



## GUTACHTEN

Ermittlung des unbelasteten Verkehrswertes (Marktwertes) § 194 BauGB

**für das eingetragene Teileigentum, bestehend aus 400/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück**

**Flst. Nr. 496/2**

**Am Zacherkeller 2,  
Gebäude- und Freifläche**

**zu 728 m<sup>2</sup>**

**verbunden mit dem Sondereigentum an Gewerbeinheit im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet**



**Gewerbeinheit im Erdgeschoss**

**Aktenzeichen**

**2 K 3/23**

**Stichtag der  
Wertermittlung**

**22.08.2023**

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

**Eigentümer** im Gutachten anonymisiert

### **Verkehrswert (Marktwert)**

Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, Nutzungsmöglichkeiten und dem baulichen Zustand wird der unbelastete Verkehrswert in Anlehnung an den **Ertragswert** abgeleitet:

Zusammenstellung des Ergebnisses: Wertermittlungsstichtag 22.08.2023:	<b>Verkehrswert</b>
400/1000 Miteigentumsanteil an Flurstück Nr. 496/2 Einheit Nr. 1, Gewerbeeinheit im Erdgeschoss Am Zacherkeller 2 in 86529 Schrobenhausen	<b>280.000 €</b>

München, den 17.10.2023

### **6. Ausfertigung**

Dieses Gutachten enthält 54 Seiten.  
Es wurde in 6 ausgedruckten Ausfertigungen und als PDF-Version erstellt.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
Titelblatt	1
Zusammenfassung	2
Inhaltsverzeichnis	3-4
1.0 Allgemeine Angaben	5-6
2.0 Rechtliche Gegebenheiten	7
2.1 Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt / Denkmalschutz	8-9
3.0 Grundstücksbeschreibung	10
3.1 Tatsächliche Eigenschaften	10
▪ Makrolage	11
▪ Mikrolage	12
▪ Sonstige Infrastruktur	13
3.2 Gestalt und Form	14-15
3.3 Erschließungszustand	16
3.4 Entwicklungszustand	17
4.0 Beschreibung der baulichen Anlagen	18
Gewerbeeinheit Nr. 1	18
▪ Nutzungsfläche	19
▪ Planunterlagen	20-22
4.1 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale	23-24
4.2 Ausführung und Innenausstattung - Hauptmerkmale	25-26
4.3 Außenanlagen	27
4.4 Energetische Eigenschaften	27
4.5 Baulicher Zustand	28
▪ Fotos	29-40
5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung	41
5.1 Wertermittlungsverfahrens	41
5.2 Ableitung des Verkehrswertes	42-43
5.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall	44
6.0 Ermittlung Bodenwert	45-46
7.0 Allgemeine Hinweise u. objektspezifische Grundstücksmerkmale	47-48
8.0 Daten zur Ermittlung des Ertragswertes, Wertermittlungsstichtag 22.08.2023	49-50
8.1 Ermittlung des Ertragswertes zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2023	51-52

9.0	Ableitung des Verkehrswertes für das Objekt Am Zacherkeller 2 in 86529 Schrobenhausen, Einheit Nr. 1 zum Wertermittlungstichtag 22.08.2023	53
10.0	Verkehrswert für das Objekt Am Zacherkeller 2 in 86529 Schrobenhausen, Einheit Nr. 1 zum Wertermittlungstichtag 22.08.2023	54

INTERNETVERSION AG

## 1.0 Allgemeine Angaben

<b>Eigentümer</b>	im Gutachten anonymisiert
<b>Nutzung</b>	Vom Antragsgegner Nr. 2 des Beschlusses gewerblich (Schneiderei) genutzt. Hausverwaltung ist laut Auskunft beim Ortstermin keine vorhanden.
<b>Beschluss vom</b>	01.03.2023
<b>Grund der Gutachtenerstellung</b>	Ermittlung des Verkehrswertes zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren. Laut Gutachtauftrag soll die Bewertung grundsätzlich für den miet- und lastenfreien Zustand der Objekte erfolgen. Hier: zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

### Wertermittlungsgrundlagen

- Auskünfte der Stadt Schrobenhausen
- Auskünfte des Gutachterausschusses des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen
- Auskunft der Stadtwerke Schrobenhausen
- Auszug aus dem Katasterkartenwerk des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation vom 18.07.2023
- Grundbuchauszug des Amtsgerichts Neuburg-Schrobenhausen, Blatt 4854
- Teilungserklärung vom 19. August 1994
- Die geltenden DIN-Normen und anerkannten Regeln der Technik Baugesetzbuch (BauGB), Bundesbaugesetz (BBauG), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Wertermittlungsrichtlinien (WertR), Bayer. Bauordnung (BayBO), jeweils in der gültigen Fassung
- Einschlägige Fachliteratur
- Zeitungsinserate, Internetrecherchen
- Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes sowie des Bayerischen Statistischen Landesamtes über Baupreis- und Baulandentwicklungen
- Bauunterlagen zum Umbau eines Wohn- und Geschäftshauses von 1988
- Tektur Dachgaubenänderung zum Dachgeschossausbau (neuer Dachstuhl) und Umbau eines Wohn- und Geschäftshauses von 1989
- Ergänzende Auskünfte durch die bei den Ortsbesichtigungen anwesenden Person
- Die bei den Ortsbesichtigungen gefertigten Aufzeichnungen und Fotos

**Hinweis:** die Bewertungseinheit im Erdgeschoss konnte innen nur eingeschränkt besichtigt werden (Flur, WC, 1 Arbeitsraum). Der Keller und die Garage waren sehr vollgestellt und somit nur eingeschränkt einsehbar. Von Einheit Nr. 1 im Erdgeschoss durften keine Fotos erstellt werden.

**Wertermittlungstichtag** 22.08.2023

**Qualitätstichtag** 22.08.2023

**Tage der Ortsbesichtigung** 22.08.2023 und 26.09.2023

**Benachrichtigt wurden**

**Termin am 22.08.2023:**

Amtsgericht Ingolstadt, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen

- Rechtl. Vertreter der Antragsteller, Einwurfeinschreiben
- Antragsgegner Nr. 1 und 2 laut Beschluss, Einwurfeinschreiben

**Termin am 26.09.2023:**

Amtsgericht Ingolstadt, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen per E-Mail

- Rechtl. Vertreter der Antragsteller per E-Mail
- Antragsgegner Nr. 2 telefonisch und per E-Mail. Der Antragsgegner Nr. 2 wurde per E-Mail gebeten, Antragsgegnerin Nr. 1 zu informieren.

