

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das

freistehende Einfamilienhaus
mit zwei Doppelgaragen

in

89335 Ichenhausen-Hochwang, Hungerbergweg 16
an dem ein Nießbrauch eingetragen ist

(Amtsgericht Neu-Ulm – AZ: 3 K 53/22)



Dieses Gutachten besteht aus 71 Seiten inklusive Anhang. Es wurde in
fünf schriftlichen Ausfertigungen für den Auftraggeber erstattet.

Inhalt

1	Zusammenfassung	3
1.1	Objekt	3
1.2	Markt	3
1.3	Ergebnis zum Wertermittlungstichtag 03.05.2023	3
1.4	Weitere Fragen aus dem Gerichtsbeschluss	4
2	Gegenstand der Wertermittlung und Auftrag	5
2.1	Gegenstand, Zweck und Inhalt des Auftrags, Auftrag- geber	5
2.2	Wertbegriff und Methodik der Wertermittlung	5
2.3	Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte	5
2.4	Zeitpunkte	6
3	Tatsächliche Eigenschaften	7
3.1	Lage und Standort	7
3.2	Bodenbeschaffenheit	10
3.3	Beschreibung baulicher Anlagen	11
4	Rechtliche Gegebenheiten	18
4.1	Grundbuch	18
4.2	Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	20
4.3	Zivilrechtliche Gegebenheiten	21
5	Wirtschaftliche Gegebenheiten	22
6	Bewertung	24
6.1	Verfahrenswahl	24
6.2	Bodenwertermittlung	25
6.3	Sachwertverfahren	26
6.4	Ertragswertverfahren	33
7	Bewertung des Nießbrauchs	41
7.1	Grundlagen	41
7.2	Bewertung des Nießbrauchs	42
8	Bemessung des Verkehrswerts	44
8.1	Definition	44
8.2	Lage auf dem Grundstücksmarkt	44
8.3	Ergebnis	45
9	Schlussbemerkungen	46

Anhang

1 Zusammenfassung

1.1 Objekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das freistehende, eingeschossige, voll unterkellerte Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Dachspitz mit zwei Doppelgaragen in 89335 Ichenhausen-Hochwang, Hungerbergweg 16.

Lfd. Nr.	Art	GB-Band/Blatt BV Nr. /Flst. Nr.	Flächen
1	Freist. Einfamilienhaus mit zwei Doppelgaragen	28 / 1474 1 / 105/13	Wohnfl. 273,58 m ² BGF 727,07 m ² Grundst. 861 m ²

1.2 Markt

Lfd. Nr.	Art	Verkäuflichkeit	Vermietbarkeit
1	Freist. Einfamilienhaus mit zwei Doppelgaragen	mittel	mittel

1.3 Ergebnis zum Wertermittlungstichtag 03.05.2023

Freistehendes Einfamilienhaus mit zwei Doppelgaragen	
Bruttogrundfläche	727,07 m ²
Herstellungswert/m ² BGF	1.490,00 €/m ²
Sachwert der baulichen Anlagen	835.000,00 €
Bodenwert	93.000,00 €
Marktanpassungsfaktor	0,75
Berücksichtigung besonderer objekt- spezifischer Grundstücksmerkmale	500,00 €
Sachwert	710.000,00 €
Rohertrag p. a.	24.900,00 €
Bewirtschaftungskosten	5.410,00 €
Reinertrag p. a.	19.490,00 €
Liegenschaftszinssatz	2,00%
Restnutzungsdauer	61 Jahre
Ertragswert	710.000,00 €
Verkehrswert unbelastet	710.000,00 €
Verkehrswert des Nießbrauchs	355.000,00 €

1.4 Weitere Fragen aus dem Gerichtsbeschluss

1. Bauauflagen, behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden nicht bekannt.
2. Das Bewertungsobjekt ist eigengenutzt; eine Wohnungspreisbindung oder sonstige mietvertragliche Bindungen konnten nicht festgestellt werden.
3. Ein Gewerbebetrieb konnte nicht festgestellt werden; Maschinen- oder Betriebseinrichtungen konnten nicht festgestellt werden.
4. Verdacht auf Hausschwamm und ökologische Altlasten besteht nicht.
5. Ein externer Verwalter ist nicht bestellt.
6. Ein Energieausweis lag nicht vor.

2 Gegenstand der Wertermittlung und Auftrag

2.1 Gegenstand, Zweck und Inhalt des Auftrags, Auftraggeber

Mit Beschluss des Amtsgerichts Neu-Ulm, Abteilung für Zwangsversteigerung, Schützenstraße 17, 89231 Neu-Ulm vom 07.11.2022 wurde der Sachverständige mit der Erstattung eines Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes des Grundbesitzes gemäß §74 a Abs. 5 ZVG beauftragt (Aktenzeichen 3 K 53/22).

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das freistehende, eingeschossige, voll unterkellerte Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Dachspitz und mit angebauter, unterkellelter Doppelgarage mit ausgebautem Dachgeschoss und ferner mit separater, nicht unterkellelter Doppelgarage mit Dachspitz in 89335 Ichenhausen-Hochwang, Hungerbergweg 16. Teilnehmer am Ortstermin war Herr [REDACTED].

Zuständiger Sachverständiger Dipl. Betriebswirt (FH) Werner Penschke, von der IHK Ulm öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger und zertifizierter Sachverständiger (DIA).

Mitwirkung bei der Gutachtenerstattung durch Diplom-Sachverständige (DIA) Monika Hahn.

2.2 Wertbegriff und Methodik der Wertermittlung

Der Ermittlung der Verkehrswerte für den Grundbesitz liegt nach geltender Auffassung §194 BauGB zugrunde.

2.3 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Unterlage	Zur Verfügung gestellt von	Datum der Unterlage
Grundbuchauszug	GBA Günzburg	05.05.2023
Baugesuch betr. Neubau eines Einfamilienhauses	Eigentümer	17.10.1997
Baugesuch betr. Anbau an das bestehende Wohngebäude, Neubau einer Doppelgarage	Eigentümer	07.06.2011
Bebauungsplan	Stadt Ichenhausen	19.05.1993
Bodenrichtwert	Bayern Atlas	06.08.2023

2.4 Zeitpunkte

Auftragsdatum:	11.11.2022
Tag der Objektbegehung:	03.05.2023
Abschluss der Unterlagenbeschaffung:	06.08.2023
Qualitätsstichtag*:	03.05.2023
Wertermittlungsstichtag**:	03.05.2023

- * Es wird der Grundstücks- und Gebäudezustand an diesem Tag zugrunde gelegt.
- ** Es werden die Wert- und Preisverhältnisse an diesem Tag zugrunde gelegt.

3 Tatsächliche Eigenschaften

3.1 Lage und Standort

Anschrift:	89335 Ichenhausen-Hochwang, Hungerbergweg 16
Bundesland:	Bayern
Kreis:	Günzburg
Gemarkung:	Hochwang

Makrolage:

Ichenhausen ist eine Stadt im schwäbischen Landkreis Günzburg in Bayern. Sie liegt an der Günz, einem rechten Nebenfluss der Donau und hat einen Bahnhof an der Mittelschwabenbahn von Günzburg über Krumbach nach Mindelheim. Durch Ichenhausen führt die Bundesstraße 16, über die die Autobahn A8 in zehn Minuten zu erreichen ist; allerdings ist dadurch die Verkehrsbelastung der Innenstadt hoch.

Die Stadt beherbergt eine Reihe mittelständischer Unternehmen; darunter die Firma Scheppach Fabrikation von Holzbearbeitungsmaschinen GmbH und die Creaton AG, einer der größten deutschen Hersteller von Tondachziegeln. Zudem befindet sich in Ichenhausen eine Fachklinik für physikalische Medizin und medizinische Rehabilitation. Die Fachklinik hat mehrere Fachbereiche und ist zudem anerkannte Parkinson-Fachklinik.

Die Stadt mit knapp 9.400 Einwohnern liegt auf ca. 489 m ü. NN und besteht aus den sechs Gemeindeteilen Autenried, Deubach, Hochwang, Ichenhausen, Oxenbronn und Rieden an der Kötz. 1913 wurde Ichenhausen zur Stadt erhoben. Die Stadt besitzt drei Kindergärten, eine Grund-, eine Mittel- und eine Realschule, sowie eine Außenstelle der Volkshochschule Günzburg e.V. In Hochwang findet sich ein sonderpädagogisches Förderzentrum. An der Günz liegt ein städtisches Flußfreibad. Ichenhausen liegt eingebettet in der schwäbischen Landschaft der Iller-Lech-Schotterplatte mit Flußtälern und Hügelketten.

Die Stadt hat eine reiche Geschichte und bietet eine Vielzahl von Sehenswürdigkeiten und eine schöne Altstadt. Das Obere Schloss ist heute als Rathaus genutzt, das Untere Schloss als bayerisches Schulmuseum, die ehemalige Synagoge dient als Haus der Begegnung. Ferner weist Ichenhausen eine große jenische Gemeinde auf.

Durch die Lage in einer der wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands ist auch Ichenhausen Zuzugsgebiet. Die Einwohnerentwicklung ist positiv.

Entfernungen:	Ulm	31 km
	Augsburg	44 km
	München	129 km
	Stuttgart	118 km

Mikrolage:

Das Bewertungsobjekt liegt am südlichen Ortsrand des Stadtteils Hochwang, der nur etwa 500 Meter nördlich des Stadtrands von Ichenhausen liegt. Es handelt sich um eine Lage in einer Wohnsiedlung nahe der Bundesstraße B16.

Die Umgebungsbebauung ist überwiegend geprägt von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. Durch großzügige private Grünflächen und das nahe gelegene freie Feld ist eine sehr gute Durchgrünung gegeben. Das Grundstück grenzt an den Wendehammer des Hungerbergwegs, eine als Sackgasse angelegte, verkehrsberuhigte Anliegerstraße, in der nur ein geringes Verkehrsaufkommen besteht. Von der nahegelegenen Bundesstraße B16 können Immissionen auf das Bewertungsgrundstück wirken.

Das im Norden der Stadt Ichenhausen gelegene Gewerbegebiet ist noch fußläufig erreichbar; hier bestehen Einkaufsmöglichkeiten überwiegend für den täglichen Bedarf. Insgesamt handelt es sich um eine normale Wohnlage mit Immissionseinwirkungen.

Entfernungen:	Kindergarten	850 m
	Grundschule	850 m
	Realschule	2.400 m
	Allgemeinarzt	2.200 m
	Raiffeisenmarkt Luftlinie	600 m
	V-Markt	1.600 m
	Bahnhof	2.600 m

Lage im Gebäude:

Das Grundstück liegt L-förmig am Wendehammer des Hungerbergwegs. Das Wohnhaus liegt im Südosten des Grundstückes, daran ist im Norden eine Doppelgarage angebaut. Westlich des Wohnhauses, vor der Terrasse, steht die weitere Doppelgarage. Westlich dieser Doppelgarage liegt eine Rasenfläche.

Der Hauseingang mit Vordach führt in einen zum Garagengebäude gehörenden Windfang, der sowohl die Garage, als auch das Wohngebäude erschließt. Das Wohnhaus wird in eine Diele mit Treppenhaus betreten, über das alle Ebenen erreichbar sind.

Im Untergeschoss erschließt der Flur mehrere Kellerräume, den Heizraum und die Waschküche. In einem Kellerraum ist eine Sauna eingebaut. Im Süden des Kellers führt eine Kelleraußentreppe in den Bereich zwischen Wohnhaus und separater Doppelgarage.

Im Erdgeschoss erschließt die Diele eine Garderobe, ein Gäste-WC, das Wohnzimmer und eine große Essküche mit angrenzender Speisekammer. Durch das Wohnzimmer gelangt man in den Flur des Anbaus. Der Flur erschließt das Bad, das Kinderzimmer und das Elternschlafzimmer. Die nach Westen ausgerichtete, überdachte und durch seitliche Glasschiebeelemente geschützte Terrasse ist durch das Wohnzimmer und die Wohnküche zu erreichen.

Im Obergeschoss erschließt die Diele ein Bad, zwei Zimmer, und ein Studio, welches über der angebauten Doppelgarage liegt. Ein Vorraum führt in das im Anbau liegende Wohnzimmer, das derzeit als Büro genutzt wird. Ein Balkon oder eine Dachterrasse ist nicht vorhanden.

Westlich des Hauses liegt die Doppelgarage mit zum Abstellraum ausgebautem Dachspitz.

Insgesamt handelt es sich um einen durch den Anbau etwas verschachtelten Grundriss, der auf eine Nutzung als zwei separate Wohnungen hin konzipiert wurde.

