



Verkehrswertgutachten

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 74a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

für ein mit einer
Doppelhaushälfte (DHH) nebst Garagengebäude
bebautes Grundstück



Schulstraße 8 | 86462 Langweid am Lech (Lkr. Augsburg)

VERKEHRSWERT
zum 11. April 2024

363.000 €

- für das unbelastete Grundstück Flst. 304/3 -

STIELKE & KOLLEGEN
Sachverständige für Immobilienbewertung

Stielke & Kollegen | Uwe K. Stielke MRICS | Chartered Valuation Surveyor | Immobilienökonom (IRE|BS)
Dipl.-Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten (DIA)
Fachwirt in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK) | Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)
Werner-Haas-Str. 8 | D-86153 Augsburg | Germany | Telefon 0821 / 455564-580 | Telefax 0821 / 455564-581 | info@stielke-kollegen.de

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenstellung wesentlicher Daten.....	3
2	Gesonderte Fragestellungen laut gerichtlichem Auftrag	6
3	Allgemeine Angaben.....	7
3.1	Auftraggeber.....	7
3.2	Auftrag.....	7
3.3	Zweck des Gutachtens.....	7
3.4	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Ortsbesichtigung und Teilnehmer.....	7
3.5	Anzahl der Gutachtenausfertigungen	8
3.6	Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen.....	8
4	Beschreibung des Grundstücks.....	9
4.1	Grundbuchamtliche Angaben.....	9
4.2	Ortsangaben / Lage	11
4.3	Bau- / Planungsrecht.....	12
4.4	Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	12
4.5	Bodenbeschaffenheit / Grundstücksgestalt und Form	12
4.6	Denkmalschutz.....	13
4.7	Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks.....	13
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
5.1	Vorbemerkung.....	13
5.2	Baubeschreibung allgemein und innen	14
5.3	Nebengebäude.....	16
5.4	Außenanlagen.....	16
5.5	Flächen und Maße	16
6	Beurteilung der baulichen Gegebenheiten	18
6.1	Objekt- und Grundrissbeurteilung, energetische Betrachtung.....	18
6.2	Besonnung und Belichtung	19
6.3	Baulicher Zustand	19
7	Wertermittlungsverfahren	21
7.1	Allgemein.....	21
7.2	Bewertungsmethoden	21
7.3	Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.....	22
7.4	Umstände des Einzelfalls / Vorgehensweise	22
7.5	Darstellung der Bewertungssystematik.....	23
8	Bewertung.....	24
8.1	Ermittlung des Bodenwerts	24
8.2	Ermittlung des Sachwerts	26
8.3	Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt - Marktanpassung	32
8.4	Korrektur wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (BoG).....	35
8.5	Ermittlung des Ertragswertes (Kontrollwert)	36
9	Zusammenfassung und Ermittlung des Verkehrswerts.....	39
10	Schlussbemerkung	41
11	Versicherung.....	41
12	Wesentliche Literatur	42
13	Gesetzliche Grundlagen	42
14	Anlagen.....	42

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	<p>Wohnbaugrundstück Flst. 304/3 bebaut mit einer</p> <p>Doppelhaushälfte (DHH) nebst Garagengebäude.</p> <p>Das bewertungsgegenständliche Wohnhaus wurde seinerzeit als einseitig an das Nachbargebäude angebautes Wohnhaus (DHH) in massiver Bauweise erstellt. Es besteht aus einem Erdgeschoss, einem ausgebauten Dachgeschoss nebst ausgebautem Spitzboden und ist gesamt unterkellert.</p>			
Objektanschrift	Schulstraße 8 86462 Langweid am Lech (Lkr. Augsburg)			
Grundbuch	<p>Amtsgericht Augsburg Grundbuch von Langweid am Lech Band 55 Blatt 1778</p> <p>BV: lfd. Nr. 1</p> <p>Flurstück Nr.: 304/3, Schulstraße 8 Gebäude- und Freifläche zu 505 m²</p>			
Baujahr (lt. vorl. Bauakte)	<p>Wohngebäude: ca. 1959 Garagengebäude: ca. 1966</p>			
Nutzung	Das Wohnhaus war zum Bewertungsstichtag bewohnt, Mietverhältnisse sind dem SV nicht bekannt.			
Bruttogrundflächen:	Wohnhaus	<i>Bruttogrundfläche (BGF)</i>	<i>Wohnfläche (Wfl.)</i>	<i>Nutzfläche (Nfl.)</i>
Wohnflächen:	Kellergeschoss	ca. 67 m ²	-	ca. 46 m ²
Nutzflächen:	Erdgeschoss	ca. 71 m ²	ca. 50,00 m ²	-
	Dachgeschoss	ca. 67 m ²	ca. 46,00 m ²	-
	Gesamt:	ca. 205 m²	ca. 96,00 m²	ca. 46 m²
	Doppelgarage	<i>Bruttogrundfläche (BGF)</i>	<i>Nutzfläche (Nfl.)</i>	
	Erdgeschoss	ca. 36 m ²	ca. 30 m ²	
	Gesamt:	ca. 36 m²	ca. 30 m²	
	Wichtige Hinweise zu den Flächenangaben siehe Ziffer 5.5 „Flächen und Maße“!			

Grundstücksgröße	505 m ² (lt. Grundbuch siehe oben)
Vorhandenes Zubehör gemäß § 97 BGB	<p>Vorbemerkung: Ob eine Zubehör- oder Bestandteileigenschaft im rechtlichen Sinne vorliegt, kann durch den Sachverständigen aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen nicht beurteilt werden. Gemäß Auftrag werden derartige Sachen nach sachverständigem Ermessen frei bewertet. Ggf. geschätztes Zubehör ist im Verkehrswert <u>nicht</u> berücksichtigt und hier ggf. gesondert ausgewiesen.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Besichtigung war im EG des Wohnhauses eine Einbauküche (Anschaffungskosten lt. Auskunft AGeg. etwa 11.000 €, Einbau im Jahr 2023) ersichtlich, welche sich laut Auskunft im Ortstermin im Eigentum der Antragsgegnerin befindet. Ferner wurde der Öltank (ca. 5.500 Liter) etwa Ende Dezember 2023 voll betankt. Laut Auskunft der Antragsgegnerin ist die Tankfüllung in deren Eigentum.</p>
Besonderheiten	<p>Keine Fotodokumentation der Innenräume:</p> <p>Der Maßgabe der Antragsgegnerin Fotoaufnahmen der Innenräume im Gutachten nicht abzubilden wurde entsprochen.</p> <p>Abweichungen von Genehmigungsplanunterlagen:</p> <p>Soweit am Tag der Ortsbesichtigung erkennbar, entsprach die vorhandene Grundstücksbebauung, die bauliche Ausführung und die Aufteilung und Anordnung der Räumlichkeiten nicht vollumfänglich den vorliegenden baubehördlich genehmigten Planunterlagen. Geringfügige Abweichungen der tatsächlich angetroffenen Gegebenheiten zu den vorliegenden Genehmigungsplanunterlagen des Wohnhauses aus dem Jahr 1957 waren am Ortstermin im Grundriss des Erdgeschosses (z. B. baulich vollständig umschlossener Windfang-Anbau; entfernte Trennwand zwischen den beiden Zimmern an der SO-Fassade) und im Bereich Kellerabgang (zusätzliche Hauseingangstüre Bereich Treppenhaus auf dem Niveau des Zwischenpodests KG-EG) vom Erdgeschoss aus ersichtlich. Der Spitzboden war zum Bewertungsstichtag ausgebaut und über eine hierfür errichtete Metall-Spindeltreppe mit Holztrittstufen erschlossen. Die dem Sachverständigen vorliegenden baubehördlich genehmigten Planunterlagen beinhalten den vorgenannten baulichen Zustand nicht.</p> <p>Die zum Bewertungsstichtag vorhandene bauliche Dachauskragung (Carport) mit ersichtlichen Instandhaltungs- / Instandsetzungserfordernissen an der SO-Fassade der Garage entstammt nicht der Ursprungsbaujahreszeit, sie wurde offensichtlich mehrere Jahre später errichtet. Planunterlagen lagen dem Sachverständigen nicht vor. Ob das Bauwerk innerhalb des relevanten Bauplanungsrechts in der vorhandenen Ausführung zulässig ist, wurde seitens des SV nicht überprüft.</p>

	<p>Rechte und Belastungen in Abt. II des Grundbuchs</p> <p>Das in dem betreffenden Grundbuch in Abteilung II unter der laufenden Nummer 1 eingetragene Recht ist gemäß dem Gerichtsauftrag hinsichtlich möglicher Wertminderung gesondert zu betrachten. Etwaige Wertnachteile durch dieses Recht sind in dem hier ausgewiesenen Verkehrswert auftragsgemäß nicht enthalten und werden nachfolgend gesondert ausgewiesen (nähere Angaben siehe unter Ziffer 4.1 „Grundbuch“).</p> <p>Wertnachteil durch die Belastung in Abt. II, lfd. Nummer 1:</p> <p>Gesamt rund 4.000 €</p>
--	---

2 Gesonderte Fragestellungen laut gerichtlichem Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage?	Siehe Punkt 4.2
Baulicher Zustand und ggf. Reparaturen?	Siehe Punkt 6.3
Bauauflagen, Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?	Siehe Punkt 4.3, und 4.6
Verdacht auf Hausschwamm?	Nicht bekannt und nicht ersichtlich.
Zuständiger Kaminkehrer?	Nicht genau bekannt, weitere Informationen gehen der Auftraggeberin in einem gesonderten Schreiben zu.
Verdacht auf ökologische Altlasten?	Siehe Punkt 4.5
Verwalter und Höhe des Wohngeldes? (nur im Rahmen des WEG)	Entfällt
Mieter oder Pächter?	Mietverhältnisse sind nicht bekannt.
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG?	Entfällt
Gewerbebetrieb?	Nicht genau bekannt
Maschinen oder Betriebseinrichtungen?	Nicht genau bekannt
Besteht ein Energieausweis?	Nicht bekannt, lag dem Sachverständigen nicht vor.

3 Allgemeine Angaben

3.1 Auftraggeber

Amtsgericht Augsburg - Vollstreckungsgericht -, Schaezlerstraße 13, 86150 Augsburg.

3.2 Auftrag

Der Auftrag für die Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert des Grundstücks im Sinne des § 74a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) wurde erteilt mit dem Schreiben nebst Beschluss des Amtsgerichts Augsburg vom 22.02.2024 (Post-Eingang am 26.02.2024).

3.3 Zweck des Gutachtens

Laut Beschluss soll zum Wertermittlungsstichtag der Verkehrswert gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) unter Berücksichtigung der Maßgaben des § 74a ZVG ermittelt werden. Der ermittelte Verkehrswert dient als Grundlage im Zwangsversteigerungsverfahren (gem. § 74a ZVG). Laut Beauftragung ist der Verkehrswert jedes einzelnen Grundstücks bzw. Miteigentumsanteils gesondert zu ermitteln und auszuweisen. Es wurde beauftragt, gesonderte Detailfragen gemäß dem gerichtlichen Auftrag zu beantworten (siehe hierzu Ziffer 2). Sonstige Untersuchungen und Nachforschungen wurden nur insoweit betrieben, wie sie für den Zweck des Gutachtens im Sinne des Auftrages unmittelbar und augenscheinlich erforderlich waren. Die Gutachtenstätigkeit ist - gem. Auftrag - auf das zur Erfüllung des Auftrages Notwendige zu beschränken.

Das vorliegende Gutachten erfolgt unter den besonderen Bedingungen im Zwangsversteigerungsverfahren und ist auf diesen Bestimmungszweck der Auftraggeberin beschränkt. In der Wertermittlung können daher abweichende Betrachtungen zu § 8 Absatz 3, §§ 46 bis 52 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) hinsichtlich bestehender Grundstücksbelastungen erfolgen, da der Verkehrswert für den Verfahrenszweck der Zwangsversteigerung ohne Grundstücksbelastungen der Abteilung II des Grundbuches (unbelastet) ausgewiesen wird. Des Weiteren sind, aufgrund der Maßgaben des § 57 a und § 57 b ZVG, Regelungen in eventuell bestehenden Miet- oder Pachtverträgen (Mietvorauszahlungen, Baukostenzuschüsse etc.) in der Wertermittlung nicht zwingend zu berücksichtigen. Wertminderungen hieraus sind ggf. gesondert bei Angebotsabgabe zu berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für den Verfahrenszweck der Zwangsversteigerung jedes im Grundbuch eingetragene Grundstück auftragsgemäß gesondert bewertet und separat ausgewiesen wird. Es können sich hierbei Wertunterschiede im Vergleich zu einer Gesamtbewertung ergeben aufgrund gegenseitiger, grundstückübergreifender Wertbeeinflussungen (z. B. durch Zugangswege, Ver- und Entsorgungsmedien, Grenzüberbauungen etc.). Auf eine Ausweisung eines Gesamtverkehrswertes wird auftragsgemäß verzichtet, da bei mehreren Einzelgrundstücken nicht mehr alle verfahrensmöglichen Versteigerungskombinationen (Einzel-, Gesamt- oder Gruppenangebote gem. § 63 Abs. 1 und Abs. 2 ZVG) und deren unterschiedlichen Wertauswirkungen der Grundstücke untereinander im Gutachten vollumfänglich dargestellt werden können.

3.4 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Ortsbesichtigung und Teilnehmer

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag und wird für den **11. April 2024** festgelegt. An diesem Tag fand die Ortsbesichtigung samt Innenbesichtigung der Gebäude statt.