**Teilnehmer**

**An beiden Terminen:**

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

**Hinweis: die Bewertungseinheit im Erdgeschoss konnte innen nur eingeschränkt besichtigt werden (Flur, WC, 1 Arbeitsraum). Der Keller und die Garage waren sehr vollgestellt und somit nur teilweise einsehbar.**

## 2.0 Rechtliche Gegebenheiten

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

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

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

Auftragsgemäß wurden von der Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen.

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

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

Alle Feststellungen des Gutachters bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Augenscheinnahme. Es besteht kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung.

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

Die Kostenangaben über den Instandhaltungsrückstau sind lediglich eine Schätzgröße.

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

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

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

2.1 Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt / Denkmalschutz

2.1.0 Bestandsverzeichnis Grundbuch von Schrobenhausen, Blatt 7265

Amtsgericht Neuburg/D. Grundbuch von Schrobenhausen		Band 188 Blatt 7265		Bestandsverzeichnis			Einlegebogen 1
Ifd. Nr. der Grundstücke 1	Bisherige Ifd. Nr. d. Grundstücke 2	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe			
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundverzeichn. angegeben) Flurstück a/b	Wirtschaftsart und Lage c	ha	a	m <sup>2</sup>	
1	-	400/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 496/2	Am Zacherkeller 2, Gebäude- und Freifläche		7	28	
<p>verbunden mit dem Sondereigentum an Gewerbeeinheit im Erdgeschoß; im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet;</p> <p>für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 188 Bl. 7265 bis Bl. 7267)</p> <p>den hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;</p> <p>Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch die anderen Sondereigentümer; Ausnahme: Veräußerung an Ehegatten, an Verwandte gerader Linie, an Verwandte zweiten Grades der Seitenlinie, durch Konkursverwalter, durch Zwangsvollstreckung, durch Grundpfandrechtsgläubiger;</p> <p>Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 19.08.1994 -URNr. 2718 Not. Sob.- Bezug genommen;</p> <p>übertragen aus Bd. 166 Bl. 6520; eingetragen am 16.02.1995.</p> <p><i>Gschwandner</i> Gschwandner</p> <p><i>Böld</i> Böld</p>							

unvollständig Blatt 03 von 06

- 2.1.1 Erste Abteilung, Eigentümer**  
im Gutachten anonymisiert
- 2.1.2 Zweite Abteilung**  
Lasten und Beschränkungen werden im Zwangsversteigerungsverfahren nicht berücksichtigt.
- 2.1.3 Vermessungsamt Ingolstadt**  
Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Gemarkung Schrobenhausen  
Ausdruck vom 18.07.2023  
M 1:1000
- 2.1.4 Denkmalschutz**  
In der bayerischen Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege:  
keine Eintragungen.

INTERNETVERSION AG

### 3.0 Grundstücksbeschreibung

#### 3.1 Tatsächliche Eigenschaften

**Ort und Einwohnerzahl**

Schrobenhausen  
ca. 17.680 Einwohner (Stand 06.2022)

**Gemarkung**

Schrobenhausen

**Landkreis**

Neuburg-Schrobenhausen

**Makrolage**

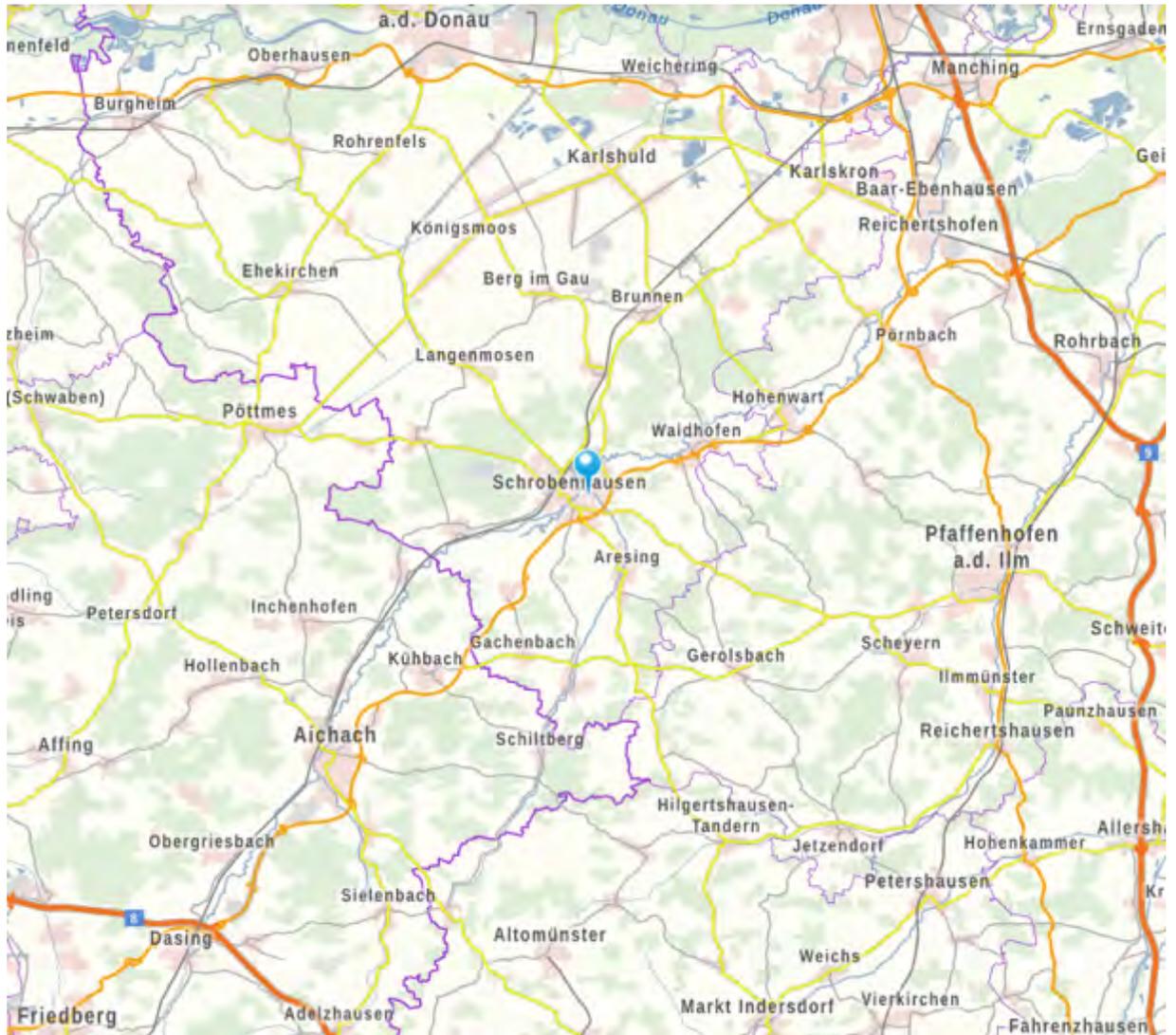
Der Landkreis Neuburg-Schrobenhausen ist ein Flächenlandkreis mit 739,72 qkm. Er gehört zum Regierungsbezirk Oberbayern und zur Region 10 und grenzt an die Landkreise Eichstätt, Pfaffenhofen, Aichach-Friedberg, Donau-Ries und die kreisfreie Stadt Ingolstadt. Im Aufbau der bayerischen Staatsverwaltung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

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

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

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

**Die zu bewertende Einheit befindet sich im Südosten der Stadt Schrobenhausen.**



**Mikrolage**

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Südosten von Schrobenhausen an der Ecke der Straße Am Zacherkeller und der Pfaffenhoferer Straße.



