



GUTACHTEN

Ermittlung des unbelasteten Verkehrswertes (Marktwertes) § 194 BauGB

für das eingetragene Grundstück der Gemarkung Schrobenhausen

Flst. Nr. 496/3

**Am Zacherkeller 4 und 6,
Wohngebäude (Wohnhaus am Zacher-
keller 6 tlw. auf Flst. Nr. 496/4)
Nebengebäude, Hofraum, Garten zu 556 m²**



Doppelhaushälfte, Nebengebäude, Carport

Aktenzeichen

4 K 2/23 Am Zacherkeller 4

**Stichtag der
Wertermittlung**

22.08.2023

Auftraggeber Amtsgericht Ingolstadt
-Abteilung für Zwangsversteigerungssachen-
Schrannenstraße 3
85049 Ingolstadt

Eigentümer im Gutachten anonymisiert

Verkehrswert (Marktwert)

Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, Nutzungsmöglichkeiten und dem baulichen Zustand wird der unbelastete Verkehrswert in Anlehnung an den **Sachwert (Am Zacherkeller 4)** abgeleitet:

Zusammenstellung des Ergebnisses: Wertermittlungstichtag 22.08.2023:	Verkehrswert
1. Flurstück Nr. 496/3 Am Zacherkeller 4 in 86529 Schrobenhausen	480.000 €

München, den 26.09.2023

6. Ausfertigung

Dieses Gutachten enthält 55 Seiten.
Es wurde in 6 ausgedruckten Ausfertigungen und als PDF-Version erstellt.

Inhaltsverzeichnis	Seite
Titelblatt	1
Zusammenfassung	2
Inhaltsverzeichnis	3-4
1.0 Allgemeine Angaben	5-6
2.0 Rechtliche Gegebenheiten	7
2.1 Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt / Denkmalschutz	8-9
3.0 Grundstücksbeschreibung	10
3.1 Tatsächliche Eigenschaften	10
▪ Makrolage	11
▪ Mikrolage	12
▪ Sonstige Infrastruktur	13
3.2 Gestalt und Form	14-15
3.3 Erschließungszustand	16
3.4 Entwicklungszustand	17
4.0 Beschreibung der baulichen Anlagen	18
Doppelhaushälfte mit Nebengebäude und Carport	18
▪ Wohnfläche	19
▪ Brutto-Grundfläche	20
▪ Planunterlagen	21-25
4.1 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale	26-27
4.2 Ausführung und Innenausstattung - Hauptmerkmale	28-29
4.3 Außenanlagen	30
4.4 Energetische Eigenschaften	30
4.5 Baulicher Zustand	31
▪ Fotos	32-40
5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung	41
5.1 Wertermittlungsverfahrens	41
5.2 Ableitung des Verkehrswertes	42-43
5.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall	44
6.0 Ermittlung Bodenwert	45-46
7.0 Allgemeine Hinweise u. objektspezifische Grundstücksmerkmale	47-48
8.0 Daten zur Ermittlung des Sachwertes, Wertermittlungstichtag 22.08.2023	49-50
8.1 Ermittlung des Sachwertes zum Wertermittlungstichtag 22.08.2023	51-53

9.0	Ableitung des Verkehrswertes für das Objekt Am Zacherkeller 4 in 86529 Schrobenhausen zum Wertermittlungstichtag 22.08.2023	54
10.0	Verkehrswert für das Objekt Am Zacherkeller 4 in 86529 Schrobenhausen zum Wertermittlungstichtag 22.08.2023	55

INTERNETVERSION AG IN

1.0 Allgemeine Angaben

Eigentümer	im Gutachten anonymisiert
Nutzung	Flurstück Nr. 496/3, Am Zacherkeller 4 ist leerstehend
Beschluss vom	22.02.2023
Grund der Gutachtenerstellung	Ermittlung des Verkehrswertes zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren. Laut Gutachtauftrag soll die Bewertung grundsätzlich für den miet- und lastenfreien Zustand der Objekte erfolgen. Hier: zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Wertermittlungsgrundlagen

- Auskünfte der Stadt Schrobenhausen
- Auskünfte des Gutachterausschusses des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen
- Auskunft der Stadtwerke Schrobenhausen
- Auskunft des Amtes für Digitalisierung Ingolstadt
- Auszug aus dem Katasterkartenwerk des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation vom 18.07.2023
- Grundbuchauszug des Amtsgerichts Neuburg-Schrobenhausen, Blatt 4854
- Die geltenden DIN-Normen und anerkannten Regeln der Technik Baugesetzbuch (BauGB), Bundesbaugesetz (BBauG), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Wertermittlungsrichtlinien (WertR), Bayer. Bauordnung (BayBO), jeweils in der gültigen Fassung
- Einschlägige Fachliteratur
- Zeitungsinserate, Internetrecherchen
- Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes sowie des Bayerischen Statistischen Landesamtes über Baupreis- und Baulandentwicklungen
- Bauunterlagen zum Anbau und Umbau eines Zweifamilienhauses (Doppelhaus) von 1996
- Ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Person
- Die bei der Ortsbesichtigung gefertigten Aufzeichnungen und Fotos

Wertermittlungstichtag 22.08.2023

Qualitätstichtag 22.08.2023

Tag der Ortsbesichtigung 22.08.2023

Benachrichtigt wurden

- Amtsgericht Ingolstadt, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
- Rechl. Vertreter der Antragsteller, Einwurfeinschreiben
 - Antragsgegner Nr. 1 und 2 laut Beschluss, Einwurfeinschreiben

Teilnehmer

- Antragsgegner Nr. 2 laut Beschluss
- Margit Apitzsch als Sachverständige

INTERNETVERSION AG IN

2.0 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen bleiben bei der Verkehrswertermittlung im **Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt**. Gegebenenfalls werden sie auf Antrag des Gerichts gesondert ermittelt.

Falls im Grundbuch Abteilung III Schuldverhältnisse eingetragen sind, werden diese im Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden.

Auftragsgemäß wurden von der Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden **keine Maßprüfungen** vorgenommen.

Es wurden **keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen** ausgeführt.

Die Feststellung von Baumängeln und Bauschäden gehört, insbesondere im Zwangsversteigerungsverfahren, nicht zu den Sachverständigenpflichten.

Alle Feststellungen des Gutachters bei der Ortsbesichtigung erfolgten **nur durch Augenscheinnahme**.

Es besteht kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung.

Ein Wertermittlungsgutachten ist **kein Bauschadensgutachten** und gibt nur allgemeine Hinweise auf durch Augenschein erkennbare Schäden und Mängel an baulichen Anlagen. Es wird darauf hingewiesen, dass die unterzeichnende Sachverständige für die Ermittlung von Schäden und/oder Mängeln im Hochbau nicht öffentlich bestellt und vereidigt und für eine gutachtliche Feststellung hierüber nicht ausreichend sachkundig ist. Zur Ermittlung der genauen Mängel und/oder Schäden in den baulichen Anlagen, der Kosten für die Beseitigung der festgestellten Mängel und/oder Schäden, wären die Feststellungen eines Sachverständigen für die Mängel im Hochbau erforderlich.

Die Kostenangaben über den Instandhaltungsrückstau sind lediglich eine Schätzgröße.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe unberücksichtigt bleiben.

Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) der baulichen Anlage erfolgte nicht.

Die Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anlagen und Fotografien ein Urheberrecht nach Urheberrechtsgesetz. Die Auftraggeber dürfen das Gutachten nur für den im Gutachten angegebenen Zweck verwenden. Eine darüberhinausgehende Verwendung, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit Zustimmung oder schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet. Sie ist im Allgemeinen zu honorieren. Bei ungenehmigter Weitergabe der Wertermittlung ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

2.1 Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt / Denkmalschutz

2.1.0 Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Neuburg a.d. Donau		Band 119 Blatt 4854		Bestandsverzeichnis		Einlagebogen	
Grundbuch von Schrobenhausen						1	
Lfd. Nr. der Grundstücke	Sicherungs- lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe			
		Gemarkung (hier bei Abweichung vom Grundbuchblatt angegeben)	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²	
1	2	a / b	c	4			
1	-	496/3	Am Zacherkeller 4 und 6, Wohngebäude (Wohnhaus am Zacherkeller 6 tlw. auf Flst. 496/4) Nebengebäude, Hofraum, Garten	-	06	49	
					6	44	
					5	56	
2	-	496/4	Am Zacherkeller 6, Wohnhaus (tlw. auf Flst. 496/3) Nebengebäude, Hofraum, Garten	-	05	06	
					5	94	

Neuburg a.d. Donau Schrobenhausen 4854 · Geändert am 06.02.2023 · Ausdruck vom 04.05.2023 · Seite 3/10

2.1.1 Erste Abteilung, Eigentümer
im Gutachten anonymisiert

2.1.2 Zweite Abteilung
Lasten und Beschränkungen werden im Zwangsversteigerungsverfahren nicht berücksichtigt. Es sind Eintragungen vorhanden.

2.1.3 Vermessungsamt Ingolstadt
Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Gemarkung Schrobenhausen
Ausdruck vom 18.07.2023
M 1:1000

2.1.4 Denkmalschutz
In der bayerischen Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege:
keine Eintragungen.

INTERNETVERSION AG IN

3.0 Grundstücksbeschreibung

3.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl

Schrobenhausen
ca. 17.680 Einwohner (Stand 06.2022)

Gemarkung

Schrobenhausen

Landkreis

Neuburg-Schrobenhausen

Makrolage

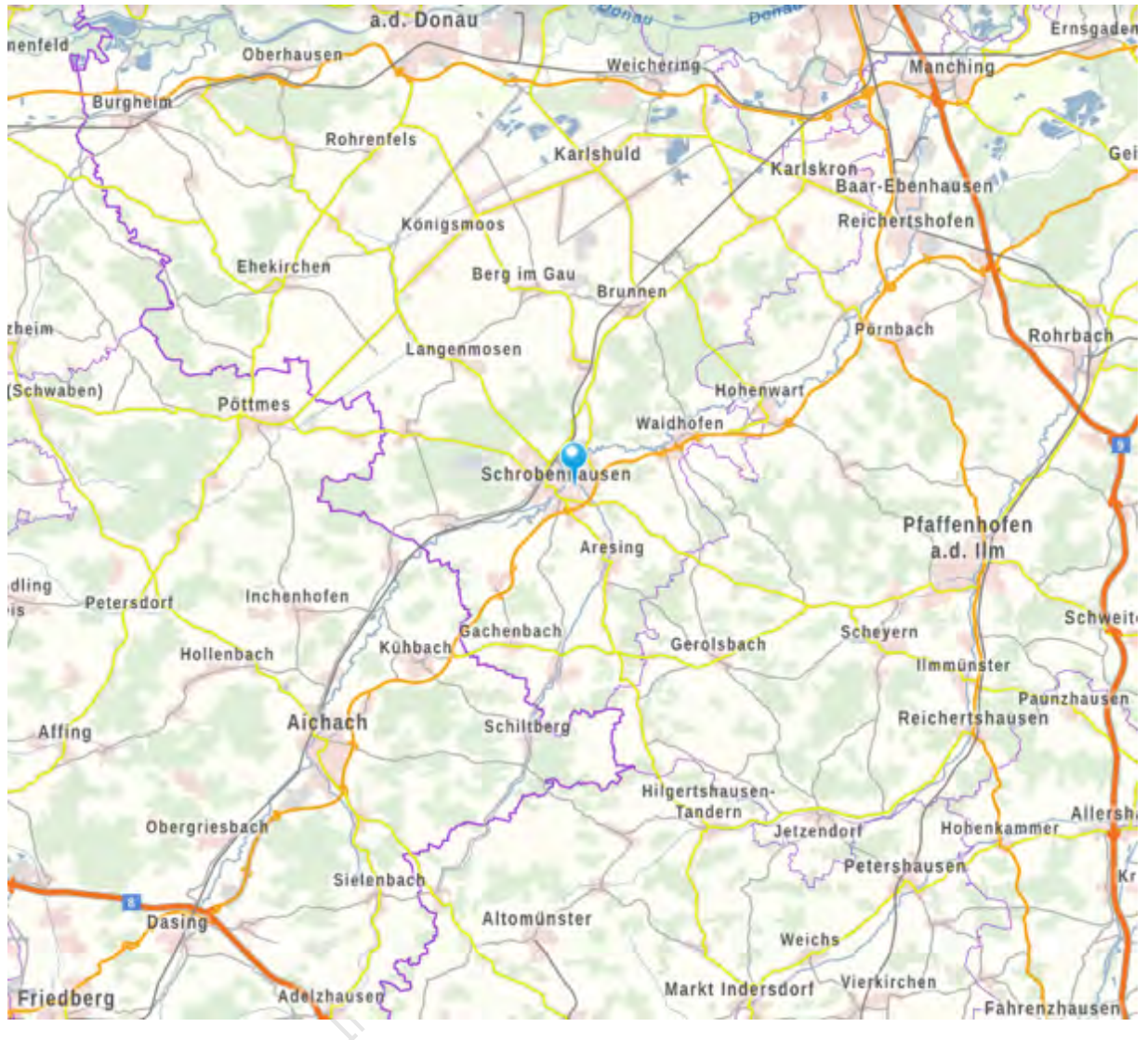
Der Landkreis Neuburg-Schrobenhausen ist ein Flächenlandkreis mit 739,72 qkm. Er gehört zum Regierungsbezirk Oberbayern und zur Region 10 und grenzt an die Landkreise Eichstätt, Pfaffenhofen, Aichach-Friedberg, Donau-Ries und die kreisfreie Stadt Ingolstadt. Im Aufbau der bayerischen Staatsverwaltung bildet das staatliche Landratsamt die untere Stufe; nächsthöhere Behörde und Rechtsaufsicht des Landkreises ist die Regierung von Oberbayern.