Zur Besichtigung anwesend waren:

- Laut Angaben der Antragsteller (nur zu Beginn des Ortstermins, keine Teilnahme bei Innenbesichtigung)
- Laut Angaben die Antragsgegnerin
- Der Sachverständige Uwe K. Stielke

Allgemeine Hinweise zum Auftrag:

Die Gutachtenstätigkeit ist laut dem Gerichtsauftrag auf das zur Erfüllung des Auftrages Notwendige zu beschränken. Die Aufnahme der wertrelevanten Details des Grundstücks wurde am Ortstermin mit der notwendigen Sorgfalt vorgenommen. Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen, Eigentümer-, Mieter- oder Verwalterangaben, welche als korrekt und wahrheitsgetreu angenommen werden sowie für sonstige bei der Besichtigung nicht festgestellte Grundstücksgegebenheiten wird ausgeschlossen. Bei dem Gutachten handelt es sich ferner nicht um ein Mängel- oder Bauschadensgutachten.

3.5 Anzahl der Gutachtenausfertigungen

Das Verkehrswertgutachten wurde auftragsgemäß in **6-facher Ausfertigung** erstellt (davon eines ungebunden).

3.6 Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen

Folgende Dokumente und Informationen standen bei den Recherchen der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes unter anderem zur Verfügung:

- Unbeglaubigte Kopie aus dem betreffenden Grundbuch (Ausdruck vom 12.03.2024)
- Kopien der Bewilligungen bez. d. Eintragungen im Grundbuch Abt. II aus der Grundakte
- Auszug aus dem Katasterkartenwerk M 1: 1000 (erstellt am 14.03.2024)
- Mündliche und schriftliche Auskünfte der zuständigen Behörden
- Kopien aus der Bauakte
- Angaben des zuständigen Gutachterausschusses
- Daten aus der Ortsbesichtigung

Abschluss der Recherchen: 06.06.2024

4 Beschreibung des Grundstücks

4.1 Grundbuchamtliche Angaben

Amtsgericht Augsburg
Grundbuch von Langweid am Lech
Band 55
Blatt 1778
BV: lfd. Nr. 1
Flurstück Nr.: 304/3, Schulstraße 8
Gebäude- und Freifläche zu 505 m²

Bestandsverzeichnis / Erste und zweite Abteilung

Genauere Eintragungen und textliche Formulierungen innerhalb der einzelnen Abteilungen sind der Auftraggeberin bekannt und dem betreffenden Grundbuch zu entnehmen (auftragsgemäß hier nicht anliegend). In Abteilung II ist neben dem Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft unter der laufenden Nummer 4 - bezogen auf das bewertungsgegenständliche Grundstück - unter der laufenden Nummern 1 folgende Belastung eingetragen:

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für eine natürliche Person in Langweid am Lech; vorbehalten ist der Vorrang für Grundpfandrechte bis 7.500 DM mit bis zu 15 % Zinsen und Nebenleistungen jährlich; gemäß Bewilligung vom 3.6.1959 – UrNr. 3021/57, 1711/59 Notar Dr. Herold; eingetragen am 18.11.1959.

Vorbemerkung:

Der Verkehrswert wird für den Verfahrenszweck der Zwangsversteigerung ohne Grundstücksbelastungen aus den Abteilungen II und III des Grundbuches - und somit unbelastet - ausgewiesen. Die in Abteilung II des Grundbuches eingetragene Belastung unter der laufenden Nummer 1 wird gemäß dem Gerichtsauftrag hinsichtlich möglicher Wertminderungen an dieser Stelle gesondert betrachtet.

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle:

Gemäß der Eintragung in Abt. II des Grundbuches ist lastend am Bewertungsgrundstück Flst. 304/3 der Gemarkung Langweid am Lech ein subjektiv dingliches Vorkaufsrecht gemäß § 1094 (1) BGB für alle Verkaufsfälle eingetragen.

Die Eigentümer der seinerzeit erworbenen neugebildeten Grundstücksteile räumen sich gemäß der Bewilligungsurkunde UrNr. 3021/57 nebst Nachtrag UrNr. 1711/59 gegenseitig an den jeweiligen benachbarten Grundstücken Flst. 304/3 (Bewertungsgrundstück) und Flst. 304/8 das dingliche Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle ein. Die Vorkaufsrechte sind vererblich und übertragbar und erstrecken sich auf das Zubehör. Eine zeitliche Begrenzung der Vorkaufsrechte ist in der betreffenden Urkunde nicht vereinbart. Die Einräumung dieses Vorkaufsrechts am Bewertungsgrundstück Flst. 304/3 erfolgt unter dem Rangvorbehalt dahingehend, dass sich der Eigentümer des belasteten Grundstücks das Recht vorbehält, „... im Range vor dem Vorkaufsrecht nach Ziffer III Grundpfandrechte bis 7.500,- DM mit jährlichen Zinsen und Nebenleistungen bis zu 15 % zu bestellen und im Grundbuch eintragen zu lassen. ...“

Gegenstand des Vorkaufsrechts:

Ein Vorkaufsrecht räumt dem Berechtigten die Möglichkeit ein, im Falle des Verkaufs einer Sache an einen Dritten durch eine einseitige empfangsbedürftige Gestaltungserklärung zwischen sich und

dem Verkäufer einen Kaufvertrag zu grundsätzlich gleichen Bedingungen abzuschließen. Voraussetzung für die Ausübung des Vorkaufsrechts ist der Eintritt des Vorkaufsfalles (§ 463 BGB), also der Abschluss eines wirksamen Kaufvertrages über den das Vorkaufsrecht betreffenden Gegenstand zwischen Vorkaufsverpflichtetem und Drittkäufer. Die Ausübung des Vorkaufsrechts erfolgt durch Erklärung des Vorkaufsberechtigten gegenüber dem Vorkaufsverpflichteten. Der Vorkäufer tritt durch die Ausübung seines Vorkaufsrechtes nicht in den bestehenden Kaufvertrag ein, sondern es entsteht ein eigenständiger Kaufvertrag. Das dingliche Vorkaufsrecht ist in den §§ 1094 ff. BGB geregelt und kann nur für Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte bestellt werden. Es lastet auf der Sache selbst. Als solches entsteht ein dingliches Vorkaufsrecht gemäß § 873 BGB durch Einigung und Eintragung im Grundbuch. Das dingliche Vorkaufsrecht kann zu Gunsten einer bestimmten Person, aber auch zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks bestellt werden. Das dingliche Vorkaufsrecht hat Dritten gegenüber die Wirkung einer Vormerkung zur Sicherung des durch die Ausübung des Rechts entstehenden Anspruchs auf Übertragung des Eigentums (§ 1098 Abs. 2 BGB).

Bewertung:

Nach allgemeiner Verkehrsauffassung und Ansicht in der Fachwelt und Praxis nimmt das dingliche Vorkaufsrecht hinsichtlich etwaiger Wertbeeinträchtigungen auf den Verkehrswert in der Regel keinen erheblichen Stellenwert ein, da der Vorkaufsberechtigte das Grundstück zu den gleichen Bedingungen erwirbt, wie diese für den Dritten gegolten hätten. Ein etwaiger Wertnachteil ergibt sich allerdings aus Käufersicht in der Unsicherheit hinsichtlich der nach Abschluss des Kaufvertrages erforderlichen eigentumsrechtlichen Grundstücksübertragung. Vorkaufsrechte geben dem Begünstigten das Recht, vor anderen Käufern ein Grundstück zu erwerben. Damit werden die Erwerbchancen des Begünstigten erhöht, gleichzeitig aber auch die Verkaufsmöglichkeiten des Eigentümers teils eingeschränkt, denn ein Vorkaufsrecht kann auf andere Kaufinteressenten abschreckend wirken. Durch Minderung der Verkaufsmöglichkeiten ergibt sich i. d. R. auch eine Minderung des Verkehrswerts des belasteten Grundstücks. Dies gilt umso mehr, wenn das Vorkaufsrecht für weitere Verkaufsfälle bestellt ist, d. h. nicht nur für den 1. Verkaufsfälle.

Bei diesem Vorkaufsrecht handelt es sich um ein subjektiv dingliches Vorkaufsrecht gemäß § 1094 BGB für alle Verkaufsfälle. Der Berechtigte des Vorkaufsrechts könnte bei Erfüllung der Kaufvertragspflichten (z. B. Zahlung des vertraglichen Kaufpreises) seinen Anspruch geltend machen. Hieraus erfolgt nicht unmittelbar ein geldwerter Nachteil für einen Eigentümer, es ist jedoch für jeden Eigentümer als nachteilig anzusehen, dass das Grundbuch durch die vorliegende Eintragung bereits vorbelastet ist und die Berechtigten ggf. ihren Einfluss geltend machen können. Auch werden die Berechtigten einer Aufhebung und Löschung des Vorkaufsrechtes im Allgemeinen nur gegen eine Abstandszahlung zustimmen.

Im vorliegenden Fall kann das Vorkaufsrecht ähnlich wie andere Verfügungs- und Erwerbsrechte betrachtet werden. Für ähnliche Beeinträchtigungen (z. B. Auflassungsvormerkung, Vorhand etc.) werden im Allgemeinen Wertminderungen des Grundstücks von 0,5 % bis 2,0 % des unbelasteten Verkehrswertes als gerechtfertigt angesehen.

Im vorliegenden Fall beeinträchtigt die bestehende Grundbucheintragung die gegenwärtige und zukünftige Nutzung des Grundstücks aus sachverständiger Sicht zwar nur unwesentlich. Eine zeitliche Begrenzung wurde für das Vorkaufsrecht nicht vereinbart. Demnach besteht das Vorkaufsrecht uneingeschränkt und andauernd.

In Anlehnung an die genannten Erfahrungssätze wird daher eine Minderung i. H. v. 1,0 % des ermittelten unbelasteten Verkehrswertes als angemessen angesehen. Demnach ergibt sich überschlägig ein Wertnachteil durch die Belastung wie folgt:

Vorkaufsrecht: 370.000 € * x 0,01 = rd. 4.000

* Unbelasteter Grundstückssachwertes siehe Ziffer 9

Dritte Abteilung

Die hier eingetragenen Verbindlichkeiten werden üblicherweise beim Verkauf gelöscht oder durch die Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei der Beleihung berücksichtigt. Sie beeinflussen also nur den Barpreis und nicht den Verkehrswert und sind daher in dieser Schätzung unbeachtlich.

4.2 Ortsangaben / Lage

- Lage / Ort: Die 9.138 Einwohner (Stand: 01.11.2023, Internetveröffentlichung der Gemeinde) zählende Gemeinde Langweid am Lech ist eine Gemeinde im Landkreis Augsburg. Die Gemeinde verfügt über einen direkten Anschluss an die Bundesstraße B 2. Diese Lage gewährleistet eine Anbindung an die wichtigen Wirtschafts- und Industriezentren von Augsburg und München, außerdem an die Bundesstraße 2 Richtung Nürnberg. Ebenso sind der regionale Flughafen Augsburg-Mühlhausen sowie das überregionale Autobahnnetz München - Stuttgart A 8 und der Großflughafen München II zu erreichen.
- Nähere Umgebung: Struktur: Gemischte Wohngebietslage
Prägung: EFH, ZFH, Sozial- / Bildungseinrichtungen
Besonderheit: Ortszentrum in wenigen Gehminuten erreichbar; Schulen und Kindergarten in unmittelbarer Nähe; Verlauf (NS-Richtung) der B2 in rd. 400 Meter LL Entfernung
- Verkehrsanbindung: Insgesamt gute Verkehrslage zu regionalen und überregionalen Verkehrswegen sowie zum öffentlichen Nahverkehr.
- Immissionen: Aufgrund der gegebenen Lage ist auch im Hinblick auf die Nähe zur Schule und zur Kindertagesstätte mit üblichen und für eine kleinräumig bebaute Ortslage daher mit Beeinträchtigungen zu rechnen. Lt. Auskunft der Eigentümerin im Ortstermin ist zeitweise eine typische Geräuschkulisse eines Schul-/ Pausenbetriebs vorhanden, sowie entsprechende Immissionen aufgrund eines zeitweisen motorisierten Verkehrsaufkommens im Rahmen des Bring- und Abholverkehrs des Kindergartens feststellbar.
- Wohnlage: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen wie auch für den mittel- und langfristigen Bedarf sind im Ort vorhanden. Öffentliche Einrichtungen, wie z. B. Kindergarten und Grund- und Mittelschulen sind in Langweid am Lech vorhanden. Insgesamt betrachtet ist von einer mittleren Wohnlage auszugehen.

4.3 Bau- / Planungsrecht

Die Bebauung richtet sich nach schriftlicher Auskunft der Behörde nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB). Demnach sind Vorhaben zulässig, wenn sie den Festsetzungen im Bebauungsplan nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist. Laut Auskunft der zuständigen Behörde existiert der Bebauungsplan „Westlich des Ortskerns I“ der Gemeinde Langweid am Lech, rechtsverbindlich seit 10.01.1965. Soweit bekannt bestehen für das Bewertungsgrundstück folgende wesentliche Festsetzungen: Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA); Maß der baulichen Nutzung, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,4 bzw. 0,7; offene Bauweise (o); EG+DG vorgegeben.

Aufgrund der bestehenden Bebauung kann von einem Bestandsschutz der aufstehenden Gebäude ausgegangen werden.

Im behördenverbindlichen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt.

Ein Sanierungsgebiet oder Umlegungsgebiet liegt lt. behördlicher Auskunft nicht vor, weitere Untersuchungen wurden nicht betrieben.