3.2 Bodenbeschaffenheit

Baugrund:

Zu einer Untersuchung des Baugrundes, wie sie von einem Fachgutachter durchgeführt wird, wurde kein Auftrag erteilt. Im Zuge der Ortsbegehung wurden keine Anhaltspunkte für Besonderheiten des Baugrundes festgestellt. Für diese Wertermittlung wird von einer normalen Bebaubarkeit und einer statisch einwandfrei erfolgten Gründung ausgegangen.

Topographische Lage des Grundstücks:

Eben. Im Süden Lärmschutzwall auf fremdem Grundstück.

Erschließung:

Das Grundstück wird über den Hungerbergweg erschlossen. Die genaue Lage der öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht in Erfahrung gebracht.

Grundstücksausnutzung:

Normale bauliche Ausnutzung eines Einfamilienhausgrundstücks im Rahmen der lagetypischen Bebauung.

Grundstücksfläche	861 m ²
-------------------	--------------------

bebaut mit:

Freistehendes Einfamilienhaus	164 m ²
-------------------------------	--------------------

Angebaute Doppelgarage	56 m ²
------------------------	-------------------

Separate Doppelgarage	49 m ²
-----------------------	-------------------

Summe überbaute Fläche	269 m ²
------------------------	--------------------

Die überbaute Fläche wurde anhand der vorgelegten Baupläne mit einer für die Bewertung ausreichenden Genauigkeit neu ermittelt. Ein Aufmaß vor Ort wurde nicht durchgeführt. Die Angaben dienen nur als Grundlage für diese Bewertung.

3.3 Beschreibung baulicher Anlagen

Grundlage der Beschreibung:

Der Gebäudebeschreibung liegen die Objektbegehung, die vorliegenden Bauunterlagen und die ergänzenden Angaben der Auftraggeber zugrunde. Die Beschreibung erfolgt nur insoweit, wie es als Grundlage für die Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Abweichungen in einzelnen Bereichen können auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen teilweise auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung wurde nicht überprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt, falls nicht anders vermerkt. Baumängel und Bauschäden wurden lediglich augenscheinlich aufgenommen.

Bauwerk:

Art:	Freistehendes Einfamilienhaus mit angebauter Doppelgarage, voll unterkellert, mit einem Vollgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem Dachspitz, unter Satteldach.
Nutzung:	Wohnwirtschaftliche Nutzung.
Baujahr:	1998 Errichtung Wohnhaus mit angebauter Doppelgarage 2012 Anbau an Wohnhaus und Errichtung weitere Doppelgarage
Außenanlage:	Garten mit Rasen, Büschen und Bäumen. Einfriedung zum Wendehammer mit Zierzaun mit Zaunspitzen, inklusive Eingangstüre, davor Klingel- und Briefkastenanlage und mit Toren zu den Garageneinfahrten, sonst Doppelstabmattenzaun. Im Süden Stützmauer unterhalb Lärmschutzwall, auf Lärmschutzwall Doppelstabmattenzaun mit Einflechtsichtschutz. Terrassen, Hausumwege und Garageneinfahrten gepflastert, Kalt-Wintergarten.

Nebengebäude: Doppelgarage in Massivbauweise unter Satteldach, mit Abstellraum im Dachspitz, über pulverbeschichtete Stahltreppe über Alu-Außentüre zu erreichen. Elektrisch betriebenes Sektionaltor Alu-Kunststoffbeschichtet, Licht- und Stromanschluss vorhanden.

Raumaufteilung: Die beigefügten Pläne stellen die genehmigte Raumsituation dar.

Baukörper:

Baukonstruktion: Herkömmliche Massivbauweise.

Fundamente: Streifenfundamente nach statischen Berechnungen.

Außenwände: Bestand
Im Untergeschoss Beton 30,00 cm, ab Erdgeschoss Porenziegel 36,50 cm.
Anbau
Im Untergeschoss Stahlbeton, ab Erdgeschoss Porenbeton.

Innenwände: Bestand
Hochlochziegel 24,00 cm, bzw. 17,50 cm, bzw. 11,50 cm.
Anbau
Tragende Innenwände Porenbeton.

Geschossdecken: Stahlbetondecken.

Treppen: Unter- bis Dachgeschoss Stahlbetontreppe, bis Erdgeschoss mit Granitbelag, ab Erdgeschoss mit Holzauflage, Edelstahlgeländer.
Separate Doppelgarage mit Außen-Stahltreppe pulverbeschichtet.

Dach: Satteldach als Pfettendachstuhl; Deckung mit Tondachziegeln. Beidseitig Gaube verputzt.

Außenansicht: Heller Naturputz.

Technische Ausrüstung:

Wasser/Abwasser und
Stromversorgung:

Das Grundstück ist an die jeweiligen Versorgungsnetze angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt übers Ortsnetz zur Sammelkläranlage. Die Funktion der Leitungen sowie der Anschluss an die Ortskanalisation konnte nicht überprüft werden.

Heizung:

Gaszentralheizung Viessmann Litola Baujahr 1999 mit Standspeicher, Wärmeabgabe über Heizkörper mit Thermostatventil im Erdgeschoss im Schlafzimmer und Kinderzimmer und im gesamten Obergeschoss, sonst über Fußbodenheizung. Im Bad im Dachgeschoss Handtuchheizkörper.

Ausstattung:

Fenster:

Untergeschoss

Kunststoff-Isolierglasfenster, im Heizungsraum Stahlfenster mit Mausegitter.

Erdgeschoss

Kunststoff-Isolierglasfenster, teilweise mit Rollläden.

Dachgeschoss

Teilweise Kunststoff-Isolierglasfenster, teilweise mit Rollläden, teilweise Kunststoff-Dachfenster.

Türen:

Untergeschoss

Holztüren und -zargen in Ahornoptik, teilweise mit Glaseinsatz.

Außentüre in Aluminium mit Isolierglaseinsätzen.

Erdgeschoss

Holztüren und -zargen in Ahornoptik, teilweise mit Glaseinsatz, teilweise Glastüren. Türe zur Garage weiß beschichtet mit Glaseinsätzen.

Hauseingangstüre aus Kunststoff mit Isolierglaseinsatz.

Dachgeschoss

Holztüren und -zargen in Ahornoptik.

Fußböden:Untergeschoss

Flur	Laminat
Vorratsraum	Laminat
Keller 1	Laminat
Keller 2	Laminat
Heizraum	Laminat
Waschraum	Laminat
Keller 3/Sauna	Laminat
Keller 4	Laminat

Erdgeschoss

Windfang	Fliesen
Doppelgarage	Beton flügelgeglättet
Flur 1	Fliesen
Garderobe	Fliesen
Gäste-WC	Fliesen
Wohnzimmer	Laminat
Flur 2	Laminat
Bad	Fliesen
Kinderzimmer	Laminat
Schlafzimmer	Laminat

Dachgeschoss

Flur	Laminat
Bad	Fliesen
Vorzimmer	Laminat
Wohnzimmer	Laminat
Zimmer 1	Laminat
Zimmer 2	Kork
Studio	Laminat

Separate Doppelgarage

EG	Beton flügelgeglättet
DG	Teppich

Wände:Untergeschoss

Flur	Putz
Vorratsraum	Putz
Keller 1	Putz
Keller 2	Putz
Heizraum	Putz und Fliesen
Waschraum	Putz
Keller 3/Sauna	Putz
Keller 4	Putz

Erdgeschoss

Windfang	Putz
Doppelgarage	Putz
Flur 1	Putz

Garderobe	Putz
Gäste-WC	Fliesen raumhoch
Wohnzimmer	Putz
Flur 2	Putz
Bad	Fliesen raumhoch
Kinderzimmer	Putz
Schlafzimmer	Putz
<u>Dachgeschoss</u>	
Flur	Putz
Bad	Fliesen
Vorzimmer	Putz
Wohnzimmer	Putz
Zimmer 1	Putz
Zimmer 2	Putz
Studio	Putz
<u>Separate Doppelgarage</u>	
EG	Putz
DG	Putz

Decken:

<u>Untergeschoss</u>	
Flur	Putz
Vorratsraum	Putz
Keller 1	Putz
Keller 2	Odenwalddecke
Heizraum	Putz und Fliesen
Waschraum	Putz
Keller 3/Sauna	Putz
Keller 4	Putz
<u>Erdgeschoss</u>	
Windfang	Putz
Doppelgarage	Putz
Flur 1	Putz
Garderobe	Putz
Gäste-WC	Putz
Wohnzimmer	Putz und Holzpaneele
Flur 2	Putz
Bad	Paneele
Kinderzimmer	Putz
Schlafzimmer	Putz und Paneele
<u>Dachgeschoss</u>	
Flur	Paneele
Bad	Paneele
Vorzimmer	Paneele
Wohnzimmer	Paneele
Zimmer 1	Paneele

Zimmer 2	Paneele
Studio	Putz
<u>Separate Doppelgarage</u>	
EG	Putz
DG	Odenwalddecke

Sanitäre Ausstattung:

Untergeschoss

Waschküche mit WM-Anschluss, 1 Dusche, 1 Ausguss-WB und Bodenablauf.

Erdgeschoss

Gäste-WC mit 1 WB und 1 WC wandmontiert mit Unterputzspülkasten.

Bad mit 1 Dusche, 1 Wanne, 1 WB und 1 WC wandmontiert mit Unterputzspülkasten.

Dachgeschoss

Bad mit 1 Dusche, 1 Wanne, 1 Doppel-WB und 1 WC wandmontiert mit Unterputzspülkasten.

Angebaute Doppelgarage

1 Ausguss-WB.

Elektroinstallation:

Normale bauzeitliche Ausstattung, FI-Schutzschalter vorhanden. Alarmanlage im ganzen Haus mit Türkontakt, Fensterkontakt und Bewegungsmelder. Akustischer Alarm und SMS-Benachrichtigung.

Zubehör/Inventar:

Selbst eingebaute Sauna im Untergeschoss, ca. Bj. 2016, Zeitwert 500,00 €.

Besonderheiten:

Keine.

Zustandsbeschreibung:

Schäden:

Im Untergeschoss in den Kellerräumen unter der angebauten Doppelgarage zeigen sich Feuchtflecken unbekannter Herkunft.

Mängel:

Hinsichtlich der Schall- und Wärmedämmung entspricht das Bewertungsobjekt nicht mehr den aktuellen Vorschriften. Das Wohnzimmer im Erdgeschoss ist ein Durchgangszimmer.

Gesamteindruck: Großzügiges, freistehendes Einfamilienhaus in normaler Wohnlage mit Immissionseinflüssen.

Quantitäten:

Grundstück	861 m ²
Brutto-Grundfläche	727,07 m ²
Wohnfläche Einfamilienhaus	273,58 m ²

Die Brutto-Grundfläche wurde anhand der vorgelegten Unterlagen neu ermittelt. Die Wohnfläche wurde dem vorgelegten Baugesuch entnommen. Ein Aufmaß vor Ort wurde nicht durchgeführt. Es wird zugrunde gelegt, dass die Werte eine für die Bewertung ausreichende Genauigkeit besitzen. Die Angaben dienen nur als Grundlage für diese Bewertung.

4 Rechtliche Gegebenheiten

4.1 Grundbuch

Grundbuch von: Amtsgericht Günzburg
Grundbuch von Hochwang
Band 28 Blatt 1474

Bestandsverzeichnis:

Nr. 1	Flst. 105/13	Hungerbergweg 16, Gebäude- und Freifläche	861 m²
-------	--------------	--	--------

Eigentümer:

1 a [REDACTED], [REDACTED] 1970
zu 1/2-Anteil
b [REDACTED] 1965
zu 1/2-Anteil

Lasten und Beschränkungen:

Lfd.Nr. 1 betr. BVNr. 1

Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Eigentumsrückübergabe für Stadt Ichenhausen; gemäß Bewilligung 23.10.1997; (URNr. 946/97 Notar Wachter, Günzburg); Rang nach Abt.III/1,2.

Lfd.Nr. 2 betr. BVNr. 1

Nießbrauch für [REDACTED] geb. am [REDACTED] 1965 und [REDACTED] 1970, als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB; bedingt für den Überlebenden allein; löscher bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 08.09.2010 URNr. 296/2010 Notar Scheuble, Hirschhorn; Rang vor Abt. III/7.

Lfd.Nr. 4 betr. BVNr. 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Neu-Ulm, AZ: 1 K 53/22).

Lfd.Nr. 5 betr. BVNr. 1 Am Anteil Abt. I/1a

Das Insolvenzverfahren ist eröffnet (Amtsgericht Neu-Ulm, AZ: IN 201/22).

