Wärmedämmverbundsystems die entsprechende Dämmstärke zusätzlich berücksichtigt.

Die Wohnflächenangaben basieren auf den Flächendefinitionen des Artikel 1 der „Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen (Wohnflächenverordnung – WoFlV)“ in der Fassung vom 25. November 2003.

Wenn der Wohnflächenermittlung Rohbaumaße zugrunde gelegt werden, erfolgt im Regelfall ein Putzabzug durch Multiplikation mit dem Faktor 0,97 (-3%).[5] Abweichungen von dieser Vorgehensweise, die insbesondere bei in Fertigbauweise errichteten Gebäuden in Form einer Verringerung dieses Abschlages angemessen sind, werden explizit begründet.[6]

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

---

[3] Die Geschossfläche ist die Summe der Grundflächen aller Vollgeschosse im Gebäude. Das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche wird durch die Geschossflächenzahl (GFZ) ausgedrückt (vgl. § 20 BauNVO).

[4] Zu der den Berechnungen im Gutachten zugrundeliegenden Version der DIN 277 ist anzumerken, dass es seit Januar 2016 eine aktuellere Ausführung gibt. Allerdings kann diese für Zwecke der Sachwertermittlung, insbesondere bei der Herstellungskostenermittlung für die baulichen Anlagen, nicht herangezogen werden, da sie stark veränderte BGF- und BRI-Definitionen verwendet. Daher wird weiterhin die DIN 277 in der Fassung vom Februar 2005 zugrunde gelegt.

[5] Grundsätzlich wäre auch ein „echter“ Putzabzug möglich, was jedoch zu ähnlichen Ergebnissen führen würde.

[6] vgl. hierzu Kleiber: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 9. Auflage, 2020, S. 249, Rn. 716

Abweichungen von dieser Vorgehensweise werden im Gutachten explizit erwähnt und begründet.

Wie bereits unter Abschnitt 2.2.3 dargestellt, bestehen geringe Abweichungen zwischen der vorhandenen Bausubstanz und den zur Verfügung gestellten Planunterlagen. Diese sind jedoch in Hinblick auf die Raumaufteilung und Gestaltung in den betroffenen Bereichen nicht erheblich. Auch ihre Auswirkung auf die Flächengrößen ist gering, da sich die Abweichungen im Wesentlichen auf Raumaufteilungen beziehen.

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

2.2.5 Angaben zum Maß der baulichen Nutzung

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

Die WGFZ stellt das Verhältnis der Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zur Grundstücksfläche dar. Kellergeschosse sind dabei zu berücksichtigen, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse werden mit 75% ihrer Fläche berücksichtigt. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang angesetzt.

Neben der WGFZ ist die GFZ im bauordnungsrechtlichen Sinne nach § 20 BauNVO zur Beurteilung der Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Grundstück von Bedeutung und wird daher gegebenenfalls ebenfalls dargestellt.

2.2.6 Hinweis zum Energieausweis

Ein Energieausweis dient der Information über die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes und soll einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden ermöglichen.

Er kann als Energiebedarfsausweis oder als Energieverbrauchsausweis nach Maßgabe der §§ 80 bis 86 Gebäudeenergiegesetz (GEG) ausgesellt werden. Gemäß § 80 Abs. 3 ist ein Energieausweis zu erstellen, wenn:

- ein bebautes Grundstück oder Wohnungs-/Teileigentum verkauft;
- ein Erbbaurecht an einem bebauten Grundstück begründet bzw. übertragen oder
- ein Gebäude, eine Wohnung oder sonstige selbständige Nutzungseinheit vermietet, verpachtet oder verleast

wird.

Sowohl für Wohngebäude als auch für Nichtwohngebäude ist dem Käufer, Mieter oder Leasingnehmer ein Energieausweis, spätestens bei der Besichtigung oder nach Aufforderung, vorzulegen. Die Vorlagepflicht wird auch durch einen deutlich sichtbaren Aushang oder ein deutlich sichtbares Auslegen während der Besichtigung erfüllt.

Von dieser Regelung sind lediglich unter Denkmalschutz stehende und kleine Gebäude (nicht mehr als 50 m² Nutzfläche) ausgenommen (vgl. § 79 Abs. 4 GEG).

Ein ausgestellter Energieausweis hat grundsätzlich 10 Jahre Gültigkeit, sofern am Gebäude zwischenzeitlich keine bedeutsamen baulichen Veränderungen stattfinden.

Im vorliegenden Fall wurde dem Unterzeichner kein Energieausweis vorgelegt. Inwieweit ein Energieausweis für das Gebäude vorhanden ist, ist nicht bekannt.

3. Grundbuch

Grundbuchstelle:

Grundbuchauszug vom:	16.11.2022	Amtsgericht:	Günzburg
Grundbuch von:	Langenhaslach	Band / Blatt:	16 / 592

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m²]
2	Langenhaslach	1238/13	Sonnenstraße 14, Gebäude- und Freifläche	982 m²

Erste Abteilung / Eigentümer:

4) Eigentümer[7] - zu 1/3 –

5) Eigentümer[8] - zu 2/3 –

Zweite Abteilung / Lasten und Beschränkungen:

lfd. Nr. 1:

Belastung jedes Anteils, zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft und Benutzungsregelung nach § 1010 BGB. Gemäß Bewilligung vom 28. Januar 1976 eingetragen am 14. Oktober 1976.

lfd. Nr. 2:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Neu-Ulm, Beschluss vom 05.10.2022 - 1 K 51/22); eingetragen am 12.10.2022.

[7] Personenbezogene Daten werden gemäß Weisung des Gerichts anonymisiert.

[8] Personenbezogene Daten werden gemäß Weisung des Gerichts anonymisiert.

4. Grundstücksbeschreibung

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Abschnitt „Grundstücksbeschreibung“ genannten Sachverhalte keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, sondern die wesentlichen wertbeeinflussenden Kriterien der zu bewertenden Immobilie zum Wertermittlungsstichtag in stichpunktartiger Form darstellen.

4.1 Lagebeschreibung

4.1.1 Überörtliche Lage

Abbildung 1: Ausschnitt aus der Übersichtskarte, ohne Maßstab

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Schwaben
Landkreis:	Günzburg
Gemeinde-/ Stadtinformation:	Gemeinde Neuburg a.d. Kammel, bestehend aus dem Hauptort und den Ortsteilen Edelstetten, Erisweiler, Halbertshofen, Höselhurst, Langenhaslach, Marbach, Naichen und Wattenweiler

Überörtliche Lage (Fortsetzung)

Bevölkerungsdaten:	rd. 3.100 Einwohner (Stand: 12/2021)
Sozialstruktur:	überwiegend mittlere Bevölkerungsstruktur
Nahe gelegenes Ballungszentrum:	Städte Ulm/Neu-Ulm, rd. 26 km westlich
Raumordnerische Bedeutung:	Gemeinde Neuburg a.d. Kammel als Unterzentrum mit ausreichendem Angebot an Waren und Dienstleistungen des täglichen und aperiodischen Bedarfs; Stadt Günzburg, rd. 19 km nördlich gelegen, als raumordnerisches Mittelzentrum mit weiteren Versorgungseinrichtungen und kulturellem Angebot, Stadt Neu-Ulm, rd. 33 km nordwestlich gelegen, zusammen mit Ulm das Oberzentrum der Donau-Iller-Region mit Umland bedienender Infrastruktur und sämtlichen zentralörtlichen Versorgungs-einrichtungen einer Großstadt
Wirtschaftsstruktur:	überwiegend kleinere und mittelständische Betriebe aus Handwerk und dem Dienstleistungssektor, vereinzelte landwirtschaftliche Betriebe
Wirtschaftskennzahlen:	Kaufkraftkennziffer: 100,8 (Landkreis Günzburg) Arbeitslosenquote: 2,2% (Landkreis Günzburg)
Straßenanbindung:	Bundesstraße B 16 mit Anschluss zur Autobahn A 8
Schienenverkehr:	Bahnhof „Neuburg (Kammel)“ als Haltepunkt für Regionalverbindungen Richtung Mindelheim, Günzburg und Krumbach (Schwab); Hauptbahnhof „Günzburg“ als Haltepunkt für Regionalverbindungen Richtung Ulm, Augsburg und Donauwörth; Hauptbahnhof „Ulm“ mit ICE-, IC- und EC-Verbindungen, innerhalb von rd. 60 Minuten über Regionalverbindungen erreichbar
Flughafen:	Regionalflughafen „Allgäu Airport Memmingen“ im Memmingerberg, mit Flugverbindungen im Inland und nach Kontinentaleuropa, rd. 44 km entfernt; Verkehrsflughafen „Stuttgart“ mit einer Vielzahl von Flugverbindungen im Inland, nach Kontinentaleuropa und in außer-europäische Länder, rd. 113 km entfernt