Hinweis: Die Einhaltung eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundstücks und der baulichen Anlagen sowie öffentlich-rechtliche Bestimmungen, das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht detailliert überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

4.4 Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Straße: Erschließungsstraße: Ortsüblich ausgebaut, asphaltiert und befestigt

Gehweg: -

Parkmöglichkeiten: -

Leitungen zur Ver-/Entsorgung: Anschlüsse vermutlich vorhanden

Beiträge / Abgaben: Lt. Behörde zum Bewertungsstichtag keine Außenstände von Erschließungsbeiträgen / kommunalen Abgaben

Das Grundstück scheint ausreichend erschlossen zu sein. Der Bodenwert wird erschließungsbeitragsfrei (ebf) und somit im erschlossenen Zustand ermittelt.

4.5 Bodenbeschaffenheit / Grundstücksgestalt und Form

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen, Hochwassergefährdung) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Altlasten: Laut schriftlicher Auskunft der Gemeindeverwaltung ist ein möglicher Altlastenverdacht nicht bekannt, einem Verwerter des Grundstücks kann eine eigenständige Recherche empfohlen werden.

Topographie:	Grundstück überwiegend eben
Form:	Langgestreckt, annähernd rechteckig Mittlere Breite ca. 14,5 m, mittlere Tiefe ca. 35 m
Größe:	gem. Grundbuch 505 m ²

Laut online-Auskunft BayernAtlas (Kartenviewer des bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung) befindet sich das bewertungsgegenständliche Objekt nicht innerhalb eines Bereichs von Hochwassergefahrenflächen.

4.6 Denkmalschutz

Laut online-Auskunft BayernAtlas (Kartenviewer des bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung) besteht für das bewertungsgegenständliche Objekt kein Denkmalschutz.

4.7 Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks

Das gegenständliche Grundstück ist mit einem Wohnhaus und einem Garagengebäude bebaut. Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein einseitig an das Nachbargebäude angebautes Einfamilienwohnhaus) in Form einer Doppelhaushälfte (DHH). Die Garage wurde seinerzeit als Doppelgarage baubehördliche genehmigt. Zum Bewertungsstichtag war an der Südostfassade der Garage eine carportähnliche ausladende Dachauskragung mit Stahlunterzug und zwei Stahlstützen vorhanden.

Die Grundstücksgröße des Bewertungsobjekts ist für eine derartige Bebauung / Nutzung ausreichend bemessen und als ortsüblich anzusehen. Die Erschließung ist gesichert und die Grundstücksfläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar. Das Grundstück ist somit gemäß ihren genehmigten Nutzungen nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV als Bauland zu qualifizieren.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkung

Allgemeine Hinweise:

Die nachfolgende Beschreibung der baulichen Anlagen basiert auf Beobachtungen während des Ortstermins sowie Angaben aus der Bauakte (im Falle einer Außenbesichtigung weitestgehend unter Zugrundelegung der vorliegenden Aktenlage).

Laut dem Gerichtsauftrag ist die Gutachtenstätigkeit auf das zur Erfüllung des Auftrags Notwendige zu beschränken. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Überprüfung der Funktionsfähigkeit der baulichen Gegebenheiten, insbesondere Bauteile, technische Anlagen und anderes ist nicht Auftragsgegenstand; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel, -schäden sowie Reparaturstau werden soweit aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar und bekannt sind. Untersuchungen auf pflanzliche

und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden ebenfalls nicht durchgeführt.

Soweit am Tag der Ortsbesichtigung erkennbar, entsprach die vorhandene Grundstücksbebauung, die bauliche Ausführung und die Aufteilung und Anordnung der Räumlichkeiten nicht vollumfänglich den vorliegenden baubehördlich genehmigten Planunterlagen. Geringfügige Abweichungen der tatsächlich angetroffenen Gegebenheiten zu den vorliegenden Genehmigungsplanunterlagen des Wohnhauses aus dem Jahr 1957 waren am Ortstermin im Grundriss des Erdgeschosses (z. B. baulich vollständig umschlossener Windfang-Anbau; entfernte Trennwand zwischen den beiden Zimmern an der SO-Fassade) und im Bereich Kellerabgang (zusätzliche Hauseingangstüre Bereich Treppenhaus auf dem Niveau des Zwischenpodests KG-EG) vom Erdgeschoss aus ersichtlich. Der Spitzboden war zum Bewertungsstichtag ausgebaut und über eine hierfür errichtete Metall-Spindeltreppe mit Holztrittstufen erschlossen. Die dem Sachverständigen vorliegenden baubehördlich genehmigten Planunterlagen beinhalten den vorgenannten baulichen Zustand nicht.

Die zum Bewertungsstichtag vorhandene bauliche Dachauskragung (Carport) mit ersichtlichen Instandhaltungs- / Instandsetzungserfordernissen an der SO-Fassade der Garage entstammt nicht der Ursprungsbaujahreszeit, sie wurde offensichtlich mehrere Jahre später errichtet. Planunterlagen lagen dem Sachverständigen nicht vor. Ob das Bauwerk innerhalb des relevanten Bauplanungsrechts in der vorhandenen Ausführung zulässig ist, wurde seitens des SV nicht überprüft.

5.2 Baubeschreibung allgemein und innen

Wohnhaus

Gebäudetyp: Einfamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte (DHH) in massiver Bauweise. Das Gebäude besteht aus Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss mit ausgebautem Spitzboden und ist gesamt unterkellert.

Konstruktion

Fundament: Nicht genau bekannt, vmtl. Streifenfundament oder Stampfbeton

Außenwände: Nicht genau bekannt, vmtl. Mauerwerk oder Beton

Innenwände: Nicht genau bekannt, vmtl. Mauerwerk

Böden/Decken: Nicht genau bekannt, vmtl. Massivdecke ü. KG; Decke ü. EG und DG vmtl. Holzbalkendecke

Balkon: Vorhanden

Dach: Soweit bekannt Satteldach in Holzkonstruktion; Dachhaut Dachpfannen; Schleppgauben vorhanden; Stromdachständer

Dachentwässerung: Vorhanden

Eingangsbereich an SW-Fassade: Treppenstufen-Eingangspodest, Überdachung, Hauseingangstüre, Klingeltaster, Außenbeleuchtung vorhanden, Briefkasten am Pfeiler des Gartentors vorhanden

Treppen/-haus: Halbgewendelte Holzwangentreppe EG – DG mit Zwischenpodest; Zugang Spitzboden im DG über Metallspindeltreppe mit Holztrittstufen; Massivtreppe EG – KG teils mit Naturstein-, teils mit Fliesenbelag; Türe im Bereich des Zwischenpodests als zusätzlicher rückwärtiger Haus- (neben-) Eingang

Heizung/WW: Ölzentralheizung, (Austausch / Einbau lt. Auskunft vor Ort ca. 2004); der Öltank befindet sich lt. Auskunft des Eigentümers in einem nachträglich errichteten Raum unter der Terrasse NW; der Öltank (ca. 5.500 Liter) wurde etwa Ende Dezember 2023 voll betankt. Laut Auskunft der Antragsgegnerin ist die Tankfüllung in deren Eigentum.

Zustandsmerkmale: In Teilbereichen instandhaltungs- und instandsetzungsbedürftiger und teils dem Ursprungsbaupjahr entsprechender Zustand mit bereits erfolgten Modernisierungsmaßnahmen, die jedoch bereits einige Jahren zurückliegen.

Ausstattung:

Dem Baujahr bzw. den Jahren der Modernisierung und den baulichen Gegebenheiten nutzungsspezifisch entsprechend üblich; **Abweichungen** im Einzelnen wie nachfolgend dargestellt:

Böden: -

Decken: Tlw. Holzdecken, Paneeldecken mit Holzoptik, tlw. mit Einbaustrahlern

Wände: -

Fenster: Lt. Auskunft Eigentümerin Fenster meist aus etwa Mitte der 1990er Jahre, Außenverschattung und Fensterbänke vorhanden; teilweise Funktionsmängel vorhanden, teils verbrauchte Fenster

Balkon/Terrasse
Wintergarten: -

Innentüren: -

Heizung / WW: Flachheizkörper mit Thermostatventil

Elektro: Etwa Mitte der 1990er-Jahre erneuert; Sicherungskasten mit FI-Schutzschalter vorhanden; Parabolspiegel vorhanden

Sanitär: EG: Tageslicht-Bad (bereits modernisiert, vmtl. 1990er Jahre) mit Waschbecken, Badewanne, Hänge-WC mit Einbau-Spülkasten, Handtuchheizkörper korrodiert mit Lackabplatzungen; Bodengully vorhanden
DG: Tageslicht-Bad (bereits modernisiert, vmtl. 1990er Jahre) mit Waschtisch, Hänge-WC mit Einbau-Spülkasten, Handtuchheizkörper

Ausstattungsstandard: Insgesamt der Baujahres- und den Jahren der tlw. Modernisierungsmaßnahmen durchschnittlicher bis einfacher Standard

Zustand: Insgesamt dem Alter entsprechender, in verschiedenen Teilbereichen sanierungsbedürftiger Zustand

Garagengebäude

Konstruktionsart: Massivbauweise, erdgeschossig; östlicher Garagenteil lt. Auskunft Eigentümerin mit Arbeitsgrube

Boden: Rohfußboden

Dach: Pultdach; Dachhaut Trapezblech überwiegend bereits erneuert

Tor/Tür/Fenster:	Metallschwingtor, zwei Türen (NO- und SO-Fassade)
Ausstattung:	Zweckmäßige Ausstattung; Strom vorhanden
Zustandsmerkmale:	Überwiegend dem Baujahr entsprechender, teils instandhaltungs- und teils instandsetzungsbedürftiger Zustand
Anbau NW-Fassade:	Freisitz in Holzkonstruktion, Dachhaut PVC-Wellplatten
Auskragung Dach SO-Fassade:	Carportähnliche Dachauskragung an ursprünglichem Garagengebäude mit Stahlstützen und Stahlunterzug

5.3 Nebengebäude

Auf dem Grundstück befanden sich außer dem Wohnhaus und dem Garagengebäude mit einem Anbau in Form einer überdachten Holzkonstruktion an der NW-Fassade der Garage, keine weiteren Gebäude.

5.4 Außenanlagen

Außenanlagen sind die mit dem Grundstück fest verbundenen Anlagen außerhalb der Gebäude. Hierzu zählen insbesondere die Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegbefestigungen und Gartenanlagen.

Ver- und Entsorgungsanlagen sind - soweit bekannt – vorhanden. Die Außenanlagen des Bewertungsgrundstückes zeigten sich der Baujahreszeit und den baulichen Gegebenheiten sowie der Grundstücksbeschaffenheit entsprechend weitgehend üblich.

Zustand der Außenanlagen: Die Außenbereiche und Außenanlagen machten - neben üblichen alters- und witterungsbedingten Abnutzungserscheinungen - einen dem Alter entsprechenden, weitgehend durchschnittlichen Gesamteindruck. Partiiell besteht Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf.

5.5 Flächen und Maße

Allgemeine Hinweise:

Die nachfolgenden Flächen- und Raumangaben basieren auf den vorliegenden und weitgehend maßstabsgerechten Planunterlagen sowie Erkenntnissen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Vom Sachverständigen wurde kein Aufmaß vorgenommen. Die Maßentnahmen erfolgten weitgehend durch planimetrisches Messen. Die Angaben sind augenscheinlich plausibel und für die Wertermittlung hinreichend genau. Für etwaige Flächendifferenzen übernimmt der Sachverständige keine Haftung.

Bruttogrundfläche (BGF)

Maßgebliche Norm für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche und dem Brutto-Rauminhalt sind die entsprechenden Vorgaben der DIN 277 von 1987, 2005 und 2016. Die Brutto-Grundfläche (BGF) – Grundlage der vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau veröffentlichten Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – ist in der DIN 277 (2005) definiert als die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes, ausgenommen die Grundflächen von nicht nutzbaren Dachflächen und konstruktiv bedingten Hohlräumen. Die Grundflächen sind

getrennt nach Grundrissebenen und getrennt nach deren Zugehörigkeit zu ermitteln. Für die Berechnung der Bruttogrundfläche sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z.B. Putz, in Fußbodenhöhe anzusetzen. Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge an den Außenflächen bleiben dabei unberücksichtigt.

Die Bruttogrundfläche ist für die Sachwertermittlung (gem. § 35 bis § 39 ImmoWertV) maßgeblich.

Wohnfläche (WoFl)

Die Wohnfläche (WoFl) wird aktuell in der Wohnflächenverordnung (WoFlV) von 2004 definiert. Die Wohnflächenverordnung ist zwingend bei der Berechnung der Wohnfläche nach Wohnraumförderungsgesetz anzuwenden. Ihr Ansatz der Wohnfläche hat sich auch im nicht geförderten Wohnungsbau als Standarddefinition der Wohnfläche durchgesetzt. Als Wohnflächen gelten gem. WoFlV die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zur betreffenden Wohnung gehören.

Zur Wohnfläche nach WoFlV gehören nicht die Grundflächen von Zubehörräumen, insbesondere Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen bzw. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie Geschäftsräume. Diese Räume werden innerhalb des Gutachtens gesondert als Nutzflächen (Nutzfl.) ausgewiesen.