**Verkehrslage**

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

**Öffentliche Verkehrsmittel**

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

**Sonstige Infrastruktur**

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

**Immissionen**

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

**Art der Bebauung**

Auf Flurstück Nr. 496/2 steht ein Wohn- und Geschäftshaus.

**Umgebungsbebauung**

Überwiegend ein- und zweigeschossige Wohnbebauung,

### 3.2 Gestalt und Form

<b>Art</b>	Flurstücke Nr. 496/2 ist ein Eckgrundstück und hat eine unregelmäßige Form.
<b>Straßenfront</b>	Im Nordwesten grenzt das Bewertungsgrundstück mit einer Länge von ca. 35 m und im Südwesten mit ca. 10 m an die Straße Am Zacherkeller an. Im Süden grenzt das Grundstück mit einer Länge von ca. 35 m an die Pfaffenhofener Straße an.
<b>Grundstücksgröße</b>	Flurstück Nr. 496/2 728 m <sup>2</sup>
<b>Topographische Grundstückslage</b>	in sich überwiegend eben, das Bewertungsgrundstück liegt weitestgehend ca. 1,50 m tiefer als die Pfaffenhofener Straße.

INTERNETVERSION AG



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

Rechbergstraße 8  
85049 Ingolstadt

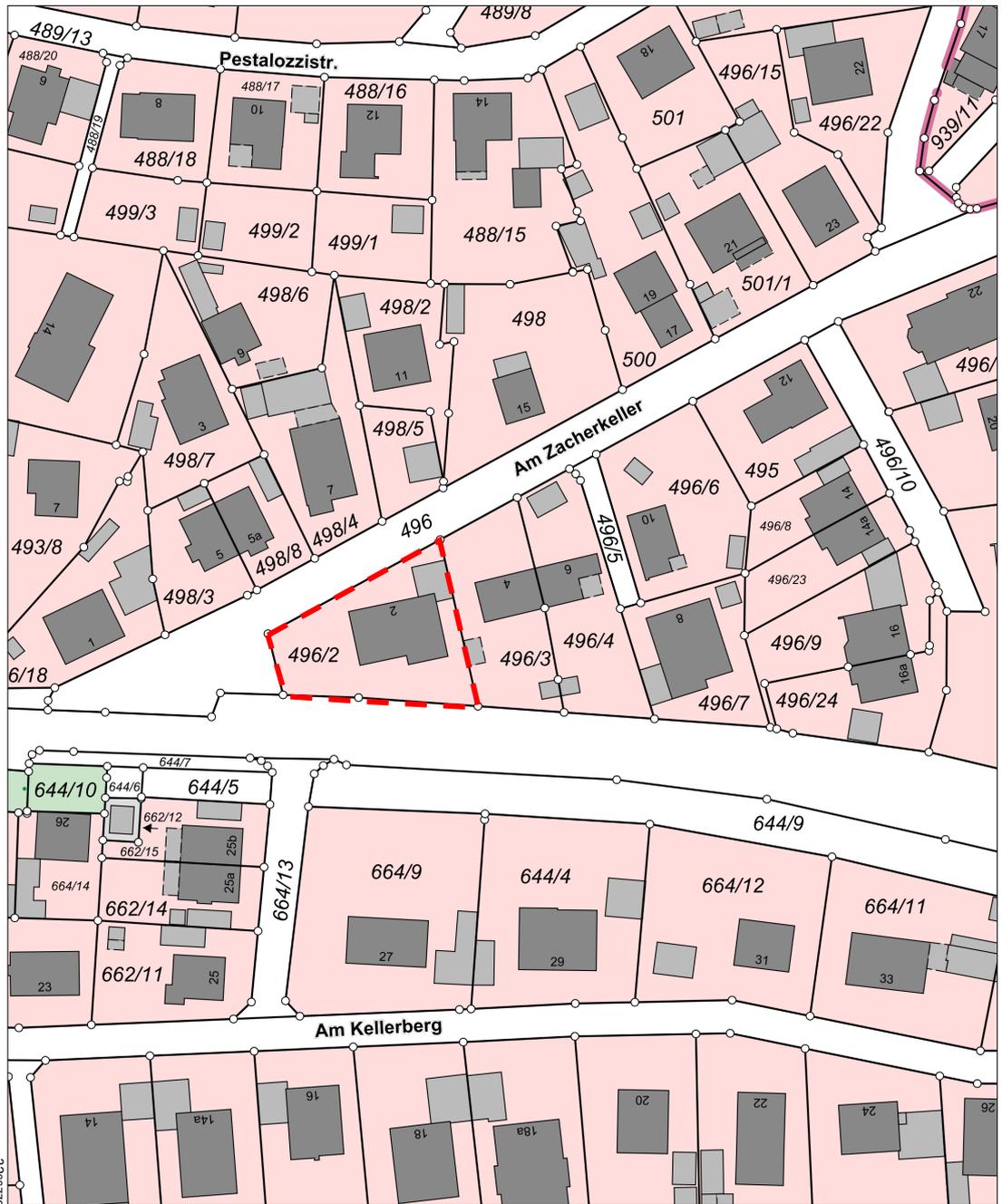
# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 18.07.2023

Flurstück: 496/3  
Gemarkung: Schrobenhausen

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



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

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

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

### 3.3 Erschließungszustand

<b>Straßenart</b>	Flurstück Nr. 496/2 wird im Nordwesten über die Straße Am Zacherkeller erschlossen.						
<b>Straßenzustand</b>	Die Straße Am Zacherkeller ist eine Anwohnerstraße, asphaltiert; beidseitige Gehwege vorhanden.						
<b>Anschlüsse an Versorgungsleitungen</b>	Strom, Wasser						
<b>Abwasserbeseitigung</b>	Kanalanschluss						
<b>Erschließungskosten</b>	<p>Laut Auskunft der Stadt Schrobenhausen sind alle Erschließungskosten nach BauGB bezahlt und keine Beträge mehr offen.</p> <p>Laut Auskunft der Stadtwerke Schrobenhausen sind die Erschließungsbeiträge für Wasser und Kanal abgegolten.</p> <table><tr><td>Flurstück Nr. 496/2:</td><td>Grundstücksfläche</td><td>728 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td></td><td>Geschossfläche</td><td>654,88 m<sup>2</sup></td></tr></table> <p>Derzeit bestehen bei den Stadtwerken keine offenen Verbindlichkeiten.</p>	Flurstück Nr. 496/2:	Grundstücksfläche	728 m <sup>2</sup>		Geschossfläche	654,88 m <sup>2</sup>
Flurstück Nr. 496/2:	Grundstücksfläche	728 m <sup>2</sup>					
	Geschossfläche	654,88 m <sup>2</sup>					
<b>Altlasten</b>	Eine nähere Überprüfung wurde im Rahmen des Gutachtens nicht vorgenommen. Im Weiteren wird Altlastenfreiheit unterstellt.						