Der Südteil liegt ca. 30 Autominuten von Augsburg entfernt. Von Neuburg a. d. Donau nach Ingolstadt und damit auf die Autobahn A 9 München / Nürnberg benötigt man knappe 20 Fahrminuten. Der Flughafen von München ist nur 50 Fahrminuten vom Landkreis entfernt, der Flughafen Manching liegt unmittelbar an der Landkreisgrenze. Der Verdichtungsraum München hat sich bereits bis an die südliche Landkreisgrenze vorgeschoben. Auch Ulm / Neu Ulm und Regensburg sind über Autobahnen, Bundesstraße und Eisenbahn in relativ kurzer Zeit erreichbar.

Der Landkreis Neuburg-Schrobenhausen ist geprägt von bäuerlicher Kulturlandschaft. Felder, Wiesen und unbebaute Talauen entlang der Donau bieten erlebnisreiche Erholung und Entspannung. Flüsse, Bäche und Altwässer gehören zu den bestimmenden Elementen der Natur.

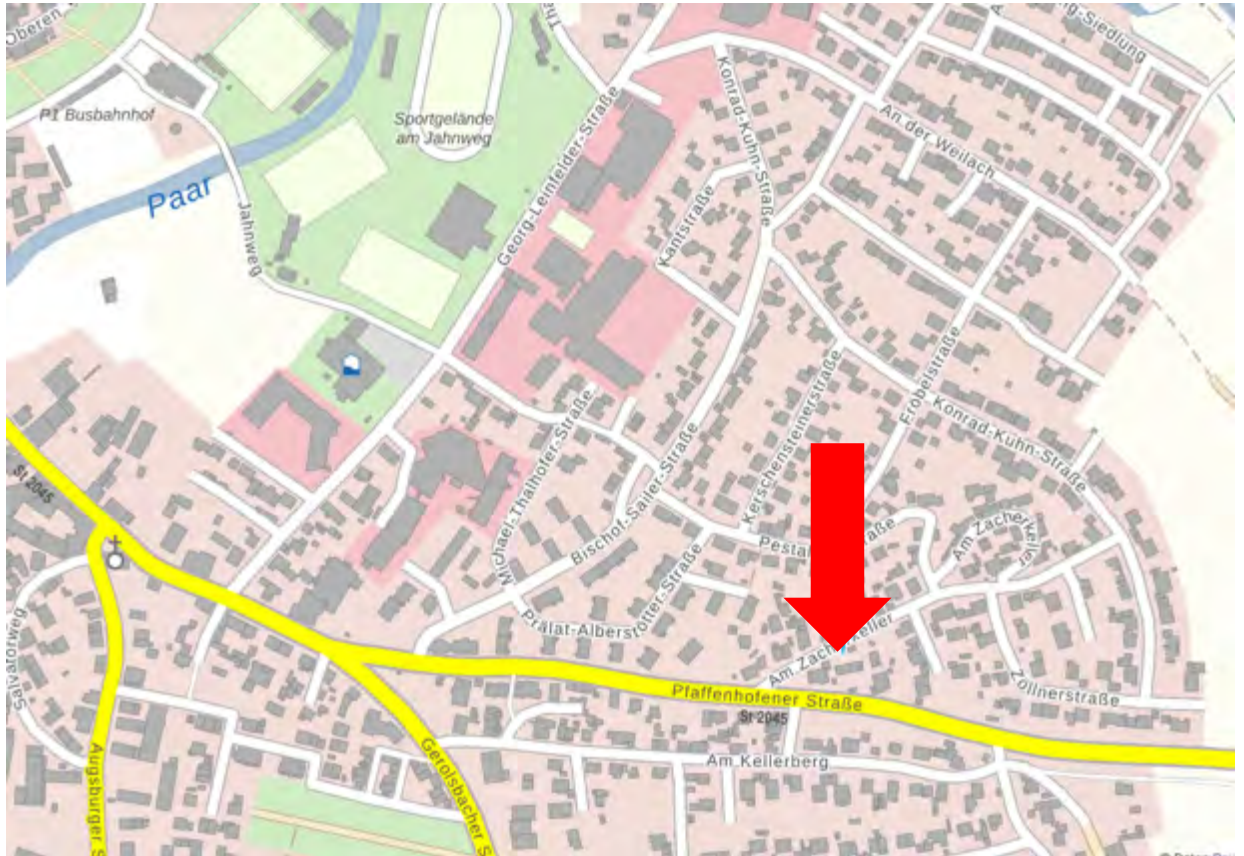
Schrobenhausen besteht aus dem Hauptort und den Ortsteilen Steingriff, Hörzhausen, Sandizell, Mühlried und Edelshausen.

Die zu bewertende Einheiten befindet sich im Südosten des der Stadt Schrobenhausen.



Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Südosten von Schrobenhausen zwischen der Straße Am Zacherkeller und der Pfaffenhofener Straße.



Verkehrslage

Durch Schrobenhausen laufen die St 2045 (südlich am Bewertungsobjekt) St 2044 und die B 300, Ingolstadt-Augsburg.

Öffentliche Verkehrsmittel

- Busverbindungen
- Stadtbus und Rufbus
- Bushaltestelle Am Zacherkeller fast gegenüber dem Bewertungsobjekt
- Überregionale Bahnverbindungen (Paartalbahn zwischen Augsburg und Ingolstadt)
- Flughafen München in ca. 60 km Entfernung

Sonstige Infrastruktur

- Geschäfte und Ämter in Schrobenhausen und Neuburg
- Kindergärten in Schrobenhausen
- Grundschule, Knabenrealschule, Gymnasium in Schrobenhausen
- Fachhochschule und Universität in Ingolstadt und München
- Ärzte und Apotheke in Schrobenhausen
- Krankenhaus in Schrobenhausen, Kliniken in Ingolstadt, München und Augsburg
- Breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten
- Mittelständische Unternehmen, Handwerksbetriebe, Südstärke, Bauer AG, MDBA und LEIPA sind u.a. als Arbeitgeber vor Ort

Immissionen

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren wertbeeinflussende Immissionen durch Verkehrslärm an der im Süden verlaufenden Pfaffenhofener Straße (Staatsstraße 2045).

Art der Bebauung

Auf Flurstück Nr. 496/3 steht eine Doppelhaushälfte mit Nebengebäude und Carport.

Umgebungsbebauung

Überwiegend ein- und zweigeschossige Wohnbebauung, u.a. Gewerbeinheit im Westen von Flurstück Nr. 496/3.

3.2 Gestalt und Form

Art

Flurstück Nr. 496/3 hat eine unregelmäßige Form.

Straßenfront

Im Südwesten von Flurstück Nr. 496/3 ist ein bebautes Grundstück. Im Nordosten ist die angrenzende alte Doppelhaushälfte auf Flurstück Nr. 496/4.

Im Nordwesten grenzt Flurstück Nr. 496/3 mit einer Länge von ca. 16 m an die Straße am Zacherkeller an, im Süden mit einer Länge von 16 m an die Pfaffenhofener Straße.

Grundstücksgröße

Flurstück Nr. 496/3 556 m²

Topographische Grundstückslage

in sich überwiegend eben. Das Bewertungsgrundstück liegt ca. 1,5 m tiefer als die Pfaffenhofener Straße.

INTERNETVERSION AG IN



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Ingolstadt**

Rechbergstraße 8
85049 Ingolstadt

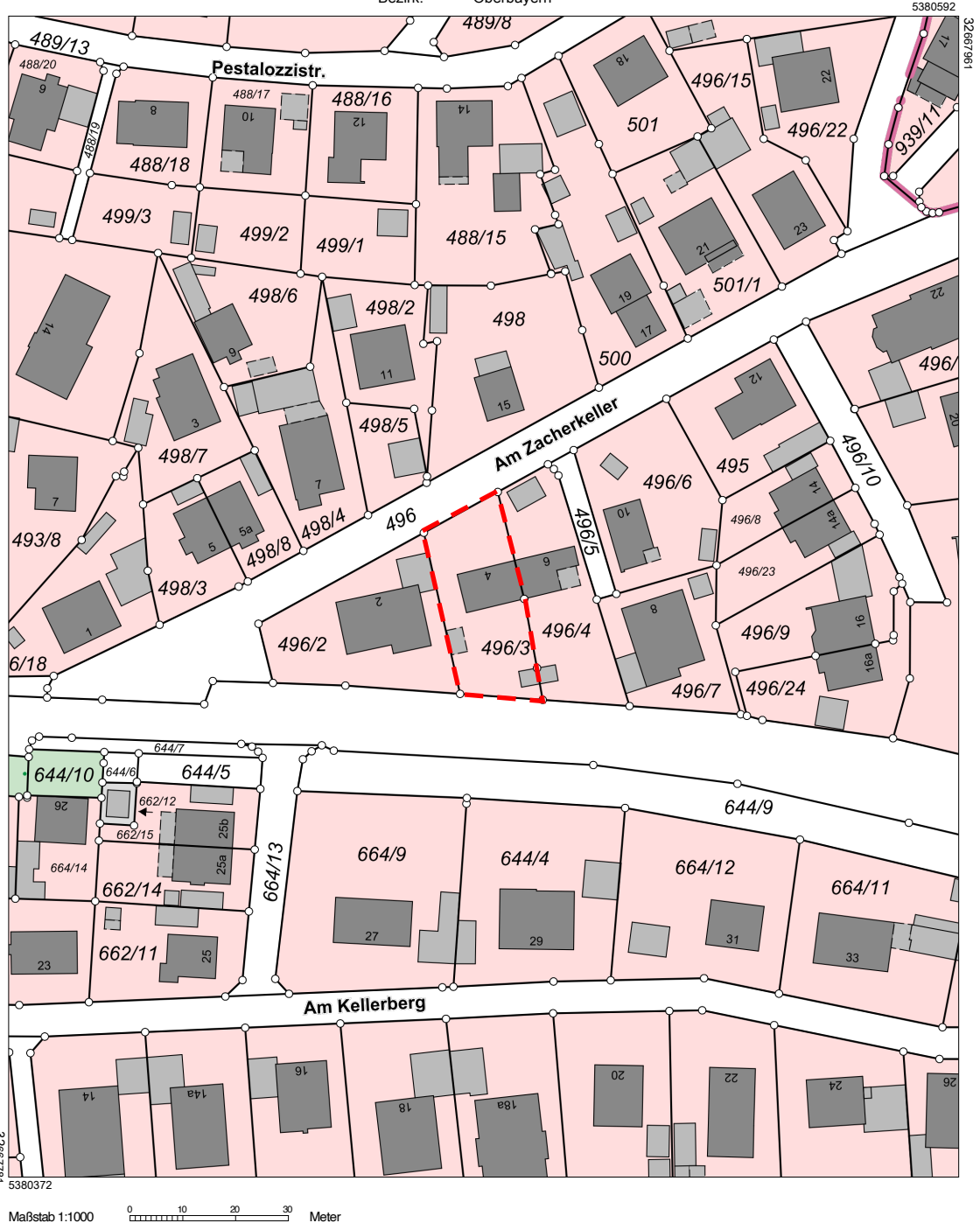
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 18.07.2023