Bruttorauminhalt (BRI)

Der Bruttorauminhalt (BRI) definiert das Volumen eines Gebäudes. Der Begriff entstammt der aktuellen Fassung der DIN 277. Zum Bruttorauminhalt (BRI) gehören die Rauminhalte aller Räume und Baukonstruktionen, die sich über den Brutto-Grundflächen (BGF) des Bauwerks befinden. Der Brutto-Rauminhalt (BRI) wird von den äußeren Begrenzungsflächen umschlossen, die von den konstruktiven Bauwerkssohlen, den Außenwänden und den Dächern einschließlich Dachgauben oder Dachoberlichtern gebildet werden.

Wohnhaus	<i>Bruttogrundfläche (BGF)</i>	<i>Wohnfläche (Wfl.)</i>	<i>Nutzfläche (Nfl.)</i>
Kellergeschoss	ca. 67 m ²	-	ca. 46 m ²
Erdgeschoss	ca. 71 m ²	ca. 50,00 m ²	-
Dachgeschoss *	ca. 67 m ²	ca. 46,00 m ²	-
Gesamt:	ca. 205 m²	ca. 96,00 m²	ca. 46 m²

Doppelgarage	<i>Bruttogrundfläche (BGF)</i>	<i>Nutzfläche (Nfl.)</i>
Erdgeschoss	ca. 36 m ²	ca. 30 m ²
Gesamt:	ca. 36 m²	ca. 30 m²

Wichtige Hinweise zu den Flächenangaben:

Soweit am Tag der Ortsbesichtigung erkennbar, entsprach die vorhandene Grundstücksbebauung, die bauliche Ausführung und die Aufteilung und Anordnung der Räumlichkeiten nicht vollumfänglich den vorliegenden Planunterlagen aus der Baugenehmigungsakte (s. a. Punkt 5.1). Der Spitzboden war zum Bewertungsstichtag ausgebaut und über eine hierfür errichtete Metall-Spindeltreppe mit Holztrittstufen erschlossen. Die dem Sachverständigen vorliegenden baubehördlich genehmigten Planunterlagen beinhalten den vorgenannten baulichen Zustand nicht.

In der entsprechenden Bauakte befand sich keine detaillierte Flächenaufstellung- / oder Ermittlung, in den Zimmern der jeweiligen Grundrisse sind lediglich Wohnflächen aufgeführt. Ferner ist in einem Schreiben (Bescheid über die Anerkennung von Wohnungen als steuerbegünstigte Wohnungen) des LRA Augsburg die Gesamtwohnfläche mit Darstellung der Fläche für EG und DG aufgeführt. Für die weitere Bewertung wird in diesem Fall die hinreichend genau erachtete, und auf der Basis der oben erläuterten Grundlagen seitens des SV stichprobenhaft plausibilisierte Wohnfläche aus dem vorliegenden Bauakt herangezogen. Grundlage der Bewertung waren die zum Bewertungsstichtag vorliegenden, baubehördlich genehmigten Gegebenheiten. * Die vorbeschriebene Raumreserve im nachträglich ausgebauten Spitzboden ist im Dachgeschoss der Flächenaufstellung oben nicht enthalten. Ein Flächenaufmaß vor Ort war nicht Auftragsgegenstand und würde den Auftragsumfang bei weitem übersteigen. Für etwaige Flächendifferenzen übernimmt der Sachverständige keine Haftung. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition genauere Flächenuntersuchungen anzustellen.

6 Beurteilung der baulichen Gegebenheiten

6.1 Objekt- und Grundrissbeurteilung, energetische Betrachtung

Wohnhaus:

- Ursprgl. Baujahr ca. 1959
- Massives EFH als DHH, einseitig an Nachbargebäude angebaut
- Geschossigkeit: KG, EG, ausgeb. DG, ausgeb. Spitzboden
- Satteldach

Garage / Carport:

- Baujahr: ca. 1966
- Geschossigkeit: EG
- Pultdach
- SO-Fassade: nachträglich errichtete weite Dachauskragung mit Stahlunterzug und Stahlstützen
- Dachhaut Trapezblech
- NW-Fassade: Anbau Unterstand in Holzkonstruktion

Wesentliche durchgeführte Renovierungen / Modernisierungen der vergangenen Jahre, laut Auskunft der jeweiligen Eigentümer zum Zeitpunkt der Anwesenheit im Ortstermin:

Lt. Auskunft der Eigentümer wurden die Sanierungsarbeiten zu einem großen Anteil in Eigenleistung erbracht

- Etwa 2004 Erneuerung Öl-Zentralheizung; DG: Estrich mit Trittschalldämmung; EG und DG: Bodenbelag (Laminat) verlegt; Ausbau Spitzboden einschl. Errichtung Spindeltreppe (lt. Auskunft Eigentümer mit baurechtlicher Genehmigung)
- Etwa 2006 Außendämmung WH-Fassade; Innendämmarbeiten DG
- Etwa 2013 Außendämmung Dach einschließlich Erneuerung Dachaufbau (Lattung, Ziegeleindeckung, Gauben-Einblechung; Dachflächenfenster ausgetauscht; Dachentwässerung (Rinne und Fallrohre) erneuert; Haustüren und Türe Windfang erneuert
- Vereinzelt Fenster ausgetauscht
- Bäder EG und DG vor einigen Jahren modernisiert

Beurteilung Grundrissgestaltung und energetische Betrachtung:

- Grundrisse (Größe der Wohnfläche, Grundrissgestaltung) heutigen Anforderungen an zeitgemäße Wohnverhältnisse noch gerecht werdend
- Stand der Haustechnik (z. B. sanitäre Steigleitungen, Abwasserleitungen; Elektroleitungen sowie die energetische Ausstattung des Gebäudes) nicht genau bekannt, lt. Auskunft der Eigentümer und nach Eindruck vor Ort Unterstellung eines überwiegend technischen Stands der Baujahreszeit und Modernisierungszeiten
- Zeitgemäßen energetischen Anforderungen vermutlich nicht vollumfänglich entsprechend
- Ein Energieausweis lag dem Sachverständigen nicht vor

Beurteilung Zustand Wohnhaus:

- Dem Alter / Ursprungsbaujahr entsprechender, modernisierungswürdiger, in Teilbereichen instandhaltungs- und instandsetzungsbedürftiger Zustand

6.2 Besonnung und Belichtung

Gute bis durchschnittliche Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse des Wohngebäudes aufgrund der lediglich einseitig angebauten Gebäudelage, der ausreichenden Abstandsflächen und Gebäudeöffnungen.

6.3 Baulicher Zustand

Wichtiger Hinweis:

Bei dem im Verkehrswertgutachten ggf. dargestellten Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf handelt es sich nicht um eine differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und detaillierte Kostenschätzung, so dass der bauliche Zustand nur pauschal aufgenommen wurde. Es wurden keine Detailuntersuchungen durchgeführt, da dies nicht Auftragsgegenstand war. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Die zur Herstellung eines baulich ordentlichen und mangelfreien Zustands erforderlichen Aufwendungen wurden nur überschlägig und pauschal berücksichtigt.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wurde bei der Einsichtnahme der vorgelegten Unterlagen und im Zuge des durchgeführten Ortstermins auf mögliche Indikatoren für vorhandene Besonderheiten geachtet - soweit diese bekannt oder aus der Datenlage ersichtlich waren. Dies wurde in ausreichendem Maße, wie es für die Verkehrswertermittlung erforderlich ist, durchgeführt. Ein vorhandener Reparaturstau, Mängel oder Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar waren. Dies schließt das Vorhandensein von, durch den Eigentümer verschwiegenen, Falschankünften oder nicht einsehbarer und unzugänglicher Mängel bzw. Bauschäden nicht aus. Es wird vom Sachverständigen daher empfohlen, ggf. vor einer Vermögensdisposition diesbezüglich eigene vertiefende Untersuchungen anstellen zu lassen.

Auffälligkeiten, Bauschäden und Mängel:

Wie bereits ausgeführt, zeigte sich das Wohnhaus nebst Außenanlagen in einem überwiegend dem Alter entsprechenden, baujahreszeitlichen, in verschiedenen Teilbereichen sanierungswürdigen baulichen Zustand. Die teilweisen erfolgte Modernisierungsmaßnahmen liegen bereits einige Jahre zurück. Alters-, gebrauchts- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen waren in üblichem Maße ersichtlich. In Ergänzung zu den Ausführungen unter Ziff. 6.1 waren zum Bewertungsstichtag u. a. folgende dominierende Auffälligkeiten soweit ersichtlich gegeben:

Wohnhaus allgemein:

- Tlw. Verfärbungen an Außenfassadenflächen sowie Farbabbätterungen und Putzabplatzungen; Rissbildungen, Abbröselungen des Sockelputzes und Spuren aufsteigender Feuchtigkeit in den Sockelbereichen
- Tlw. diverse Restfertigstellungsarbeiten, z. B. nicht fertig gestellte sowie unfachmännisch erstellte und schadhafte Bauteilanschlussbereiche an der Wohnhaus-Außenfassade (Leibungen, vertikaler Übergang und Anschlussbereich Wand Tür bzw. Fenster)
- Verschiedene Instandhaltungserfordernisse an Holzbauteilen der Außenfassade
- Hauseingangstreppenpodest, partielle Stufen-Einblechung mit Korrosionsspuren

Wohngebäude innen:

- Tlw. diverse Restfertigstellungsarbeiten, z. B. nicht fertig gestellte sowie unfachmännisch erstellte und schadhafte Bauteilanschlussbereiche an verschiedenen Leibungen im Gebäudeinnenbereich, vertikaler Übergang und Anschlussbereich Wand Tür bzw. Fenster, DG: Dachflächenfenster; horizontaler Übergang, verschiedene Fußbodenanschlussbereiche)
- Korrodierender Handtuchheizkörper im Bad EG
- Rissbildungen in Arbeitsfugen
- Fehlende Sockelleisten
- Teilweise abgewohnte Innentüren, Türrahmen
- Tlw. Schimmelspuren an Fenstern (DFF im DG)
- Tlw. unvollendete Elektroarbeiten, Öffnungen ohne Dosen bzw. Abdeckungen mit heraushängendem Kabelmaterial
- Tlw. unverputzte Wandschlitze bzw. Öffnungen

Garagengebäude:

- Außenfassade: Abblätterungen des Sockelputzes und Spuren aufsteigender Feuchtigkeit in den Sockelbereichen
- Garageninnenraum kaum einsehbar aufgrund der Vielzahl abgestellter Sachen
- Unvollendeter / nicht fachgerechter Bauteilanschluss / Übergang Auflager Sparren der Carportüberdachung auf ursprünglichen Garagenfirst
- An Dachuntersicht der Dachauskragung Feuchtigkeitsspuren an Holzlattung ersichtlich

Außenanlagen:

- Teils Pflege- Instandsetzungsbedarf an Zuwegungen, Gehwegen und an befestigten Flächen
- Instandhaltungsbedarf an straßenseitiger Einfriedung, Massivsockel und Holzlattenzaun
- Überdachter Freisitz: Holzkonstruktion, Dachhaut: PVC-Wellplatten gesamt überwiegend instandsetzungsbedürftig

Bewertung der baulichen Auffälligkeiten:

Die aufgeführten baulichen Auffälligkeiten und Mängel sind nach Einschätzung des Sachverständigen teilweise als disponibel einzuschätzen. Disponible Investitionserfordernisse dienen dem mittel- und langfristigen Erhalt der Gebrauchsfähigkeit einer Immobilie, schränken die Gebrauchsfähigkeit jedoch in der Regel nicht unmittelbar ein. Die Instandsetzungskosten für disponible Schäden und Mängel sind daher nicht in ihrer vollen Höhe in Abzug zu bringen, da der Wertminderungsbetrag insbesondere bei älterer Gebäudesubstanz im Allgemeinen nicht höher sein kann als der Wertanteil des betreffenden Bauteils.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wird zur Würdigung des Istzustandes der baulichen Anlagen am Stichtag ein pauschaler Abschlag vom vorläufigen Grundstückswert in Abzug gebracht, wie er durch potenzielle Marktteilnehmer vorgenommen wird. Dieser Abschlag bemisst sich in der Regel an der Höhe des vorläufigen Verkehrswertes, den Kostenkennwerten zur Schadensbeseitigung sowie den zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Gegebenheiten am regionalen Grundstücksmarkt.

Die Wertminderung aufgrund der diversen Restfertigstellungs- bzw. Nachbesserungsarbeiten, z. B. nicht fertig gestellte und unfachmännisch erstellte und schadhafte Bauteilanschlussbereiche, wird abschließend bei der Ableitung des Verkehrswertes aus den vorläufigen Verfahrensergebnissen im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV als „besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“ vor-

genommen. Für die zum Bewertungsstichtag gegebenen baulichen Auffälligkeiten hält der Sachverständige nach freier Schätzung folgende pauschale Abschläge für angemessen und gerechtfertigt:

Gesamt: ca. 15.000 €

Im Rahmen der weiteren Bewertungsschritte wird zunächst von einem schadensfreien Zustand der baulichen Anlage ausgegangen.

Hinweis: Reparaturstau wurde soweit aufgenommen, wie er zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar war. Es wird empfohlen, ggf. eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Etwaige zeitlich bedingte Abnutzungserscheinungen gehen auch als wichtige Faktoren z. B. in den Ansatz einer linearen Alters-Wertminderung (Sachwertverfahren), der nachhaltigen Mieterträge, in den Ansatz des Liegenschaftszinses sowie in den Ansatz der Instandhaltungskosten (Ertragswertverfahren) angemessen ein. Es wurden keine Detailuntersuchungen durchgeführt, da dies nicht Auftragsgegenstand war. Der Sachverständige empfiehlt diesbezüglich, vertiefende Untersuchungen eigenverantwortlich anzustellen.