4.1.2 Örtliche Lage

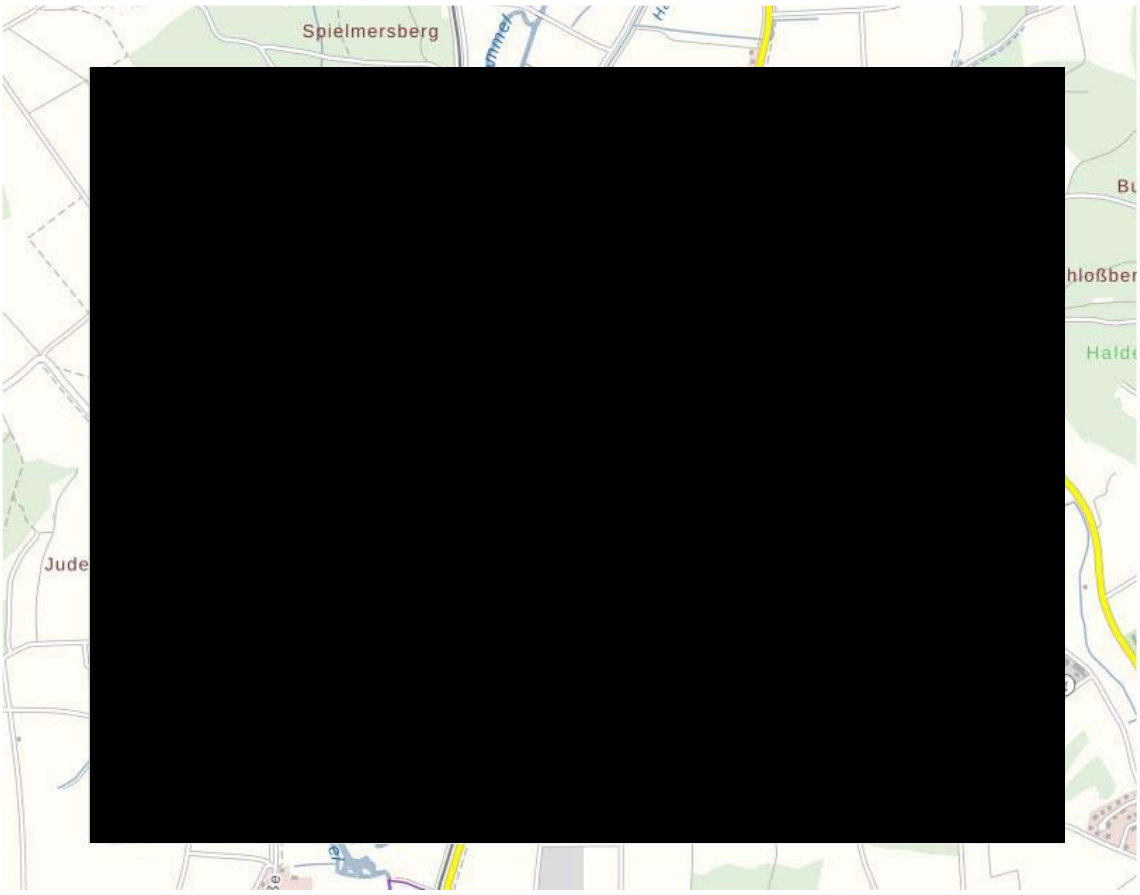


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Straßenkarte, ohne Maßstab

Lage im Stadtgebiet:	im östlichen Bereich des Ortsteils Langenhaslach, rd. 2,0 km vom Zentrum Neuburg a.d. Kammel entfernt
Straße / Art / Ausbauzustand:	Sonnenstraße / im Zufahrtsbereich des Grundstücks als befestigte und aufgekieste Einbahnstraße, ansonsten als zweispurige asphaltierte Anliegerstraße / jeweils ohne Gehweg
Immissionsbelastungen:	im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden keine nennenswerten (Verkehrs-)Lärmimmissionen festgestellt
Parkplatzsituation:	ausreichend Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum vorhanden
Umgebungsbebauung:	überwiegend freistehende, ein- und zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser, mit ausgebauten Dachgeschossen, Bausubstanz meist aus den 1970er/1980er Jahren

Örtliche Lage (Fortsetzung)

Nahversorgung:	ausreichende Versorgung an Gütern des täglichen und aperiodischen Bedarfs durch Lebensmittelmärkte / Discounter im Stadtgebiet von Thannhausen (rd. 7,6 km entfernt) vorhanden;
	weiterführendes Warenangebot in den Städten Günzburg und Neu-Ulm/Ulm
medizinische Versorgung:	im Gemeindegebiet von Neuburg a.d. Kammel ausreichende Versorgung mit Haus- und Fachärzten;
	Kreiskrankenhaus Krumbach-Günzburg, rd. 10 km entfernt
Bildungseinrichtungen:	Grundschule im Gemeindegebiet von Neuburg (Kammel) vorhanden;
	Mittel- und Realschule sowie das Simpert-Kraemer-Gymnasium im Stadtgebiet von Krumbach vorhanden;
	Fachhochschule und Universität im Stadtgebiet von Ulm/Neu-Ulm
Anschlüsse Individualverkehr:	Anschluss an die Bundesstraße B 16, rd. 5,0 km in westlicher Richtung entfernt;
	Autobahnanschluss „Günzburg“ (Autobahn A 8) über Bundesstraße B 16, rd. 18 km in nördlicher Richtung entfernt
Anschlüsse ÖPNV:	Haltestelle „Edelstätter Straße“, in rd. 270 m Entfernung mit Anschluss u.a. an die Regionalbuslinie 824 (Richtung Krumbach);
	Bahnhof „Neuburg (Kammel)“, rd. 2,2 km entfernt
Freizeitangebot:	Freizeitpark „Legoland Günzburg“, rd. 17 km entfernt;
	ansonsten durchschnittliches Angebot an Sport- und Freizeitstätten

4.1.3 Zusammenfassende Beurteilung der Lagesituation

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im östlichen Bereich des Ortsteils Langenhaslach, rd. 2,1 Kilometer vom Zentrum des Hauptorts Neuburg a.d. Kammel entfernt. Es liegt dort an der Anliegerstraße „Sonnenstraße“.

Die Umgebungsbebauung besteht in östlicher und südlicher Richtung aus freistehenden Ein-/Zweifamilienhäuser der 1970er Baujahre mit durchschnittlichem Erhaltungszustand. Im weiteren Umfeld befinden sich tlw. landwirtschaftliche Hofstellen.

Westlich, jenseits der Straße bzw. des Weges, befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Durch die Nähe zur Bundesstraße B 16 besteht ein guter Anschluss an den privaten Individualverkehr. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über den Bahnhof „Neuburg (Kammel)“ (rd. 2,2 Kilometer entfernt) als – für die ländliche Lage – leicht überdurchschnittlich zu beurteilen.

Die Grundstückssituation ist von Geländegefälle und -Höhenunterschieden gekennzeichnet.

Aufgrund der dargestellten Merkmale ist die Wohnlage insgesamt mittel.

4.2 Grundstücksmerkmale

Größe, lt. Grundbuch:	982 m² (vgl. Abschnitt 3)
Zuschnitt:	annähernd rechteckig, mittlere Breite rd. 28 m, mittlere Tiefe rd. 35 m, Straßenfrontbreite an der „Sonnenstraße“ rd. 32 m
Ausrichtung:	in Längsrichtung von Osten nach Westen
Oberflächenbeschaffenheit:	das gegenständliche Grundstück fällt nach Süden und Westen hin ab und im Bereich der im Untergeschoss integrierten Garage sind umfangreiche Ausgrabungen/Abböschungen mit Zufahrtsfläche vorhanden
Untergrundbeschaffenheit:	im Rahmen des Ortstermins waren keine Hinweise auf hohe Grundwasserstände oder mangelnde Tragfähigkeit des Untergrundes erkennbar
Altlasten:	Nach den vorliegenden Informationen besteht für das Grundstück kein Eintrag im Altlastenkataster; aus der historischen und aktuellen Nutzung haben sich keine Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten ergeben, weshalb ein altlastenfreier Grundstückszustand angenommen wird

Grundstücksmerkmale (Fortsetzung I)

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

Baulasten:	Im Bundesland Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt (Baulasten werden im Regelfall als beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der genehmigenden Bauaufsichtsbehörde im Grundbuch eingetragen).
Erschließungs(beitrags)situation:	Das Grundstück schließt direkt an die Sonnenstraße als öffentlich gewidmete Straßenflächen an. Es weist ansonsten einen ortsüblich erschlossenen Grundstückszustand auf. Nach den vorliegenden Informationen der jeweiligen Erschließungsträger fallen für die vorhandene Bebauung keine Erschließungsbeiträge mehr nach BauGB oder nach Kommunalabgabengesetz (KAG) an.
Denkmalschutz:	Nach den vorliegenden Informationen besteht weder ein Eintrag in die Denkmalschutzliste als Einzeldenkmal noch ist das Grundstück Teil eines Ensembles.

Grundstücksmerkmale (Fortsetzung II)

Besonderes Städtebaurecht:	Nach den vorliegenden Informationen liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich einer Satzung des besonderen Städtebaurechts.
Archäologische Situation:	Nach den vorliegenden Informationen und der objektspezifischen Lage des Grundstücks ist mit keiner relevanten archäologischen Schichtung bzw. Bodendenkmälern zu rechnen.