Flurstück: 496/3
Gemarkung: Schrobenhausen

Gemeinde: Stadt Schrobenhausen
Landkreis: Neuburg-Schrobenhausen
Bezirk: Oberbayern



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

MARGIT APITZSCH, FRIEDRICHSTRASSE 23, 80801 MÜNCHEN
PHONE 089/ 28804866, FAX 089/ 28804867, MOBIL 0160/8444794, BUERO@MARGIT-APITZSCH.DE
VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND
VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

3.3 Erschließungszustand

Straßenart

Flurstücke Nr. 496/3 wird im Nordwesten über die Straße Am Zacherkeller erschlossen.

Straßenzustand

Die Straße Am Zacherkeller ist eine Anwohnerstraße, asphaltiert; beidseitige Gehwege vorhanden.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen

Strom, Wasser

Abwasserbeseitigung

Kanalanschluss

Erschließungskosten

Laut Auskunft der Stadt Schrobenhausen sind alle Erschließungskosten nach BauGB bezahlt und keine Beträge mehr offen.

Laut Auskunft der Stadtwerke Schrobenhausen sind die Erschließungsbeiträge für Wasser und Kanal abgegolten.

Flurstück Nr. 496/3:	Grundstücksfläche	556 m ²
	Geschossfläche	181,95 m ²

Derzeit bestehen bei den Stadtwerken keine offenen Verbindlichkeiten.

Altlasten

Eine nähere Überprüfung wurde im Rahmen des Gutachtens nicht vorgenommen. Im Weiteren wird Altlastenfreiheit unterstellt.

3.4 Entwicklungszustand

§ 3 ImmoWertV

Entwicklungszustand; sonstige Flächen

- (1) Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftliche nutzbar sind.
- (2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- (3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- (4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.
- (5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

Beurteilung:

Flurstück Nr. 496/3 ist als baureifes Land zum Wertermittlungstichtag einzustufen.

4.0 Beschreibung der baulichen Anlagen

4.1 Flurstück Nr. 496/3: Doppelhaushälfte mit Carport und Nebengebäude

Die Planunterlagen von Flurstück Nr. 496/3 stimmen nicht in allen Bereichen mit der Örtlichkeit überein, vom Carport, Nebengebäude und dem Dachspitz sind keine Pläne vorhanden!

Art des Gebäudes

Laut Eingabeplan zum An- und Umbau eines Zweifamilienhauses (Doppelhaus) von 1996 war geplant, dass beide bestehenden Altbauten auf den Flurstücken Nr. 496/3 und 496/4 an- und umgebaut werden. Auf Flurstück Nr. 496/4 steht noch der nicht an- und umgebaute Altbau, auf Flurstück Nr. 496/3 wurde die geplante Baumaßnahme umgesetzt.

Flurstück Nr. 496/3

Auf Flurstück Nr. 496/3 steht eine ca. 1996 an- und umgebaute Doppelhaushälfte mit Carport und Nebengebäude.

Der ursprüngliche Baukörper wurde laut Angabe ca. 1936 errichtet.

Der Ursprungsbaukörper ist nicht unterkellert (bzw. hat einen kleinen Kriechvorratsraum, welcher über eine Luke vom Essbereich erreichbar ist, diese Fläche konnte nicht besichtigt werden). Der Anbau ist unterkellert, hat zusammen mit dem Ursprungsbaukörper ein Erdgeschoss, Dachgeschoss und ausgebauten Dachspitz mit Satteldach.

Der Holzcarport steht im Südwesten auf der Grenze. Im Garten befindet sich ein Nebengebäude.

Das Doppelhaus hat zusammen mit dem „Altbau“ auf Flurstück Nr. 496/4 eine gemeinsame Kommunwand (auch das Nebengebäude).

Laut Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ingolstadt ist“der auf dem beigefügten Grundbuchblatt vermerkte Überbau wurde mit Messung am 07.10.1997 (Fortführungsriß 3146 der Gemarkung Schrobenhausen) beseitigt.

Damals wurde die Grenze zwischen Flurstück 496/3 und 496/4 nach Westen in die Trennfuge der beiden Wohnhäuser Hausnr. 4 und Hausnr. 6 "verschoben", und weiter südlich auch mittig durch die beiden Abstellräume gelegt. Seit 1997 hat dort keine weitere Messung mehr stattgefunden.“

Baujahr

Flurstück Nr. 496/3, Am Zacherkeller 4:

laut Angaben vor Ort:

Ursprungsbaujahr des Altbaus: ca. 1936

1996 bis ca. 1999 Anbau neu und Teilabbruch Altbau, ein Teil der Erdgeschosswände wurde erhalten. Das Dachgeschoss ist komplett erneuert.

Wohnfläche

Angaben ungeprüft aus den Bauunterlagen entnommen bzw. ergänzt. Wenn keine Planunterlagen vorliegen, werden die Flächen überschlägig ermittelt.
Eine Überprüfung der Grunddaten der Planunterlagen wurde nicht vorgenommen, die Richtigkeit wird hier unterstellt.

Flurstück Nr. 496/3**Am Zacherkeller 4**

Die Wohnflächen wurden der Eingabeplanung von 1996 ungeprüft entnommen und ggf. ergänzt oder korrigiert. Die Planunterlagen von Flurstück Nr. 496/3 stimmen nicht in allen Bereichen mit der Örtlichkeit überein! Nachdem vor Ort nur die Raumaufteilung verändert wurde und keine aktuellen Planunterlagen vorliegen, werden die Flächenbezeichnungen der Eingabepläne belassen. Eine unmaßstäbliche Skizze der Gegebenheiten vor Ort liegt dem Gutachten bei.

Am Zacherkeller Nr. 4Erdgeschoss

Abstellraum		2,88 m ²
Wohnküche		14,31 m ²
Wohnen		17,13 m ²
Flur		6,49 m ²
Flur		6,04 m ²
WC		2,44 m ²
Kind		10,06 m ²
		59,35 m ²
abzgl. Putz	3%	1,78 m ²
		57,57 m ²
Terrasse/4	ca.	4,00 m ²
EG		61,57 m ²

Dachgeschoss

Schlafen		27,67 m ²
Zimmer		5,48 m ²
Flur		7,05 m ²
Kind 2		8,27 m ²
Flur/Bad mit		
ca. Abzug Treppe zum Dachspitz		6,40 m ²
		54,87 m ²
abzgl. Putz	3%	1,65 m ²
		53,22 m ²
zzgl. Balkon/4		1,25 m ²
DG		54,47 m ²
Dachspitz		
Treppenraum	ca.	6,08 m ²
Zimmer	ca.	13,80 m ²
		19,88 m ²
abzgl. Putz	3%	0,60 m ²
Dachspitz		19,28 m ²

Gesamtwohnfläche ca. 135,33 m²

Nutzungsfläche Keller Neubau ca. 19,80 m²
Zusätzliche Nutzungsflächen im Kriechkeller, Carport und dem Nebengebäude im Garten.

Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Planunterlagen von Flurstück Nr. 496/3 stimmen nicht in allen Bereichen mit der Örtlichkeit überein!

Flurstück Nr. 496/3**Am Zacherkeller 4**

Gebäudeabmessungen aus dem Eingabeplan entnommen:

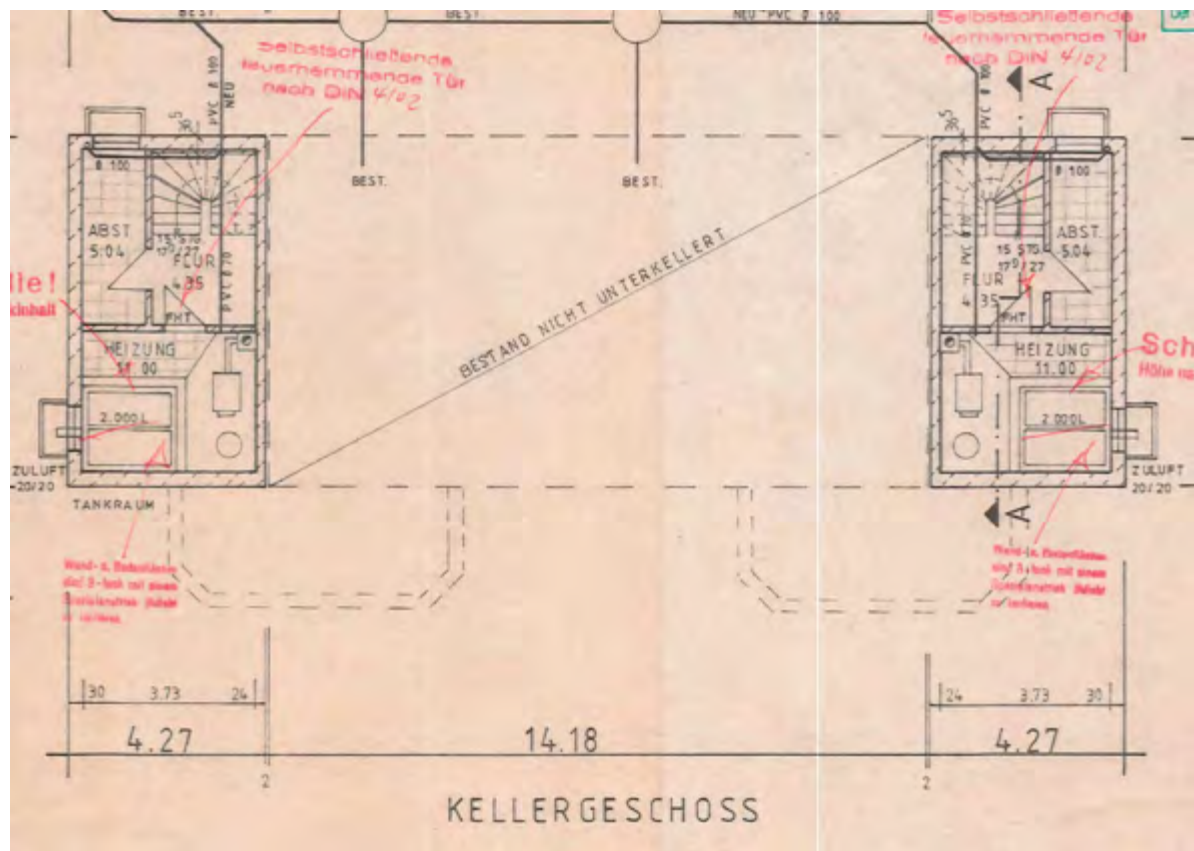
Wohnhaus: Länge ca. 11,38 m, Breite ca. 7,48 m