7 Wertermittlungsverfahren

7.1 Allgemein

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert „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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes ist unter Berücksichtigung der örtlichen und regionalen Marktverhältnisse aus dem angewandten Wertermittlungsverfahren abzuleiten. Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) beschrieben. Dort sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) oder das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) für die Wertermittlung vorgesehen. Der Verkehrswert wird abgeleitet aus dem Vergleichs-, Ertrags- und/oder Sachwertverfahren.

Im Folgenden wird die Wahl der Wertermittlungsverfahren begründet. Die Begründung der Verfahrenswahl ist nach § 6 zwingend vorgeschrieben. Nach den Vorschriften der ImmoWertV ist zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

7.2 Bewertungsmethoden

Vergleichswertverfahren:

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens findet die Grundstücksmarktlage vor allem durch die herangezogenen Vergleichspreise Eingang in die Wertermittlung. Das Vergleichswertverfahren wird dann angewandt, wenn zwischen dem Bewertungsobjekt und den entsprechenden Vergleichsobjekten eine unmittelbare Vergleichbarkeit besteht.

Ertragswertverfahren:

Das Ertragswertverfahren wird seit geraumer Zeit generell angewandt und bietet sich insbesondere bei Wohnungs- und Teileigentum, Mehrfamilienwohnhäusern sowie Gewerbeobjekten und -einheiten an. Die Wertigkeit wird am besten durch die Miete oder Pacht zum Ausdruck gebracht. Da Wohnungs- und Teileigentum, Mehrfamilienwohnhäuser sowie Gewerbeobjekte und -einheiten zum größten Teil als Anlageobjekte gehalten werden und damit auch vermietet sind, lässt sich in der Regel eine Miete unschwer feststellen oder als vergleichbar heranziehen. Demzufolge muss auch bei der Verkehrswertermittlung der erzielbare Ertrag im Vordergrund stehen, was im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Ertragswertverfahren möglich ist. Als Plausibilitätskontrolle empfiehlt es sich, aufgrund der Marktlage Vergleichswerte heranzuziehen.

Sachwertverfahren:

Grundstücke, die z. B. mit Einfamilienwohnhäusern, Doppelhäusern oder Reihenhäusern bebaut sind, werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen bewertet. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Grundstücken im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwertverfahren möglich. Als Plausibilitätskontrolle empfiehlt es sich, aufgrund der Marktlage Vergleichswerte heranzuziehen.

7.3 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs

Die Wahl der Wertermittlungsverfahren bestimmt sich grundsätzlich nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Bei der Wertermittlung ist zu hinterfragen, welche Überlegungen der Markt bei der Preisbemessung im Grundstücksverkehr für die vorliegende Art von Grundstück angestellt hat und somit für die Bewertung maßgebend ist. Ebenfalls für die Wahl des Wertermittlungsverfahrens entscheidend sind die dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen und Datengrundlagen, z. B. bei der Frage nach einer möglichen Anwendung eines Vergleichswertverfahrens. Außeracht bleiben müssen bei der Wahl des Verfahrens persönliche oder ungewöhnliche Interessen, die nicht das Marktgeschehen widerspiegeln.

Bei bebauten Grundstücken ist für die Wahl des Wertermittlungsverfahrens die zukünftige Nutzung des Grundstücks maßgebend, die im Rahmen der rechtlich zulässigen Nutzung und unter wirtschaftlicher Betrachtungsweise üblicherweise realisiert wird. Hierbei ist insbesondere auch auf eine sinnvolle Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes bei der zukünftigen Nutzung zu achten. Grundlage bilden hierbei die vorhandene Bauleitplanung und andere rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten, die ohne spekulative Erwartungen Anhaltspunkte für die künftige Nutzbarkeit geben.

7.4 Umstände des Einzelfalls / Vorgehensweise

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes für das Bewertungsobjekt ist das **Sachwertverfahren** zu wählen. Bei dem Wohnhaus steht weniger das Erzielen nachhaltiger Erträge (Mieteinnahmen, steuerliche Abschreibung, Wertsteigerungen etc.) im Vordergrund. Ein- und Zweifamilienwohnhäuser werden i. d. R. nicht vermietet, sondern von dem Hauseigentümer ganz oder zum überwiegenden Teil bewohnt. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren.

Das Ertragswertverfahren kommt für die Ableitung des Verkehrswerts nicht in Betracht. Es wird hier lediglich zu Kontrollzwecken und zur Plausibilisierung aufgeführt. Das Vergleichswertverfahren kommt ebenfalls nicht zur Anwendung, da dem Sachverständigen keine Vergleichsobjekte bekannt sind, welche mit dem zu bewertenden Objekt in den wesentlichen und wertbeeinflussenden Merkmalen hinreichend übereinstimmen würden.

Bei der Ermittlung des Bodenwerts wird das (indirekte) Vergleichswertverfahren herangezogen (Bodenrichtwertverfahren).

7.5 Darstellung der Bewertungssystematik

In den o. g. Wertermittlungsverfahren im Sinne von § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV, z. B. allgemeine Wirtschaftslage, Verhältnisse auf dem Kapitalmarkt, demographische Entwicklung)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV, z. B. Baumängel, Bauschäden)

Das jeweilige Wertermittlungsverfahren – in diesem Falle das sog. Sachwertverfahren - gliedert sich demnach in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Sachwerts (vSW)
In der nachfolgenden Bewertung wird somit zunächst der vorläufige – schadensfreie und unbelastete – Sachwert ermittelt.
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts (mvSW)
Im zweiten Schritt ist zu prüfen, inwieweit das Ergebnis an den Markt anzupassen ist
3. Ermittlung des Sachwerts (SW)
In einem dritten Schritt sind „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ i. S. d. § 8 Abs. 3 ImmoWertV sachgerecht zu berücksichtigen (z. B. Baumängel, Schäden etc.).

Im Sachwertverfahren setzt sich der Wert der zu bewertenden Immobilie im Regelfall aus dem **Bodenwert** und dem **Wert der baulichen Anlage** zusammen.

Im folgenden Sachwertverfahren, wie es in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV §§ 35-39) normiert ist, ist der Sachwert (Verfahrenswert) nach folgendem Schema zu ermitteln:

	Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen (NHK 2010)
x	Regionalfaktor
x	Alterswertminderungsfaktor
=	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen
+	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen
+	Bodenwert
=	Vorläufiger Sachwert des Grundstücks (vSW)
+/-	Allgemeine Marktanpassung / objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert (mvSW)
+/-	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. Baumängel/Schäden)
=	Sachwert (Verfahrenswert)

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

8 Bewertung

8.1 Ermittlung des Bodenwerts

Der Bodenwert eines Grundstücks ist grundsätzlich aus Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken zu ermitteln. Vergleichsgrundstücke sind solche Grundstücke, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Insbesondere folgende Merkmale können den Wert eines Grundstücks beeinflussen:

- Lage, wie z. B. Ortslage, Verkehrslage, Nachbarschaftslage oder Wohnlage
- Nutzbarkeit nach öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften
- Beschaffenheit, wie z. B. Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt, Bodenbeschaffenheit
- Erschließungszustand

Es kommt in der Wertermittlungspraxis jedoch häufig vor, dass keine Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken, die in ihren wertbeeinflussenden Merkmalen mit dem Bewertungsgrundstück hinreichend übereinstimmen, vorliegen. Dies ist auch bei der hier vorliegenden Wertermittlung der Fall. In diesem Fall kann auf die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte zurückgegriffen werden. Insofern wird für das zu bewertende Grundstück der Bodenwert aus einem geeigneten Bodenrichtwert abgeleitet. Diese gängige Praxis, den Bodenwert eines Grundstücks aus Bodenrichtwerten abzuleiten, basiert auf der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Dort heißt es in § 40 Abs. 2: „Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein **objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert** verwendet werden.“

Im vorliegenden Fall wird der Verkehrswert aus den vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwerten abgeleitet.

Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück:

Im Sinne des § 13 Abs. 1 der ImmoWertV ist der Bodenrichtwert wie folgt beschrieben: „Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks“. Das Bodenrichtwertgrundstück gemäß Abs. 2 ist hierbei ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 ImmoWertV gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben.

Demnach wird der vom zuständigen Gutachterausschuss zuletzt veröffentlichte durchschnittliche, erschließungsbeitragsfreie (ebf) Bodenrichtwert (BRW) zum 01.01.2022 mit **520 €/m²** Grundstücksfläche (Bodenrichtwertzone 21711002) für unbebaute Grundstücke angegeben. Der BRW bezieht sich auf Wohnbauflächen (W). Weitere wertrelevante Kennzahlen bezogen auf den Bodenrichtwert (z. B. WGFZ) wurden seitens des Gutachterausschusses nicht angegeben.

Das bewertungsgegenständliche Grundstück zeigt hinsichtlich der o.g. betrachteten zugrunde gelegten Merkmale der relevanten Bodenrichtwertzone weitgehend vergleichbare gebietstypische Lage- und Nutzungsmerkmale mit einer ortsüblichen Bebauung. Der Sachverständige hält die Zugrundelegung des Bodenrichtwerts in Höhe von **520 €/m²** Grundstücksfläche zunächst für angemessen und kann daher als Ausgangswert für den jeweiligen anzusetzenden Bodenwert übernommen werden.

Anpassung an die konjunkturelle Entwicklung:

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2022. Der Bewertungsstichtag für das gegenständliche Grundstück hingegen datiert zum 11.04.2024. Aufgrund der aktuell verhaltenen Nachfrage, ausgelöst durch die Kriegssituation in der Ukraine, gestiegener Bauzinsen, der überdurchschnittlich hohen Inflation sowie der zu erwartenden Preiserhöhungen im Bereich der Energiekosten (Gas, Öl, Strom) geht der Sachverständige von einer insgesamt gedämpften Bodenwertentwicklung zum Stichtag aus. Insofern hält der Sachverständige den Bodenrichtwert als Grundlage für die weitere Bewertung als marktgerecht (**Faktor** somit **1,00**).

Anpassung Lage, Grundstücksausrichtung und Immissionen:

Der Werteeinfluss einer - im Vergleich zu den durchschnittlichen BRW-Grundstücken - erhöhten Immissionsbelastung aufgrund der unmittelbaren Straßenlage des Bewertungsgrundstückes auch im Hinblick auf die Nähe zur Schule und zur Kindertagesstätte mit zeitweise typischer Geräuschkulisse eines Schul-/ Pausenbetriebs und entsprechende Immissionen im Rahmen des Bring- und Abholverkehrs ausgehend vom Kindergarten sowie die straßenseitige Ausrichtung der Wohnräume, kommt im durchschnittlichen Bodenrichtwert nicht ausreichend zum Ausdruck. Die über die üblichen Beeinträchtigungen hinausgehenden zusätzlichen Belastungen (Lärm, Erschütterungen, Staub etc.) nebst der gegebenen Erschließungssituation von Südwesten über das Grundstück wird als nachteilig betrachtet und mit einem **Wertabschlag** von rund - **6 %** für angemessen und gerechtfertigt (**Faktor** somit **0,94**) angenommen.

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks errechnet sich somit aus dem anzusetzenden Bodenwert, den Anpassungen und der vorhandenen Grundstücksfläche wie folgt:

Bodenrichtwert (BRW, ebf.)		520 €/m²
Anpassung konjunkturelle Entwicklung	x	1,00
Anpassung Lage, Ausrichtung, Immissionen	x	0,94
objektspezifisch angepasster BRW		490 €/m²
Grundstücksfläche gesamt	x	505 m ²
Bodenwert	=	247.450 €
Bodenwert (gerundet)	=	247.000 €

Bodenwert Wohnhausgrundstück Flurstück 304/3

rd. 247.000 €

8.2 Ermittlung des Sachwerts

Im Sinne des § 35 ImmoWertV wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem zu ermittelnden Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV) ermittelt (siehe Ziffer 7.5 Darstellung der Bewertungssystematik). Die Werte werden zunächst getrennt voneinander ermittelt und einer eventuell notwendigen Marktanpassung (§ 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV) sowie unter der Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 ImmoWertV Abs. 3) zum Sachwert der Immobilie zusammengefasst.

Der kostenorientierte vorläufige Sachwert wird an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt angepasst (Marktanpassung). Diese Marktanpassung erfolgt mittels eines Sachwertfaktors, der im Idealfall vom örtlichen Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV). Die im Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren angewendeten Wertparameter des Sachwertverfahrens sind auch bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren anzusetzen, um eine Systemkonformität einzuhalten.

Im vorliegenden Bewertungsfall wurden durch den zuständigen Gutachterausschuss (GAA) im Landkreis Augsburg geeignete **Sachwertfaktoren zur Marktanpassung** abgeleitet und in dem zum Bewertungsstichtag relevanten aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 nebst der „wertDaten“ (für die Wertermittlung erforderlichen Daten, veröffentlicht 16. und 18. August 2023) veröffentlicht. Die Sachwertermittlung erfolgt aus diesem Grund nach den empirischen Datenerhebungen seitens des zuständigen Gutachterausschuss (GAA) i. V. m. den Erfahrungswerten des unterzeichnenden Sachverständigen über den regionalen Immobilienmarkt in Anlehnung an die empfohlenen Vorgehensweisen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Die Eingangsgrößen des Sachwertverfahrens werden im Folgenden festgelegt. Daran anschließend wird mit diesen Größen der Sachwert ermittelt.

Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen:

Die durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV Abs. 2) der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.

Die Herstellungskosten werden mittels durchschnittlicher Herstellungskosten, den so genannten Normalherstellungskosten, ermittelt. Die aktuellsten Normalherstellungskosten (NHK 2010) wurden vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung am 18.10.2012 im Bundesanzeiger mit Einführung der Sachwertrichtlinie (SW-RL) veröffentlicht. Seit dem Jahre 2021 sind die NHK 2010 Bestandteil der ImmoWertV (2021) und somit Rechtsverordnung.

Es sind die Normalherstellungskosten zu verwenden, die der Ableitung des zutreffenden Sachwertfaktors zugrunde lagen. Die NHK 2010 sind in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung) des Wertermittlungsobjektes.

Für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser wird innerhalb der NHK 2010 eine Unterscheidung der Gebäudeausstattung in fünf Standardstufen vorgenommen. Standardstufe 1 entspricht hierbei einer Gebäudeausstattung mit überwiegenden Ausstattungsmerkmalen mit Baujahr vor ca. 1980, die als nicht mehr zeitgemäß anzusehen ist, aber dennoch eine zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes erlaubt. Standardstufe 2 entspricht ebenfalls einer nicht mehr ganz zeitgemäßen, aber

annehmbaren Gebäudeausstattung mit überwiegenden Ausstattungsmerkmalen mit Baujahr vor ca. 1995.

Standardstufe 3 entspricht in etwa einer mittleren Gebäudeausstattung mit überwiegenden Ausstattungsmerkmalen mit Baujahr nach ca. 1995 bis ca. 2005. Standardstufe 4 entspricht einer guten Gebäudeausstattung mit überwiegenden Ausstattungsmerkmalen mit Baujahr nach ca. 2005 bis ca. 2010. Standardstufe 5 entspricht abschließend einer gehobenen Gebäudeausstattung mit überwiegenden Ausstattungsmerkmalen mit Baujahr nach ca. 2010.¹

In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten.

Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt). Eine Regionalisierung der NHK 2010, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, erfolgt nach der ImmoWertV 2021 über den sogenannten Regionalfaktor. Der Regionalfaktor ist ein in der Regel vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Innerhalb der Modellparameter zur Ableitung der Sachwertfaktoren ist vom GAA im Landkreis Augsburg ein Regionalfaktor mit 1,0 angegeben.

Es wird in der vorliegenden Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2010 zugrunde gelegt, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht.

Das hier gegenständliche **Einfamilienhaus (DHH)** wurde soweit bekannt und ersichtlich **ursprünglich** ca. im Jahr **1959** errichtet. Das Wohnhaus zeigte einen weitgehend dem Alter entsprechenden, baujahreszeitlichen baulichen Grundzustand mit einigen erfolgten, jedoch bereits einige Jahre zurückliegenden Sanierungsmaßnahmen-/Ansätzen. Der zum Bewertungsstichtag vorgefundene ausgebaute Spitzboden nebst Spindeltreppe war zum Bewertungsstichtag in baurechtlicher Hinsicht nicht als solcher in den vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen vorhanden. Für diesen Zustand wird insofern innerhalb des Sachwertverfahrens kein Zuschlag für die zusätzlich vorhandene Ebene im Dachgeschoss vorgenommen.

Unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustands der baulichen Anlage sowie unter Annahme von teilweise in den vergangenen Jahren partiell durchgeführten Renovierungen wird unter Würdigung der hier angenommenen und überschlägig geschätzten Investitionen (siehe Ziffer 6.3) insgesamt von einem **fiktiven Baujahr um etwa 1964** ausgegangen.

Bei dem Ansatz des gewählten Kostenkennwertes ist somit unter Würdigung des Alters der baulichen Anlage und der hier angenommenen **einfachen bis durchschnittlichen** Ausstattungsqualitäten von einem Baujahr innerhalb der **Standardstufe 2 und 3** auszugehen. Für das bewertungsgegenständliche Wohnhaus wird von folgenden Parametern ausgegangen:

Wohnhaus: Einfamilienhaus (als DHH), in Anlehnung an NHK 2010 Typ 2.01
 Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut
 Insgesamt zweckmäßiger meist baujahreszeitlicher Ausstattungsstandard
 Fiktives Bj. ca. 1964, angenommene NHK Standardstufe zwischen 2 und 3
 Gewählter Kostenkennwert ca. 760 €/m² BGF

¹ siehe hierzu auch Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI): Sachwertrichtlinie, Anlage 2, einsehbar unter <http://www.bmvi.de/>

Garage: Einzelgarage/Mehrfachgarage, in Anlehnung an NHK 2010 Typ 14.1
Garage in Massivbauweise
Baujahreszeitlicher, zweckmäßiger Ausstattungsstandard
Bj. ca. 1966, NHK-Standardstufe 4
Gewählter Kostenkennwert ca. 485 €/m² BGF

Baupreientwicklung:

Die herangezogenen Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag liegt hingegen im Jahr **2024**. Die Normalherstellungskosten sind mithilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV). Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex²) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden.

Die Baupreissteigerung vom Jahr 2010 bis zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag liegt laut dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamts seit der - für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag relevanten - letzten Veröffentlichung im April 2024 bei 81,2 % (= 181,2; I /2024, Basis 2010 = 100) für Wohngebäude (**Faktor in Sachwertberechnung somit 1,812**).

Bruttogrundfläche (BGF):

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Bruttogrundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der, bezogen auf die jeweilige Gebäudeart, marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Anwendung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) sind im Rahmen der Ermittlung der Bruttogrundfläche nur die überdeckten Grundflächen anzusetzen (Bereiche a und b der DIN 277-1/2005). Überdeckte Balkone bleiben im vorliegenden Sachwertmodell jedoch unberücksichtigt. Für die Ermittlung der Bruttogrundfläche sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.

Nicht zur BGF gehören beispielsweise die Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen in konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken, sowie Flächen, die ausschließlich der Inspektion, Wartung und Instandsetzung von Baukonstruktionen und deren technischen Anlagen dienen.

Die Herstellungskosten der Gebäudehauptflächen ergeben sich schließlich aus der Multiplikation der Normalherstellungskosten mit der Bruttogrundfläche. Diese wurden für die zum Bewertungsstichtag nachweislich baurechtlich genehmigten Flächen in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit mit rd. **205 m²** für das **Wohnhaus** und mit rd. **36 m²** für die **Doppelgarage** ermittelt.

Besondere Bauteile und „C-Flächen der BGF“:

Bei den Gesamtherstellungskosten sind ergänzend die baulichen Besonderheiten des Wertermittlungsobjekts zu berücksichtigen, die aus Abweichungen zu den Standardobjekten der NHK 2010 resultieren und sich im Rahmen üblicher Gebäudeausstattungen bewegen. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV). Diese separat erfassten besonderen Bauteile werden mit ihren Herstellungskosten zum Basisjahr der NHK 2010 oder als prozentuale Pauschalansätze berücksichtigt. Sofern

² siehe hierzu auch Statistisches Bundesamt (DESTATIS): Preisindizes für die Bauwirtschaft, einsehbar unter <http://www.destatis.de/>

vorhanden, sind auch Besonderheiten der Gebäudeabmessungen (Größe, Dachhöhen, Kniestock, Dachneigungen) bzw. besondere Dachgeschossnutzungen zu berücksichtigen, insofern diese nicht bereits im Ansatz der Herstellungskosten oder bei der Ermittlung der Bruttogrundfläche angemessen und systemkonform berücksichtigt wurden.

Wohnhaus:

Für besondere Bauteile und C-Flächen der Bruttogrundfläche wird gemäß der Modellparameter des zuständigen GAA zur Ableitung der Sachwertfaktoren (z. B. Balkone, Eingangsüberdachungen, Kelleraußentreppen im üblichen Umfang im Sachwert enthalten) kein gesonderter Ansatz angenommen.

Doppelgarage:

Ein zusätzlicher pauschaler Satz für eventuelle besondere Bauteile und C-Flächen der Bruttogrundfläche werden bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt für nicht erforderlich erachtet, die vorhandene Bauart und der Ausstattungsstandard ist im Ansatz des gewählten Kostenkennwertes bereits entsprechend ausreichend gewürdigt. Die Gebäudegeometrie weist im vorliegenden Fall keine wesentlichen Unregelmäßigkeiten auf, die einen weiteren Zu- oder Abschlag begründen würden.

Die zum Bewertungsstichtag vorhandene bauliche Dachauskragung (Carport) mit ersichtlichen Instandhaltungs- / Instandsetzungserfordernissen an der SO-Fassade der Garage entstammt nicht der Ursprungsbaujahreszeit, sie wurde offensichtlich mehrere Jahre später errichtet. Planunterlagen lagen dem Sachverständigen nicht vor. Ob das Bauwerk innerhalb des relevanten Bauplanungsrechts in der vorhandenen Ausführung zulässig ist, wurde seitens des SV nicht überprüft.

Restnutzungsdauer (RND):

Als Restnutzungsdauer ist der Zeitraum definiert, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Eine unterlassene Instandhaltung oder durchgeführte Modernisierungen können die Restnutzungsdauer entsprechend verkürzen oder verlängern. Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Die Gesamtnutzungsdauer stellt eine Modellgröße des jeweiligen Sachwertmodells dar und ist somit entsprechend systemkonform zur Modellbeschreibung der Sachwertfaktoren anzuwenden. Die zur Ableitung der Sachwertfaktoren zugrunde gelegten Modellparameter des zuständigen GAA im Landkreis Augsburg, veröffentlicht im aktuellen **Grundstücksmarktbericht 2023** nebst der „wertDaten“ (für die Wertermittlung erforderlichen Daten, veröffentlicht im August 2023), sind entsprechend als Modellgrundlage anzuwenden.

Aufgrund der Baustruktur, der einzuordnenden Standardstufe sowie der gegebenen Situation auf dem Grundstücksmarkt kann in Anlehnung an das Sachwertmodell des zuständigen Gutachterausschusses bei vorliegendem Bewertungsfall von folgender Gesamtnutzungsdauer (GND) ausgegangen werden:

Gesamtnutzungsdauer**Wohnhaus (GND):****ca. 80 Jahre****Gesamtnutzungsdauer****Doppelgarage (GND):****ca. 80 Jahre**

Das Wohngebäude wurde soweit bekannt und ersichtlich ursprünglich etwa im Jahr 1959 errichtet. Das Errichtungsjahr der Doppelgarage war etwa 1966.

Besonderheit Garagengebäude:

Garagen oder garagenähnliche Nebengebäude weisen aufgrund ihrer Nutzungs- und Baustruktur i. d. R. deutlich geringere Gesamtnutzungszeiträume auf als Wohnhäuser. Die Garage steht in diesem Falle allerdings räumlich wie funktionell im Zusammenhang mit der Wohnhausbebauung. Es wird daher davon ausgegangen, dass das Garagengebäude zusammen mit dem Wohnhaus ein gemeinsames Schicksal teilt und somit während des Nutzungszeitraumes des Wohnhauses parallel und zeitgleich erhalten wird.

Unter vorgenannten zugrunde gelegten Ausführungen und Annahmen wird das **fiktive Baujahr** des Wohngebäudes seitens des Sachverständigen mit etwa **1964** angenommen. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) wird aufgrund des vorgefundenen Zustands der baulichen Anlagen, unter Berücksichtigung der hier angenommenen Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten (siehe Ziffer 6.3) unter sachverständiger Würdigung des Einzelfalls, wie folgt eingeschätzt:

Wohngebäude: Gesamtnutzungsdauer (GND):	ca. 80 Jahre
(in Anlehnung an das Sachwertmodell GAA)	
Alter (fiktives Bj. 1964):	ca. 60 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND):	ca. 20 Jahre

Gemeinsame wirtschaftliche Restnutzungsdauer zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes:	ca. 20 Jahre
---	---------------------

Alterswertminderung:

Die auf Grundlage der NHK 2010 und unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren ermittelten sowie mit Hilfe des Baupreisindex' auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neuerrichteten Gebäudes. Je älter ein Gebäude wird, umso mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines „gebrauchten“ Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Soweit es sich bei dem vorhandenen Wertermittlungsobjekt nicht um einen Neubau handelt, sind diese Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (RND) und der ursprünglichen Gesamtnutzungsdauer (GND) des Gebäudes im Wert zu mindern. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Diese Korrektur erfolgt im vorliegenden Bewertungsfall analog zum Bewertungsmodell des regionalen Gutachterausschusses zur Ableitung der Sachwertfaktoren, welcher dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer entspricht und somit einer linearen Wertminderung gleichkommt.

Es ergibt sich unter Berücksichtigung des (fiktiven) Alters für üblich instand gehaltene Gebäude folgende Wertminderung:

Wohngebäude:	Fiktives Alter:	ca. 60 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer:	ca. 80 Jahre
	Wertminderung rund:	ca. 75 % (linear)
	somit Faktor Wertminderung im SWV:	ca. 0,25

Doppelgarage:	Wertminderung analog Wohnhaus
---------------	-------------------------------

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen (siehe auch Punkt 5.3). Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, sind die Sachwerte der für die Grundstücksart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Werden die gewöhnlichen Herstellungskosten zugrunde gelegt, ist eine Alterswertminderung anzusetzen, wobei sich die Restnutzungsdauer in der Regel an der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage orientiert.