4.3 Bauliche Nutzungsmöglichkeiten

4.3.1 Bauplanungsrechtliche Situation

Grundlage der Erkenntnisse:	Anfrage beim Bauamt der Marktgemeinde Neuburg a.d. Kammel
Flächennutzungsplan (FNP):	aktueller Stand
Darstellung FNP[9]:	W – Wohnbauflächen
Bebauungsplan:	Bebauungsplan Nr. 31 „Vor dem Stümperg´hau“, rechtskräftig seit 14.11.1983

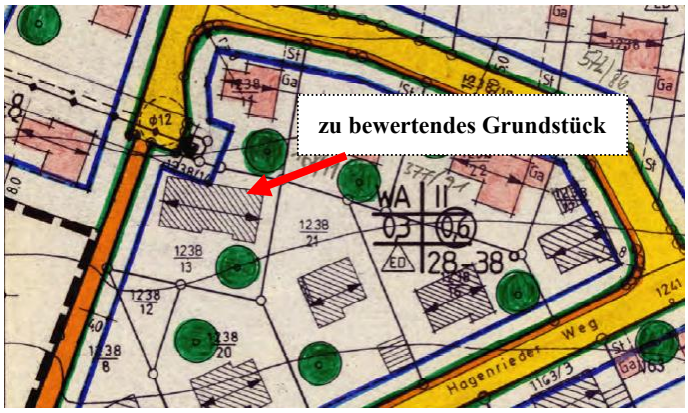


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem o.g. Bebauungsplan, ohne Maßstab

bewertungsrelevante Festsetzungen des Bebauungsplans:

Art der baulichen Nutzung:
WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

Bauplanungsrechtliche Situation (Fortsetzung)

bewertungsrelevante Festsetzungen des Bebauungsplans (Forts.):	Maß der baulichen Nutzung: überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt; Anzahl Vollgeschosse = max. II; (das 2. Geschoss muss im Kellergeschoss liegen); Grundflächenzahl (GRZ) = max. 0,30; Geschossflächenzahl (GFZ) = max. 0,60[10] Sonstiges: offene Bauweise; nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig nur Sattelfächer zulässig mit einer Dachneigung von 28-38°
Beurteilungsgrundlage:	Die baurechtliche Beurteilung des Grundstücks hat somit nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) zu erfolgen.[11]

4.3.2 Bestimmung des Entwicklungszustandes

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

Für das Grundstück Flurstück-Nr. 1238/13, Gemarkung Langenhaslach, leitet sich der Entwicklungszustand aus folgenden Sachverhalten ab:

- Es liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes und ist in diesem für eine bauliche Nutzung vorgesehen.
- Das Grundstück ist hinsichtlich Straßenanbindung und Ver- und Entsorgungsanschlüsse ortsüblich erschlossen.
- Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit integrierter Garage bebaut.

[10] Die Berechnung der GFZ erfolgt im gegenständlichen Bebauungsplan nach § 20 Abs. 2 BauNVO 1977. Sie ist damit im Wesentlichen identisch mit der „wertrelevante Geschossflächenzahl“ (WGFZ), die der Bodenwertermittlung zugrunde liegt (vgl. Abschnitt 2.2.5).

[11] § 30 Abs. 1 BauGB: „Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.“.

Das Grundstück ist somit nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV in die Qualitätsstufe

„Baureifes Land“[12]

einzuordnen.

4.3.3 Art und Maß der vorhandenen baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung:	WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung:	Grundfläche = rd. 254 m² (bezogen auf das Wohnhaus) Grundflächenzahl (GRZ) = 0,26; Anzahl Vollgeschosse = I [EG] Flächen in Nicht-Vollgeschossen = ausgebaute Bereiche des UG und DG angerechnet (vgl. Abschnitt 2.2.5) wertrelevante Geschossfläche = 455 m²; wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) = 0,46 (vgl. Anlage 2/2)

4.3.4 Erweiterungsmöglichkeiten

Die Nutzungsintensität des Grundstücks liegt mit einer (W)GFZ von 0,46 grundsätzlich unterhalb dem nach Bebauungsplan zulässigen Höchstmaß der baulichen Nutzung (GFZ = 0,60).

Allerdings wird im gegenständlichen Fall eine Steigerung der baulichen Nutzung aufgrund von architektonischen Gegebenheiten beim Bestandsgebäude und insbesondere unter Berücksichtigung von erforderlichen Abstandsflächen und nachzuweisenden Stellplätzen für nicht realisierbar bzw. sinnvoll gehalten. Des Weiteren werden im Regelfall in ländlichen Lagen keine größeren Gebäudestrukturen realisiert.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird daher die **tatsächliche Nutzungsintensität mit einer WGFZ von 0,46** für die Beurteilung des Bodenwertes herangezogen.

4.4 Bauliche Anlagen, Außen- und sonstige Anlagen

Das Wohngebäude befindet sich überwiegend in einem Rohbauzustand bzw. in den seiner Zeit provisorisch ausgebauten Teilen liegt ein rückgebauter Zustand vor. Ohne der weiteren Bewertung vorgreifen zu wollen, ist dem Gebäude daher nur ein Restwert für die baukonstruktiven Bestandteile beizumessen.

---

[12] § 3 Abs. 4 ImmoWertV: „Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.“

Die nachfolgende Beschreibung des Gebäudes erfolgt aus ökonomischen Gründen nur in stark vereinfachter Form. Ergänzend wird auf die Bilddokumentation in Anlage 3 verwiesen.

4.4.1 Einfamilienhaus

Das gegenständliche Einfamilienhaus mit integrierter Garage stammt nach den vorliegenden Unterlagen und Informationen aus dem Baujahr 1974. Es ist vollständig unterkellert. Die Höhenentwicklung besteht aus Erdgeschoss und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss. Die Dachkonstruktion ist als Satteldach in Holzkonstruktion ausgeführt.

Das Gebäude entspricht in seiner konstruktiven Bauweise einem typischen Einfamilienhaus der 1970er Jahre. Die Schallschutz- und Wärmedämmeigenschaften des Gebäudes entsprechen daher in keiner Weise mehr dem heutigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen Anforderungen.

Die Innenausstattung des Gebäudes ist im **Dachgeschoss** augenscheinlich nicht über den Rohbauzustand hinausgekommen. Im **Erdgeschoss** sind geringe Bereiche, etwa 50% der Fläche, nur provisorisch ausgebaut gewesen. Mittlerweile liegt aber auch hier ein überwiegend zurück gebauter bzw. ebenfalls Rohbauzustand vor.

Infolge des Umstandes, dass das gegenständliche Gebäude seit etwa drei Jahren leer steht und seitdem sich selbst überlassen ist, sind am Gebäude diverse Bauschäden festzustellen, u. a. Feuchteschäden mit Putz- und Farbabplatzungen und verwitterte Holzaußenbauteile.

Aus den oben genannten Merkmalen resultierend, ist das Gebäude im derzeitigen Zustand nicht nutzbar, und ist demzufolge umfassend zu sanieren und (end-)auszubauen.

Ergänzend ist anzumerken, dass die gebäudetechnischen Anlagen, wie Heizungs- und Elektroinstallation aus dem Baujahr stammen und somit veraltet sind. Sie wären im Rahmen der Sanierung umfassend zu modernisieren bzw. neu zu konzeptionieren.

4.4.2 Bauliche Außen- und sonstige Anlagen

Die baulichen Außenanlagen bestehen im Wesentlichen aus einer gepflasterten Zufahrtsfläche vor der Garage und dem Eingangsbereich des Gebäudes.

Entlang der Grenze zu den Nachbargrundstücken verläuft ein Holzlattenzaun (sog. „Jägerzaun“). Ansonsten ist – soweit ersichtlich – dichter Heckenbewuchs vorhanden.

Die vorhandene gärtnerische Gestaltung im rückwärtigen Grundstücksbereich besteht aus einer zugewachsenen Rasenfläche in einfacher gärtnerischer Gestaltung. Darüber hinaus sind einzelne Laubbäume vorhanden.

Der Garten weist insgesamt, infolge des jahrelangen Leerstands des Gebäudes, einen stark vernachlässigten und insgesamt verwilderten Zustand auf.

4.5 Mietvertragliche Vereinbarungen / Nutzungssituation

Das gegenständliche Einfamilienhaus steht nach vorliegenden Unterlagen und Informationen seit etwa drei Jahren leer.

4.6 Dinglich gesicherte Rechte und Belastungen

4.6.1 Rechte

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

4.6.2 Belastungen

Im Grundbuch des zu bewertenden Grundstücks ist zwischen den Miteigentümern der Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft samt Benutzungsregelung eingetragen.

Darüber ist ein Zwangsversteigerungsvermerk vorhanden.

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

4.7 Zubehör des Grundstücks (§ 97 BGB)

Das Grundstück Flurstück-Nr. 1238/13, Gemarkung Langenhaslach, verfügt über kein Zubehör.

5. Verkehrswertermittlung

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Wahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens richtet sich nach dem Verhalten der Marktteilnehmer, wie es im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu beobachten ist, d.h. die von den Marktteilnehmern für die Kaufpreis-/Investitionsentscheidung herangezogenen maßgeblichen Entscheidungsgründe sind heranzuziehen. Dabei ist das Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen (vgl. § 6 Abs. 1 S. 2 ImmoWertV).

Als normierte Wertermittlungsverfahren nach **ImmoWertV 2021** kommen das **Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26)** einschließlich des Verfahrens zur **Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45)**, das **Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34)** und/oder das **Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39)** für die Ableitung des Verkehrswertes in Betracht. In Fällen, in denen es vorstellbar ist, dass potenzielle Kaufinteressenten Überlegungen hinsichtlich einer Ersatzbebauung anstellen, ist zusätzlich die Anwendbarkeit des sog. **„Liquidationswertverfahrens“** als Sonderform der Bodenwertermittlung **(§ 8 Absatz 3 Nummer 3 ImmoWertV 2021)** zu prüfen. Zur Ermittlung des marktgerechten Verkehrswertes ist in Abhängigkeit vom Bewertungsobjekt die Anwendung eines oder mehrerer der o.g. Wertermittlungsverfahren vorzunehmen.