Wohnhaus:	Kellergeschoss	ca. 31,94 m ²
	Erdgeschoss	ca. 85,12 m ²
	Dachgeschoss	ca. 85,12 m ²
	Dachspitz	ca. 39,83 m ²

rd. 242 m²

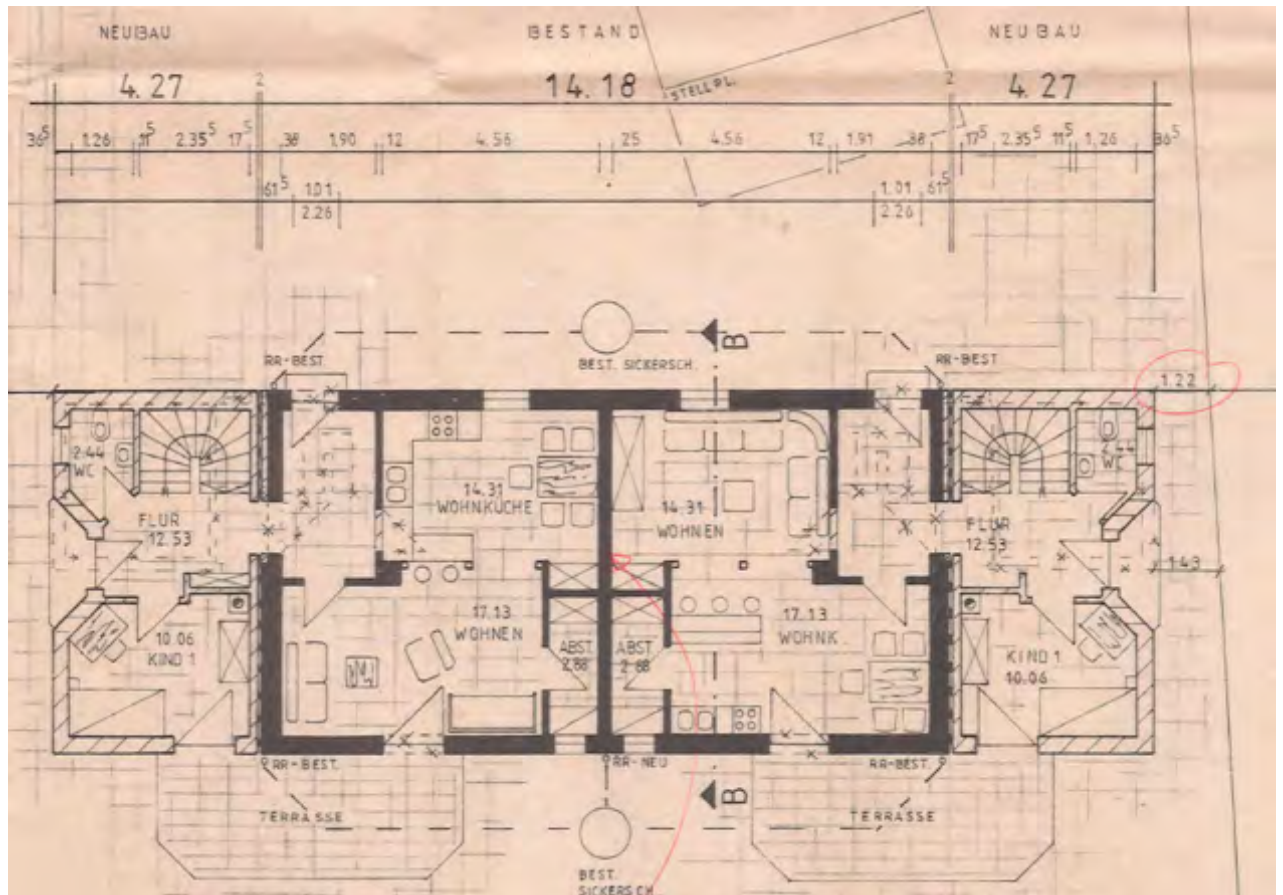
INTERNETVERSION AG IN

Abweichend von den Planunterlagen der Eingabeplanung von 1996 ist die östliche Doppelhaushälfte nicht an- und umgebaut. Die Planunterlagen (Raumaufteilung) vom Objekt Am Zacherkeller 4 der Eingabeplanung stimmt nicht mit der Örtlichkeit vor Ort überein.



Am Zacherkeller 4

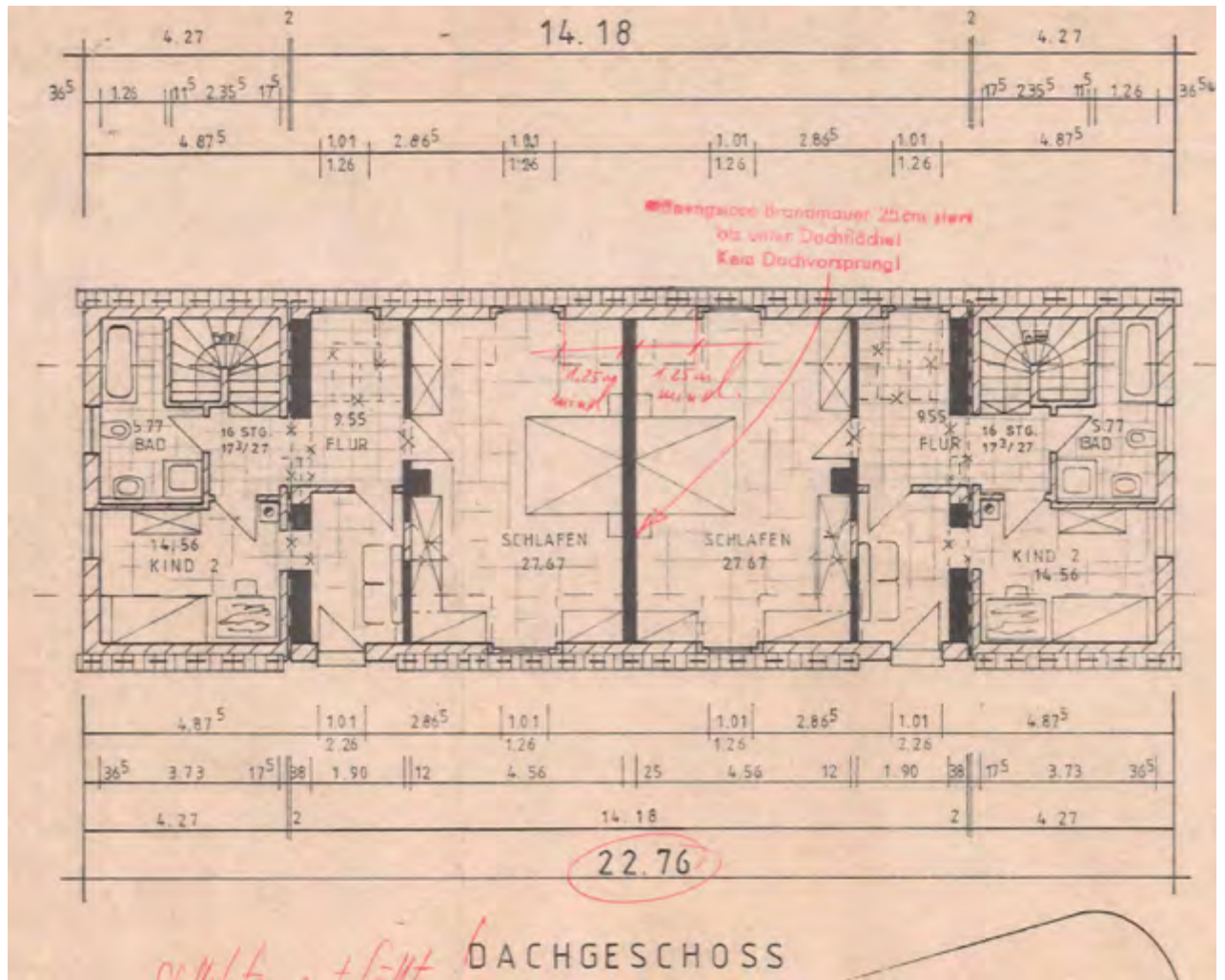
Am Zacherkeller 6
(nicht realisiert)



Erdgeschoss

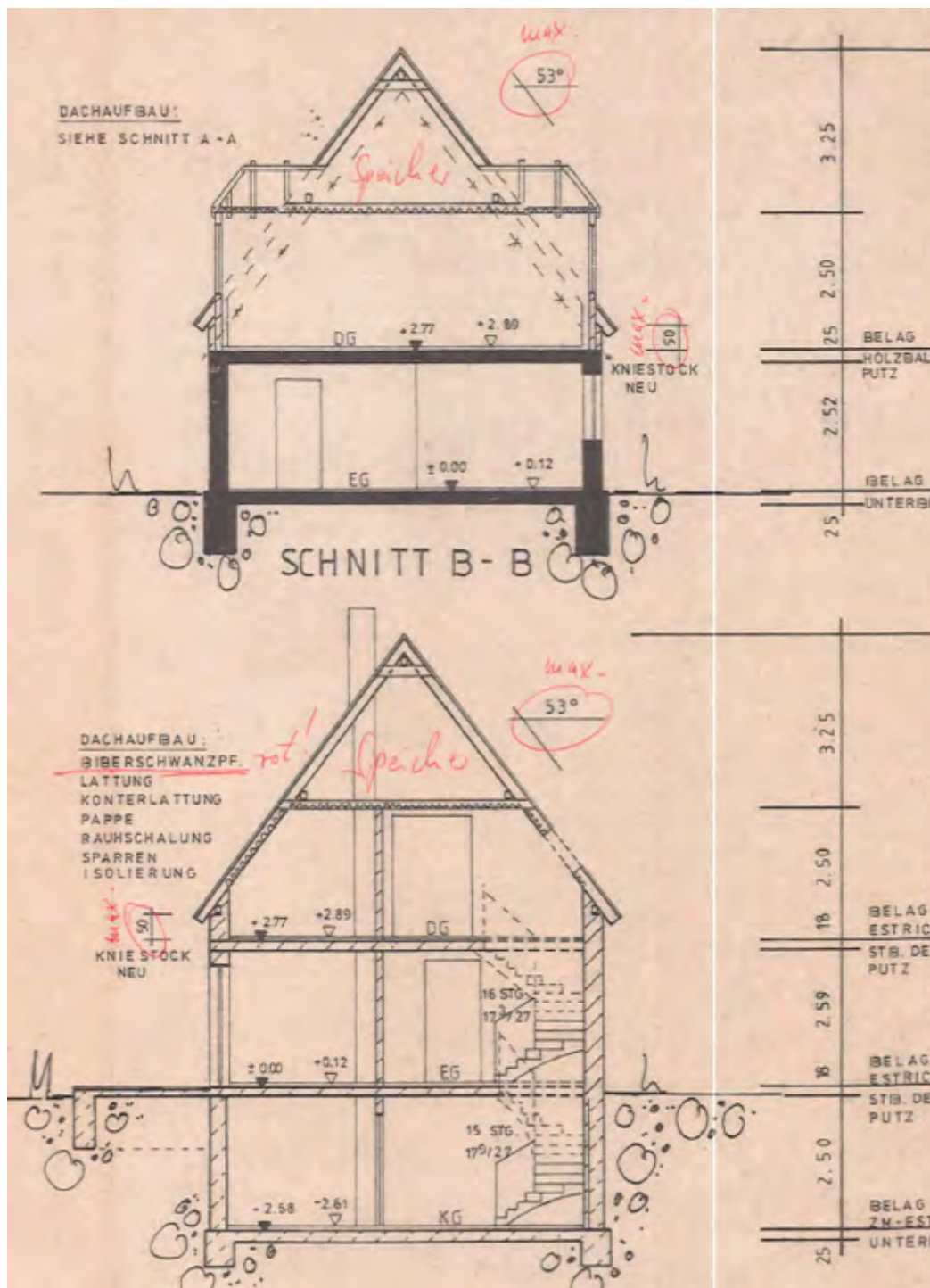
Am Zacherkeller 4

Am Zacherkeller 6 (nicht realisiert)