## 4.0 Beschreibung der baulichen Anlagen

### 4.1 Flurstück Nr. 496/2: Wohn- und Geschäftshaus mit Doppelgarage

**Hinweise: Die Bewertungseinheit konnte innen nur eingeschränkt besichtigt werden. Es liegen keine vollständig bemaßten Pläne vor.**

#### **Art des Gebäudes**

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich ein Wohn- und Geschäftshaus mit 3 nach WEG aufgeteilten Einheiten und einer Doppelgarage.

Bewertungsgegenstand ist die Gewerbeinheit Nr. 1 im Erdgeschoss. Aufgrund von Eingangsstufen ist die Einheit nicht barrierefrei.

Das Wohn- und Geschäftshaus hat ein Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss. mit Satteldach. Im Ober- und Dachgeschoss befinden sich Wohneinheiten. Auf der Doppelgarage ist ein Flachdach.

Laut Auskunft beim Ortstermin können die Einheiten nicht getrennt voneinander abgelesen werden und sind versorgungstechnisch miteinander verbunden.

Laut Plan der Teilungserklärung wird das Damen WC über das allgemeine Treppenhaus erschlossen. Der im Süden ca. 1998 angebaute Arbeitsraum (Einhausung der Terrasse) hat keine zugeordnete Nummer, wird im Weiteren aber aufgrund der Begehbarkeit und Nutzung vor Ort der Gewerbeinheit Nr. 1 fiktiv zugeordnet. Der im Plan im Südwesten eingezeichnete Windfangbereich wird ebenfalls wie das Treppenhaus als Gemeinschaftseigentum gesehen.

Der Keller und die Doppelgarage sind laut Teilungserklärung keiner Einheit zugeordnet und sind somit Gemeinschaftseigentum.

Der vom Grundbuchamt des Amtsgerichts Neuburg a. d. Donau am 22.05.2023 zugesandten Teilungserklärung hing nur der Plan von Bewertungseinheit Nr. 1 an. Am 09.10.2023 wurden auf Nachfrage alle Plankopien zugesandt. Vom Keller sind keine Pläne vorhanden.

Auch auf nochmalige Nachfrage beim Bauamt Schrobenhausen, konnten vom Keller des Objektes keine Planunterlagen gefunden werden.

#### **Baujahre**

laut Angaben vor Ort:

Ursprungsbaujahr des Altbaus ca. 1932

Anbau und Aufstockung ca. 1972/74

Dacherneuerung und Dachgeschossausbau ca. 1994

Anbau Arbeitsraum im Erdgeschoss ca. 1998

## Nutzungsfläche

Angaben ungeprüft aus den Bauunterlagen entnommen bzw. ergänzt. Wenn keine Planunterlagen vorliegen, werden die Flächen überschlägig ermittelt.

**Eine Überprüfung der Grunddaten der Planunterlagen wurde nicht vorgenommen, die Richtigkeit wird hier unterstellt.**

**Die Bewertungseinheit konnte innen nur eingeschränkt besichtigt werden. Es liegen keine vollständig bemaßten Pläne vor. Deshalb wurde grob überschlägig mit dem Messwerkzeug des PDF-Programmes eine Vermessung vorgenommen. Eine Haftung kann deshalb nicht übernommen werden.**

Arbeiten Nr. 5 (eingehauste Terrasse) hat im Aufteilungsplan keine Nummer zugeordnet. Wird im Weiteren aber aufgrund der Zugängigkeit und Nutzung vor Ort der Bewertungseinheit fiktiv zugeordnet.