Grundsätzlich gilt, dass im Falle einer geeigneten Vergleichsgrundlage das **Vergleichswertverfahren** (als favorisiertes Verfahren) zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden soll, da es im Gegensatz zu den anderen Wertermittlungsverfahren direkt auf den im Grundstücksmarkt realisierten Kaufpreisen beruht. Es wird regelmäßig bei der Ermittlung des Bodenwertes (auch bei bebauten Grundstücken), bei Wohnungs- und Teileigentum (z.B. Eigentumswohnungen, Tiefgaragenstellplätzen), aber auch bei gleichartigen Immobilien, wie z.B. Reihenhäusern, angewendet. Dabei wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen abgeleitet. Hierzu werden die Daten aus der sog. „Kaufpreissammlung“ des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte herangezogen. Voraussetzung für die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** ist, dass eine ausreichende Anzahl vergleichsgeeigneter Kaufpreise vorliegt. Dabei ist häufig keine ausreichende Anzahl vergleichsgeeigneter Daten vorhanden, was bei bebauten Grundstücken auf die unterschiedlichen Grundstücksgrößen und/oder abweichenden wertbildenden Eigenschaften bei den baulichen Anlagen zurückzuführen ist, wie z.B. Abweichungen bei Gebäudegröße, Baujahr und Ausstattung sowie Zustand.

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

Im vorliegenden Fall ist der Verkehrswert für ein Grundstück zu ermitteln, das mit einem Einfamilienhaus mit integrierter Garage bebaut ist. Derartige Grundstücke werden in erster Linie von Kaufinteressenten nachgefragt, die eine Eigennutzung beabsichtigen. Diese Käufergruppe orientiert ihre Wertüberlegungen ausschließlich an ihrem individuellen Nutzungswert.

Aufgrund der dargestellten Sachverhalte erfolgt die Verkehrswertermittlung ausschließlich auf Basis des **Sachwertverfahrens**.

5.2 Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Der Sachwert des Grundstücks setzt sich zusammen aus:

- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen), der ausgehend von den mit dem Regionalfaktor an das örtliche Kostenniveau angepassten Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln ist (§ 36 Abs. 1 ImmoWertV);
- dem Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen[13], der nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten (ggf. unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, § 37 ImmoWertV) zu ermitteln ist; und
- dem nach §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermittelnden Bodenwert, dessen Wertableitung vorrangig im Vergleichswertverfahren erfolgt, aber auch mittels geeigneter Bodenrichtwerte abgeleitet werden kann.

Der auf diesem Wege ermittelte vorläufige Sachwert des Grundstücks ist an die zum Wertermittlungsstichtag vorherrschende Angebots-Nachfrage-Situation im gegenständlichen Immobiliensegment anzupassen (sog. „Marktanpassung“ i.S.v. § 21 Abs. 3 i.V.m. § 39 ImmoWertV).

Des Weiteren sind die sog. „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ i.S.v. § 8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigen, die den Sachwert von Gebäuden beeinflussen, aber noch nicht in den bisherigen Verfahrensschritten berücksichtigt wurden oder werden konnten. Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale kommen im Regelfall in Betracht:

- besondere Ertragsverhältnisse, z.B. für Werbetafeln;
- die zur Beseitigung von Baumängel/ Bauschäden oder eines Instandhaltungsstaus erforderlichen Kosten;
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,

[13] Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

- eine wirtschaftliche Überalterung, wenn das Bewertungsobjekt also nur noch eingeschränkt verwendungsfähig bzw. marktgängig ist, z.B. infolge eines irreversiblen Bauschadens oder auch wegen erheblicher Ausstattungsmängel, unzweckmäßiger Gebäudegrundrisse oder einer unzweckmäßigen Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück;
- ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, der sich aus einem besonders gepflegten Gebäudezustand ergibt (sofern nicht bereits ausreichend durch verlängerte Restnutzungsdauer berücksichtigt);
- Bodenverunreinigungen, in Form von Kontaminationen;
- Bodenschätze;
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen;

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

5.2.1 Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV)

5.2.1.1 Allgemeines (§ 40 ImmoWertV)

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

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

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

5.2.1.2 Vergleichskauffälle

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Günzburg sind im Zeitraum 1. Januar 2020 bis zum Wertermittlungsstichtag 18. Januar 2023 für Wohnbaugrundstücke im Ortsteil Langenhaslach mit einer ähnlichen Grundstücksgröße und Nutzungsintensität bei vergleichbarer Lage keine verwertbaren Vergleichskauffälle registriert.

5.2.1.3 Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Günzburg hat zum Wertermittlungsstichtag letztmalig zum **01.01.2022** ermittelt.

Für das zu bewertende Grundstück ist der **Bodenrichtwert Nr. 7** heranzuziehen, der für (fiktiv) unbebaute, erschließungsbeitragsfreie Mischbaulandflächen mit

80 €/m²

ermittelt wurde.

Gemäß den Erläuterungen des Gutachterausschusses liegt dem Bodenrichtwert ein Grundstück mit einer durchschnittlichen Größe von 750 Quadratmetern zugrunde. Weitere Lagemerkmale oder wertbeeinflussende Eigenschaften der Grundstücke im Bodenrichtwertgebiet werden nicht veröffentlicht.

Nach Kenntnis des Unterzeichners beläuft sich die ortsübliche GFZ im gegenständlichen Richtwertgebiet auf etwa 0,30 bis 0,50.

5.2.1.4 Bodenwertableitung

Ausgangsbasis für die Bodenwertableitung

Das zu bewertende Grundstück weist eine **Größe von 982 m²** bei einer **GFZ von 0,46** auf (vgl. Abschnitt 4.3.4).

Die Auswahl von Vergleichskauffällen bzw. Vergleichsdaten für die Bodenwertableitung hat unter Berücksichtigung folgender Faktoren zu erfolgen:

- Die Kaufpreise der Vergleichsgrundstücke sind in ihrer Aussagekraft eindeutig und zuverlässig.
- Die Vergleichsgrundstücke müssen mit dem zu bewertenden Grundstück in den wertbildenden Faktoren hinreichend übereinstimmen.

Im vorliegenden Fall liegen keine vergleichsgeeigneten Vergleichskaufpreise vor. Der Bodenwert wird daher allein auf Basis des vorliegenden Bodenrichtwertes in Höhe von **80 €/m²** abgeleitet.

Dieser Bodenrichtwert bzw. Ausgangswert ist nachfolgend im Hinblick auf die wertbildenden Eigenschaften des zu bewertenden Grundstücks anzupassen.

Anpassung des Ausgangswertes

Bei der Bodenwertableitung für baureifes Land kommt den folgenden Grundstücksmerkmalen besondere Bedeutung zu (vgl. Nrn. 24.(2) und 40.(5).1 ImmoWertA):

- Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen privat-rechtlicher und öffentlich-rechtlicher Art;
- Pflicht zur Entrichtung von öffentlich-rechtlichen Beiträgen und nichtsteuerlichen Abgaben;
- Lagemerkmale wie Verkehrsanbindung, Nachbarschaft, Wohn- und Geschäftslage, Umwelteinflüsse;
- Grundstücksgröße, Grundstücksgestalt, Bodenbeschaffenheit, Umwelteinflüsse, tatsächliche Nutzung und Nutzbarkeit sowie schädliche Bodenveränderungen;
- Voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt der Voraussetzungen für die bauliche Nutzung.

Darüber hinaus ist eventuell der konjunkturellen bzw. zeitabhängigen Preisentwicklung und auch wirtschaftlichen Einflüssen, die sich eventuell durch die Auferlegung einer Inhalts- und Schrankenbestimmung ergeben (z.B. Denkmalschutz), durch Zu- und Abschläge Rechnung zu tragen.

Das dem Ausgangswert zugrundeliegende ortsübliche **Maß der baulichen Nutzung** beläuft sich in einer Spanne von 0,30 bis 0,50. Das zu bewertende Grundstück weist eine GFZ von 0,46 auf und liegt somit innerhalb der o.g. Spanne. Daher kann auf eine Anpassung hinsichtlich einer abweichenden **Nutzungsintensität** verzichtet werden.

Zudem weist das zu bewertende Grundstück hinsichtlich Verkehrsanbindung, Nachbarschaft und Erreichbarkeit der örtlichen Infrastrukturen in der Summe insgesamt durchschnittliche **Lagemerkmale** auf.

Vorteile bestehen durch die unverbaute Situation in Richtung Westen bei gleichzeitig günstiger Südausrichtung des Grundstücks. Nachteilig ist allerdings die im südwestlichen Grundstücksbereich vorhandene, vertiefte Garagenzufahrt, die den Nutzwert des Gartens deutlich mindert. Diese Vor- und Nachteile gleichen sich in etwa aus, weshalb keine Anpassung erforderlich ist.

Bei den übrigen **Beschaffenheitsmerkmalen** (Zuschnitt und Größe) liegen im Vergleich zum „Bodenrichtwert-Grundstück“ (ebenfalls) weitgehend durchschnittliche Verhältnisse vor, so dass der Bodenrichtwert insgesamt unverändert übernommen werden kann.

Somit wird für das Grundstück Flurstück-Nr. 1238/13, Gemarkung Langenhaslach, zum Wertermittlungsstichtag 18. Januar 2023 ein Bodenwert von

80 €/m²

ermittelt.

5.2.1.5 Berechnung des Bodenwertes

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

Grundstücke Flurstück-Nrn.		Größe		Bodenwert/m²		Bodenwert
1238/13	mit	982 m²	zu	80 €/m²	=	78.560 €
				Summe	=	**78.560 €**
				gerundet	=	**79.000 €**

5.2.2 Sachwert der baulichen Anlagen

5.2.2.1 Bewertungsgang

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Bei der Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen werden Kosten vergleichbarer, wirtschaftlicher Ersatzbauten zugrunde gelegt. Die Gebäudekosten werden dabei auf Basis der Brutto-Grundfläche (BGF) für die Bereiche „a“ und „b“ nach der DIN 277 (2005) ermittelt.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten für die baulichen Anlagen werden vorrangig die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) herangezogen, die durchschnittlichen Herstellungskosten für unterschiedliche Gebäudetypen unter Berücksichtigung des Gebäudestandards ausweisen.