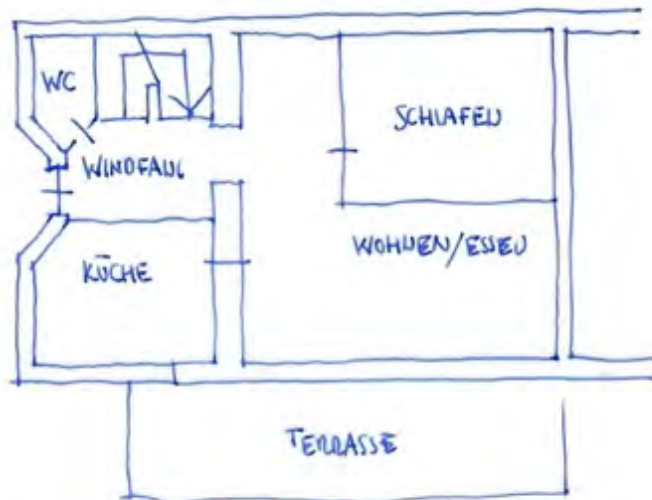
Am Zacherkeller 4

Am Zacherkeller 6 (nicht realisiert)

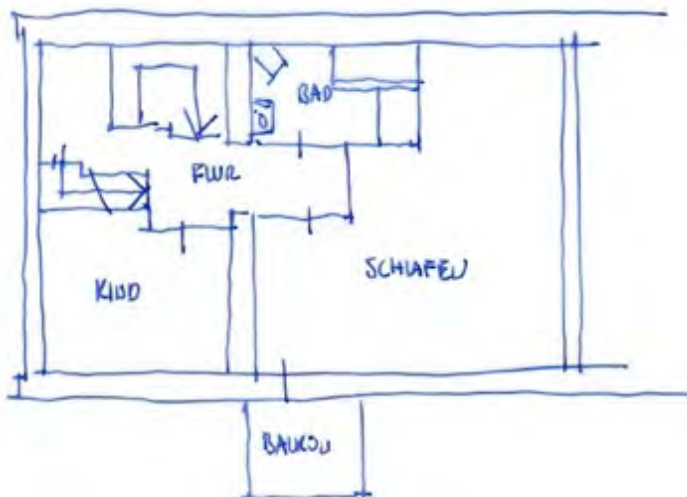


Unmaßstäbliche Skizze der Aufteilung vor Ort (nicht zur Maßentnahme geeignet). Eine Haftung für die Richtigkeit wird ausgeschlossen.

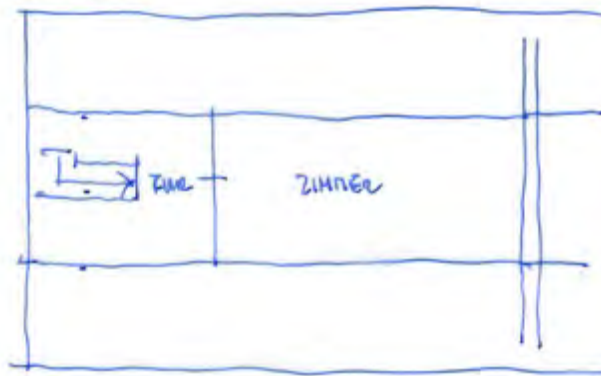
ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS



DACHSPITZ



4.2 Ausführung und Ausstattung – Hauptmerkmale, Flurstück Nr. 496/3, Am Zacherkeller 4

Hinweise:

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben.

Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung beim Ortstermin, ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Person und der Baubeschreibung aus der Eingabeplanung.

Die Planunterlagen von Flurstück Nr. 496/3 stimmen nicht in allen Bereichen mit der Örtlichkeit überein!

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	Annahme: Neubau Stahlbeton
Umfassungswände	Kellerwände (Teilunterkellerung) laut Angabe Beton Außenwände Mauerwerk mit Putz und Anstrich
Innenwände	Mauerwerk mit Putz und Anstrich
Geschossdecken	Annahme: Beton, Spitzboden Holz
Wärme- und Schallschutz	Annahme: nach den während der Bauzeiten gültigen DIN-Normen und Vorschriften
Treppe	vom Kellergeschoss zum Dachgeschoss Stahlbeton mit Tritt- und Setzstufen Natursteinbelag, Metallgeländer, vom Dachgeschoss zum Dachspitz: Holztreppe, Hauseingangsstufen Naturstein
Fenster	Kunststoff, Rollläden wo techn. möglich
Hauseingangstür	Annahme: Kunststoff
Innentüren	FH-Türe zum Heizungsraum, furnierte Türen
Dachstuhl	Holz
Dacheindeckung	Pfannendeckung
Spenglerarbeiten	Blech
Versorgungseinrichtungen	Annahme: Strom, Wasser

Elektrische Installation	überwiegend mittlerer Standard
Heizung	zentrale Heizungs- und Brauchwasseranlage von Buderus mittels Öl von 1996, Heizkörper
Sanitäre Installation	mittlere Ausstattung

INTERNETVERSION AG IN

4.3 Ausführung und Innenausstattung - Hauptmerkmale Flurstück Nr. 496/3, Am Zacherkeller 4

Hinweise:

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben.

Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung beim Ortstermin, ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Person und der Baubeschreibung aus der Eingabeplanung.

Die Planunterlagen von Flurstück Nr. 496/3 stimmen nicht in allen Bereichen mit der Örtlichkeit überein!**Lichte Höhe**

Messung vor Ort überschlägig gemessen:

Teilunterkellerung ca. 2,47 m

Erdgeschoss ca. 2,44 m

Dachgeschoss ca. 2,45 m, Kniestock Kind 2 ca. 97 cm

Dachspitz ca. 2,45 m im Firstbereich,
Kniestock ca. 52 cm

Kellergeschoss

Treppenhaus

Teilunterkellerung

Sicherungen, Hauptwasseranschluss,
Boden Estrich, Wände und Decke Anstrich

Heizung

Buderus Heizung von 1996, 2 Kunststofftanks durch brüstungshohe
Mauer abgetrennt, Boden Estrich, Wände und Decke Anstrich

Abstellraum

abweichend vom Plan durch keine raumhohe Mauer und Türe
abgetrennt, Boden Estrich, Decke und Wände Anstrich,
Wasserauslass

Kriechkeller unter dem Altbau

konnte nicht besichtigt werden

Erdgeschoss

Beschrieb nach der Aufteilung vor Ort (siehe Skizze auf Seite 25 des Gutachtens)

Windfang

Boden Fliesen, Wände und Decke Putz und Anstrich

WC

Boden Fliesen, Wände raumhoch gefliest, Decke Putz und Anstrich,
Hänge-WC mit Unterputzpülkasten, Waschbecken mit
Einhebelmischbatterie

Zimmer/Schlafen

Boden Laminat, Wände und Decke Putz und Anstrich

Wohnen/Essen

Boden Laminat, Wände und Decke Putz und Anstrich (Kriechkeller,
dieser konnte nicht besichtigt werden)

Küche

Boden Fliesen, Fliesenspiegel an der Wand, Wände und Decke Putz
und Anstrich

Terrasse

Plattenbelag

Dachgeschoss

	Beschrieb nach der Aufteilung vor Ort (siehe Skizze auf Seite 25 des Gutachtens)
Kind 2	Boden Laminat, Wände Putz und Anstrich, Dachuntersicht Gipskarton mit Anstrich
Schlafen	Boden Laminat, Wände Putz und Anstrich, Dachuntersicht Gipskarton mit Anstrich
Balkon	Boden Holz, Geländer Stahl
Bad	Boden Fliesen, Wände raumhoch gefliest, Dachuntersicht Gipskarton mit Anstrich, Dusche mit Einhebelmischbatterie und Kunststoffabtrennung, Waschtisch mit Einhebelmischbatterie, Badewanne mit Einhebelmischbatterie, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten
Treppenhaus	Boden Laminat, Wände Putz und Anstrich, Dachuntersicht Gipskarton mit Anstrich. Von hier aus führt die Treppe entlang der Kinderzimmerwand zum Dachspitz

Dachspitz

	Beschrieb nach der Aufteilung vor Ort (siehe Skizze auf Seite 25 des Gutachtens)
Flur	Boden Teppich, Dachuntersicht Gipskarton mit Anstrich
1 Raum	Boden Teppich, Dachuntersicht Gipskarton mit Anstrich

Carport

Stahlkonstruktion mit Trapezblecheindeckung

Gartenhaus

Annahme: das Gartenhaus wurde zusammen mit dem auf dem Nachbargrundstück Am Zacherkeller 6 errichten Nebengebäudes erbaut (konnte innen nicht besichtigt werden) von ca. 1996-1999. Zum Teil Massivbau und Holzkonstruktion, Dachstuhl Holz mit Pfannendeckung, laut Angabe ist keine Decke vorhanden, Aluminiumtüre, Holzfenster.

4.4 Außenanlagen

	Nur überwiegende Hauptmerkmale: Bodenbefestigung und Sonstiges
Flurstück Nr. 496/3	Am Zacherkeller 4: Zufahrt Betonsteine, Stauden, Sträucher, Bäume, der Carport ist bewachsen, Rasen

4.5 Energetische Eigenschaften

Mit Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde der Energieausweis, der über die energetischen Gebäudeeigenschaften informiert, Pflicht bzw. stufenweise eingeführt.

Im Mittelpunkt steht dabei die Einschätzung der Qualität des baulichen Wärmeschutzes von Fenstern, Wänden und Decken sowie die Beurteilung der energetischen Qualität der Heizungsanlage. Daneben enthält der Energieausweis konkrete Hinweise auf energetische Schwachstellen und entsprechende Modernisierungsvorschläge. Ein Energieausweis ist bei Verkauf und Vermietung eines Objektes vom Eigentümer vorzulegen. Aussagen zur Energieeffizienz des zu bewertenden Objekts, die geeignet wären den Energieausweis zu ersetzen, werden nicht getätigt.

Am 13. August 2020 wurde das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) im Bundesgesetzblatt verkündet. Das GEG tritt am 1. November 2020 in Kraft. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegegesetz (EEWärmeG) treten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft. Durch das GEG werden EnEG, EnEV und EEWärmeG in einem modernen Gesetz zusammengeführt. Es wurde ein einheitliches, aufeinander abgestimmtes Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen.

Es ist davon auszugehen, dass der derzeitige Bauzustand nicht den Anforderungen der gültigen Energieeinsparverordnung für Neubauten entspricht.

Laut Auskunft vor Ort gibt es keinen Energieausweis.

4.6 Baulicher Zustand

Hinweise:

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben. Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung beim Ortstermin und der Baubeschreibung aus der Eingabeplanung.

Nur überwiegende Hauptmerkmale: Es liegen leichte Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsstau vor.

Flurstück Nr. 496/3, Am Zacherkeller 4:

Das Bewertungsobjekt befindet sich weitestgehend in gepflegtem Zustand.

Im Dachgeschoss müssten vor die Fenster noch Geländer befestigt werden, als Absturzsicherung.

Beim Balkon müssen die Bretter erneuert werden.