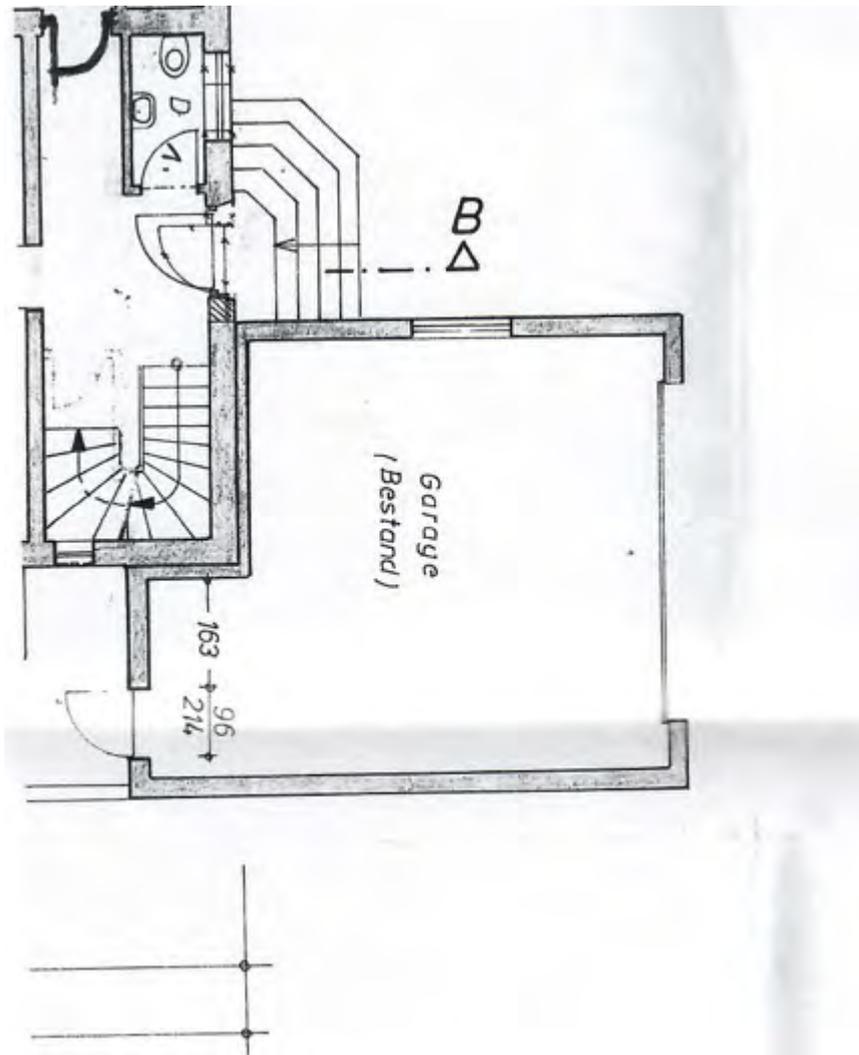
### Gewerbeeinheit Nr. 1 Erdgeschoss

Diele/Flur	ca.	12,95 m <sup>2</sup>
WC Damen	ca.	1,95 m <sup>2</sup>
WC Herren	ca.	0,90 m <sup>2</sup>
Aufenthaltsraum	ca.	10,72 m <sup>2</sup>
Arbeit 1	ca.	13,65 m <sup>2</sup>
Arbeit 2	ca.	13,65 m <sup>2</sup>
Arbeit 3	ca.	14,50 m <sup>2</sup>
Arbeit 4	ca.	38,00 m <sup>2</sup>
Arbeit 5	ca.	16,35 m <sup>2</sup>

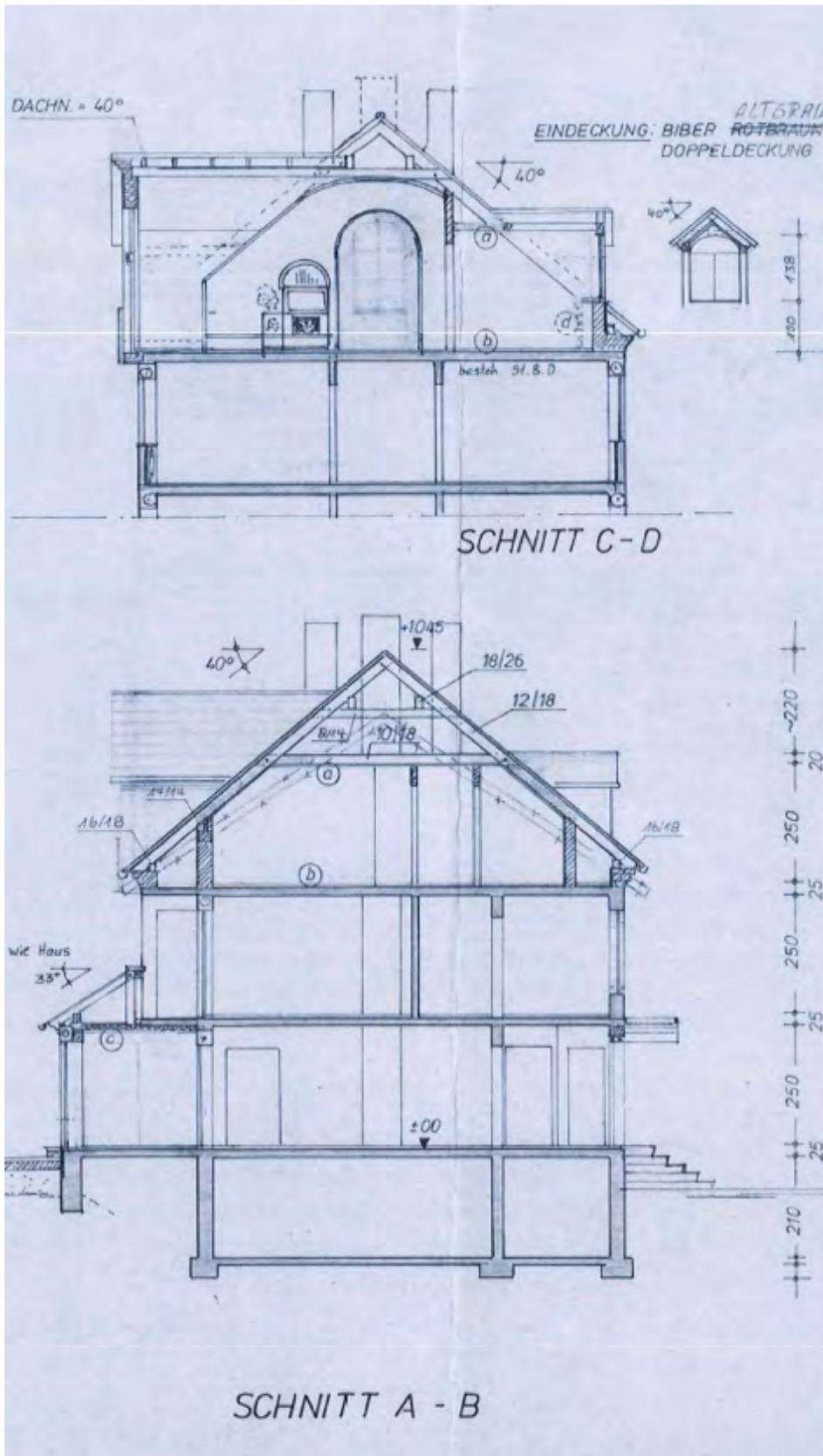
ca. Nutzungsfläche Einheit Nr. 1 122,67 m<sup>2</sup>

Gemeinschaftliche Nutzungsflächen im Keller dem Treppenhaus und der Garage vorhanden. Der im Plan im Südwesten eingezeichnete Windfangbereich wird ebenfalls wie das Treppenhaus als Gemeinschaftseigentum gesehen.





Doppelgarage (Gemeinschaftseigentum)



## 4.2 Ausführung und Ausstattung – Hauptmerkmale, Flurstück Nr. 496/2, Am Zacherkeller 2

### **Hinweise:**

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

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

**Einheit Nr. 1 konnte nur sehr eingeschränkt besichtigt werden. Der Keller und die Garage waren sehr vollgestellt und somit nur teilweise einsehbar.**