Für die vorhandenen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (Einfriedungen, Wegbefestigungen, Hausanschlüsse, Gartenflächen etc.) wird im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die Modellgrundlage des regionalen Gutachterausschusses sowie nach Erfahrungssätzen ein pauschaler Satz von **ca. 5 %** des Sachwertes der baulichen Anlage angenommen.

Sachwertermittlung:**Wohnhaus:**

Durchschnittliche Herstellkosten (NHK 2010)	760 €/m ²	
x Regionalfaktor (im SW-Faktor enthalten)		
x Baupreisentwicklung seit 2010	1,812	
x Bruttogrundfläche BGF rund	205 m ²	282.310 €
= Herstellkosten		282.310 €
+ Besondere Bauteile und "C-Flächen" der BGF	0,00%	- €
= Durchschnittliche Herstellkosten der baulichen Anlage		282.310 €
- Alterswertminderung linear		0,250
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage		70.577 €
+ Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	5,00% d. vSW d. baul. Anlage	3.529 €
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen		74.106 €
= <i>entspricht € pro m² Wohnfläche</i>	<i>bei 96 €/m² Wfl.</i>	<i>772 €/m²</i>

Garage:

Durchschnittliche Herstellkosten (NHK 2010)	485 €/m ²	
x Regionalfaktor (vom GAA nicht abgeleitet /im SW-Faktor enthalten)		
x Baupreisentwicklung seit 2010	1,812	
x Bruttogrundfläche BGF rund	36,00 m ²	31.638 €
= Herstellkosten		31.638 €
+ Besondere Bauteile und "C-Flächen" der BGF	0,00%	- €
= Durchschnittlicher Herstellkosten der baulichen Anlage		31.638 €
- Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV		0,250
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage		7.909 €
+ Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	0,00%	- €
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen		7.909 €
= entspricht € pro m ² Nutzfläche	bei 30,0 €/m ² Nfl.	264 €/m ²

Zusammenfassung

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen (Wohnhaus)	74.106 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (Garage)	7.909 €
+ Bodenwert	247.000 €
= Vorläufiger Sachwert des Grundstücks rd.	329.000 €
= entspricht € pro m ² Wohnfläche bei rd. 96 m ²	3.427 €/m ²

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks (vSW)

- ohne Marktanpassung, schadensfrei und unbelastet -

rd. 3 2 9 . 0 0 0 €**8.3 Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt - Marktanpassung**

Der vorläufige Sachwert des Wertermittlungsobjekts ergibt sich als Summe vom Sachwert der baulichen Anlagen, Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie dem rentierlichen Bodenwert. Der vorläufige Sachwert eines bebauten Grundstücks ist ein Wert, der sich größtenteils an Kosten der Vergangenheit, aber nicht unmittelbar am Marktgeschehen orientiert. Daher muss der Sachwert i. d. R. noch an die derzeitige Marktsituation sowie an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Neben der Lage auf dem Grundstücksmarkt werden mit der Marktanpassung auch die regionalen Baupreisverhältnisse berücksichtigt. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist dadurch gekennzeichnet, dass im Verkaufsfall – je nach der Marktlage – der vorläufige Sachwert der Immobilie in der Regel nicht durch den Kaufpreis realisiert werden kann.

Die Marktanpassung erfolgt, indem der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor multipliziert wird. Der Sachwertfaktor wird im Idealfall vom örtlichen Gutachterausschuss aus dem

Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 7 Abs. 1 Satz 3 i. V. m. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Kann vom Gutachterausschuss kein zutreffender Sachwertfaktor zur Verfügung gestellt werden, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten herangezogen oder ausnahmsweise die Marktanpassung unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden.

Bei Objekten mit niedrigem Sachwert kann im Allgemeinen beobachtet werden, dass nur geringe oder auch keine Marktanpassungsabschläge zur Ermittlung des Verkehrswertes vorgenommen werden müssen. Vereinzelt können sogar Marktanpassungszuschläge beobachtet werden. Das liegt darin begründet, dass durch das niedrige Preisniveau eine größere Zielgruppe angesprochen werden kann, als das bei einem hohen Preisniveau möglich wäre. Bei Objekten mit hohem Sachwert können hingegen allgemein höhere Marktanpassungsabschläge beobachtet werden, da hier die investierende Zielgruppe, gerade im Bereich der eigen genutzten Wohnimmobilien aufgrund der hohen Finanzlast meist geringer ausfällt.

Wie bereits unter Ziffer 8.2 erläutert, wurden durch den regionalen Gutachterausschuss (GAA) für den Landkreis Augsburg hinreichend geeignete Sachwertfaktoren (SW-Faktoren) zur Marktanpassung der vorläufigen Grundstückssachwerte auf der Basis des **Grundstücksmarktberichtes 2023** nebst der „wertDaten“ (für die Wertermittlung erforderlichen Daten, veröffentlicht im August 2023), empirisch abgeleitet, welche im bewertungsgegenständlichen Falle anzuwenden sind.

Die Sachwertermittlung erfolgt daher auf Grundlage der seitens des Gutachterausschusses empirisch erhobenen Sachwertfaktoren in Abgleich mit den eigenen Erfahrungswerten des unterzeichnenden Sachverständigen über den regionalen Immobilienmarkt, in Anlehnung an die empfohlenen Vorgehensweisen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Die Ableitung der Sachwert-Faktoren basiert laut dem Grundstücksmarktbericht 2023 (GMB) auf folgender Stichprobe für Ein- und Zweifamilienhäuser (Beschreibung der Stichprobe, gem. Berechnungstool SW-Faktoren zum GMB, Seite 5):

Anzahl der auswertbaren Fälle:	2.926
Betrachtete Geschäftsjahre:	01.10.2017 bis 31.03.2023
Stichprobenbegrenzung:	nur geprüfte und plausibilisierte Kauffälle, keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse, Ausreißer-Prüfung mit Boxplot-Methode und 2,5-facher Sigma-Regel

Für die bewertungsgegenständliche Immobilie ergibt sich bei einem vorläufigen (schadensfreier) Grundstückssachwert in Höhe von rund **329.000 €** folgender objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor auf Basis der nachstehenden Eingangsparameter gemäß dem Berechnungstool des Gutachterausschusses (SW-Faktoren in den Landkreisen Aichach-Friedberg und Lkr. Augsburg, **basierend** auf ausgewerteten Geschäftsjahren Oktober 2017 bis März 2023):

- Ein-/Zweifamilienwohnhäuser
- Lagepunkte: 47
- Restnutzungsdauer: 20 Jahre

Vorläufig objektspezifisch angepasster Sachwert-Faktor: 1,23
 95% Vertrauensintervall, Spanne: 1,19 – 1,27

Hierauf basierend wird unter Würdigung der im gegenständlichen Falle bestehenden wertrelevanten Merkmale, aufgrund des Bodenwertniveaus und nach Abgleich des ermittelten Wertes mit den veröffentlichten Konturdiagrammen zur Ergebnisprüfung sowie insbesondere aufgrund der zum Zeitpunkt der Bewertung gegebenen deutlich gedämpften Marktlage ein Sachwertfaktor von

1,15

als angemessen und gerechtfertigt beurteilt.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert (unbelastet, schadensfrei) ergibt sich somit wie folgt:

Vorläufiger Sachwert (unbelastet/schadensfrei)	329.000 €	
x Marktanpassung (SW-Faktor)	1,150	
<hr/>		
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert rund	378.000 €	3.938 €/m ² Wfl.

Plausibilisierung der Ergebnisse:

Gebäundefaktoren

Ferner wurden durch den regionalen Gutachterausschuss (GAA) für den Landkreis Augsburg Gebäundefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser empirisch abgeleitet. Die Ableitung der Gebäundefaktoren basiert laut dem Grundstücksmarktbericht auf folgender Stichprobe (Beschreibung der Stichprobe, gem. Berechnungstool Gebäude-Faktoren zum GMB, Seite 5):

Anzahl der auswertbaren Fälle: 3.175
 Betrachtete Geschäftsjahre: 01.10.2017 bis 31.03.2023
 Stichprobenbegrenzung: nur geprüfte und plausibilisierte Kauffälle,
 keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse,
 Ausreißer-Prüfung mit Boxplot-Methode
 Bodenwert nicht größer als Kaufpreis

Für die bewertungsgegenständliche Immobilie ergibt sich auf Basis der nachstehenden Eingangsparameter gemäß dem Berechnungstool des Gutachterausschusses folgender Gebäundefaktor (Gebäundefaktor EFH-ZFH in den Landkreisen Aichach-Friedberg und Lkr. Augsburg):

- Ein-/Zweifamilienwohnhäuser
- Lagepunkte: 47
- Wohnfläche: 96 m²
- Grundstücksfläche: 505 m²
- Standardstufe: 2,8
- Tatsächliches Gebäudealter 56-65 Jahre
- Keller vorhanden
- Kleine Modernisierung
- Nicht freistehendes Gebäude
- Unvermietet

Vorläufig objektspezifisch angepasster Gebädefaktor:	4.440 €/m²
(angepasster, vorläufiger Vergleichswert):	426.206 €
95% Vertrauensintervall, Spanne:	4.296 – 4.583 €/m ²

Plausibilisierung über den Ertragswert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert in Höhe von **rund 378.000 €** wird durch den unter Ziffer 8.5 ermittelten marktangepassten vorläufigen **Ertragswert** als **Kontrollwert** in Höhe von **rund 376.000 €** in plausibler und hinreichend genauer Weise gestützt. Der vorläufige Ertragswert liegt mit rd. 0,5 % unter dem vorläufigen marktangepassten Grundstückssachwert. Aufgrund der vorgenommenen Plausibilisierung auf Basis der vom Gutachterausschuss ermittelten Gebädefaktoren aus den Jahren 2017 - 2023 sowie einer Plausibilisierung im Wege des durchgeführten Ertragswertverfahrens geht der Sachverständige davon aus, dass mit weiteren Marktanpassungen nicht mehr zu rechnen ist. Für das bewertungsgegenständliche Objekt in Form einer Doppelhaushälfte kann der marktangepasste vorläufige und schadensfreie Grundstückssachwert in Höhe von **rund 378.000 €** daher als marktgerecht angesehen werden.

8.4 Korrektur wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (BoG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, nicht mehr zeitgemäße Grundrisse, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden können, soweit diese dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Abschlag wegen baulicher Auffälligkeiten:

Wie vorstehend erläutert, wurde bei der Ermittlung des Sachwerts von einem schadensfreien Bewertungsobjekt ausgegangen. Hierbei wurden die unter Ziffer 6.3 aufgeführten Investitionen bereits als durchgeführt angenommen. Bisher nicht erfasste Umstände - wie in diesem Falle die jeweiligen baulichen Auffälligkeiten - sind im bereits Ansatz der gewählten Parameter innerhalb der Sachwertermittlung (Herstellkosten, Standardstufe, Restnutzungsdauer) weitestgehend berücksichtigt. Für den Aufwand von diversen Restfertigstellungs- bzw. Nachbesserungsarbeiten, z. B. nicht fertig gestellte und unfachmännisch erstellte und schadhafte Bauteilanschlussbereiche, erachtet der Sachverständige in freier Schätzung einen pauschalen Abschlag für Wohn- und Garagegebäude von rd. 15.000 € für angemessen und gerechtfertigt.

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	378.000 €	3938 €/m ² Wfl.
Pauschaler Abschlag wg. baulicher Auffälligkeiten	15.000 €	
Sachwert	363.000 €	3781 €/m ² Wfl.

Verkehrswert (Marktwert)

rd. 3 6 3 . 0 0 0 €

8.5 Ermittlung des Ertragswertes (Kontrollwert)

Wie unter Ziffer 7.4 aufgeführt, wird das Ertragswertverfahren hier lediglich zu Kontrollzwecken herangezogen. Im Ertragswertverfahren, wie es in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV §§ 17 - 20) normiert ist, hängt der resultierende Ertragswert im Allgemeinen von folgenden Eingangsgrößen ab:

- Bodenwert
- Rohertrag (Nettokaltmiete)
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis)
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- Liegenschaftszinssatz
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die aufgezählten Eingangsgrößen werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Daran anschließend wird die Ertragswertberechnung mit den ermittelten Eingangsgrößen durchgeführt.

Rohertrag

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge. Für das betreffende Wohnhaus ist eine orts- und objektüblich angemessene, marktgerecht erzielbare Miete zu schätzen, welche als durchschnittlich und marktüblich anzunehmen ist.

Hinweis: Die tatsächlich erzielten Mieterträge werden ggf. hier aufgeführt, bleiben bei der Ertragswertermittlung jedoch unberücksichtigt, da der Ersteher einer Immobilie im Zwangsversteigerungsverfahren berechtigt ist, bestehende Miet- und Pachtverhältnisse unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen (§ 57a Satz 1 ZVG; mit Ausnahme von Teilungsversteigerungen).

Soweit ersichtlich und bekannt war das Wohnhaus zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung bewohnt. Mietverhältnisse sind dem SV nicht bekannt.