INTERNETVERSION AG IN

Flurstück Nr. 496/3, Am Zacherkeller 4



Südwesten/Nordwesten



Südosten



Gartenhaus

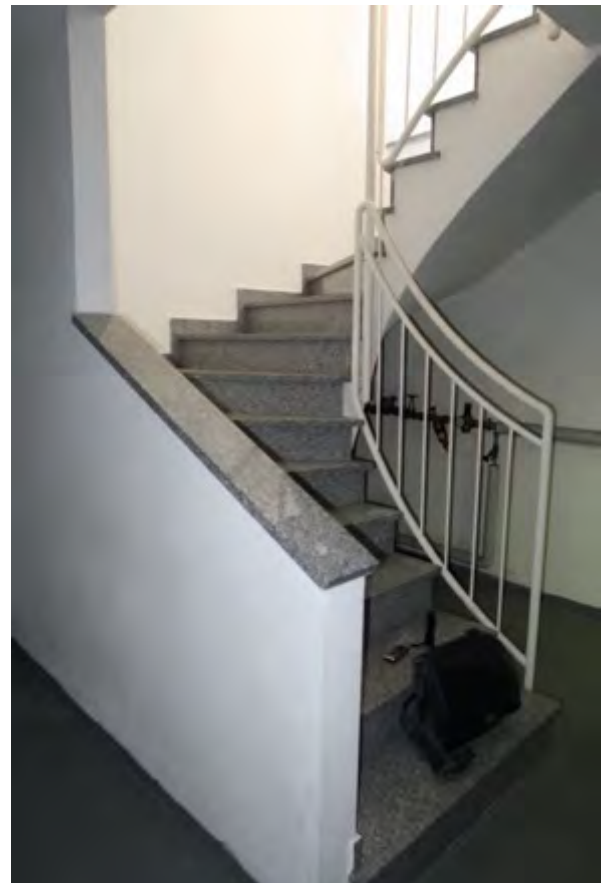


Carport

Heizung



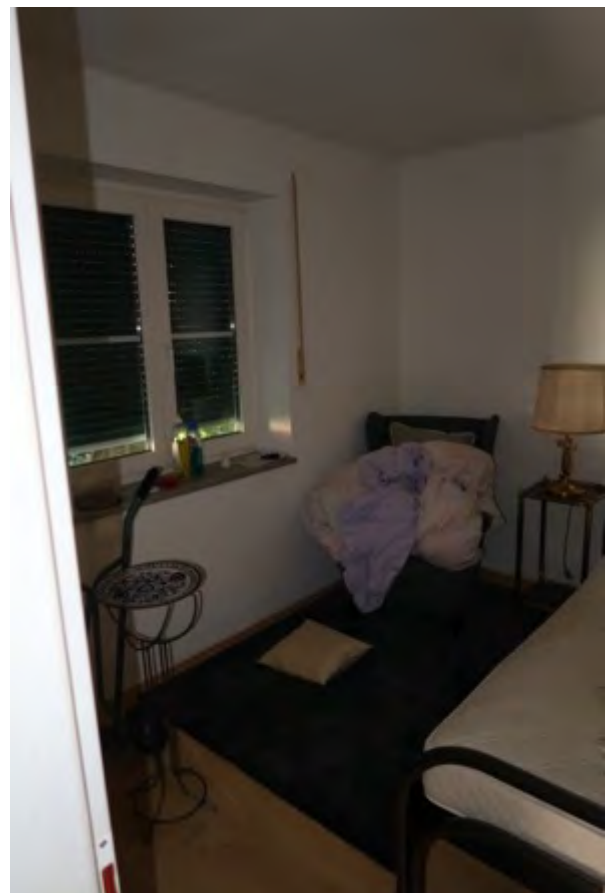
Kellerflur



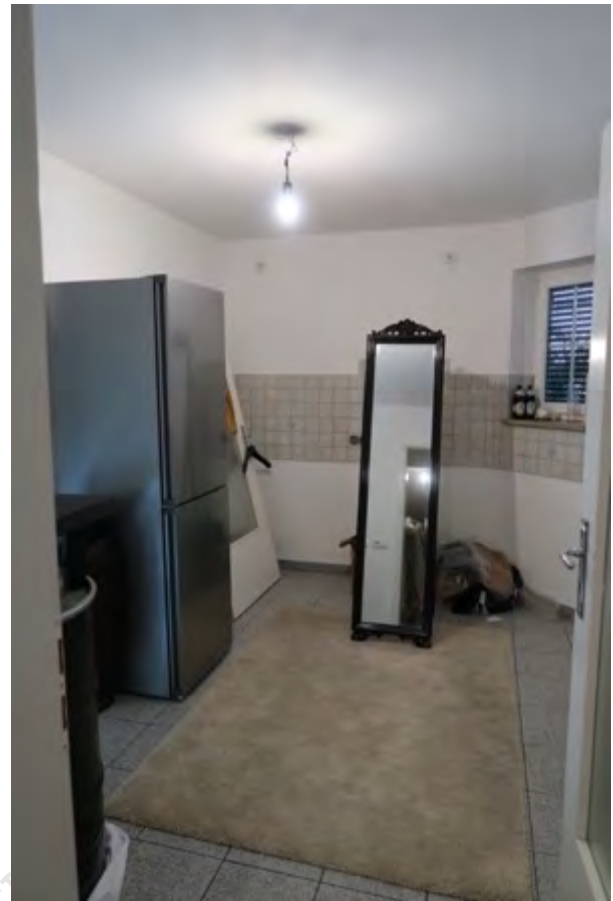
Abstellfläche Keller



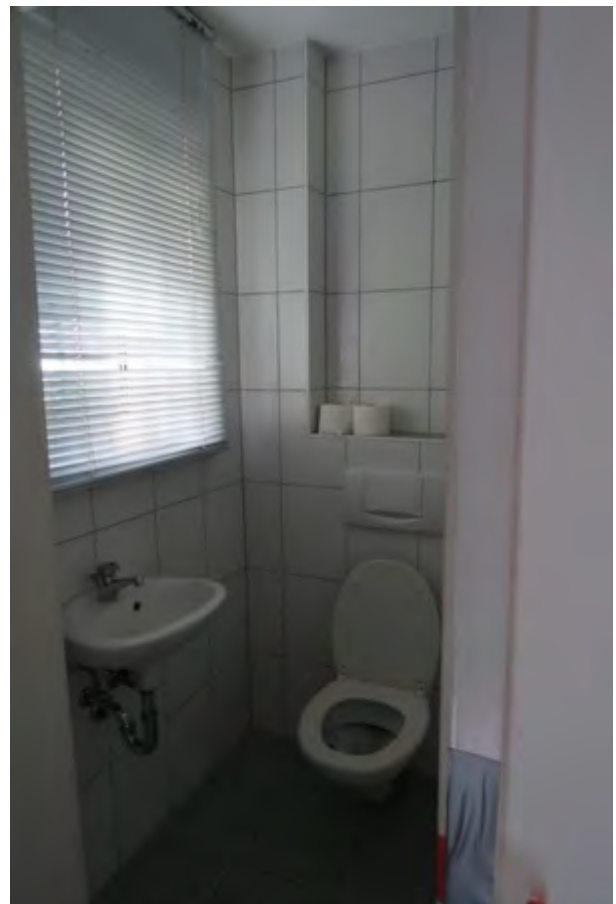
Zimmer EG



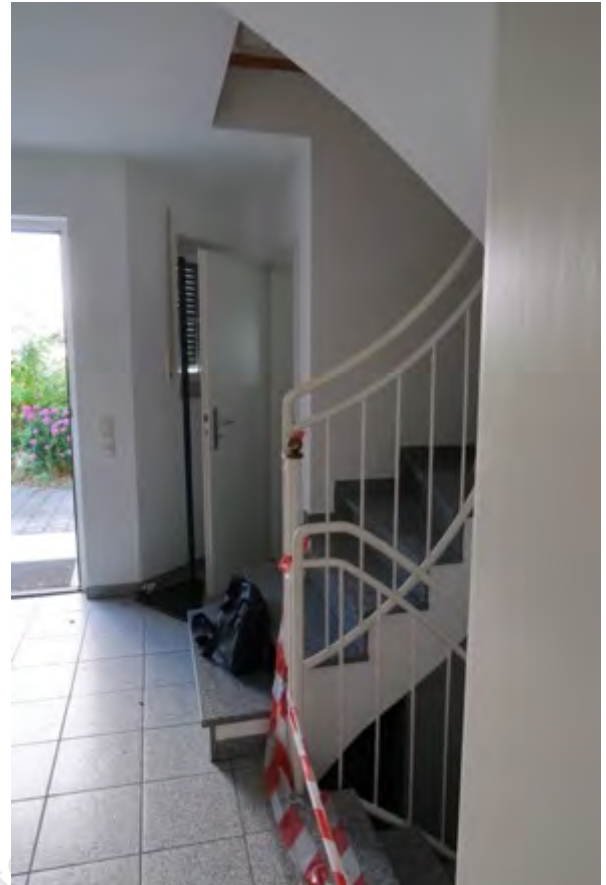
Küche



WC



Treppenhaus



Bad DG



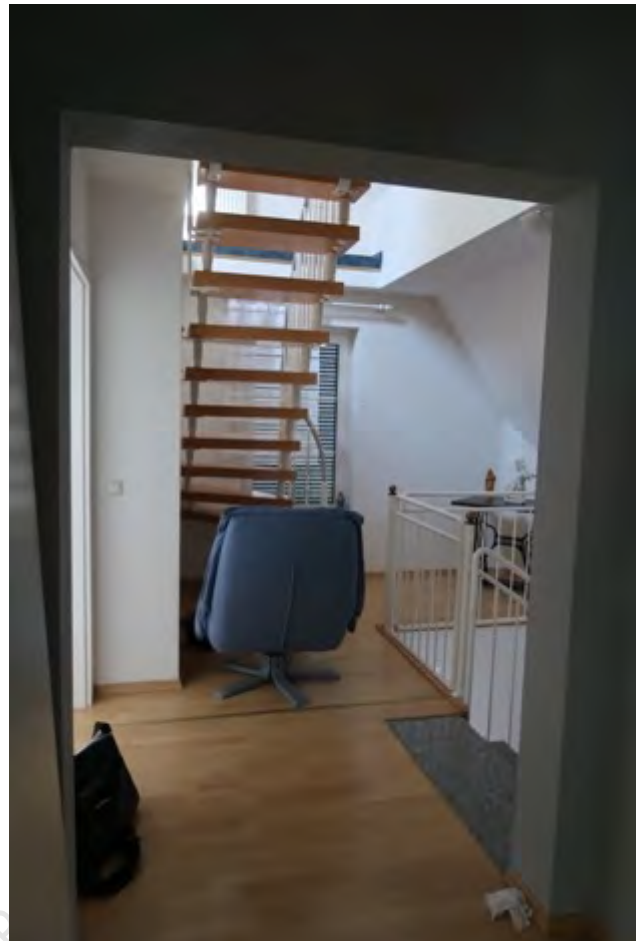


Balkon Dachgeschoss

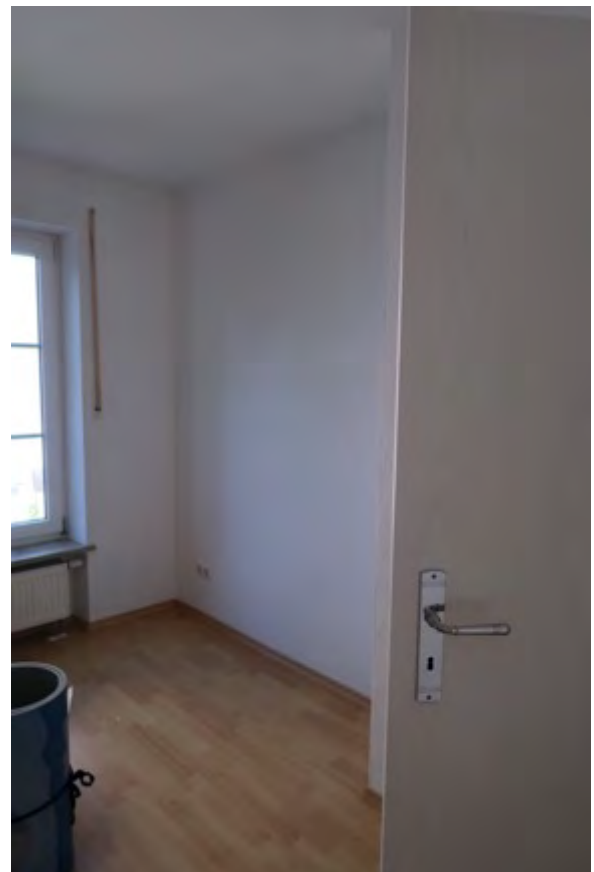


Schlafen DG

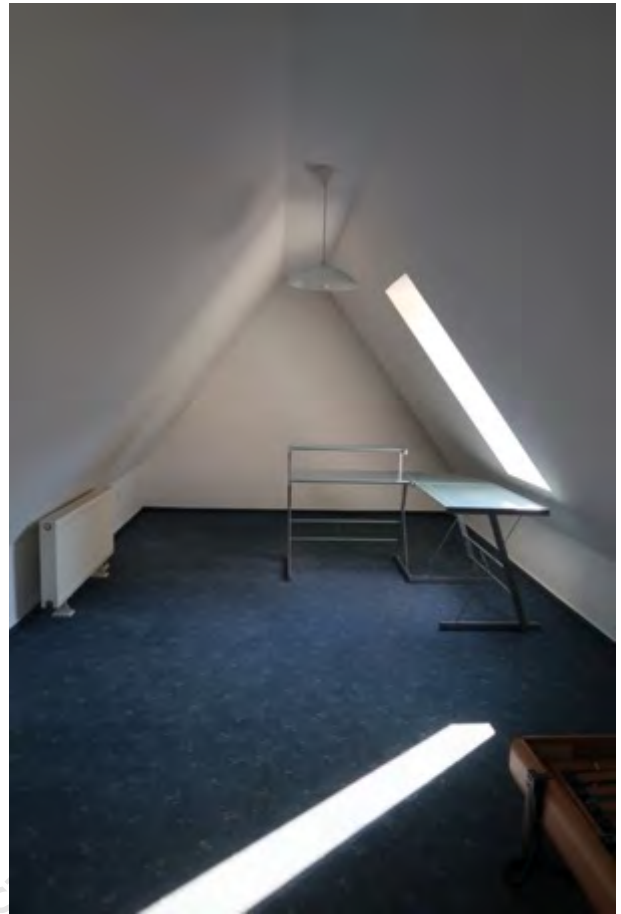
Treppenhaus DG



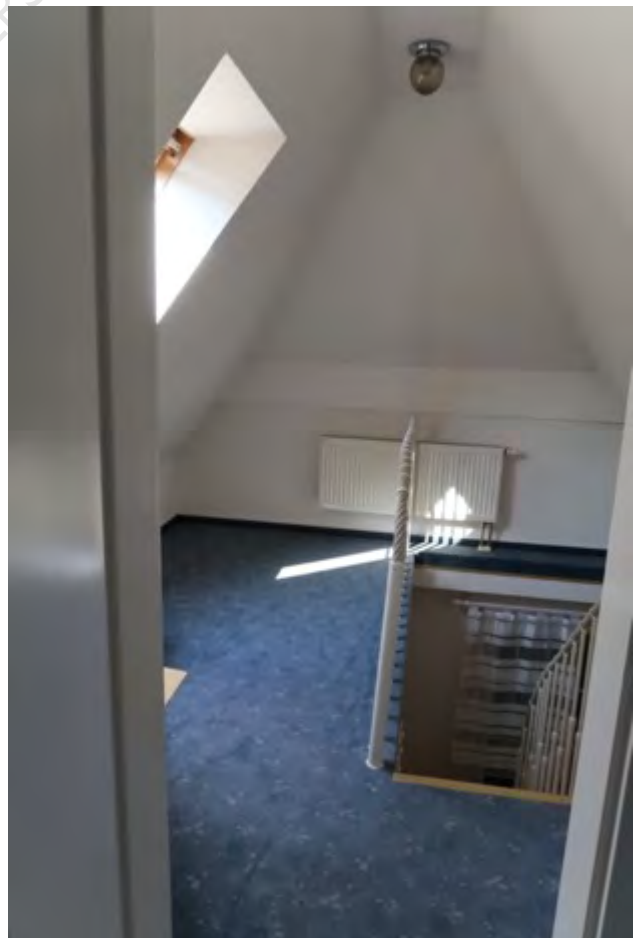
Kind 2 DG



Zimmer Dachspitz



Treppenhaus Dachspitz



5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung

5.1 Wertermittlungsverfahren

Unbebaute Grundstücke Bodenwertanteil bebauter Grundstücke	Vergleichswertverfahren §§ 24 und 26 ImmoWertV	→ Vergleichswert
Bebaute Grundstücke Eigentumswohnungen Preismessung nach Ertragsfähigkeit des Grundstücks - Mietwohnhäuser - gewerblich - industriell genutzte Grundstücke - gemischt genutzte Grundstücke - öffentlich genutzte Grundstücke - Sonderimmobilien z.B. Dienstleistungs- und Freizeitimmobilien	Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWertV	→ Ertragswert
Preisbemessung nach verkörpertem Herstellungskosten - Ein- und Zweifamilienhäuser	Sachwertverfahren §§ 35 bis 39 ImmoWertV	→ Sachwert

5.2 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufiger Vergleichswert §§ 24 und 26 ImmoWertV ↓	Vorläufiger Ertragswert §§ 27 bis 34 ImmoWertV ↓	Vorläufiger Sachwert §§ 35 bis 39 ImmoWertV ↓
Marktanpassung zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt durch objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz, Sachwert- und Vergleichsfaktor		
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert ↓	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert ↓	Marktangepasster vorläufiger Sachwert ↓
Subsidiäre Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale, namentlich - Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand - von marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge usw. soweit weitere Besonderheiten des Bewertungsobjekts, die trotz Anwendung von objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke, Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren ergänzend zu berücksichtigen sind.		
Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
Bei Heranziehung mehrerer Verfahren Würdigung der Aussagefähigkeit der Ergebnisse der angewandten Verfahren (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)		
VERKEHRSWERT (Marktwert)		

Verfahren - Allgemein

In ihren Grundzügen werden mit den klassischen, in der ImmoWertV geregelten, Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) Mechanismen wiedergegeben, die nach der Art des Grundstücks auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend sind. Dies ist auch für die Wahl des Ermittlungsverfahrens von Bedeutung.

Das **Vergleichswertverfahren** findet Anwendung, wenn - wie bei unbebauten Grundstücken oder Eigentumswohnungen - sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert.

Das Vergleichswertverfahren kann grundsätzlich sowohl bei der Verkehrswertermittlung bebauter als auch bei unbebauten Grundstücken (Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter Grundstücke) zur Anwendung kommen.

Die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke im Wege des Vergleichswertverfahrens scheitert zumeist an der hinreichenden Vergleichbarkeit der zur Verfügung stehenden Kaufpreise, sodass das Verfahren in der Regel bei Eigentumswohnungen angewendet werden kann.

Das **Sachwertverfahren** wird in den Fällen angewendet, in denen eine nicht auf Ertragserzielung gerichtete Eigennutzung das Marktgeschehen bestimmt. Hier sind in erster Linie Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser) zu nennen, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden und deren Zweckbestimmung nicht die Rendite ist.

Das **Ertragswertverfahren** ist für die Verkehrswertermittlung von Immobilien geeignet, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung (Renditeobjekte) gehandelt werden.

Vornehmlich auf den Ertragswert abzustellen ist sinnvoll, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen, wie z.B. bei Mietwohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegrundstücken. Dem Käufer eines derartigen Grundstücks kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital in Gestalt der durch die Vermietung oder Verpachtung erzielten Erträge erwirtschaftet.