<b>Konstruktionsart</b>	Massivbau
<b>Fundamente</b>	Annahme: Beton, der Altbau hat laut Angabe keine Fundamentierung
<b>Umfassungswände</b>	Kellerwände laut Angabe Betonsteine Außenwände Annahme: Mauerwerk mit Putz und Anstrich, Altbestand Reichsformat
<b>Innenwände</b>	Annahme: Mauerwerk mit Putz und Anstrich
<b>Geschossdecken</b>	Annahme: Stahlbeton
<b>Wärme- und Schallschutz</b>	Annahme: nach den während der Bauzeiten gültigen DIN-Normen und Vorschriften
<b>Treppe</b>	vom Erdgeschoss zum 1. Obergeschoss: Massivtreppe mit Tritt- und Setzstufen Naturstein, Metallgeländer, Hauseingangspodeste: Stein, Einheit 1: Kellertreppe mit Tritt- und Setzstufen Naturstein, Kelleraußentreppe ohne Belag (war aufgrund von Wildwuchs nur eingeschränkt einsehbar)
<b>Fenster</b>	Glasbausteinfenster, Holz und Kunststoff, Rollläden wo techn. möglich, Kellerfenster Altbau Holz mit Einscheibenverglasung, Heizungsraum Stahlkellerfenster mit Mäusegitter
<b>Hauseingangstür</b>	Aluminium mit Lichtausschnitten, Glasbausteinfenster, Holztüre im Keller zur Kelleraußentreppe
<b>Innentüren</b>	FH-Türe zum Heizungsraum, Einheit Nr. 1: Holztüren in Holzzargen
<b>Dachstuhl</b>	Holz
<b>Dacheindeckung</b>	Pfannendeckung
<b>Spenglerarbeiten</b>	Blech
<b>Kamin</b>	über Dach verblecht
<b>Versorgungseinrichtungen</b>	Annahme: Strom, Wasser

<b>Elektrische Installation</b>	Annahme: überwiegend mittlerer Standard
<b>Heizung</b>	zentrale Heizungs- und Brauchwasseranlage von Buderus mittels Öl Heizkörper
<b>Sanitäre Installation</b>	Annahme: mittlere Ausstattung

INTERNETVERSION AG

### 4.3 Ausführung und Innenausstattung - Hauptmerkmale Flurstück Nr. 496/2, Am Zacherkeller 2

#### Hinweise:

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben. Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung beim Ortstermin, ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Person.

**Einheit Nr. 1 konnte nur sehr eingeschränkt besichtigt werden. Der Keller und die Garage waren sehr vollgestellt und somit nur teilweise einsehbar.**

Lichte Höhe	Messung vor Ort überschlägig gemessen:
	Bad Keller Altbau ca. 1,93 m
	Keller ca. 2,04 m
	Erdgeschoss ca. 2,55 m

#### Kellergeschoss

Bad Keller Altbau	Gemeinschaftseigentum
Flur	Boden Fliesen, Wände zum Teil gefliest, Decke Anstrich, Badewanne
Waschraum	Boden Plattenbelag, Wände verputzt, Decke mit Holz verkleidet
	Boden Fliesen, Wände Fliesen raumhoch, Decke mit Paneelen verkleidet, Abfluss, Ausgussbecken, Waschmaschinenanschluss, Bodenablauf, Duschanschluss mit Duschwanne
Keller	Boden Fliesen, Wände verputzt, Decke mit Holz verkleidet
Keller	Boden Fliesen, Wände verputzt, Decke mit Holz verkleidet
Keller	Boden Fliesen, Wände verputzt, Decke mit Akustikplatten verkleidet
Keller	Boden Estrich, Wände und Decke Anstrich
Zwischenflur	Boden Fliesen, Wände verputzt, Decke mit Holz verkleidet
Zwischenkeller	Boden PVC-Belag, Wände verputzt, Decke Anstrich
Tankraum	4 Stahltanks (insgesamt 7.500 Liter Nenninhalt laut Angabe), Boden Estrich, Wände und Decke Anstrich
Heizung	Buderus Heizung von ca. 1996, Boden Estrich, Wände verputzt, Decke Stahlbeton

#### Erdgeschoss

Treppenhaus	(Gemeinschaftseigentum) Boden Fliesen, Wände und Decke Putz und Anstrich, Sicherungskasten
Einheit 1	konnte innen nur sehr eingeschränkt besichtigt werden
WC Damen	Boden Fliesen, Wände Putz und Anstrich, Stand-WC mit Aufputzpülkasten
Schneiderei	konnte innen überwiegend nicht besichtigt werden, Fotos durften keine erstellt werden (5 Räume laut Planunterlagen)

Einhausung ehemalige Terrasse (konnte innen nicht besichtigt werden) Kunststofffenster und Türe,  
Terrasse Rollläden, Dacheindeckung Biberschwanz  
Natursteinbelag, Metallpergola (Gemeinschaftseigentum)

Der im Plan im Südwesten eingezeichnete Windfangbereich wird ebenfalls wie das Treppenhaus als Gemeinschaftseigentum gesehen.

### **Doppelgarage**

Massivbau (Ziegel) mit Flachdach (Bitumen und Kies), Holzrundumtor, Glasbausteinfenster, Holztüre, Boden Estrich, Wände verputzt, Decke unverputzt Beton. Die Doppelgarage ist Gemeinschaftseigentum.

INTERNETVERSION AG

## 4.4 Außenanlagen

Nur überwiegende Hauptmerkmale: Bodenbefestigung und Sonstiges

Flurstück Nr. 496/2

Am Zacherkeller 2: Die Außenanlagen sind laut Teilungserklärung Gemeinschaftseigentum:  
Terrasse Natursteinbelag mit Metallpergola, Natursteinpflaster, Rasen, Hecken, Bäume, Sträucher, Gartenmauer in der Südostecke Naturstein, Holztüre, Vorplatz Garage mit Granitsteinpflaster

## 4.5 Energetische Eigenschaften

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

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

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

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

Energieausweis ist laut Angabe keiner vorhanden.

## 4.6 Baulicher Zustand

### **Hinweise:**

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

**Einheit Nr. 1 konnte nur sehr eingeschränkt besichtigt werden. Der Keller und die Garage waren sehr vollgestellt und somit nur teilweise einsehbar.**

**Nur überwiegende Hauptmerkmale: Es liegen Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungstau am Gemeinschaftseigentum vor.**

### **Flurstück Nr. 496/2, Am Zacherkeller 2:**

- Die noch verbliebenen alten Holzfenster müssen erneuert werden
- Außenriss in der Laibung des Kellerfensters im Südosten
- Beschädigte Glasscheiben der Kelleraußentüre und fehlender Anstrich
- Feuchtigkeitsschäden im gesamten Keller (u.a. Wasser drang laut Angabe über den Bodenablauf ein aber auch ohne besonderes Ereignis ist der Keller feucht)
- Waschraum im Keller mit gesprungenen Fliesen (laut Angabe senkt sich der Altbau aufgrund fehlender Fundamente)
- Deckenpaneelen im Waschraum lösen sich teilweise
- Feuchtigkeitsschäden in der Garage und dem Flachdach der Garage, Dachabdichtung muss erneuert werden, Farbabplatzungen am Estrich
- Laut Auskunft beim Ortstermin können die Einheiten nicht getrennt voneinander abgelesen werden und sind versorgungstechnisch miteinander verbunden.