Anmerkung

Der Eintragung lfd.Nr. 1 wird nach sachverständiger Einschätzung keine Bedeutung mehr beigemessen; soweit erkennbar handelt es sich um die Absicherung der Bauverpflichtung zu Gunsten der Gemeinde.

Die Eintragung lfd.Nr. 2 wird als wertrelevant erachtet und gemäß Auftrag des Gerichts gesondert bewertet.

Die Eintragungen lfd.Nrn. 4 und 5 werden als nicht wertrelevant erachtet.

Grundpfandrechte:

Eventuelle Eintragungen in Abt. III beeinflussen den Barwert, nicht aber den Verkehrswert und werden daher nicht berücksichtigt und nicht wiedergegeben.

4.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht (Bauvorschriften):

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „St. Leonhard“ rechtskräftig seit 22.05.1993. Dieser enthält folgende Festsetzungen:

WA	Allgemeines Wohngebiet
GRZ	0,3
GFZ	0,5
Ila	zwei Vollgeschosse, eines davon im Dachgeschoss
o	offene Bauweise
 EDH	Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

Für folgende Abweichungen wurde eine Befreiung beantragt und genehmigt:

Zulassung für den Garagenneubau außerhalb des Baufensters.

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:

Es wird zu den Wertermittlungstichtagen ungeprüft davon ausgegangen, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren, usw. erhoben und bezahlt sind. Eine Auskunft wurde hierzu nicht eingeholt.

Entwicklungszustand:

Baureifes Land gem. §3 Abs. 4 ImmoWertV2021:

„Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.“

Bauordnungsrecht:

Ein Auftrag zur Prüfung einer baurechtlichen Genehmigung wurde nicht erteilt. Für die Bewertung wird zugrunde gelegt, dass das Bauvorhaben wie ausgeführt genehmigt ist. Das im Genehmigungsverfahren beantragte Bauvorhaben für den Anbau und die separate Doppelgarage enthält Eingangsstempel sowie Nummern im Bau-/ Abgrabungsverzeichnis der Gemeinde und des Landratsamts Günzburg, so dass zugrunde gelegt wird, dass das Bauvorhaben wie ausgeführt genehmigt ist.

Baulasten:

In Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen konnten vom Sachverständigen nicht in Erfahrung gebracht werden.

Umlegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren:

Das Grundstück ist soweit bekannt in keine entsprechenden Verfahren einbezogen.

Altlasten:

Bei der Begehung ergaben sich keine Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht. Das Altlastenkataster wurde nicht eingesehen.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs und der Bauausführung wird zugrunde gelegt, dass das Bewertungsobjekt kein Baudenkmal darstellt.

4.3 Zivilrechtliche Gegebenheiten

Miet- und Pachtverhältnisse:

Das Bewertungsobjekt ist eigengenutzt. Mietvertragliche Bindungen mit Auswirkungen auf den Verkehrswert bestehen nach Angabe nicht.

Verwalter:

Ein externer Verwalter ist nach Angabe nicht bestellt.

5 Wirtschaftliche Gegebenheiten

Wirtschaftliche Situation:

Die deutsche Wirtschaft befand sich ein Jahrzehnt lang in einer prosperierenden Phase. Die Beschäftigungssituation ist speziell in der Region sehr gut, die Arbeitslosenzahlen sind so niedrig, dass nahezu von Vollbeschäftigung gesprochen werden kann. Grund hierfür ist jedoch auch der wachsende Fachkräftemangel, der die Unternehmer für große Herausforderungen stellt. Das Konsum- und Investitionsverhalten der privaten Haushalte ist noch wirtschaftsfreundlich, hat aber wegen der Energiepreisisiken Zurückhaltung entwickelt. Am Immobilienmarkt wird das Ende des Immobilienbooms beobachtet. Die Zinsen steigen und die Signale der Notenbanken lassen weitere Zinssteigerungen erwarten, so dass der Druck auf der Nachfragerseite rückläufig ist. Andererseits sind die Auswirkungen der derzeit hohen Inflationsrate auf den lokalen Immobilienmarkt noch nicht abschätzbar.

Der Großraum Ulm/Neu-Ulm glänzt im Vergleich zu anderen B-Standorten durch seine hohe Wirtschafts- und Innovationskraft. Zahlreiche Projekte wurden auf den Weg gebracht (ICE-Strecke Ulm-Wendlingen und Ulm-Augsburg, Neue Mitte Ulm, Neu-Ulm 21, ICE-Bahnhof Ulm, Erweiterung Uni, Containerbahnhof und Gewerbegebiet Ulmer Norden etc.) und lassen Ulm und die Region gut gerüstet für eine gute zukünftige Entwicklung wirken. Aus diesen Gründen findet sich die Region Ulm/Neu-Ulm regelmäßig in unterschiedlichen Städterankings auf den vorderen Plätzen. Die regionale Wirtschaft ist breit gefächert aufgestellt und zieht Fachkräfte aus der nahen und weiteren Umgebung an. Daher ist die Region Zuzugsgebiet.

Wegen des Anstiegs der Darlehenszinsen hat sich am Immobilienmarkt eine deutliche Zurückhaltung entwickelt. Das aus diesem Grund wachsende Angebot gibt den Kaufinteressenten noch mehr Zeit in der Auswahl. Da die sogenannte Boom-Nachfrage verebbt ist, wird der Markt stärker von der sogenannten Grundnachfrage getragen, somit von Eigennutzern. Zunehmend beeinflussen die Themen Energie und Nachhaltigkeit den Immobilienmarkt; die sich verschärfenden Umweltvorschriften stellen Immobilieneigentümer vor zusätzliche Herausforderungen.

Vermietbarkeit:

Die Vermietbarkeit des Bewertungsobjekts wird mit **mittel** bewertet. Grundsätzlich besteht laufend gute Nachfrage nach Wohnungen und Häusern zur Miete, bei nur geringem Angebot. Das Bewertungsobjekt verfügt jedoch über eine Größe, die als schlecht marktgängig beurteilt wird. Zudem schränkt die ländliche Lage die Nachfrage ein.

Verkäuflichkeit:

Die Veräußerbarkeit des Bewertungsobjektes wird mit **mittel** bewertet. Grundsätzlich besteht laufend gute Nachfrage nach Wohnhäusern zum Kauf, bei geringem Angebot. Das Bewertungsobjekt liegt in einer von Zuzug geprägten Region und entspricht weitgehend dem allgemeinen Nachfragefokus. Allerdings wirken sich auch hier die Größe und Lage einschränkend auf die Veräußerbarkeit aus. Ferner weist der Grundriss Einschränkungen auf; so ist das Wohnzimmer als Durchgangszimmer konzipiert, und die Terrasse wird vom Lärmschutzwall und der Doppelgarage verschattet.

Energieeinsparverordnung:

Ein Energieausweis lag nicht vor. Der energetische Standard ist jedoch, soweit erkennbar, in den gewählten Wertansätzen angemessen berücksichtigt.

Umsatzsteuer:

Bei sämtlichen Werten - einschließlich der Ansätze der Mieten und Pachten, der Bewirtschaftungskosten, der Vergleichspreise und des Verkehrswertes – wurde zugrunde gelegt, dass eine eventuell mögliche Umsatzsteueroption nicht gewählt wird. Der Verkehrswert beinhaltet daher **keine** Vorsteuer.

6 Bewertung

6.1 Verfahrenswahl

Bei Wohnhäusern erfolgt der Preisvergleich am Grundstücksmarkt in der Regel auf Basis der Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, deshalb kommt bei Wohnhäusern das Sachwertverfahren zur Anwendung. Grundlage bilden hierbei im Wesentlichen die alterswertgeminderten Normalherstellungskosten der nutzbaren baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen und der Bodenwert. Die Summe führt jedoch nicht unmittelbar zum Verkehrswert, vielmehr ist das Ergebnis mit einem Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) auf die allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt anzupassen. Sachwertfaktoren für das Sachwertverfahren werden teilweise von den regionalen Gutachterausschüssen aus abgeschlossenen Kaufverträgen ermittelt; es handelt sich somit um eine Abbildung des Marktgeschehens. Diese lassen sich mit entsprechender Modifikation auf das Bewertungsgrundstück übertragen. Damit führt das Sachwertverfahren zu einer geeigneten Einschätzung des Verkehrswertes.

Ferner kann für Wohnhäuser der Preisvergleich auch auf Basis der Erträge erfolgen, wenn geeignete, das heißt aus dem Marktgeschehen abgeleitete Liegenschaftszinssätze vorliegen. Da dies gegeben ist, kommt ergänzend das Ertragswertverfahren zur Anwendung. Grundlage bilden hierbei die marktüblich aus der Immobilie zu erzielenden Reinerträge, also gemindert um die Bewirtschaftungskosten. Der Reinertrag wird in einen auf Grund und Boden entfallenden Teil (sog. Bodenwertverzinsung), dessen Zufluss „ewig“ zugrunde gelegt wird, und in einen auf das Bauwerk entfallenden Teil (sog. Gebäudereinertrag), der nur bis zum Ablauf der Restnutzungsdauer fließt, aufgeteilt. Die Summe aus Bodenwert und Barwert baulicher Anlagen (Gebäudereinertrag multipliziert mit dem Barwertfaktor) ergeben den Ertragswert der Immobilie.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können durch zusätzliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Der Bodenwert als Eingangsgröße des Sach- und Ertragswertverfahrens wird zunächst separat ermittelt.

6.2 Bodenwertermittlung

Nach den im Internet im Bayern Atlas veröffentlichten Informationen beträgt der aktuelle Bodenrichtwert des Bewertungsgrundstücks zum 01.01.2022 120,00 €/m².

Das Bewertungsgrundstück entspricht hinsichtlich seiner wertrelevanten Eigenschaften nicht dem Richtwertgrundstück. Die Bodenrichtwertzone umfasst die beiden Wohnsiedlungen westlich und östlich des alten Ortskerns; davon liegen nur wenige Grundstücke wie das Bewertungsobjekt im Immissionsbereich der B16. Für diese Eigenschaftsdifferenz begutachte ich auf der Grundlage von Erfahrungswerten sachverständig einen Lageabschlag von 10,00%.

Der veröffentlichte Bodenrichtwert ist nicht mehr stichtagsnah. Allerdings verläuft die allgemeine Bodenwertentwicklung derzeit in etwa gleichbleibend. Eine Indexierung des Bodenrichtwertes wird daher als nicht erforderlich erachtet.

Der Bodenwert wird wie folgt ermittelt:

$$\text{Flst. 105/13} \quad 861 \text{ m}^2 \times 120,00 \text{ €/m}^2 \times 0,90 = 92.988,00 \text{ €}$$

Bodenwert (gerundet) **93.000,00 €**

6.3 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren stellt sich nach § 35 bis 39 ImmoWertV2021 im Schema wie folgt dar:

$$\begin{array}{rcl} & \text{Herstellungswert der baulichen Anlagen} & \\ - & \text{Alterswertminderung} & \\ = & \text{Sachwert der baulichen Anlagen} & \\ + & \text{Sachwert sonstiger Anlagen und Außenanlagen} & \\ + & \text{Bodenwert} & \\ = & \text{Sachwert des Grundstücks} & \\ \times & \text{Sachwertfaktor} & \\ = & \text{auf die Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt} & \\ & \text{angepasster Sachwert} & \\ +/- & \text{Berücksichtigung besonderer objektspezifischer} & \\ & \text{Grundstücksmerkmale} & \\ = & \text{Verkehrswert} & \end{array}$$

Der Bodenwert wurde bereits ermittelt. Die Eingangsgrößen für das Sachwertverfahren sind demnach:

Herstellungswert der baulichen Anlagen
Alterswertminderung
Sachwert sonstiger Anlagen und Außenanlagen
Sachwertfaktor
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Werte werden nachfolgend im Einzelnen bewertet.

Herstellungswert der baulichen Anlagen:

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen. Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. (§36 Abs. 1 und 2 ImmoWertV2021).