Die Anwendung der genannten Verfahren führt zum Vergleichs-, Ertrags- und Sachwert. Es handelt sich hierbei um vorläufige Zwischenwerte, die nicht ohne Weiteres, ohne evtl. Anpassung mit dem Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB identisch sein müssen.

§ 194 BauGB:

„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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Unter dem **gewöhnlichen Geschäftsverkehr** wird dabei der Handel auf einem freien Markt verstanden, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und allein objektive Maßstäbe preisbestimmend sind.

5.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall

Bei Doppelhäusern ist der Verkehrswert vom Sachwert abzuleiten. Sie dienen in der Regel nicht der Ertragserzielung.

Mangels ausreichender Zahl an Vergleichspreisen vom Gutachterausschuss kann kein Vergleichswertverfahren durchgeführt werden.

Flurstück Nr. 496/3: Es handelt sich um eine Doppelhaushälfte. Das Sachwertverfahren ist das zielführende Verfahren.

INTERNETVERSION AG IN

6.0 Ermittlung des Bodenwertes

In der Regel ist der Bodenwert im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (siehe Immobilienwertermittlungsverordnung).

Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den objektspezifischen Umständen, wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Wertermittlungs- stichtag

22.08.2023

Bodenrichtwert

Stand 01.01.2022 490,- €/m² inklusive Erschließung
Richtwertzone 11607, Bereich zw. Johannes-Senser Str./Zacherkeller,
Konrad-Kuhn-Straße

Der Wert wurde der Bodenrichtwertliste der Geschäftsstelle des
Gutachterausschusses des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen
entnommen.

Erschließungszustand erschließungsbeitragsfrei, hinsichtlich Grunderwerb

Baurecht

Kein Bebauungsplan vorhanden, es greift § 34 BauGB

Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

- (1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt

Grundstücksgrößen Flurstück Nr. 496/3 556 m²

Bewertung:

Laut Auskunft des Gutachterausschusses des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen ist bei unbebauten Grundstücken seit der Richtwertfestsetzung aktuell eine Wertsteigerung von 5- max. 10 % feststellbar.

Im Weiteren wird aufgrund der Steigerung des Bodenrichtwertes eine mittlere Preissteigerung von 7,5 % angenommen.

Aufgrund der Lage direkt an der regelmäßig befahrenen St 2045, Pfaffenhofener Straße sind Immissionen vorhanden.

In dem Richtwertgebiet gibt es Grundstücke mit besseren Lagemerkmalen. Der Zuschnitt des Grundstücks ist schmal und lang.

Zusammengefasst wird im Weiteren von einem pauschal geschätzten Abschlag von 5 % ausgegangen.

$$490 \text{ €/m}^2 - 5 \% = 466 \text{ €/m}^2$$

Flurstück Nr. 496/3			
556 m ²	x	466 €/m ²	259.096 €
Bodenwert am Wertermittlungstichtag 22.08.2023			259.096 €

7.0 Allgemeine Hinweise und objektspezifische Grundstücksmerkmale

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Der **Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale** kommt regelmäßig eine sehr große Bedeutung zu, denn nur selten entspricht ein bebautes Grundstück in allen Belangen den Grundstücksmerkmalen, die mit einem auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelten Grundstückssachwert erfasst werden.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV durch

- marktgerechte Zu- oder Abschläge oder
- andere geeignete Weise zu berücksichtigen,

und zwar auch **nur insoweit, wie dies „dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr“** entspricht.

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV ist eine Vorschrift von zentraler Bedeutung. Die Regelung führt ohne Anspruch auf Vollständigkeit eine Reihe „besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale“ auf, die im Anschluss an die Ermittlung des (vorläufigen) Vergleichs-, Ertrags- und Sachwerts nach dem 3. Abschnitt zu berücksichtigen sind. Die **Berücksichtigung der „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ (Anomalien) ist gleichwohl integraler Bestandteil der Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertermittlung nach dem 3. Abschnitt**. Dies ergibt sich aus § 8 Abs. 2 ImmoWertV, nachdem diese „in“ dem Wertermittlungsverfahren zu berücksichtigen sind.