Der Sachverständige hält bei einem unterstellten schadensfreien Zustand sowie aufgrund der Größe des Wohnhauses, des Alters, der Ausstattung und der Lage des Bewertungsobjektes unter Einbeziehung der

- vorliegenden Datengrundlage
- Marktbeobachtungen sowie Vergleichsmieten

den Ansatz der im Folgenden aufgeführten Miete für angemessen und nachhaltig:

Bezeichnung der Einheit	Fläche / Anzahl	Miete	Miete mtl.	Miete p.a.
Wohnhaus und Garagengebäude	rd. 96,00 m ² Wfl.	12,50 €/m ² Wfl.	1.200,00 €	14.400,00 €
Rohertrag gesamt:			1.200,00 €	14.400,00 €

Im Ansatz der Wohnhausmiete, welche eine Durchschnittsmiete darstellt, sind bereits Nutzwertvorteile durch die Gartennutzung, Abstellräume im Keller, sonstige Nutzflächen oder sonstige Annehmlichkeiten mitberücksichtigt. Es wird von einem schadensfreien Zustand ausgegangen. Bei dem Mietansatz wurde auf eine am Markt übliche und angemessene Wohnhaus-Pauschalmiete bzw. absolute monatliche Mietbelastung für das gesamte Wohnhaus abgestellt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis. Anzusetzen sind die Kosten, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehen (gemäß Modellparameter des GAA zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes auf Grundlage der ImmoWertV 2021 Anlage 3).

Bezeichnung	Fläche	Verwaltungskosten	Instandhaltungskosten	Mietausfallwagnis
Wohnhaus und Garagengebäude	rd. 96,00 m ² Wfl.	ca. 375 € p.a.	ca. 13,00 €/m ² p.a.	ca. 2,00 % des RoE
Summen	RoE: 14.400 €	ca. 375 € p.a.	ca. 1.248 € p.a.	ca. 288 € p.a.
	Bewirtschaftungskosten (BWK) gesamt :		ca. 1.911 € p.a.	13,3% v. RoE

Liegenschaftszinssatz (LSZ)

Der zuständige Gutachterausschuss hat Liegenschaftszinssätze für Ein-/ Zwei- und Dreifamilienwohnhäuser abgeleitet. Gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2023 nebst der „wertDaten“ (für die Wertermittlung erforderlichen Daten, veröffentlicht im August 2023) wurde ein vorläufig objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 3,1 % (Spanne von 1,7 bis 2,5), bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 96 m² in gegebener Lage (Lagepunkte 47) abgeleitet. Der Stichprobe lagen 169 auswertbare Fälle aus den betrachteten Geschäftsjahren vom 01.01.2018 bis 31.12.2022 zugrunde.

Aufgrund der zum Bewertungsstichtag bestehenden konjunkturellen Entwicklungen sowie der in diesem Bewertungsfalle bestehenden Wohnlage, der gegebenen Objektstruktur, dem Alter, dem angenommenen (schadensfreien) Zustand erscheint ein Liegenschaftszinssatz für das Wohnhausgrundstück in Höhe von ca. **1,9 %** als angemessen und geht in nachfolgende Ertragswertermittlung ein.

Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Wie bereits in der vorherigen Sachwertermittlung erläutert, kann unter Annahme eines schadensfreien Zustandes nach durchgeführter Sanierung folgende Restnutzungsdauer angenommen werden.

Restnutzungsdauer im Jahr 2024	ca. 20 Jahre
---------------------------------------	--------------

Korrektur wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (BoG):

Wie bereits in der vorherigen Sachwertermittlung erläutert, sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV (z. B. Bauschäden, Mängel etc.) durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Wie unter Ziffer 6.3 aufgeführt, wurde ein Abschlag aufgrund baulicher Auffälligkeiten von gesamt rund **15.000 €** als besondere Grundstücksmerkmale angesetzt.

Ertragswertberechnung

Mit den aufgeführten Eingangsfaktoren wird der Ertragswert wie folgt ermittelt:

<i>Roherträge</i>		<i>Mieten p.a.</i>
Rohertrag gem. Aufstellung		14.400 €
<hr/>		
Jahres-Roherträge Gesamt (JRoE)		14.400 €
- <i>Bewirtschaftungskosten</i>	<i>%-Sätze der Roherträge bzw. pauschal</i>	
siehe obige Aufstellung		1.911 €
<hr/>		
= Jahres-Reinerträge Gesamt (JRE)		12.489 €
- Bodenwertverzinsung (BW x LSZ)	247.000 €	4.693 €
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszins (oaLSZ)	1,90%	
<hr/>		
= Gebäudejahresreinertrag (JRE)		7.796 €
Restnutzungsdauer	Jahre:	20
x Rentenbarwertfaktor / Vervielfältiger *	V:	16,5103
<hr/>		
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		128.715 €
+ Bodenwert		247.000 €
<hr/>		
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert		375.715 €
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	Zu- und Abschläge wie SW- Ermittlung	15.000 €
<hr/>		
= Ertragswert		360.715 €
= Ertragswert gerundet		361.000 €
= entspricht € pro m ²	96 m ² Wohnfläche	3.760 €/m ² Wfl.

* Rentenbarwertfaktor: gem. Anlage I zu § 34 ImmoWertV

Vergleichswert aus dem Ertragswert (Kontrollwert)

rd. 361.000 €

Da als Eingangsgrößen des Ertragswertverfahrens zum größten Teil marktnahe Daten, wie zum Beispiel marktübliche Mieten, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssatz gewählt wurden, spiegelt sich in dem ermittelten Ertragswert weitgehend die Marktsituation wider. Eine weitere Marktanpassung ist daher nicht mehr erforderlich. Ferner wurden besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - soweit diese bekannt sind - angemessen berücksichtigt. Das Ertragswertverfahren dient in diesem Falle lediglich zu Kontrollzwecken und Plausibilisierung.

9 Zusammenfassung und Ermittlung des Verkehrswerts

Die Ergebnisse der Wertermittlung werden wie folgt aufgeführt:

Bodenwert	rund	247.000 € (rd. 68 % vom VW)
Vergleichswert aus dem Ertragswert (Kontrollwert)	rund	361.000 €
Verkehrswert (VW) aus dem Grundstückssachwert	rund	363.000 €

Beide Verfahren zum Bewertungsobjekt liefern für sich genommen plausible Ergebnisse. Der Wertanteil alleine für den Grund und Boden liegt mit 247.000 € bei ca. 68 % des Verkehrswerts. Dies zeigt ein - bezogen auf den Wert der baulichen Anlagen im Verhältnis zur Wertigkeit des Grundstücks im Kontext zu dem bestehenden Risiko sowie der aktuellen Nachfrage am Grundstücksmarkt - realistisches und angemessenes Wertverhältnis. In der Sach- und Ertragswertermittlung wurden die wesentlichen grundstücksrelevanten Wertfaktoren einzeln aufgeführt und sachgerecht erfasst. Das Ergebnis aus dem Ertragswert liegt mit etwa – 0,6 % unterhalb des aus dem Sachwertverfahren abgeleiteten Grundstückssachwerts und zeigt unter der Annahme einer Vermietung ebenfalls ein insgesamt plausibles Ergebnis.

Der Verkehrswert für das Grundstück ist aus dem **Sachwertverfahren** abzuleiten, da sich die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren orientiert.

Ziel:

Für die zu begutachtenden Objekte ist gemäß den bestehenden Richtlinien und Verordnungen der Verkehrswert nach dem Preis zu ermitteln, welcher zum Zeitpunkt der Schätzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Zustand ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also insbesondere als eine Prognose des möglicherweise zu erzielenden Preises zu verstehen.

Zur Eingrenzung des Ermessensspielraums:

Jede gutachterliche Wertermittlung unterliegt naturgemäß einem gewissen Ermessensspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen. Es wurden deswegen örtliche Vergleichswerte, wie zum Beispiel Sachwertfaktoren, Mieten und Liegenschaftszinssätze, herangezogen und diese nach verschiedenen Merkmalen angepasst. Diese Vorgehensweise wird auch ausdrücklich vom Gesetzgeber vorgeschrieben, was auch in amtlichen Hinweisen festgeschrieben wurde. Insofern ist der Ermessensspielraum geringer geworden. Der Verkehrswert hat sich schließlich am Ergebnis des angewandten Verfahrens zu orientieren. Es ist also ein Verfahren für den besonderen Bewertungsfall begründet auszuwählen. Auch dies wurde zur Eingrenzung des Ermessensspielraums vorgenommen.

Abschließendes Ergebnis:

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) 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 sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Das vorliegende Gutachten wurde unter den besonderen Bedingungen im Zwangsversteigerungsverfahren erstellt und kann hinsicht-

lich bestehender Grundstücksbelastungen abweichende Betrachtungen zu § 8 Absatz 3, §§ 46 bis 52 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) aufweisen. Der vorliegende Verkehrswert wird für den Verfahrenszweck der Zwangsversteigerung ohne Grundstücksbelastungen aus Abteilung II des Grundbuches (unbelastet) i. S. d. § 74a ZVG ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der Wert beeinflussenden Merkmale wird folgender unbelasteter Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus (DHH) und Gargengebäude bebaute Grundstück für angemessen gehalten:

Verkehrswert für das unbelastete Wohnhausgrundstück Flst. 304/3	rd. 363.000 € (i. W.: dreihundertdreißigtausend Euro)
--	---

10 Schlussbemerkung

Dieser Wert gilt ohne eventuelle hypothekarische Belastungen und ohne etwaige Altlasten. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel sowie die bei der Besichtigung nicht feststellbaren Grundstücksgegebenheiten werden ausdrücklich ausgeschlossen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Gutachter keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen vorgenommen wurden.

Das Gutachten ist nur für die Auftraggeberin bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Hierzu zählt auch die gerichtliche Veröffentlichung im Internet der Landesjustizverwaltungen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das im Internet veröffentlichte Sachverständigengutachten urheberrechtlich geschützt ist. Es handelt sich um ein wissenschaftliches Sprachwerk im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 1 UrhG. Ferner genießen die ggf. veröffentlichten Fotos den Lichtbildschutz gemäß § 72 UrhG. Die Nutzung (insbesondere Weitergabe oder Veröffentlichung) des Verkehrswertgutachtens (ganz oder auszugsweise, des Textes oder der Fotos) zu kommerziellen Zwecken durch Dritte (z. B. Makler, von dem Versteigerungsgericht nicht autorisierte private Zwangsversteigerungsportale etc.) ohne Erlaubnis des Rechteinhabers ist ausdrücklich untersagt. Erfolgt eine solche unzulässige Nutzung zu eigenen wirtschaftlichen Zwecken, werden Verwertungsrechte, insbesondere das Vervielfältigungsrecht (§ 16 UrhG) und das Recht der öffentlichen Zugänglichmachung (§ 19a UrhG) des Rechteinhabers verletzt. Hieraus ergeben sich für den Rechteinhaber Unterlassungs- und auch Schadensersatzansprüche.

11 Versicherung

Ich versichere, dieses Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Augsburg, 13. Juni 2024

.....
Uwe K. Stielke MRICS

- Chartered Valuation Surveyor MRICS

- Immobilienökonom (IRE/BS)

- Diplom-Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten (DIA)

- Fachwirt in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)

- Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)

12 Wesentliche Literatur

Neben den zitierten Quellen zu Spezialfragen liegen der Wertermittlung zugrunde:

- Wolfgang Kleiber, Jürgen Simon und Gustav Weyers. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten, alle Fassungen; Novellierung zur ImmoWertV: Wolfgang Kleiber, Roland Fischer, Karsten Schröter: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV
- Rössler/Langer fortgeführt von Simon/Kleiber. Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, aktuelle Fassung
- Ralf Kröll. Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, akt. Fassung
- Jürgen Simon und Wilfried Reinhold. Wertermittlung von Grundstücken, aktuelle Fassung
- Sommer, Goetz und Jürgen Piehler. Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis
- Zimmermann, Peter und Robert E. Heller. Grundstücksbewertung – Prüfung von Verkehrswertgutachten in der gerichtlichen und außergerichtlichen Praxis
- Hubertus Hildebrandt. Grundstückswertermittlung, aktuelle Fassung
- Ferdinand Dröge: Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, akt. Fassung
- Pohnert, Ehrenberg, Haase, Horn: Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, aktuelle Fassung
- Wolfgang Usinger. Immobilien - Recht und Steuern
- Dorothee Hennings. Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches, aktuelle Fassung
- Hans Dieter Matschke. Immobilienversteigerung: Zwangs- und Teilungsversteigerung, Zwangsverwaltung, Bieterinformation, aktuelle Fassung
- Langenneufachner, Weber. Lexikon der Immobilienbewertung, aktuelle Fassung
- Peter Holzner und Ulrich Renner. Ross - Brachmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, aktuelle Fassung
- Kurt Stöber: Zwangsversteigerungsgesetz - Kommentar zum ZVG der Bundesrepublik Deutschland, aktuelle Fassung
- Brachmann/Holzner: Bauwert von Industriebauten, Verkehrswert von Fabrikgrundstücken, Gebäude-Versicherungswerte, aktuelle Fassung
- Vogels, Manfred: Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht, aktuelle Fassung
- Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, aktuelle Fassung
- GUG, Fachzeitschrift für Immobilienwirtschaft und Bodenpolitik (Hrsg. Dipl.Ing. Wolfgang Kleiber)

13 Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in aktueller Fassung
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) in aktueller Fassung
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) - teilw. nunmehr in ImmoWertV 2021
- Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) - nunmehr in ImmoWertV 2021
- Vergleichswertrichtlinien (VW-RL) - nunmehr in ImmoWertV 2021
- Sachwertrichtlinien (SW-RL) - nunmehr in ImmoWertV 2021
- Ertragswertrichtlinien (EW-RL) - nunmehr in ImmoWertV 2021
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in aktueller Fassung
- Landesbauordnung in aktueller Fassung
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in aktueller Fassung

14 Anlagen

- Fotodokumentation
- Makro- / Mikrolage
- Auszug aus dem Katasterkartenwerk M 1:1000
- Unterlagen aus der Bauakte