Die gewöhnlichen Herstellungskosten werden nachstehend in Anlehnung an die ImmoWertV2021, Anlage 4 (zu §12 Abs. 5 Satz 3) ermittelt:

a) Bewertung des Ausstattungsstandards

Gebäudeteil (Wägungsanteil)	Standardstufe mit Gewichtung	Beschreibung der Ausstattungs- standardstufe (allgemein)
Außenwände (Wägungsanteil 23%)	Stufe 2: 0,3 Stufe 3: 0,7	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt u. gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgem. Wärmeschutz (vor ca. 1995) ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; WDVS oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach (Wägungsanteil 15%)	Stufe 3: 1,0	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen u. Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämm. (nach ca. 1995)
Fenster u. Außentüren (Wägungsanteil 11%)	Stufe 3: 1,0	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca.1995)
Innenwände und -türen (Wägungsanteil 11%)	Stufe 3: 1,0	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen (Wägungsanteil 11%)	Stufe 3: 1,0	Beton- u. Holzbalkendecken mit Tritt- u. Luftschallschutz (z.B. schwimm. Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton o. Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden (Wägungsanteil 5%)	Stufe 3: 1,0	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten

Gebäudeteil (Wägungsanteil)	Standardstufe mit Gewichtung	Beschreibung der Ausstattungs- standardstufe (allgemein)
Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil 9%)	Stufe 3: 0,8 Stufe 4: 0,2	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, bodenglei- che Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung (Wägungsanteil 9%)	Stufe 3: 0,6 Stufe 4: 0,4	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zent- ralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss
Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil 6%)	Stufe 3: 0,8 Stufe 4: 0,2	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteil. u. Kippsicherungen zahlreiche Steckdosen und Lichtaus- lässe, hochwert. Abdeckungen, de- zentral Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse
Insgesamt 100 %	Standardstufe 2	6,90%
davon:	Standardstufe 3	86,50%
	Standardstufe 4	6,60%

b) Bewertung der Normalherstellungskosten

Als Standardgebäude wird der Gebäudetypen „Typ 1.01 freistehende Einfamilienhäuser mit Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausge-
baut“ bewertet.

Berücksichtigung von Korrekturfaktoren:

Korrekturfaktoren nach ImmoWertV2021, Anlage 4 (zu §12 Abs. 5 Satz 3) sind nicht anzuwenden.

Gewichtung der ausstattungsbezogenen Normalherstellungskosten:

Standardstufe	korrigierter NHK 2010- Grundwert [€/m ² BGF]	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer NHK 2010 - Anteil [€/m ² BGF]
2	725,00	6,90/100	50,03
3	835,00	86,50/100	722,28
4	1.005,00	6,60/100	66,33
Summe		100,00/100	838,64

gewichtete, ausstattungsbezogene NHK 2010 rd. = 839,00 €/m² BGF

Der Herstellungswert je Raumeinheit beträgt zum Basisjahr 2010 rd. 839,00 €/m² Bruttogrundfläche. Der Index auf das zweite Quartal 2023 beträgt 177,70%. Der Herstellungswert je Raumeinheit wird auf **1.490,00 €/m²** Bruttogrundfläche bewertet. Dies entspricht auch den Erfahrungswerten des Sachverständigen.

c) Ermittlung der Raum- oder Flächeneinheit

Die Ermittlung des Herstellungswertes erfolgt auf Grundlage der Bruttogrundfläche BGF. Diese wird nachstehend ermittelt:

Geschoss	Anr.	Länge	Breite	Fläche
Untergeschoss	1,00	6,99 m	x 8,99 m =	62,84 m ²
	1,00	4,82 m	x 7,50 m =	36,15 m ²
	1,00	6,43 m	x 9,23 m =	59,35 m ²
	1,00	8,00 m	x 6,99 m =	55,92 m ²
Erdgeschoss	1,00	18,23 m	x 8,99 m =	163,89 m ²
	1,00	8,04 m	x 6,99 m =	56,20 m ²
Dachgeschoss	1,00	18,23 m	x 8,99 m =	163,89 m ²
	1,00	8,00 m	x 6,99 m =	55,92 m ²
Dachspitz	1,00	18,23 m	x 4,00 m =	72,92 m ²
Bruttogrundfläche				727,07 m²

d) Bewertung von besonderen Bauteilen

Bauteile, die von der Bruttogrundfläche nicht erfasst sind, sind durch Zu- oder Abschläge gesondert zu erfassen. Hierzu wurden am Bewertungsobjekt folgende Feststellungen getroffen:

Bauteil	Wertansatz
Wintergarten unbeheizt	10.000,00 €
Keller-Außentreppe	2.000,00 €
Summe	12.000,00 €

e) Baunebenkosten

Die Baunebenkosten werden pauschal in Prozent des Herstellungswertes bewertet und sind mit einem Wert von 17% in den NHK 2010 bereits enthalten. Beim vorliegenden Bewertungsobjekt wird eine Anpassung der Baunebenkosten als nicht erforderlich erachtet.

f) Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen:

Herstellungswert je Raumeinheit		1.490,00 €/m ²
Raumeinheiten	x	727,07 m ²
Herstellungswert	=	1.083.000,00 €
Besondere Bauteile	+	12.000,00 €
Herstellungswert baulicher u. sonst. Anlagen	=	1.095.000,00 €

Wertminderung wegen Alters:

Die Wertminderung wegen Alters bemisst sich am Verhältnis von Gesamt- und Restnutzungsdauer des Gebäudes. Die Restnutzungsdauer beziffert den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Schematisch wird sie oft aus der Differenz von Gesamtnutzungsdauer und Alter des Gebäudes gebildet.

Das Wohnhaus wurde im Jahre 1998 fertiggestellt. Im Jahr 2012 wurden ein Anbau und eine separate Doppelgarage errichtet. Diese Maßnahme führt nach sachverständiger Einschätzung zu einer Verjüngung des Gesamtobjektes. Sachverständig bewerte ich das rechnerische Baujahr des Bewertungsobjektes mit 2004.

Bei Baujahr 2004 ergibt sich ein Gebäudealter von 19 Jahren zum Bewertungsstichtag. Bei einer üblichen Nutzungsdauer von 80 Jahren und unter Zugrundelegung eines linearen Modells ergibt sich eine Alterswertminderung von **23,75 %**.

Wert sonstiger Anlagen und Außenanlagen:

Die Außenanlagen werden, soweit sie nicht bereits über den Bodenwert erfasst sind, auf der Grundlage von Erfahrungswerten mit einem Pauschalbetrag von **8.000,00 €** bewertet. Der Zeitwert für die separate Doppelgarage wird mit **12.000,00 €** bewertet.

Sachwertfaktor:

Der Sachwertfaktor im Sachwertverfahren ist wie der Liegenschaftszins des Ertragswertverfahrens in §21 ImmoWertV2021 genannt: „Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.“

In der Praxis zeigt sich nämlich regelmäßig, dass der aus den Herstellungskosten errechnete Sachwert nicht unmittelbar zum Verkehrswert führt, sondern vielmehr, dass Sachwert und Verkehrswert zueinander in bestimmter Relation stehen. Diese Relation wird durch den Sachwertfaktor ausgeglichen. Sachwertfaktoren werden durch die Auswertung abgeschlossener Kaufverträge ermittelt und bilden somit das Marktgeschehen ab.

Für die Bewertung wird auf den Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses im Landkreis Günzburg zurückgegriffen. Dieser weist für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der Standardstufe 3 nach SW-RL bei einem vorläufigen Sachwert von rund 540.000,00 € einen Sachwertfaktor von etwa 0,90 aus. Der vorläufige Sachwert des zu bewertenden Objekts beläuft sich auf etwa 950.000,00 €. Mit steigendem Sachwert sinkt erfahrungsgemäß der Sachwertfaktor. Aufgrund der Lage in Ichenhausen-Hochwang und des dort vorherrschenden geringeren Bodenwertniveaus ist ebenfalls ein Abschlag vorzunehmen.

Darauf aufbauend und auf der Grundlage der Marktauswertungen sowie auf Basis umfangreicher eigener Erfahrungswerte wird der Sachwertfaktor mit **0,75** begutachtet.

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumän-

geln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen (§8 Abs. 3 ImmoWertV2021).

Am Bewertungsobjekt waren zum Bewertungsstichtag die oben aufgeführten Schäden und Mängel festzustellen. Diese sind nach sachverständiger Einschätzung bereits über die gewöhnliche Alterswertminderung und den Sachwertfaktor berücksichtigt; eine gesonderte Wertberücksichtigung wird als nicht mehr erforderlich erachtet.

Die Sauna wird mit einem Zeitwert von 500,00 € berücksichtigt.

Berechnung des Sachwertes:

Freistehendes Einfamilienhaus mit zwei Doppelgaragen	
Herstellungswert der baulichen Anlagen	1.095.000,00 €
- Alterswertminderung	23,75%
= Sachwert der baulichen Anlagen	835.000,00 €
+ Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen	20.000,00 €
+ Bodenwert	93.000,00 €
= Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	948.000,00 €
x Sachwertfaktor	0,75
= Auf die Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt angepasster Sachwert	711.000,00 €
+/- Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale Sauna	500,00 €
= Sachwert (gerundet)	710.000,00 €

6.4 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren stellt sich nach ImmoWertV2021 im Schema wie folgt dar:

$$\begin{array}{rcl} & \text{Rohertrag} & \\ - & \text{Bewirtschaftungskosten} & \\ = & \text{Reinertrag} & \\ - & \text{Bodenwertverzinsung} & \\ = & \text{Reinertragsanteil der baulichen Anlagen} & \\ \times & \text{Barwertfaktor} & \\ = & \text{Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen} & \\ + & \text{Bodenwert} & \\ = & \text{Vorläufiger Ertragswert} & \\ +/- & \text{Berücksichtigung besonderer objektspezifischer} & \\ & \text{Grundstücksmerkmale} & \\ = & \text{Ertragswert} & \end{array}$$

Der Bodenwert wurde bereits ermittelt. Die Bodenwertverzinsung errechnet sich aus dem Liegenschaftszinssatz und dem Bodenwert, der Barwertfaktor errechnet sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer. Eingangsgrößen für das Ertragswertverfahren sind demnach:

Rohertrag
Bewirtschaftungskosten
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
Liegenschaftszinssatz
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Werte werden nachfolgend im Einzelnen bewertet.

Rohrertrag:

Grundlage für die Bewertung des Rohertrages ist die nachstehende Wohnflächenaufstellung. Diese wurde den vorliegenden Unterlagen entnommen und stichprobenweise überprüft. Ein Aufmaß vor Ort wurde nicht durchgeführt. Die Angabe dient nur als Grundlage für diese Bewertung.

<u>Erdgeschoss</u>	
Windfang	3,36 m ²
Diele	9,16 m ²
Garderobe	2,76 m ²
Kochen/Essen	20,45 m ²
Speis	2,48 m ²
WC	2,47 m ²
Wohnen	31,95 m ²
Bad	9,73 m ²
Eltern	18,75 m ²
Flur	4,72 m ²
Kind	16,32 m ²
<u>Dachgeschoss</u>	
Diele	11,26 m ²
Bad	10,02 m ²
Schlafen 2	11,58 m ²
Wohnen	48,28 m ²
Kochen/Essen	14,14 m ²
Schlafen 1	13,46 m ²
Flur	4,92 m ²
Studio	37,77 m ²
Wohnfläche	273,58 m²

Zur Bewertung der marktüblich erzielbaren Miete für das Wohnhaus wird auf den Mietspiegel 2021 der Städte Ulm und Neu-Ulm zurückgegriffen:

Aus Tabelle 1 des Mietspiegels ergibt sich folgende Basismiete:

Baujahr	Wohnfläche	Durchschnittliche Nettomiete	Ø
1995 - 2002	bis 160 m ²	9,64 €/m ²	9,34 €/ m ²
2003 - 2009	bis 160 m ²	9,03 €/m ²	

Anmerkung

Das zu bewertende Einfamilienhaus liegt im Hinblick auf das Baujahr an den Grenzen im Mietspiegel. Daher wird die Basismiete aus zwei Einzelwerten gemittelt.

Aus Tabelle 2 des Mietspiegels ergeben sich folgende Zu-/Abschläge:

Zu-/Abschlagsmerkmale	Zu-/Abschlag in %
Drei oder weniger Wohnungen vom Hauseingang aus erreichbar	+3,00%
Handtuchheizkörper in einem Badezimmer vorhanden	+2,00%
Nächste ÖPNV-Haltestelle fußläufig mehr als 300 m entfernt	-3,00%
Nächste Sekundarschule fußläufig weiter als 1.000 m entfernt	-3,00%
Zu-/Abschlagsmerkmale gesamt	-1,00%

Daraus ergibt sich eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete von 9,25 €/m².

Der Mietspiegel gilt für nicht preisgebundenen Wohnraum im Stadtgebiet Ulm/Neu-Ulm auch für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser. Nach meiner Einschätzung liegen die Mietpreise in Ichenhausen-Hochwang rund **15,00%** unter den Preisen von Ulm. Es ergibt sich darauf aufbauend ein Wert von rund 7,85 €/m².