Das zu bewertende Gebäude ist einem vergleichbaren Gebäudetyp zuzuordnen. Bei Mischformen oder abweichenden Bauweisen (z.B. Teilunterkellerung, teilausgebautes Dachgeschoss) werden mehrere Gebäudetypen herangezogen.

Des Weiteren ist das Gebäude einer Standardstufe zuzuordnen, die durch die Ausstattungsqualität bestimmt wird. Grundsätzlich sind je Gewerk fünf Standardstufen vorhanden, die für den gegenständlichen Gebäudetyp nachfolgend in Abbildung 5 dargestellt sind.

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer
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, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	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 tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige 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 ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mi Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem

Abbildung 5: Standardmerkmale und Standardstufen - NHK 2010, „freistehende Einfamilienhäuser, Doppel-/Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser“

Der sich aus dem Gebäudetyp und der Standardstufe ergebene Ausgangswert ist darüber hinaus wie folgt anzupassen:

- **Anpassung wegen abweichendem Gebäudestandard:** Bei den Bewertungsobjekten ist zu beachten, dass eine abweichende Ausbau- und Ausstattungssituation zu den Vergleichsgebäuden – trotz systematischer Ableitung des Ausgangswertes – bestehen kann, z. B. beim Ausstattungsumfang im Hinblick auf höherwertig genutzte Teile bzw. abweichende Ausstattungsmerkmale bei Heizung, Lüftung und Sanitär. Zudem werden bei den Kostenansätzen die sich aus der Nutzung ergebenden (bauordnungsrechtlichen) Anforderungen einbezogen, so dass insofern der funktionelle Ersatz realisiert werden kann. Die dafür notwendigen Anpassungen werden auf Basis von Erfahrungswerten des Unterzeichners durch Korrektur mittels Zu- und Abschläge auf den Ausgangswert durchgeführt.
- **Anpassung wegen Konzeption als Zweifamilienhaus:** Im Falle eines zu bewertenden Zweifamilienhauses ist zunächst für die Wertableitung der Gebäudetyp „freistehende Einfamilienhäuser“ zugrunde zu legen. Der so ermittelte Wert ist mit dem Korrekturfaktor 1,05 für „freistehende Zweifamilienhäuser“ zu multiplizieren.
- **Anpassung wegen konjunktureller Unterschiede:** Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungsstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.
- **Anpassung wegen regionaler Kostenunterschiede:** Der in Deutschland bei den Baukosten regional bestehende Unterschied wird durch den jeweiligen Baukosten-Regionalfaktor, wie ihn der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlicht, berücksichtigt. Wenn der örtliche Gutachterausschuss keinen Regionalfaktor benennt, wird der vom Baukosteninformationszentrum (BKI) ausgewiesene Regionalfaktor herangezogen.

Die gemäß ImmoWertV als Normalherstellungskosten definierten Kosten beinhalten auch die Baunebenkosten (BNK). Zu diesen gehören die Kosten der Architekten- und Ingenieurleistungen, die Kosten der Verwaltungsleistungen des Bauherrn sowie Gebühren und Abgaben für behördliche Genehmigungen und Abnahmen.

Von den Normalherstellungskosten nicht (in der BGF-Berechnung) erfasste werthaltige einzelne Bauteile (z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer usw.) sind durch marktübliche Zuschläge bzw. einen Pauschalansatz bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Wertminderung wegen Alters ist gemäß § 38 ImmoWertV nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer[14] (GND) des jeweiligen Gebäudes zu bestimmen. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.

Für die Einschätzung der Restnutzungsdauer kann das tatsächliche Gebäudealter des jeweiligen Gebäudes einen Anhalt geben, wichtiger ist jedoch der individuelle Erhaltungszustand und bei älteren Gebäuden der Umfang bereits vorgenommener Modernisierungsmaßnahmen. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, ob die Gesamtstruktur des Gebäudes eine flexible Anpassung an sich verändernde Marktanforderungen (Grundrissveränderungen, Verbesserung gebäudetechnischer Einrichtungen) ohne großen technischen Aufwand ermöglicht oder nicht. Zusätzlich sind in der Wertminderung wegen Alters auch Bauschäden und Baumängel zu berücksichtigen, die zwar nicht auf alterungs- oder nutzungsbedingten Verschleiß zurückzuführen sind, deren Ursachenbeseitigung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr aber aufgrund technischer oder wirtschaftlicher Sachverhalte nicht in Erwägung gezogen wird.

5.2.2.2 Parameter der Sachwertableitung für das Einfamilienhaus

Vorbemerkung: Für das seit etwa drei Jahren leerstehende Einfamilienhaus samt Garage ist darauf hinzuweisen, dass das Gebäude bei seinen konstruktiven Merkmalen deutlich hinter den Anforderungen an vergleichbare (Wohn-)Nutzungen zurückbleibt: Die Schallschutz- und Wärmedämmeigenschaften des Gebäudes entsprechen in keiner Weise mehr dem heutigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen Anforderungen.

Hinzu kommt, dass die Innenausstattung des Gebäudes im **Dachgeschoss** augenscheinlich nicht über den Rohbauzustand hinausgekommen ist. Im **Erdgeschoss** sind geringe Bereiche, etwa 50% der Fläche, nur provisorisch ausgebaut gewesen und mittlerweile liegt auch hier ein überwiegend zurückgebauter bzw. ebenfalls Rohbauzustand vor.

Das Gebäude ist daher im derzeitigen Zustand nicht nutzbar, und ist demzufolge umfassend zu sanieren und (end-)auszubauen.

Bei der nachfolgenden Sachwertableitung wird zunächst das Einfamilienhaus im ausgebauten Zustand betrachtet, mit baujahrtypischen Merkmalen im Bereich der Baukonstruktion, Gebäudetechnik und (Innen-)Ausstattung.

[14] Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Dem Rohbauzustand bzw. dem vorliegenden Modernisierungs-/Sanierungsdruck wird im nächsten Schritt beim Ansatz der Restnutzungsdauer Rechnung getragen.

Baujahr:	1974
Umbau / Ausbau / Erweiterung:	keine, soweit bekannt
Modernisierung / Sanierung:	keine
Gebäudetyp NHK 2010:	Gebäudetyp 1.02: freistehende Einfamilienhäuser, Keller-, Erdgeschoss und nicht ausgebautes Dachgeschoss
Ausstattungsumfang:	durchschnittlich
Baupreisindex (2010 = 100):	171,8 (Deutschland, Wohngebäude, IV/2022)[15]
BKI-Regionalfaktor:	1,066 (Stand 2022)

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

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs-anteil	Zwischen-ergebnisse
	1	2	3	4	5		
Außenwände	1,0					23%	125 €/m²
Dach		1,0				15%	91 €/m²
Fenster und Außentüren		1,0				11%	67 €/m²
Innenwände und -türen		1,0				11%	67 €/m²
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11%	76 €/m²
Fußböden	1,0					5%	27 €/m²
Sanitäreinrichtungen		1,0				9%	54 €/m²
Heizung		1,0				9%	54 €/m²
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6%	36 €/m²
Kostenkennwert Standardstufen:	545 €/m²	605 €/m²	695 €/m²	840 €/m²	1.050 €/m²	⇨	597 €/m²

[15] Datenquelle: Statistisches Bundesamt Deutschland

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

(gewogener) Kostenkennwert	597 €/m²
×	×
Korrekturfaktor (Ausstattungsumfang)	1,000
×	×
Baupreisindex zum WST (Wohngeb., Basis 2010 = 100)	1,718
×	×
BKI-Regionalfaktor Ldkrs. Günzburg	1,066
=	=
angepasster Kostenkennwert	**1.093 €/m²**

Nicht erfasste Bauteile

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

Beim gegenständlichen Gebäude werden für die bisher nicht vom NHK-Ansatz erfassten Bauteile in Form des westlich auskragenden Balkons, unter Berücksichtigung der „BKI Baupreise kompakt“ und der Orientierungswerte der AGVGA NRW pauschal mit insgesamt **3.000 €** in Ansatz gebracht.

Alterswertminderung

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

Für die Bestimmung einer Restnutzungsdauer wäre die wirtschaftliche Nutzbarkeit grundsätzliche Voraussetzung. Hierzu ist festzustellen, dass das Wohnhaus einen überwiegend rückgebauten Zustand aufweist. Formal wäre somit keine Restnutzungsdauer anzusetzen, da das Gebäude im gegenwärtigen Zustand nicht nutzbar ist.

Dennoch wird der Grundstücksmarkt zumindest der Baukonstruktion einen (Rest-)Wert „anrechnen“. Aus Vergleichswerten und Erfahrungswerten mit ähnlichen baufälligen Gebäuden lässt sich ein Restwert ableiten, der einem Ansatz der **Restnutzungsdauer von etwa 20 Jahren** entspricht, womit sich für das Gebäude am Wertermittlungsstichtag eine lineare **Alterswertminderung von rd. 75%** ergibt.

Der somit verbleibende (Rest-)Wertanteil von 25% entspricht den alterswertgeminderten Kosten der noch werthaltigen baukonstruktiven Gebäudeteile/-hülle.