Die **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** müssen nach § 8 Abs. 4 ImmoWertV **berücksichtigt werden**, soweit

- sie „in“ dem Wertermittlungsverfahren noch keine Berücksichtigung gefunden haben und
- es sich um solche Merkmale handelt, die den Verkehrswert beeinflussen.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens können die objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereits mit den **angesetzten Erträgen, Bewirtschaftungskosten, einer entsprechend verlängerten oder verkürzten Restnutzungsdauer der baulichen Anlage oder auch mit dem Liegenschaftszinssatz** berücksichtigt worden sein. Erheblich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichende Erträge (over- und underrented) aufgrund wohnungs- und mietrechtlicher Bindungen können beispielsweise bei Anwendung des mehrperiodischen (mehrphasigen) Ertragswertverfahrens nach § 17 Abs. 3 ImmoWertV direkt berücksichtigt werden. Grundsätzlich kann auch einem Instandsetzungsrückstau (Baumängel und Bauschäden) durch entsprechend geminderte Erträge direkt Rechnung getragen werden.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Baumängeln oder Bauschäden nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode.

Die **Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden** darf gleichwohl **nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt** werden.

Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt.

Baumängel und Bauschäden sind nach dieser Vorschrift nur zu berücksichtigen, „soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht“.

Nicht jeder Baumangel und Bauschaden (Instandhaltungsrückstau) ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden schon eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

Flurstück Nr. 496/3, Am Zacherkeller 4:

Das Bewertungsobjekt befindet sich weitestgehend in gepflegtem Zustand. Es müssen an den Dachgeschossfenstern mit niedriger Brüstung noch Absturzsicherungen angebracht werden und die Balkonbretter erneuert werden.

Pauschal geschätzter Werteeinfluss: 4.000 € (keine Kosten)

INTERNETVERSION AG IN

8.0 Daten zur Ermittlung des Sachwertes, Wertermittlungstichtag 22.08.2023 Flurstück Nr. 496/3, Am Zacherkeller 4

1. Bestimmung der objektspezifischen Herstellungskosten in Anlehnung an NHK 2010:

Es ist bei der Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag aufzuwenden wären.

Die objektspezifischen Normalherstellungskosten der zu bewertenden baulichen Anlage sollen unter Berücksichtigung des jeweiligen Gebäudestandards ermittelt werden. Der Gebäudestandard bestimmt sich bei der Heranziehung der NHK 2010 nach den sich aus Anlage 2 der SachwertR ergebenden Kriterien.

Für die Einordnung des Gebäudestandards sind die am Wertermittlungstichtag herrschenden, marktüblichen Anschauungen maßgebend. Die Einordnung der Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Zu- und Abschläge sind sachverständig vorzunehmen.

Die Einordnung des zu bewertenden Objektes durch eine Benotung der jeweiligen Kostengruppe stellt eine Schätzung dar.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet. Sie beziehen sich auf den Kostenstand 2010 und müssen deshalb mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen des statistischen Bundesamtes an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag angepasst werden.

Normalherstellungskosten (NHK), NHK 2010 in Anlehnung an Typ 2.21 und 2.01
Doppelhaushälfte teilweise unterkellert
Standardstufe ca. 2,8

Normalherstellungskosten ohne Baunebenkosten:
Wohnhaus ca. 840,- €/m²

Umrechnung auf 2023

840,00 €/m ²	x	1	x	1,00	x	160,2	/	90,1	= rd.	1.494,00 €/m²
-------------------------	---	---	---	------	---	-------	---	------	-------	---------------------------------

Index II 2023	160,2
Index von 2010	90,1

Kosten der Baunebenkosten und Bruttogrundfläche unter anderem in Anlehnung an die WertR 06, Wertermittlungsrichtlinien und Normalherstellungskosten 2010

2. Alterswertminderung:

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung der Verhältnisse der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen.

Gesamtnutzungsdauern nach ImmoWertV:

Ein- und Zweifamilienhäuser 80 Jahre

Es wird im Bewertungsfall von einer Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** ausgegangen.

Tatsächliches Baujahr Altbestand	ca. 1936
Tatsächliches Baujahr Anbau und Aufstockung	ca. 1996-1999
Modifiziertes Alter	ca. 35 Jahre

Modifizierte Restnutzungsdauer 45 Jahre

8.1 Ermittlung des Sachwertes zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2023 Flurstück Nr. 496/3, Am Zacherkeller 4

Sachwertermittlung

Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag

BGF x Normalherstellungskosten inkl. BNK

Wohnhaus

242 m² x 1494 €/m² 361.548 €

Zwischensumme 361.548 €

Herstellungswert des Gebäudes 361.548 €

am Wertermittlungsstichtag (inkl. BNK)

abzgl. Wertminderung wegen Alters (linear)

bei Gesamtnutzungsdauer

80 Jahre

bei Restnutzungsdauer

45 Jahre

-44% des Herstellungswertes (inkl. Baunebenkosten) -159.081 €

Gebäudewert (inkl. Baunebenkosten) 202.467 €

zzgl. Wert der Außenanlagen, pauschal geschätzt (Zeitwert) 5% 10.123 €

Zwischenwert 212.590 €

Zeitwert besonderer Bauteile - geschätzt 12.000 €

Zwischenwert 224.590 €

zzgl. Bodenwert 259.096 €

Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt 483.686 €

(Bodenwert + Wert der baulichen Anlagen + Baunebenkosten)

Sachwertfaktor (Allgemeine Marktanpassung) 1,000 *

Marktangepasster vorläufiger Sachwert 483.686 €

Werteinfluss objektspezifische Grundstücksmerkmale

Instandhaltungstau,

Baumängel und Bauschäden pauschal geschätzt

4.000 €

Unbelasteter Verkehrswert (Marktwert) 479.686 €

am Wertermittlungsstichtag

Begründung für die Marktanpassung:

Bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken wirken sich zwei Faktoren auf das Verhältnis Sachwert/Verkehrswert besonders aus: die absolute Höhe des errechneten Sachwertes und die regionale Lage des Grundstücks.

Das Verhältnis des Kaufpreises zum Sachwert hängt laut gesicherter Erkenntnisse zu einem großen Teil von der Lage des Objektes ab.

Entscheidend ist immer die Angebots- und Nachfragekonstellation am Wertermittlungstichtag.

Aufgrund der vorgenannten Daten, der vorgefundenen Lage- und Zustandsmerkmale sowie in Anlehnung an die Marktanpassungsfaktoren des Gutachterausschusses des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen ist keine Marktanpassung vorzunehmen. Es handelt sich um eine Um- und angebaute Doppelhaushälfte mit Teilunterkellerung.

Vergleichswerte nur informativ:

Der Gutachterausschuss konnte keine ausreichende Zahl an Verkäufen von Doppelhäusern zur Verfügung stellen, um einen direkten Preisvergleich durchzuführen.

Es lagen 3 Verkäufe vor. Diese lagen bei 448.000 €, 499.000 € und 500.000 €.

Es liegen zusätzlich Vergleichsfaktoren des Gutachterausschusses 2020/2021 für den gesamten Landkreis Neuburg-Schrobenhausen vor.

Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser: Vergleichsfaktoren in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und der Wohnfläche, bezogen auf das Baujahr 1994.

Vergleichsfaktor BRW 490 €/m², Wohnfläche ca. 135 m²:

$135 \text{ m}^2 * \text{ca. } 3.750 \text{ €/m}^2 = 505.900 * 0,95 = \text{ca. } 481.000 \text{ €}$

Der Sachwert und informative Vergleichswert stimmen sehr gut überein.

Auszüge aus der Fachliteratur bzgl. der Marktsituation:

Die Preise für Wohnungen und Häuser in Deutschland haben sich im ersten Quartal 2023 so stark verbilligt wie seit 2000 nicht mehr, berichtet das Statistische Bundesamt (Destatis) – im Schnitt um 6,8 Prozent innerhalb eines Jahres. Die stärksten Rückgänge gab es in den Metropolen.

Im ersten Quartal 2023 sind die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) in Deutschland im Vergleich zum ersten Quartal 2022 um durchschnittlich 6,8 Prozent gesunken, wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt. Das sei der stärkste Rückgang in einem Jahresvergleich seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000. Im Vergleich zum vierten Quartal 2022 waren Wohnungen und Häuser in der aktuellen Untersuchung im Schnitt 3,1 Prozent günstiger.

Als Gründe für den Rückgang der Kaufpreise gibt die Wiesbadener Behörde die gesunkene Nachfrage wegen gestiegener Finanzierungskosten und die anhaltend hohe Inflation an.

Am deutschen Immobilienmarkt ist eine Wende eingetreten. Gegen den allgemeinen Trend der hohen Inflation sind die Preise für Häuser und Eigentumswohnungen nach Daten des Finanzierungsvermittlers Interhyp im dritten Quartal gesunken.

Die sinkenden Preise sind laut Immobilienportals „Immowelt“ auch in Süddeutschland spürbar. Laut Marktforscher des Immobilienverbands IVD Süd ist die Anzahl der im Markt befindlichen Immobilien deutlich gestiegen. Deshalb wird über die Höhe des Preises intensiver verhandelt.

Laut IVD Süd e.V. stiegen die Immobilienumsätze in Bayern in den vergangenen Jahren stetig an. Aktuell zeichnet sich eine Trendwende am Immobilienmarkt ab. Rapide anwachsende Hypothekenzinsen, stetig steigende Baukosten, schwächelnde Konjunktur bremsen die Investitionsdynamik derzeit etwas ab.

Gestiegene Zinsen, hohe Inflation, geringe Konjunktur: Die Immobilienpreise in Deutschland sinken erstmals seit Jahren wieder. Die DZ-Bank rechnete in einer Studie jüngst mit einem Preistrückgang von vier bis sechs Prozent im Jahr 2023.

9.0 Ableitung des Verkehrswertes für das Objekt Flurstück Nr. 496/3, Am Zacherkeller 4 in 86529 Schrobenhausen, Wertermittlungstichtag 22.08.2023

Die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen und der Verkehrswert nach den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

Flurstück Nr. 496/3

Am Zacherkeller 4:

Es handelt sich um eine Doppelhaushälfte mit Nebengebäude und Carport. Das ursprüngliche nicht unterkellerte Gebäude aus dem Jahr ca. 1935 wurde laut Angabe beim Ortstermin überwiegend abgebrochen und mit einem unterkellerten Anbau erweitert und der Altbestand umgebaut und das Dach erneuert sowie der Dachspitz ausgebaut. Der ursprüngliche Altbestand ist nicht unterkellert (es ist nur ein kleiner Kriechkeller vorhanden).

Es wurde ein zum Teil massives Nebengebäude und ein Carport errichtet.

Durch die Lage an der Staatsstraße (Pfaffenhofener Straße) sind Immissionen vorhanden. Die Straße verläuft im Süden entlang der Gartenseite.

Die Grundrissgestaltung ist weitestgehend funktionell. Die Planunterlagen stimmen mit der Örtlichkeit nicht überein. Die Ausstattung ist überwiegend mittel, die Belichtung ausreichend.

Die Vermarktbarkeit wird als eher durchschnittlich angesehen.

Im Bewertungsfall ist das Sachwertverfahren das zielführende Verfahren.

Verkehrswert am Wertermittlungstichtag: 480.000,- €

10.0 Verkehrswert für das Objekt Flurstück Nr. 496/3, Am Zacherkeller 4 in 86529 Schrobenhausen, Wertermittlungstichtag 22.08.2023

Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, Nutzungsmöglichkeiten und dem baulichen Zustand wird der Verkehrswert (Marktwert) in Anlehnung an den **Sachwert**

für das eingetragene Grundstück der Gemarkung Schrobenhausen

Flst. Nr. 496/3

**Am Zacherkeller 4 und 6,
Wohngebäude (Wohnhaus am Zacher-
keller 6 tlw. auf Flst. Nr. 496/4)
Nebengebäude, Hofraum, Garten zu 556 m²**

zum Wertermittlungstichtag 22.08.2023 mit

480.000,- €

in Worten: vierhundertachtzigtausend Euro

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.
Das Gutachten wurde unter meiner Verantwortung erstellt.

München, den 26.09.2023

Dipl.-Ing. (FH)
Margit Apitzsch