Die Quadratmetermiete ist auch abhängig von der Wohnfläche; mit zunehmender Wohnfläche geht der Quadratmetermietpreis zurück. Aufgrund der großen Wohnfläche von über 270 m² begutachte ist einen Abschlag auf den Mietpreis von **10,00%**. Es ergibt sich darauf aufbauend ein Wert von rund 7,05 €/m².

Sachverständiger wird die marktüblich erzielbare Kaltmiete für das Bewertungsobjekt mit rund 7,05 €/m² bewertet.

Ergänzend wird auf den Grundstücksmarktbericht 2021 für den Landkreis Günzburg zurückgegriffen, der Angaben zum marktüblichen Mietniveau für Wohnungen im Landkreis Günzburg enthält. Für Ichenhausen werden folgende Werte genannt:

Wohnstandard mittel	6,50 – 8,00 €/m²
Wohnstandard gehoben	7,50 – 10,00 €/m²

Die Wohnung liegt hinsichtlich ihres Standards zwischen dem mittleren und dem gehobenen Bereich. Auf Grund der Lage in einem Stadtteil

und der großen Wohnfläche ist je ein Abzug gerechtfertigt.

Auf Grundlage der beiden Quellen wird der Mietwert mit 7,00 €/m² bewertet. Der Mietwert der Garagenstellplätze wird mit 40,00 €/Stück bewertet.

Darauf aufbauend wird der Rohertrag wie folgt ermittelt:

	Ansatz	Monatliche Kaltmiete	Jährliche Kaltmiete
Einfamilienhaus	273,58 m ² x 7,00 €/m ²	1.915,00 €	22.980,00 €
Garagenstellplatz	4 Stk. à 40,00 €	160,00 €	1.920,00 €
Rohertrag		2.075,00 €	24.900,00 €

Bewirtschaftungskosten:

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind (§32 Abs. 1 ImmoWertV 2021).

Verwaltungskosten
Instandhaltungskosten
Mietausfallwagnis
Betriebskosten

Verwaltungskosten umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstückes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung (§32 Abs. 2 ImmoWertV2021). Die Verwaltungskosten decken somit eigene und Fremdkosten (z.B. des WEG-Verwalters oder des Steuerberaters) ab. Die Kalkulation erfolgt in Anlehnung an Anlage 3 der ImmoWertV2021.

	Verwaltungskosten p.a.
Freistehendes Einfamilienhaus	330,00 €

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während der Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen (§32 Abs. 3 ImmoWertV2021). Die Instandhaltungskosten beinhalten damit auch in geringem Umfang Modernisierungen, die sich im Zuge von Instandhaltungen ergeben kön-

nen. Die Kalkulation erfolgt auf Basis von Erfahrungswerten und in Anlehnung an Anlage 3 der ImmoWertV2021.

		Instandhaltungskosten p.a.
Freistehendes Einfamilienhaus	13,50 €/m ² Wohnfläche	3.690,00 €
Zwei Doppelgaragen	Pauschal	400,00 €
Summe		4.090,00 €

Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§32 Abs. 4 ImmoWertV2021). Das Mietausfallwagnis wird in Abhängigkeit vom Objekttypus und Lage sowie der weiteren Eigenschaften wie folgt bewertet:

	Ansatz in % d. Rohertrages	Mietausfallwagnis p.a.
Freistehendes Einfamilienhaus mit zwei Doppelgaragen	2,00% aus 24.900,00 €	500,00 €

Betriebskosten (§32 Abs. 1 ImmoWertV2021). Sie sind anhand von Erfahrungssätzen zu bewerten, soweit sie sich nicht ermitteln lassen. Sie werden berücksichtigt, soweit sie nicht üblicherweise auf den Mieter umgelegt werden. Bei der Vermietung von Wohnraum erfolgt in der Praxis keine volle Umlegung auf den Mieter. Der Ansatz basiert auf Erfahrungswerten.

	Betriebskosten p.a.
Freistehendes Einfamilienhaus mit zwei Doppelgaragen	490,00 €

Insgesamt werden die Bewirtschaftungskosten wie folgt bewertet:

	Freistehendes Einfamilienhaus mit Doppelgarage
Verwaltungskosten	330,00 €
Instandhaltungskosten	4.090,00 €
Mietausfallwagnis	500,00 €
Betriebskosten	490,00 €
Summe Bewirtschaftungskosten	5.410,00 €
Bewirtschaftungskosten in Prozent des Jahresrohertrages	21,73%

Die Bewirtschaftungskosten liegen mit rund **22,00%** des Rohertrages im Bereich üblicher Erfahrungswerte für Einfamilienhäuser in ländlichen Lagen.

Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen:

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die Dauer verlängern oder verkürzen. (§4 Abs. 3 ImmoWertV2021).

Hinsichtlich der Restnutzungsdauer wird auf die Ausführungen im Sachwertverfahren verwiesen. Bei einem rechnerischen Baujahr von 2004 und einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ermittle ich die Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag mit **61 Jahren**.

Liegenschaftszinssatz:

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. (§21 Abs. 2 ImmoWertV2021).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Günzburg veröffentlichte in seinem Grundstücksmarktbericht 2021 für Eigentumswohnungen folgende Liegenschaftszinssätze:

Vertragsjahr	Baujahr	Bodenrichtwert €/m²	Liegenschaftszins (%) Spanne	Mittel
2019	1986	158	1,70 – 4,90	3,00
2020	1994	159	1,00 - 3,60	2,20

Der Liegenschaftszinssatz bildet das Risiko ab, das die Teilnehmer im gewöhnlichen Grundstücksverkehr dem Bewertungsobjekt beimessen, er ist daher anhand des Risikos zu adjustieren.

Der Grundstücksmarktbericht gibt nur den Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen an. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist mit einem niedrigeren Liegenschaftszins zu rechnen, weil der risikoarme Bodenwertanteil höher ist. Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Einfamilienhaus handelt ergibt sich eine Tendenz zu einem niedrigeren Liegenschaftszinssatz.

Der Grundstücksmarktbericht ist nicht mehr stichtagsnah. In den letzten Jahren war zu beobachten, dass die Liegenschaftszinssätze kontinuierlich sinken. Demnach ergibt sich hieraus eine Tendenz zu einem niedrigeren Liegenschaftszinssatz.

Das große Grundstück führt ebenfalls zu einem niedrigeren Liegenschaftszinssatz.

Aus der ländlichen Lage mit einem geringeren Bodenrichtwert ergibt sich eine Tendenz zu einem höheren Liegenschaftszinssatz. Ferner ist zu berücksichtigen, dass die Liegenschaftszinssätze in Hinblick auf die aktuelle Marktsituation seit Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichts gestiegen sind.

Der Liegenschaftszinssatz ist bei jüngeren Bewertungsobjekten höher als bei älteren Objekten. Im Baujahresvergleich ist das Bewertungsobjekt nur unwesentlich älter, woraus sich keine besondere Tendenz ergibt.

Insgesamt ergibt sich aus den untersuchten Merkmalen eine Tendenz zu einem etwas niedrigeren Liegenschaftszinssatz. Sachverständig und auf Grundlage eigener Erfahrungswerte wird der Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsobjekt mit **2,00%** begutachtet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Hierzu wird auf die Ausführungen im Sachwertverfahren verwiesen.

Berechnung des Ertragswertes:

**Freistehendes Einfamilienhaus
mit zwei Doppelgaragen**

Rohertrag	24.900,00 €
- Bewirtschaftungskosten	5.410,00 €
= Reinertrag	19.490,00 €
- Bodenwertverzinsung (93.000,00 € / 2,00%)	1.860,00 €
= Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	17.630,00 €
x Barwertfaktor (2,00% / 61 Jahre)	35,0597
= Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	618.000,00 €
+ Bodenwert	93.000,00 €
= Vorläufiger Ertragswert	711.000,00 €
+/- Berücksichtigung besonderer objekt- spezifischer Grundstücksmerkmale Sauna	500,00 €
= Ertragswert (gerundet)	710.000,00 €

7 Bewertung des Nießbrauchs

7.1 Grundlagen

Der Nießbrauch an Sachen ist das in den §§ 1030 bis 1067 BGB geregelte höchstpersönliche, d.h. nicht erbliche und grundsätzlich nicht übertragbare Recht, sämtliche Nutzungen aus dem belasteten Gegenstand zu ziehen.

Gesetzliche Grundlage des Nießbrauchs ist § 1030 Abs. 1 und 2 BGB:

(1) Eine Sache kann in der Weise belastet werden, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, die Nutzungen der Sache zu ziehen (Nießbrauch).

(2) Der Nießbrauch kann durch den Ausschluss einzelner Nutzungen beschränkt werden.

Für den Nießbrauch werden die gesetzlichen Vereinbarungen wie folgt zugrunde gelegt:

1. Der Nießbrauch gilt auf Lebzeiten der Berechtigten
2. Die Berechtigten tragen die gewöhnlichen Nebenkosten (wie bei einem Mietvertrag)
3. Die Berechtigten tragen die laufende Instandhaltung und die wiederkehrenden laufenden Abgaben des Grundstückes (vgl. § 1.036 Abs. 2 BGB).

Die Bewertung eines Nießbrauchs an einem Einfamilienhaus ist in § 47 Abs. 4 der ImmoWertV2021 geregelt. Demnach kann der Wert eines Rechts ermittelt werden durch Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile. Nach § 47 Abs. 5 sind dabei die jährlichen Vor- und Nachteile über die Restlaufzeit des Rechts zu kapitalisieren. Sind Rechte an das Leben gebunden, wie in vorliegendem Fall, ist dabei mit Leibrentenbarwertfaktoren zu kapitalisieren.

7.2 Bewertung des Nießbrauchs

Berechtigte

Berechtigte des Nießbrauchs sind:

Frau [REDACTED] geboren am [REDACTED] 1965
Herr [REDACTED], geboren am [REDACTED] 1970

Das versicherungsmathematische Alter der Berechtigten (das ein halbes Jahr vor und ein halbes Jahr nach dem Geburtstag gerechnet wird) wird zum Wertermittlungstichtag 03.05.2023 wie folgt ermittelt:

[REDACTED]	58 Jahre
[REDACTED]	53 Jahre

Höhe des für die Berechnungen zugrunde zu legenden Zinssatzes

Entsprechend allgemeiner Auffassung kommt hierfür nicht der Liegenschaftszinssatz zum Ansatz; der Liegenschaftszins ist lediglich eine Modellrechengröße im Ertragswertverfahren und hier nicht geeignet. So wurden beispielsweise von einzelnen Gutachterausschüssen bereits negative Liegenschaftszinssätze ermittelt; bei Anwendung dieser würde sich ein negativer Wert für den Nießbrauch ergeben, was als nicht sachgerecht zu bezeichnen wäre.

Für die Berechnungen sind vielmehr Marktzinssätze zugrunde zu legen, die auch die Risikoerwartungen der Beteiligten berücksichtigen. Für die Kapitalisierung des wirtschaftlichen Vorteils wird ein Teilnehmer am Grundstücksverkehr möglicherweise Finanzierungsbedingungen zugrunde legen müssen. Hierbei sind auch die Zinserwartungen der Marktteilnehmer an die Zukunft zu berücksichtigen, die durch das momentan steigende Zinsniveau geprägt sind.

Sachverständig wird der zugrunde zu legende Zinssatz mit **4,00%** begutachtet.

Höhe des wirtschaftlichen Vorteils

Diesbezüglich wird auf das Ertragswertverfahren auf Seiten 33 ff dieses Gutachtens zurückgegriffen.

Rohertrag jährlich	24.900,00 €
- Bewirtschaftungskosten	
Verwaltungskosten	330,00 €
Instandhaltung	4.090,00 €
Mietausfallwagnis	500,00 €
Betriebskosten	490,00 €
Reinertrag =	19.490,00 €
Wirtschaftlicher Vorteil des Berechtigten	

Das Ergebnis ist mit dem Leibrentenbarwertfaktor des statistischen Bundesamtes (Datenquelle www.gutachterausschuss-kiel.de) zu kapitalisieren. Dieser beträgt bei einem verbundenen Recht Mann - Frau mit einem Lebensalter von 53 und 58 Jahren und 4,00% Verzinsung bis zum Tode der letztversterbenden Person **18,1900**. Die entsprechende Tabelle ist diesem Gutachten als Anlage beigefügt.

Kapitalisierter wirtschaftlicher Vorteil aus dem Nießbrauch:

$$19.490,00 \text{ €} \quad \times \quad 18,1900 \quad = \quad 354.523,10 \text{ €}$$

Wert des Nießbrauchs rund **355.000,00 €**

Der Wert des Nießbrauchs wird auf der Grundlage der vorliegenden Daten mit rund 355.000,00 € ermittelt.