5.2.2.3 Sachwert des Einfamilienhauses

Auf der Grundlage der dargestellten Bewertungsgrößen ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag 18. Januar 2023 folgender Sachwert für das gegenständliche Gebäude:

Einfamilienhaus			
776 m² Brutto-Grundfläche	zu 1.093 €/m²	=	848.168 €
bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile		=	3.000 €
Herstellungskosten des Gebäudes		=	**851.168 €**
Alterswertminderung (linear)	-75%	=	-638.376 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten des Gebäudes		=	212.792 €
Sachwert des Gebäudes		=	**212.792 €**
gerundet		=	**213.000 €**

5.2.2.4 Sachwert der baulichen Außen- und sonstigen Anlagen

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

Die für **Wohngebäude** am Markt zu beobachtenden Spannen bewegen sich dabei üblicherweise zwischen 2% und 6%[16].

Im gegenständlichen Fall ist auf dem zu bewertenden Grundstück eine einfache Ausführungsqualität der Außenanlagen bei stark vernachlässigter gärtnerischer Gestaltung vorhanden. Die Zuwegung zum Wohnhaus bzw. die Zufahrt zur Garage ist mit einem Wabenpflaster ausgeführt.

Der Grundstücksmarkt wird den Außenanlagen aufgrund der im Zuge der Modernisierung/Sanierung des Gebäudes zu erwartenden Neugestaltung der Außenbereiche keinen Wert mehr beimessen, weswegen sie mit

0 €

angesetzt werden.

[16] vgl. Gerber, Florian – Koch, Katrin – Reifenberg, Laura – Stienegerd Christin – Teckentrup, Philipp: „Außenanlagen und Immobilienbewertung“, 1. Auflage, 2018, Abschnitt 1.3.1 (Berücksichtigung der Außenanlagen in der Immobilienbewertung);

BKI Baukosten 2021 Neubau – Statistische Kostenkennwerte für Gebäude

5.2.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Die Sachwertermittlung für das mit einem Einfamilienhaus mit integrierter Garage bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 1238/13, Gemarkung Langenhaslach, führt zum **Wertermittlungsstichtag 18. Januar 2023** zu folgendem **vorläufigen Sachwert**:

	Bodenwert	79.000 €
+	Sachwert Wohnhaus	213.000 €
+	Sachwert Außen- und sonstige Anlagen	
=	Vorläufiger Sachwert, gerundet	292.000 €

Dieser vorläufige Sachwert des Grundstücks berücksichtigt noch nicht die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr festzustellende Abweichung zwischen Sachwert und Verkehrswert.

Des Weiteren sind eventuell noch nicht eingeflossene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

5.2.4 Marktanpassung

Die bisher durchgeführte Wertermittlung führt zum **Wertermittlungsstichtag 18. Januar 2023** für das mit einem Einfamilienhaus mit integrierter Garage bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 1238/13, Gemarkung Langenhaslach, zu einem **vorläufigen Sachwert von gerundet 292.000 €**.

Sowohl die Bestimmungen der ImmoWertV (vgl. § 6 Abs. 3 Nr. 2 i.V. m. § 35 Abs. 3 ImmoWertV) als auch die Markterfahrung verlangen vor Festlegung eines Verkehrswertes eine Über-prüfung der bis dahin ermittelten Werte hinsichtlich der zum Wertermittlungsstichtag bei vergleichbaren Immobilien am örtlichen Grundstücksmarkt vorhandenen Angebots- und Nachfragesituation.

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

Der **Gutachterausschuss des Landkreises Günzburg hat** zuletzt im Jahr 2021 Marktanpassungsfaktoren, beruhend auf den Daten der Jahre 2019 und 2020, veröffentlicht. Für Ein-/Zweifamilienhäuser mit NHK-Standardstufe 2 (1,50 bis 2,49)[17] bei mindestens 20 Jahren Restnutzungsdauer und Grundstücken mit 400 m² - 1.200 m² Fläche wurde ein mittlerer Marktanpassungsfaktor von rd. 1,20 (Spanne rd. 1,00 bis 1,40) abgeleitet.

[17] Grundsätzlich wäre für das vorliegende Bewertungsobjekt mit NHK-Standardstufe 2,8 die Auswertung des Gutachterausschusses für die NHK-Standardstufe 3 (2,50 bis 3,49) heranzuziehen. Allerdings ist für den vorläufigen Sachwert von 250.000 € keine ausreichende statistische Basis (Randbereich der Auswertung) vorhanden.

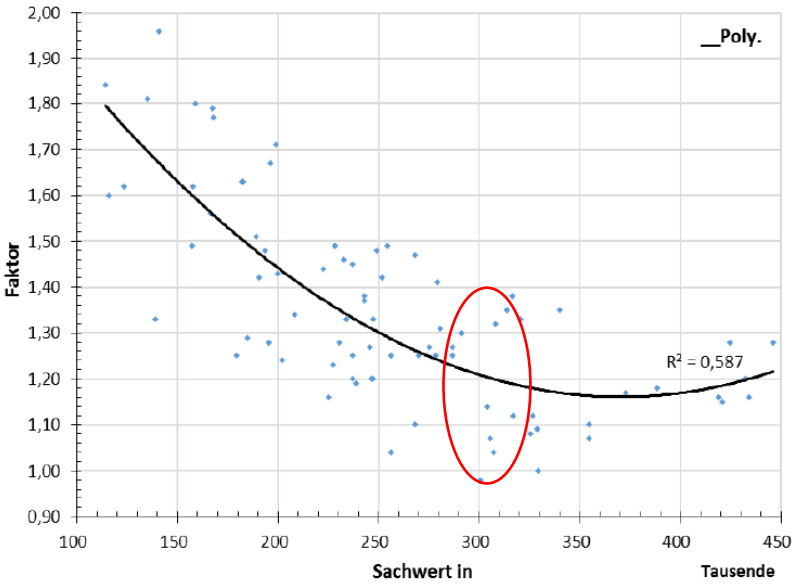


Abbildung 6: Sachwertfaktor gemäß Gutachterausschuss Günzburg, Marktbericht 2021, S. 42

Um die Datenbasis zu erweitern, werden ergänzend werden die Daten der vom Bodenwertniveau und den Strukturmerkmalen mit dem Landkreis Günzburg vergleichbaren **Daten der Gutachterausschüsse der Landkreise Augsburg** und **Aichach-Friedberg** herangezogen, die im Jahr 2021, basierend auf Datenmaterial bis zum März 2021 (!), gemeinsame Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht haben. Für Ein-/Zweifamilienhäuser mit vergleichbaren Parametern (unterteilt nach vorläufigem Sachwert, Bodenrichtwert, Standardstufe und Ursprungsbaujahr) ergibt sich aus dem Tabellenwerk eine Marktanpassungsfaktorspanne 1,20 bis 1,30 (Mittelwert 1,25).

In den Auswertungen der Gutachterausschüsse sind somit die bis Anfang des Jahres 2022 (weiteren) Preissteigerungen noch nicht berücksichtigt, weshalb die Marktanpassung, um etwa 5%-Punkte anzupassen wäre, was eine **mittlere Anpassungsfaktorspanne von 1,15 bis 1,35 ergeben würde**. Des Weiteren sind aufgrund der bereits bei der Bodenwertanpassung dargestellten aktuellen Marktgegebenheiten negative Einflüsse gegeben, die eine Reduzierung des Marktanpassungsfaktors erfordern: Aufgrund des seit Februar 2022 stattfindenden russisch-ukrainischen Krieg resultieren erhebliche Auswirkungen auf den Immobilienmarkt. Dabei werden insbesondere Immobilien mit Gebäuden der 1950er bis 1970er Jahre aufgrund der baukonstruktiven Schwächen und die Beheizung mit fossilen Energieträgern stark stigmatisiert. Den aktuellen Marktbedingungen wird, basierend auf den wenigen aktuell stattfindenden Verkäufen, die Abschläge bis zu 30% zeigen, durch eine Korrektur des Marktanpassungsfaktors um -20% Rechnung getragen, woraus sich eine Spanne von rd. 0,90 bis 1,10 ergibt.

Das zu bewertende Objekt befindet sich im Ortsteil „Langenhaslach“, in einem ruhigen Wohngebiet, rd. 2,0 Kilometer von Neuburg a.d. Kammel entfernt. Von Vorteil ist die Nähe zur Bundesstraße B 16, wodurch – trotz der ländlichen Lage – ein guter Anschluss an den privaten Individualverkehr besteht. Insgesamt ist die Wohnlage als „mittel“ einzustufen.

Die vorhandene Bausubstanz lässt eine wirtschaftliche sinnvolle Modernisierung/Sanierung zu. Vor allem die architektonisch einfachen Strukturen ermöglichen eine effiziente Gebäudesanierung zur Verbesserung der Wärmedämmeigenschaften. Nachteilig ist der Umstand, dass die Grundrisse nur bedingt marktgängig sind und die Größe des Gebäudes für die ländliche Lage untypisch ist. Des Weiteren ist nicht auszuschließen, dass im Rahmen der Modernisierung/Sanierung unerwartete Kostenrisiken und Zeitverzögerungen auftreten.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Objekt- und Lagemerkmale wird im vorliegenden Fall ein **Marktanpassungsabschlag von -10%** (Faktor 0,90) bzw. rd. **-29.000 €** (292.000 € × 0,90) auf den vorläufigen Sachwert vorgenommen.

Somit ergibt sich insgesamt ein angepasster vorläufiger Sachwert von rd. **263.000 €** (292.000 € -29.000 €). Dieser Sachwert entspricht einem Wert von rd. **840 €/m² WFL**.

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

263.000 €

beläuft.

5.2.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Der bisher abgeleitete vorläufige Sachwert nach Marktanpassung unterstellt ein Grundstück bzw. bauliche Anlagen ohne (weitere) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Im vorliegenden Fall ist den Gebäudemerkmalen durch den Ansatz von 20 Jahren Restnutzungsdauer ausreichend Rechnung getragen worden.

5.3 Verkehrswert

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurde zum **Stichtag 18. Januar 2023** für das mit einem Einfamilienhaus mit integrierter Garage bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 1238/13, Gemarkung Langenhaslach, ein **vorläufiger Sachwert** von **292.000 €** ermittelt.

Der **marktangepasste vorläufige Sachwert** beläuft sich auf rd. **263.000 €**.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) sind nicht zu berücksichtigen.

Aufgrund dieser Überlegungen und **unter Verweis auf den Abschnitt 2.2 dieses Gutachtens** wird für das mit einem Einfamilienhaus mit integrierter Garage bebaute Grundstück Flurstück-Nr. 1238/13, Gemarkung Langenhaslach, in der Sonnenstraße 14, 86476 Neuburg a.d. Kammel, zum **Wertermittlungsstichtag 18. Januar 2023** ein **Verkehrswert** von **marktgerecht gerundet**

260.000 €

(in Worten: zweihundertsechzigtausend Euro)

ermittelt.

6. Schlusswort

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

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

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

Augsburg, den 30. März 2023

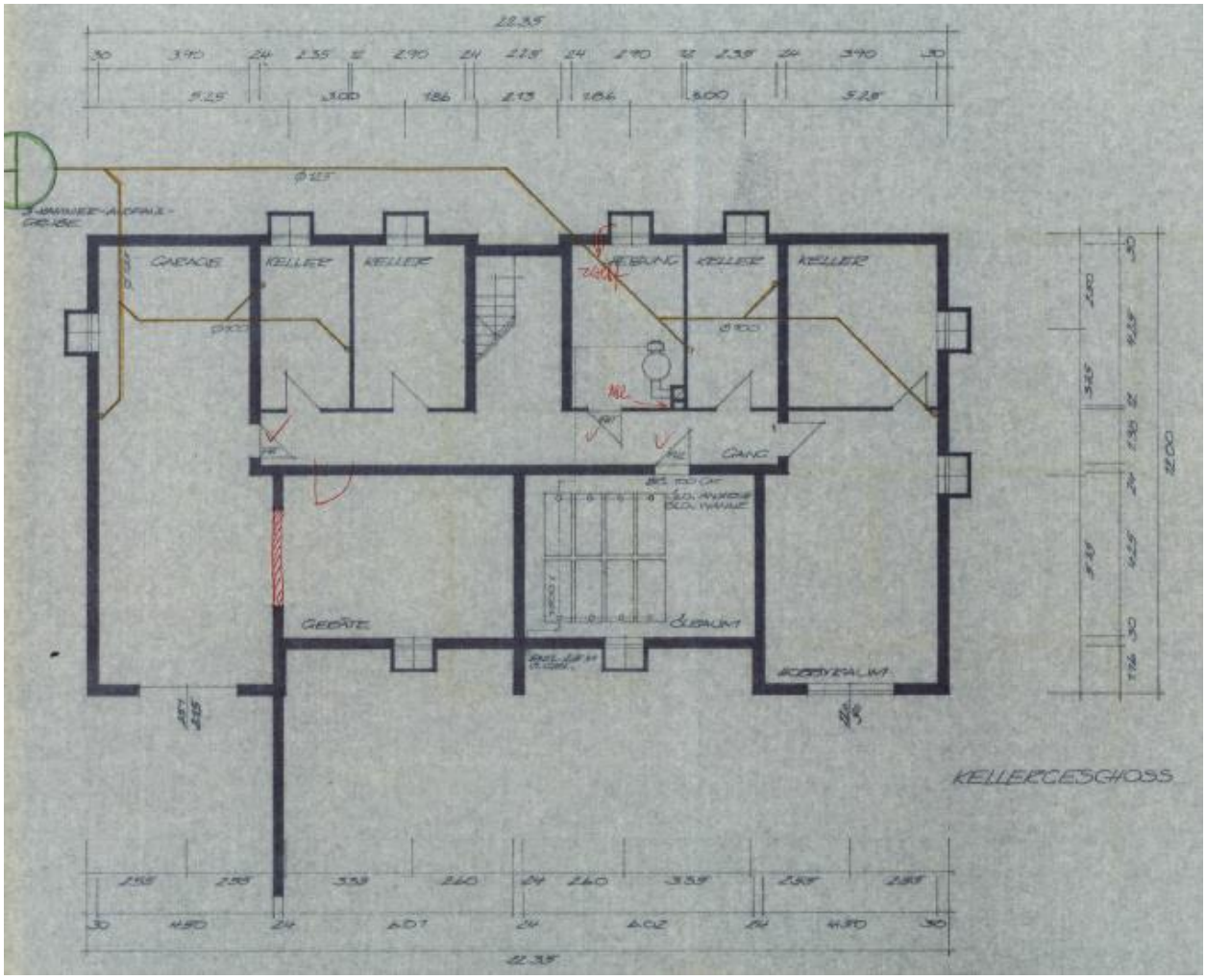
Thorsten Kampe

Das vorliegende Gutachten besteht aus 53 Seiten einschließlich Anlagen.

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

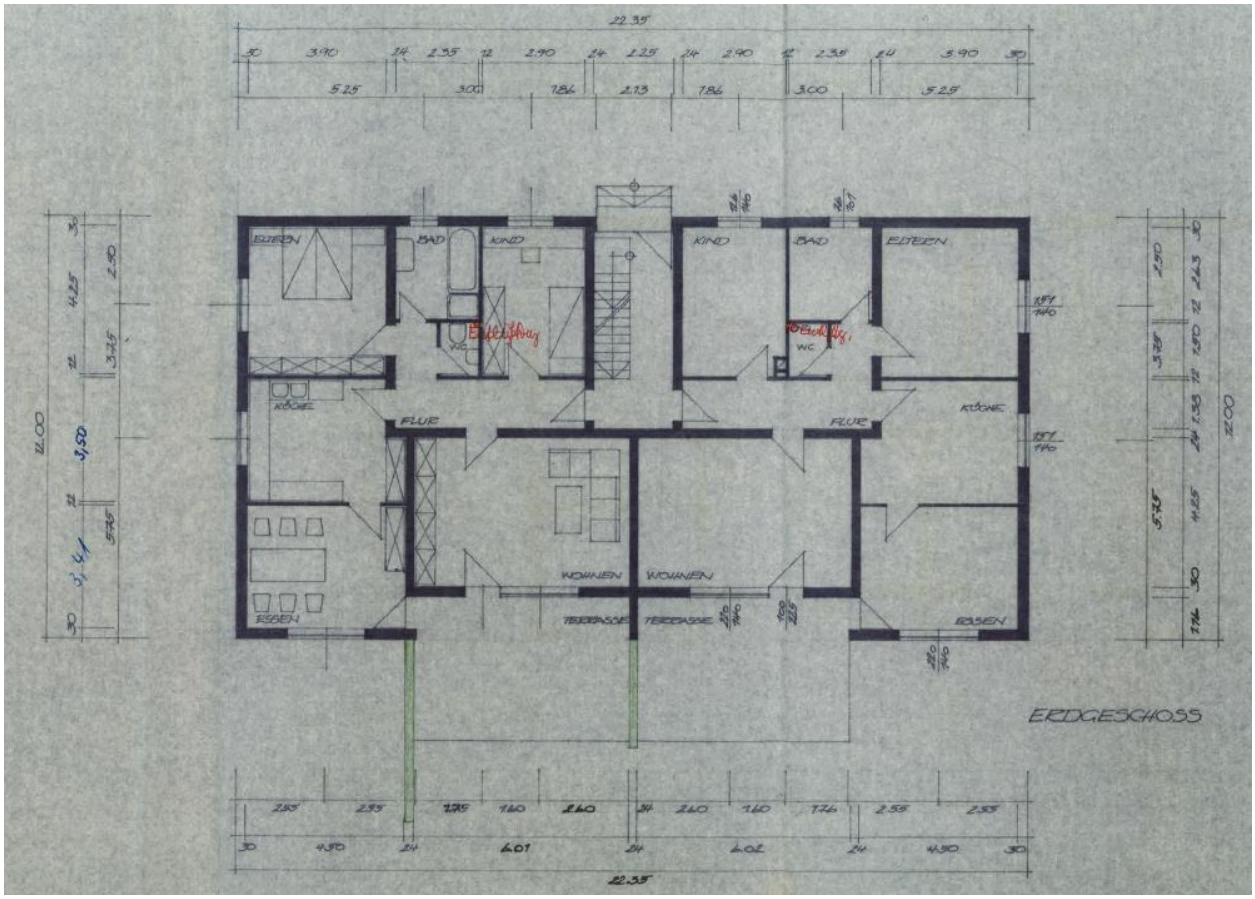
Anlage 1/1: Bauplanunterlagen – Grundriss Kellergeschoss