8 Bemessung des Verkehrswerts

8.1 Definition

Der Verkehrswert ist in § 194 Baugesetzbuch definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Der Verkehrswert ist somit als Prognose des wahrscheinlichsten Preises bei einem verkehrsgewöhnlichen Verkauf in angemessener Zeit zu sehen.

8.2 Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Zur Bewertung des freistehenden Einfamilienhauses mit zwei Doppelgaragen in 89335 Ichenhausen-Hochwang, Hungerbergweg 16 wurden das Sachwert- und das Ertragswertverfahren angewendet. Den Verfahren liegen marktkonforme, im Detail erläuterte Ansätze zugrunde. Die Ergebnisse der Verfahren sind insofern marktkonform und bedürfen grundsätzlich keiner weiteren Anpassung.

Beide Verfahren gelangen zum gleichen Ergebnis. Beiden Verfahren liegt eine gute Datenbasis zugrunde. Entsprechend den Gepflogenheiten am Grundstücksmarkt orientiere ich mich für die Bemessung des Verkehrswerts überwiegend am Sachwertverfahren.

Der Wert des eingetragenen Nießbrauchs wurde nach der sogenannten Finanzmathematischen Methode ermittelt; diese entspricht den Normierungen in der Immobilienbewertung und der Sichtweise der Teilnehmer im gewöhnlichen Grundstücksverkehr.

8.3 Ergebnis

Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird zum Wertermittlungstichtag **03.05.2023** wie folgt ermittelt:

89335 Ichenhausen-Hochwang, Hungerbergweg 16

Flurstück 105/13

Freistehendes Einfamilienhaus mit zwei Doppelgaragen

Verkehrswert (unbelastet)

710.000,00 €

Wert des Nießbrauchs

355.000,00 €

9 Schlussbemerkungen

Der oben angegebene Verkehrswert ist reell und angemessen, unterliegt aber den allgemeinen wirtschaftlichen Schwankungen von Angebot und Nachfrage.

Das Gutachten des Sachverständigen ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den Zweck, der vereinbarungsgemäß im Vertrag bestimmt wurde, verwendet werden. Eine – auch auszugsweise – Weitergabe, Vervielfältigung oder Verwendung des Gutachtens für andere Zwecke als im Vertrag bzw. Gutachten angegeben, sowie eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet und bedarf der schriftlichen Genehmigung des Sachverständigen.

Vervielfältigungen und Verwendungen durch Dritte sind nicht zulässig. Schlüsse von Dritten können nicht gezogen werden.

Der Sachverständige haftet für Schäden, die auf einem mangelhaften Gutachten beruhen – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur dann, wenn er oder seine Erfüllungsgehilfen die Schäden durch eine vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung verursacht haben. Dies gilt auch für Schäden, die der Sachverständige bei der Vorbereitung seines Gutachtens sowie für Schäden, die nach erfolgter Nacherfüllung entstanden sind. § 639 BGB bleibt unberührt. Alle darüberhinausgehenden Schadensersatzansprüche werden ausgeschlossen.

(Ebenso gilt, auch wenn obiger Absatz nicht in Kraft tritt, da nur bei Individualvereinbarungen wirksam:) Die Haftung des Sachverständigen für leichte Fahrlässigkeit wird der Höhe nach auf die Deckungssumme der Haftpflichtversicherung des Sachverständigen beschränkt. Die Haftung für grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz, ebenso für Verletzungen an Leben, Körper und Gesundheit bleibt hiervon unberührt.

Die Verjährungsfrist für Fälle grober und leichter Fahrlässigkeit wird auf 1 Jahr ab Kenntnis des Schadens und auf 10 Jahre ab Abnahme des Gutachtens beschränkt. § 202 Abs. 1 BGB bleibt hiervon unberührt.

Die Haftungsbeschränkung ist auch gegenüber Dritten gültig.

Die Aktualität des zur Verfügung gestellten Grundbuchauszuges und die Richtigkeit besonders bzgl. Wirtschaftsart, Lage und Größe werden vorausgesetzt und sind Grundlage dieses Gutachtens. Eine Auskunft beim Katasteramt wurde nicht eingeholt.

Eventuell vorhandene Grundakten wurden nicht eingesehen. Ggf. bestehende wert beeinflussende Eintragungen sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Andere als im Gutachten aufgeführte Rechte und Belastungen sind nicht bekannt und wurden bei der Wertermittlung auch nicht berücksichtigt.

Äußerungen und Auskünfte von Auftraggeberseite, Eigentümern, Mietern und Amtspersonen können gemäß gültiger Rechtsprechung nicht als verbindlich betrachtet werden. Bei Übernahme solcher Auskünfte in dieses Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

Die Gebäudebeschreibung enthält erkennbare Ausstattungsmerkmale und Zustände, erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es werden nur die überwiegenden Bauteile beschrieben. Angaben über nicht sichtbare Merkmale, unzugängliche Bauteile usw. beruhen auf vorhandenen Unterlagen, Angaben und Auskünften von Beteiligten oder auf plausiblen Annahmen.

Eine fachspezifische Untersuchung etwaiger Bauschäden oder Baumängel erfolgte nicht. Sofern im Gutachten Angaben über Kosten von Baumaßnahmen oder Wertminderungen wegen Bauschäden oder Baumängeln enthalten sind, beruhen diese auf überschlägig geschätzten, durchschnittlichen Erfahrungswerten.

Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge bzw. auf Verwendung gesundheitsschädlicher Baumaterialien sowie Funktionsprüfungen technischer oder sonstiger Einrichtungen wurden nicht vorgenommen. Soweit im Gutachten nichts anderes angegeben ist, wird bei dieser Wertermittlung ungeprüft unterstellt, dass diesbezüglich keine wert mindernden Einflüsse vorhanden sind.

Verdeckt liegende Bauteile konnten nicht untersucht werden. Insbesondere konnte nicht die Funktion der Installationen, der Abwasserleitungen, sowie der Anschluss an die Ortskanalisation überprüft werden.

Für augenscheinlich nicht erkennbare Mängel an der statischen Konstruktion, an Rohr- und Elektroleitungen sowie anderen, nicht ohne Untersuchungen zu prüfenden Bauteilen, kann nicht gehaftet werden.

Es kann keine Aussage über evtl. vorhandene Altlasten bezüglich Baustoffe getroffen werden, ebenso wurde der Boden auf eventuell vorhandene Kontaminationen nicht untersucht. Diese Wertermittlung beruht auf der Annahme eines schadstofffreien Objektes. Zu einer evtl. vorhandenen gesundheitlichen Gefährdung kann keine Aussage gemacht werden.

Eine lageübliche Baugrundsituation wurde insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) wurde nicht geprüft. Es wurde ungeprüft unterstellt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung der baulichen Anlagen gegeben ist.

Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren, usw., die möglicherweise wert beeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Ebenso wird ungeprüft unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

Zur Einhaltung der brandschutztechnischen Bestimmungen und bezüglich evtl. vorliegender Auflagen und deren Einhaltung kann keinerlei Aussage gemacht werden.

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, erstellt habe.

Aufgestellt:

Ulm-Söflingen, den 15. September 2023

Der Sachverständige



89335 Ichenhausen-Hochwang, Hungerbergweg 16, Aufnahmen vom
03.05.2023

Ansicht



Ansicht

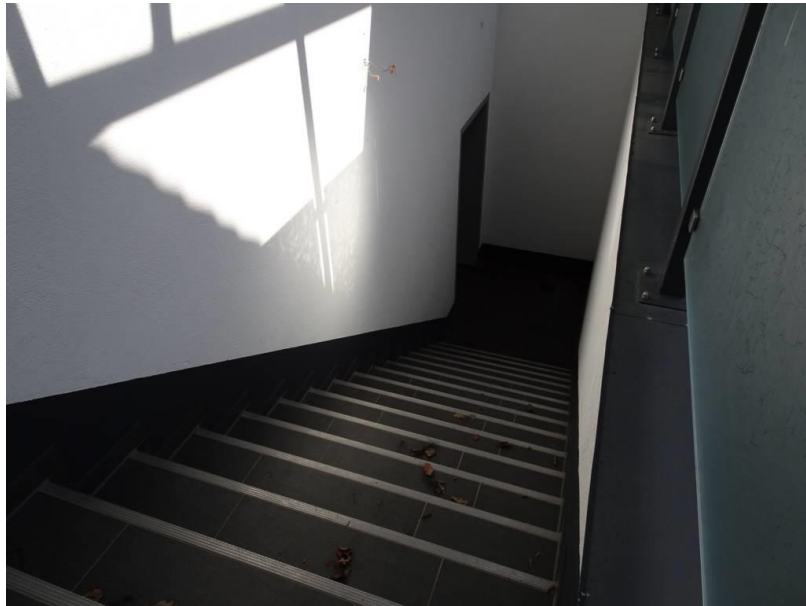


Ansicht



89335 Ichenhausen-Hochwang, Hungerbergweg 16, Aufnahmen vom
03.05.2023

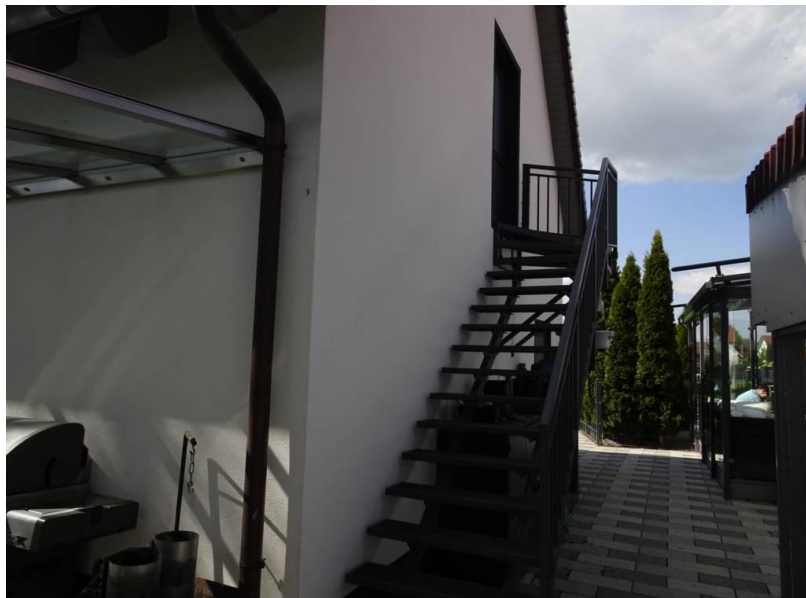
Kelleraußentreppe



Ansicht



Ansicht



89335 Ichenhausen-Hochwang, Hungerbergweg 16, Aufnahmen vom
03.05.2023

Ansicht



Ansicht



Ansicht



89335 Ichenhausen-Hochwang, Hungerbergweg 16, Aufnahmen vom
03.05.2023

Ansicht

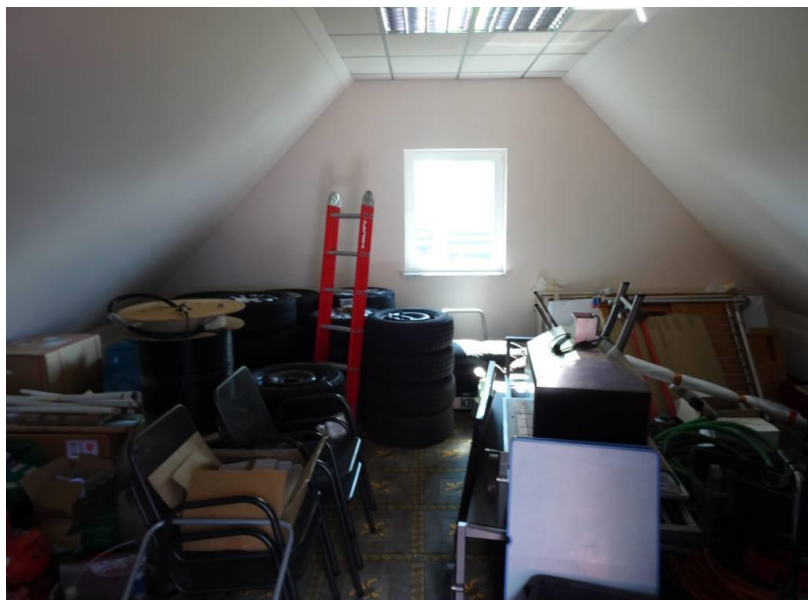


separates Gara-
gengebäude /
Erdgeschoss



separates Gara-
gengebäude /
Dachgeschoss

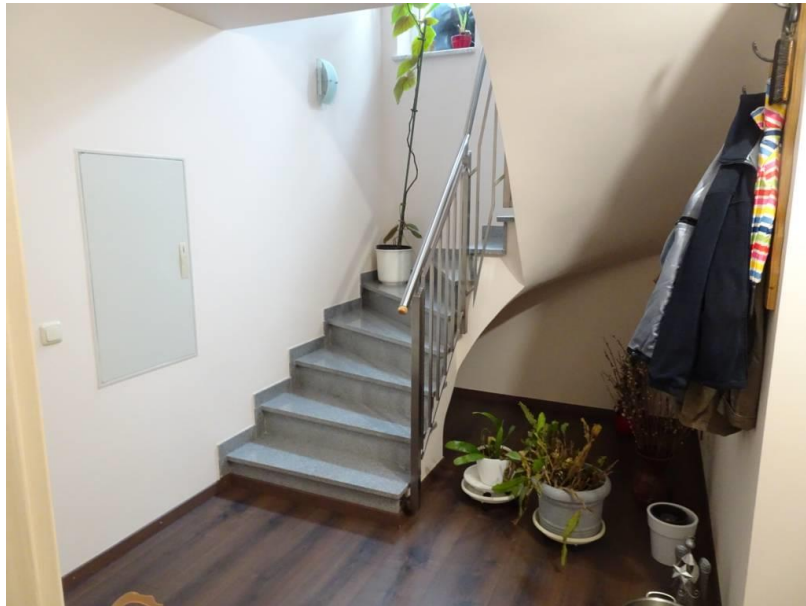
Abstellraum



89335 Ichenhausen-Hochwang, Hungerbergweg 16, Aufnahmen vom
03.05.2023

Untergeschoss

Flur /
Treppenhaus



Zustand Elektro



Keller 1



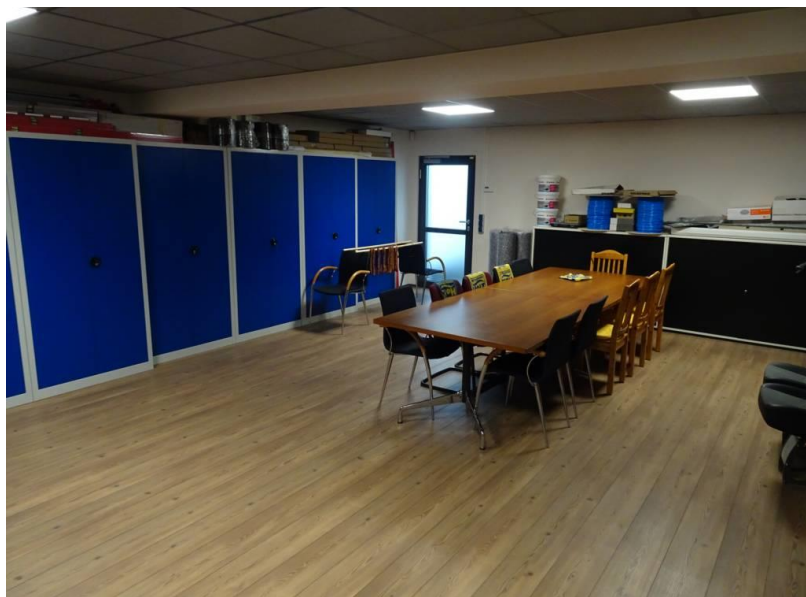
89335 Ichenhausen-Hochwang, Hungerbergweg 16, Aufnahmen vom
03.05.2023

Untergeschoss

Keller 2



Hobbyraum



Heizraum



89335 Ichenhausen-Hochwang, Hungerbergweg 16, Aufnahmen vom
03.05.2023

Untergeschoss

Heizraum



Waschküche



Keller 3



89335 Ichenhausen-Hochwang, Hungerbergweg 16, Aufnahmen vom
03.05.2023

Untergeschoss

Feuchteschaden



Feuchteschaden



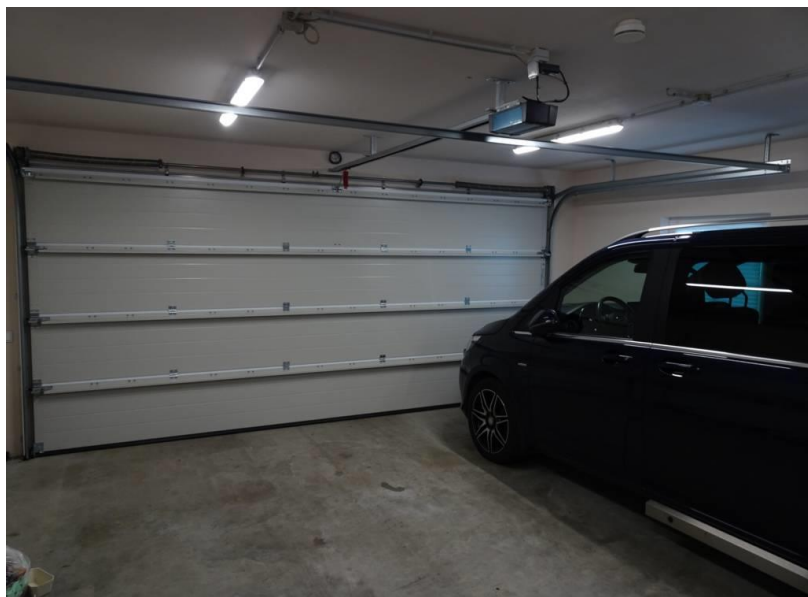
89335 Ichenhausen-Hochwang, Hungerbergweg 16, Aufnahmen vom
03.05.2023