Ohne Maßstab



Anlage 1/2: Bauplanunterlagen – Grundriss Erdgeschoss

Ohne Maßstab

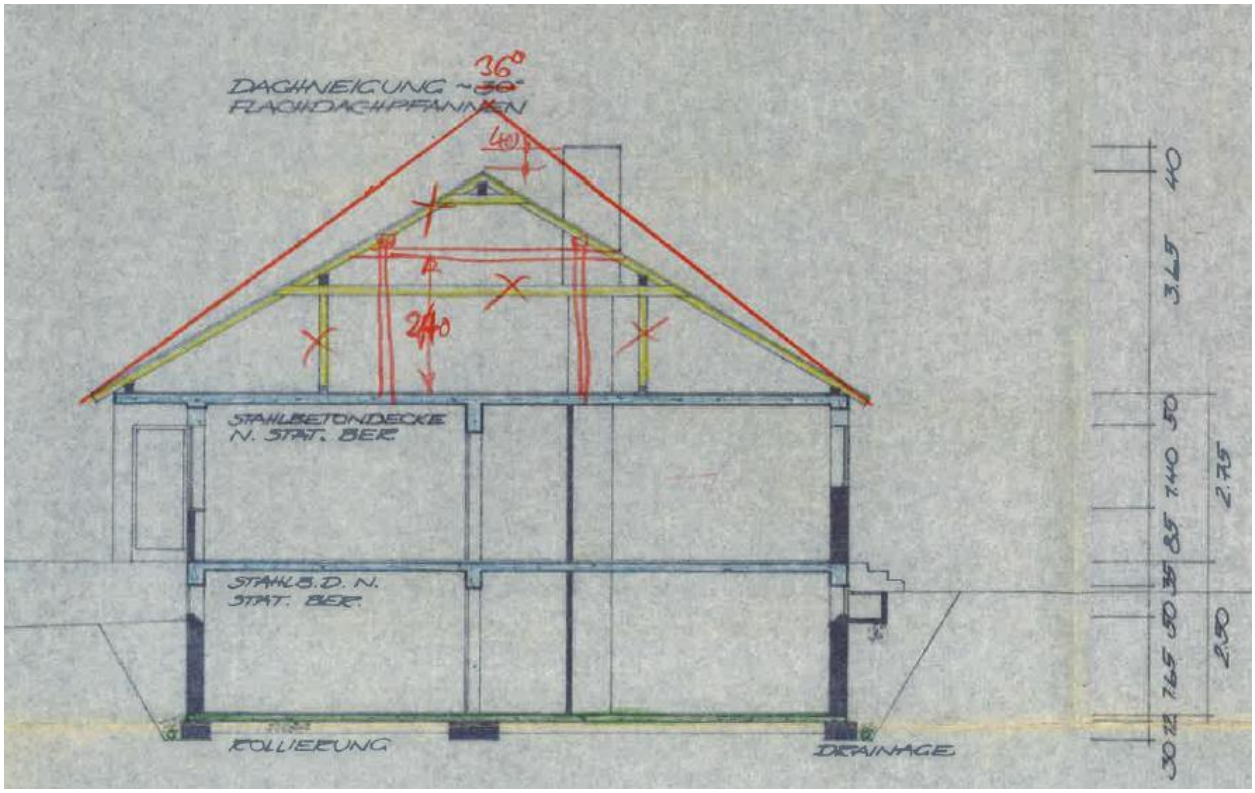


Anlage 1/3: Bauplanunterlagen – Grundriss Dachgeschoss

Kein Plan vorhanden!

Anlage 1/4: Bauplanunterlagen – Schnitt

Ohne Maßstab



Anlage 2/1: Berechnungen – Brutto-Grundfläche

nach DIN 277 (2005), Bereiche a + b

Geschoss	Breite	Tiefe	Geschosse/ Faktor	Brutto-Grundfläche	
KG	12,00 m	22,35 m	1,0	268,20 m²	
	0,30 m	2,13 m	-1,0	-0,64 m²	
	1,16 m	12,22 m	-1,0	-14,18 m²	
EG	12,00 m	22,35 m	1,0	268,20 m²	
	1,16 m	12,22 m	-1,0	-14,18 m²	
DG	12,00 m	22,35 m	1,0	268,20 m²	*
			SUMME:	775,60 m²	

Brutto-Grundfläche, gerundet: 776 m²

* gleich wie EG - keine Baupläne vorhanden

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

Geschoss	Breite	Tiefe	Fläche	Geschosse/ Faktor	Geschossfläche
EG	12,00 m	22,35 m	268,20 m²	1,00	268,20 m²
	1,16 m	12,22 m	14,18 m²	-1,00	-14,18 m²
DG	12,00 m	22,35 m	268,20 m²	0,75	201,15 m²
				Summe:	455,17 m²
				Geschossfläche, gerundet:	455,00 m²
				Grundstücksgröße:	982 m²
				WGFZ, gerundet:	**0,46**

Anlage 2/3: Berechnungen – Wohnfläche

nach WoFlV

Lage	**Bezeichnung** (lt. Planunterlagen)	**Wohnfläche**	*
EG, links	Flur	9,31 m²	
Whg. 1	Kind	12,33 m²	
	WC	1,65 m²	
	Badezimmer	6,18 m²	
	Eltern	16,58 m²	
	Küche	14,73 m²	
	Essen	15,35 m²	
	Wohnzimmer	25,54 m²	
EG, rechts	Flur	9,31 m²	
Whg. 2	Kind	12,33 m²	
	WC	1,65 m²	
	Badezimmer	6,18 m²	
	Eltern	16,58 m²	
	Küche	14,73 m²	
	Essen	15,35 m²	
	Wohnzimmer	25,54 m²	
DG	überschlägig ermittelt da ausbaufähig (zu 75% angesetzt)	101,67 m²	**
	Zwischensumme:	305,01 m²	
	abzgl. 3% Putz:	-9,15 m²	***
	Terrasse Whg. 1 (zu 1/2)	7,51 m²	**
	Terrasse Whg. 2 (zu 1/2)	7,53 m²	**
Wohnfläche, insgesamt:		310,90 m²	

* den vorliegenden Bauplänen entnommen

** überschlägig ermittelt

** grundsätzlich wäre auch ein „echter“ Putzabzug möglich, was jedoch zu ähnlichen Ergebnissen führen würde.

Wohnfläche, gerundet:	**311,00 m²**

Anlage 3/1: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 18. Januar 2023

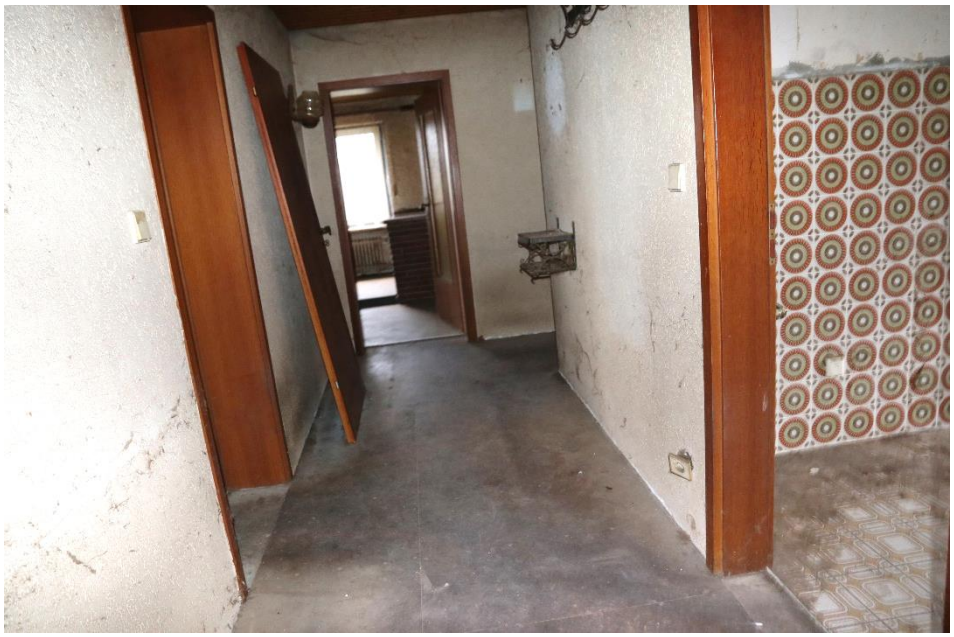
Außenansicht: Einfamilienhaus von Nordwesten

Innenansichten: Keller

Anlage 3/2: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 18. Januar 2023

Innenansicht: Treppenaufgang und Küche



Innenansicht: Flur

Anlage 3/3: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 18. Januar 2023

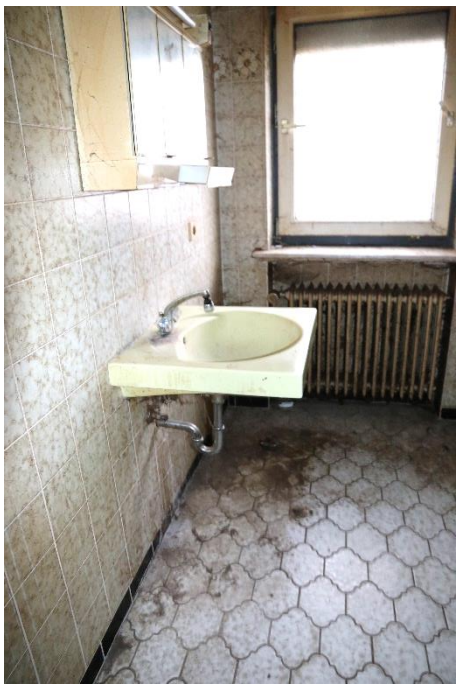
Innenansicht: Wohnzimmer

Innenansicht: Zimmer

Anlage 3/4: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 18. Januar 2023

Innenansicht: Badezimmer im Erdgeschoss



Innenansicht: Bad und Gäste-WC im Erdgeschoss

Anlage 3/5: Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 18. Januar 2023

Innenansicht: Dachgeschoss

Außenansicht: Grundstückszufahrt