Erdgeschoss

Windfang



Doppelgarage



Flur 1 /
Treppenhaus



89335 Ichenhausen-Hochwang, Hungerbergweg 16, Aufnahmen vom
03.05.2023

Erdgeschoss

Garderobe



WC



Wohnzimmer



89335 Ichenhausen-Hochwang, Hungerbergweg 16, Aufnahmen vom
03.05.2023

Erdgeschoss

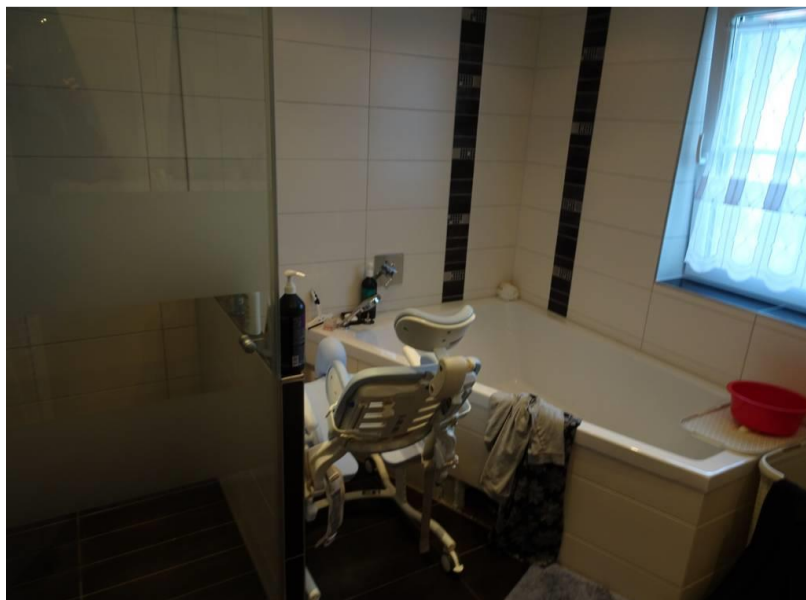
Flur 2



Bad



Bad



89335 Ichenhausen-Hochwang, Hungerbergweg 16, Aufnahmen vom
03.05.2023

Erdgeschoss

Schlafzimmer



Kinderzimmer



89335 Ichenhausen-Hochwang, Hungerbergweg 16, Aufnahmen vom
03.05.2023

Dachgeschoss

Flur /
Treppenhaus



Zimmer 1



Bad



89335 Ichenhausen-Hochwang, Hungerbergweg 16, Aufnahmen vom
03.05.2023

Dachgeschoss

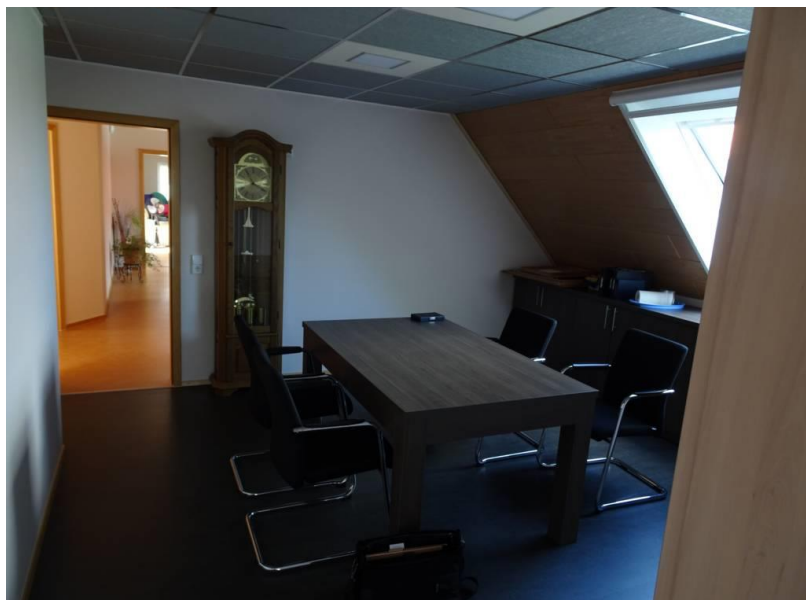
Zimmer 2



Zimmer 3



Besprechung



89335 Ichenhausen-Hochwang, Hungerbergweg 16, Aufnahmen vom
03.05.2023

Dachgeschoss

Büro



89335 Ichenhausen-Hochwang, Hungerbergweg 16, Aufnahmen vom
03.05.2023

Dachspitz

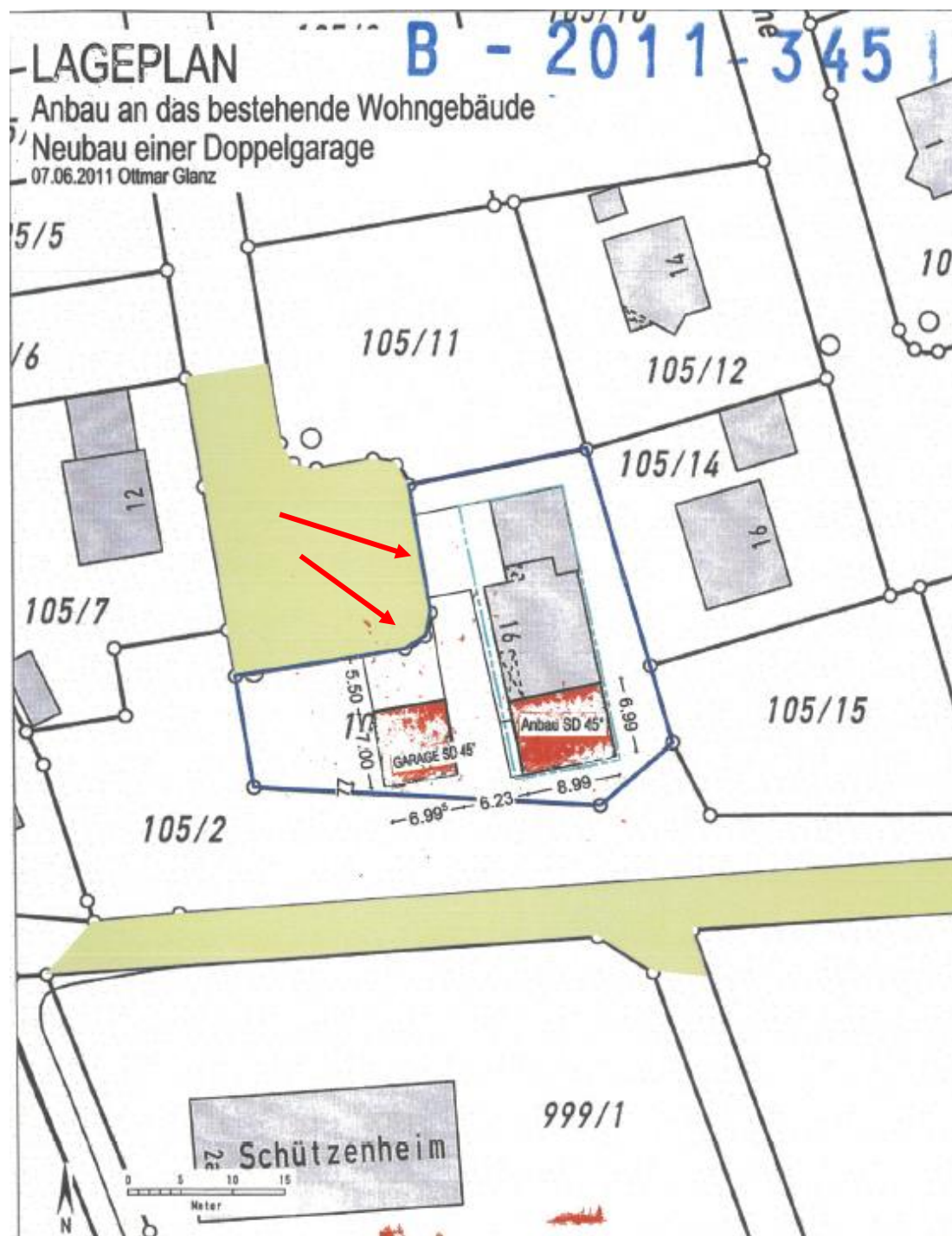
Zugang
Dachspitz

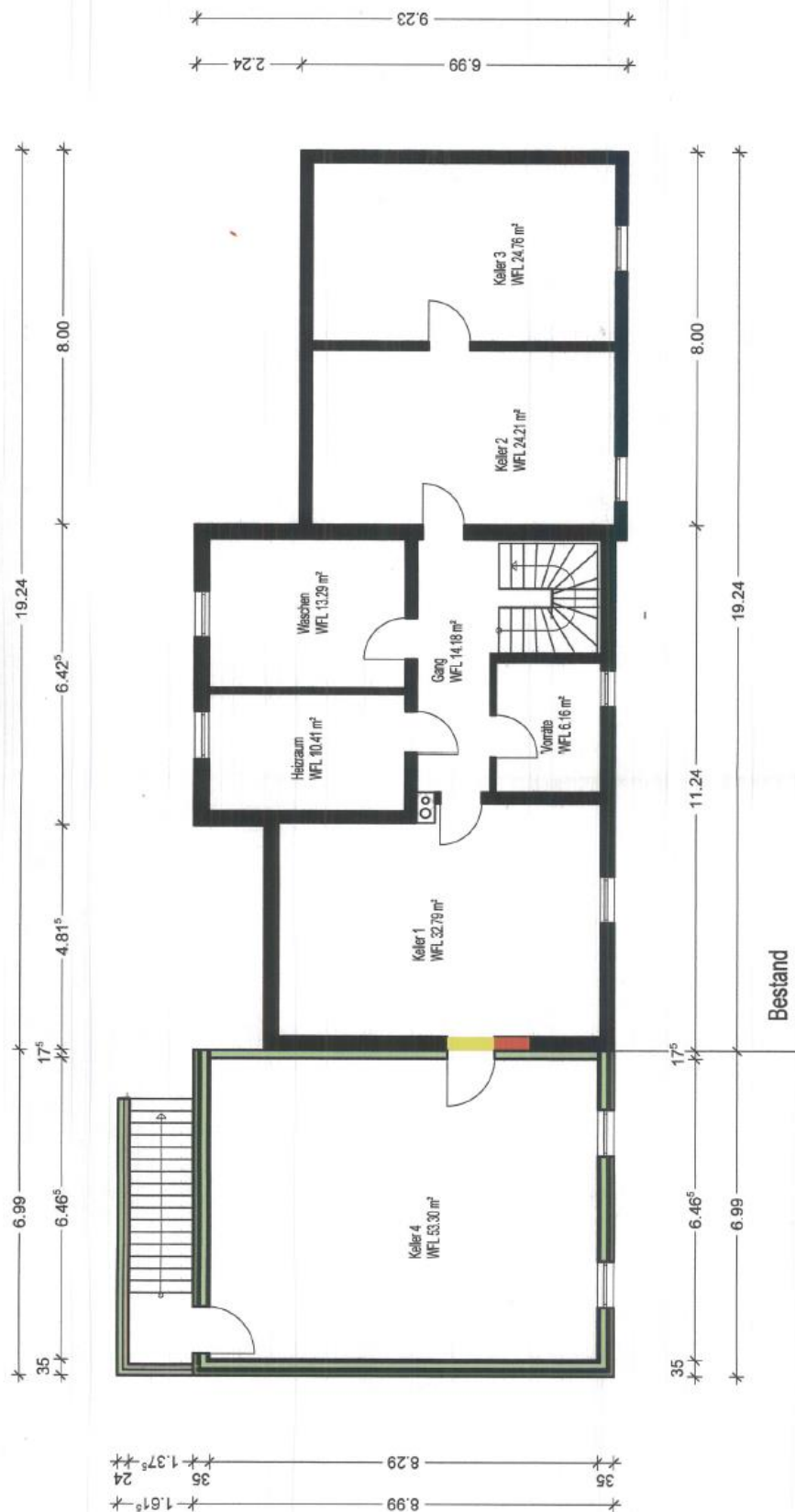


Dachspitz

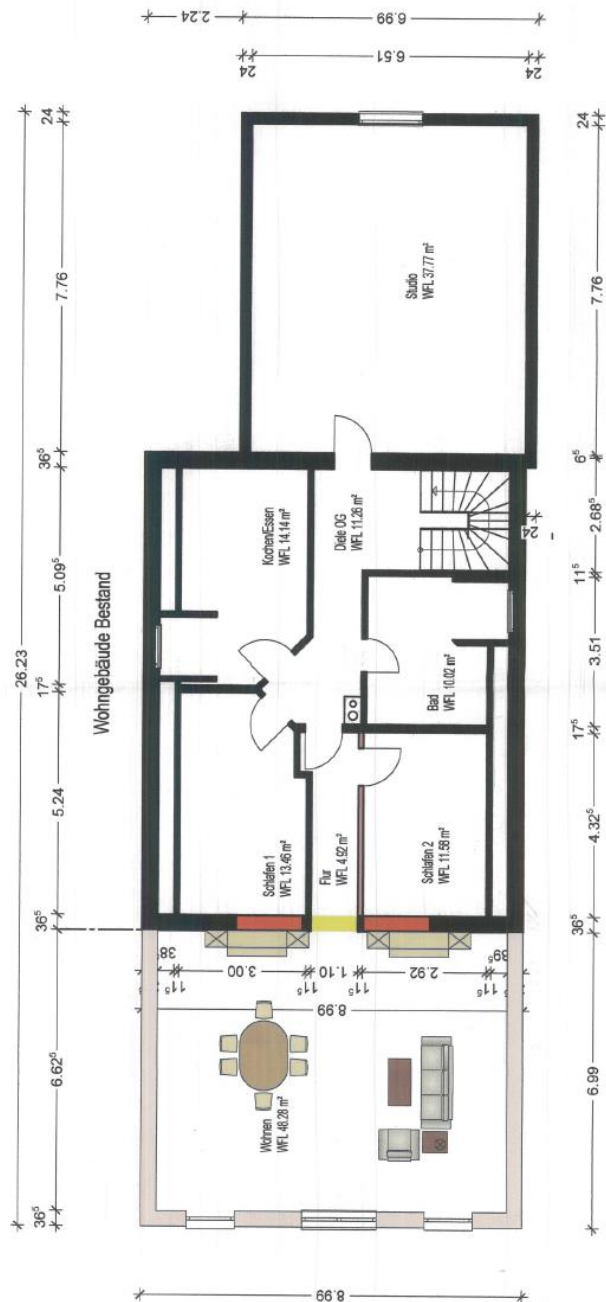
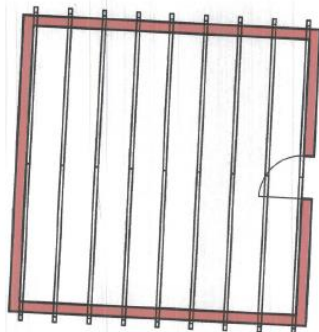


Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel							
www.gutachterausschuss-kiel.de							
Leibrentenbarwertfaktor 2020-2022 - Mann - Frau		(bis zum Tod der letzt- bzw. erst versterbenden Person - verbundene Leibrente)					
Stand: 25.07.2023							
Alter des Mannes	53	Korrekturfaktor bei abw. Zahlungsweise	LBF Korrigiert	16,0039			
Alter der Frau	58						
Zinssatz	4,00						
Vorschüssig/Nachschüssig	Vorschüssig						
Anzahl der Zinsperioden im Jahr	12	-0,4640					
Leibrentenbarwertfaktor Mann (jährlich)	16,4687						
Leibrentenbarwertfaktor Frau (jährlich)	16,4753						
Verbundene Leibrente Mann - Frau (jährlich) bis zum Tod der letztversterbenden Person	18,6548						
(jährlich) bis zum Tod der erst versterbenden Person	14,2893						
An das Leben gebundener Abzinsungsfaktor (letztversterbende Person)	0,29381	(jährlich-nachschüssig)					
An das Leben gebundener Abzinsungsfaktor (erst versterbende Person)	0,46843	(jährlich-nachschüssig)					

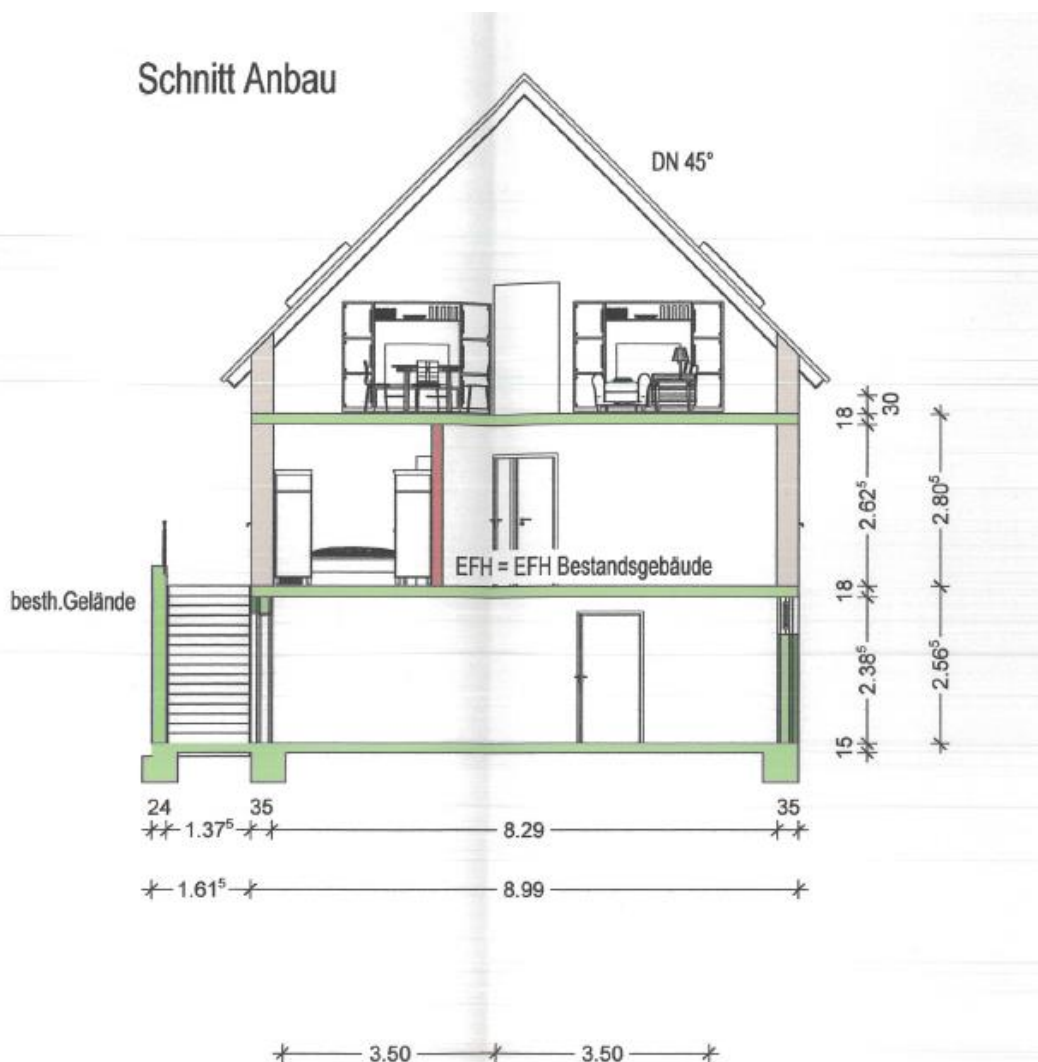








Schnitt Anbau



Schnitt Garage neu