**Einheit Nr. 1 konnte nur sehr eingeschränkt besichtigt werden. Der Keller und die Garage waren sehr vollgestellt und somit nur teilweise einsehbar. Von Einheit Nr. 1 im Erdgeschoss durften keine Fotos erstellt werden.**



Nordwesten



Südwesten/Südosten



Einhausung der Terrasse Südosten



Die zum Teil noch alten Holzfenster müssen erneuert werden

Riss Kellerfensterleibung  
Waschraum



Südwesten/Südosten

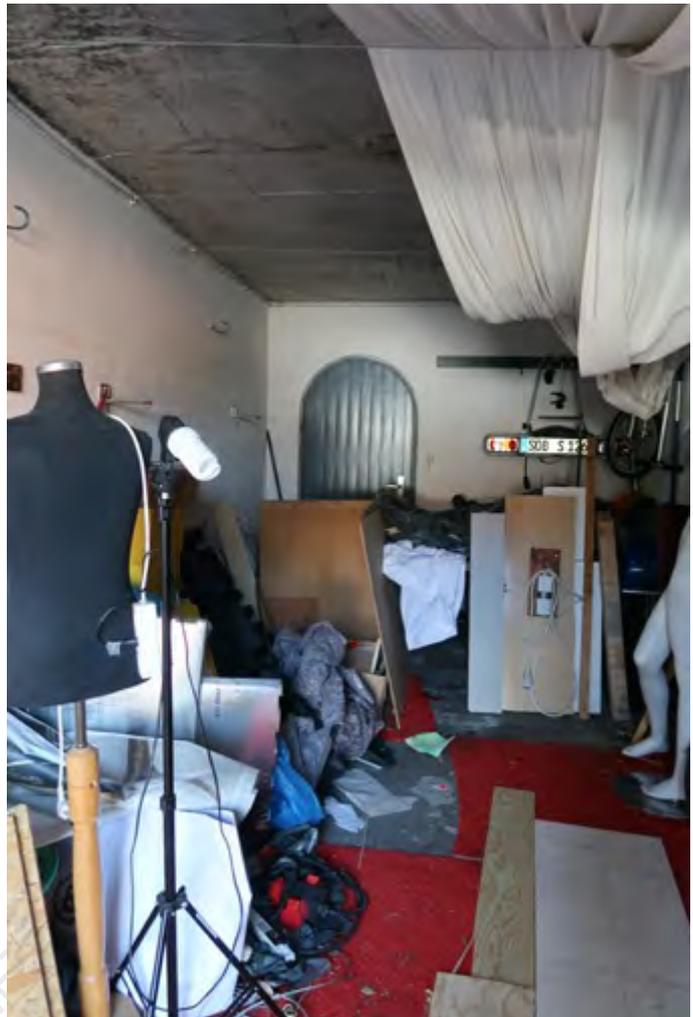


Südosten



Doppelgarage

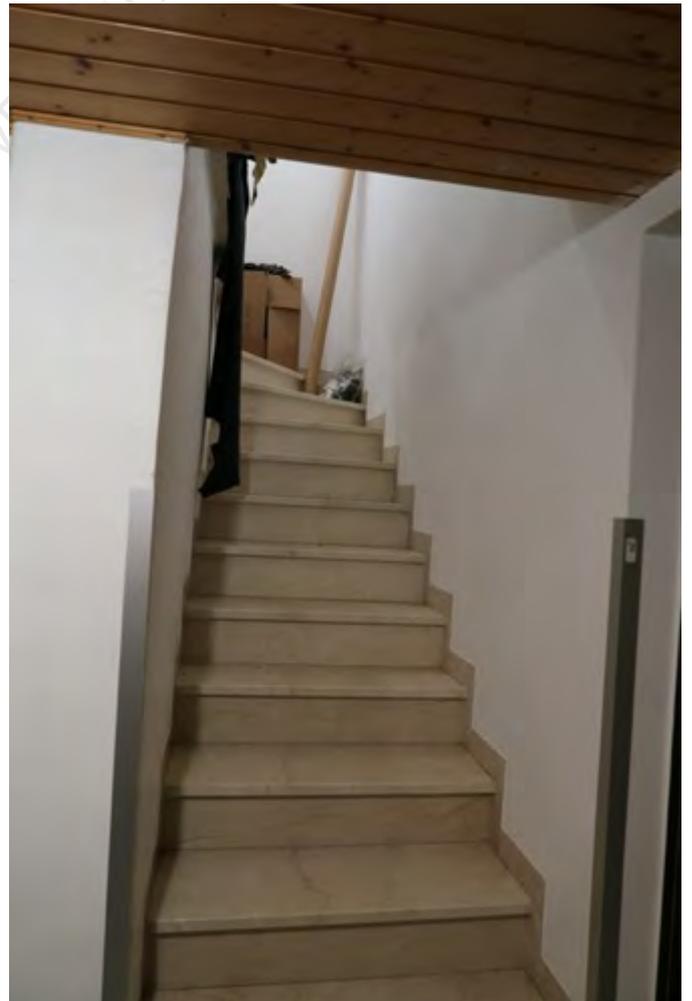
Gemeinschaftseigentum



Massive Feuchtigkeitsschäden Garagendecke (undichtes Dach)



Doppelgarage



Einheit Nr. 1 Kellertreppe

Gemeinschaftseigentum:

Heizungsraum



Tankraum



Zwischenflur



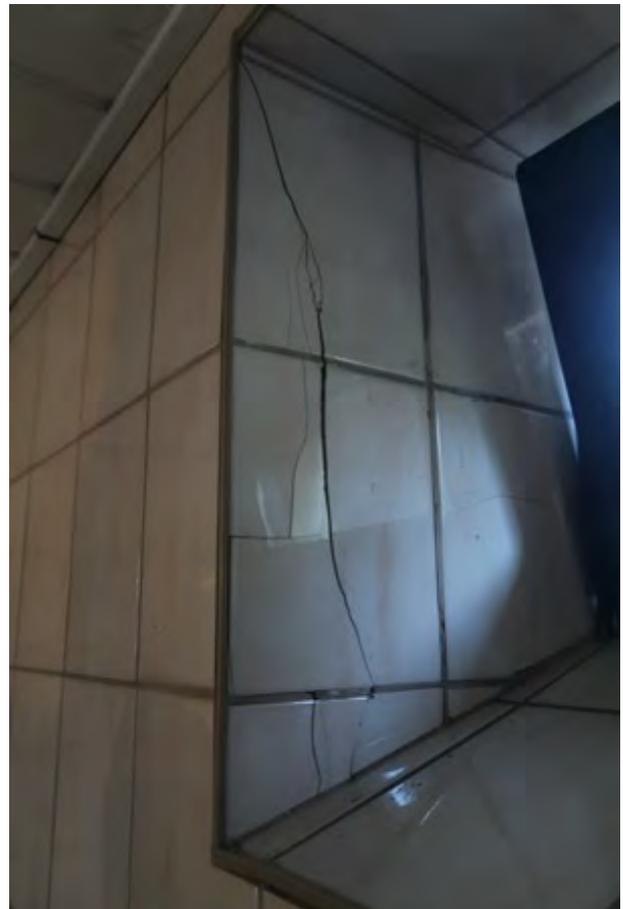
Alter Waschraum



Waschraum



Waschraum mit Rissen in den Fliesen





Massive Feuchtigkeitsschäden im Keller





Garage Südosten



Beschädigte Kellertüre



Wildwuchs Kelleraußentreppe



## 5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung

### 5.1 Wertermittlungsverfahren

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

### 5.2 Ableitung des Verkehrswertes



## Verfahren - Allgemein

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

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

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

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

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

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

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

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

### § 194 BauGB:

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

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

### 5.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall

**Gewerbeinheiten werden nach Renditegesichtspunkten gehandelt, der Verkehrswert ist vom Ertragswert abzuleiten.**

**Mangels Vergleichspreisen vom Gutachterausschuss kann kein Vergleichswertverfahren durchgeführt werden.**

INTERNETVERSION AG

## 6.0 Ermittlung der Bodenwert

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

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

### **Wertermittlungsstichtag**

22.08.2023

### **Bodenrichtwert**

Stand 01.01.2022 490,- €/m<sup>2</sup> inklusive Erschließung  
Richtwertzone 11607, Bereich zw. Johannes-Senser Str./Zacherkeller,  
Konrad-Kuhn-Straße

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

**Erschließungszustand** erschließungsbeitragsfrei, hinsichtlich Grunderwerb

### **Baurecht**

Kein Bebauungsplan vorhanden, es greift § 34 BauGB

### **Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile**

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

**Flächennutzungsplan** als Wohnbaufläche dargestellt

**Grundstücksgröße** Flurstück Nr. 496/2 728 m<sup>2</sup>

**Bewertung:**

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

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

Aufgrund der Lage direkt an der regelmäßig befahrenen St 2045, Pfaffenhofener Straße und dem Einfahrtsbereich in die Straße Am Zacherkeller sind Immissionen vorhanden.

In dem Richtwertgebiet gibt es Grundstücke mit besseren Lagemarkmalen. Der Zuschnitt des Eckgrundstücks ist ungünstig. Das Grundstück ist dreiseitig von Straßen umgeben.

Zusammengefasst wird im Weiteren von einem pauschal geschätzten Abschlag von 10 % ausgegangen.

$$490 \text{ €/m}^2 - 10 \% = 441 \text{ €/m}^2$$

**Einheit Nr. 1:**

**Bodenwertanteil am Wertermittlungsstichtag 22.08.2023**

728 m <sup>2</sup>	x	441 €/m <sup>2</sup>	321.048 €
321.048	: 1.000	x 400,000	<b>128.419 €</b>

## 7.0 Allgemeine Hinweise und objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Es liegen Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau am Gemeinschaftseigentum vor. Es werden bei der Verkehrswertermittlung keine tatsächlichen Kosten, sondern ein Werteeinfluss eingestellt.

Für die zu bewertende Einheit Nr. 1 werden pauschal 15.000 € Werteeinfluss anteilig nach Miteigentumsanteilen in Ansatz gebracht.

INTERNETVERSION AG

## 8.0 Ermittlung des Ertragswertes, Daten

### Marktüblich erzielbarer Ertrag

Maßgeblich für die Ertragswertermittlung ist der **marktübliche erzielbare Ertrag**.

In Anlehnung an den Preisspiegel und IVD Süd Werte für Ingolstadt und Pfaffenhofen/Ilm. Für Schrobenhausen gibt es keine eigenen Werte:

Büros, Ingolstadt und Pfaffenhofen, 2023

Ort 2023	einfacher Nutzungswert	mittlerer Nutzungswert	guter Nutzungswert
Pfaf	7,50 €/m <sup>2</sup>	8,80 €/m <sup>2</sup>	9,80 €/m <sup>2</sup>
IN	8,40 €/m <sup>2</sup>	10,20 €/m <sup>2</sup>	12,30 €/m <sup>2</sup>

Mietangebote im Internet liegen in Schrobenhausen bei Büros und Praxen zwischen ca. 7,00 und ca. 10,00 €/m<sup>2</sup>.

### **Nutzwertmerkmale, die den Nutzungswertwert bestimmen, sind folgende Kriterien:**

- **Lage**
- **Ausstattung**
- **Beschaffenheit**
- **Größe**
- **Art**

### **Begründung:**

Es handelt sich um eine Gewerbeeinheit im Südosten außerhalb des Stadtkerns von Schrobenhausen in einem Wohngebiet. Bewertungsgegenstand ist eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss.

Die Doppelgarage, der Garten und Keller des Bewertungsobjektes sind Gemeinschaftseigentum. In dem Gebäude befindet sich die zu bewertende Einheit Nr. 1 im Erdgeschoss. Im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss ist jeweils eine Wohnung.

Die Einheiten können versorgungstechnisch nicht getrennt voneinander abgelesen werden. Aufgrund der Eingangsstufen ist das Objekt nicht barrierefrei. Das Damen WC von Einheit Nr. 1 ist nur über das gemeinschaftliche Treppenhaus zugänglich. Die ehemalige Terrasse wurde eingehaust. Laut Teilungserklärung fehlt hier die Zuordnungsnummer 1. Aber aufgrund der Zugänglichkeit und Nutzungsmöglichkeit wird der eingehauste Raum fiktiv Einheit Nr. 1 zugeordnet. Der gemeinschaftliche Keller ist über die Bewertungseinheit oder Kelleraußentreppe zugänglich.

Aufgrund der Lage und Nutzungsmöglichkeiten wäre eine Büronutzung oder Praxisnutzung (nach Umbau) denkbar. Jedoch handelt es sich um keine Lauffläche und gesonderte Stellplätze sind nicht zugeordnet. Die Multifunktionalität und Drittverwendungsfähigkeit sind eingeschränkt.

Annahme:

Gewerbeeinheit Nr. 1:

8,00 €/m<sup>2</sup>

Doppelgarage anteilig,400/1000:

pauschal 50,00 €/Monat

## Liegenschaftszinssatz

Laut einschlägiger Fachliteratur, dem Marktbericht des Gutachterausschusses Ingolstadt (2017) bewegt sich der Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen in Ingolstadt zwischen ca. 1,24 % und 2,26 %. Für Büroräume werden keine eigenen Daten ausgewiesen.

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Pfaffenhofen weist im Marktbericht 2018/29 Liegenschaftszinssätze für Wohnungen zwischen 0,78 und 2,83 % aus. Auch hier werden für Büroräume oder Praxisräume keine eigenen Daten veröffentlicht.

Laut IVD-Auswertungen 2023 liegen Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen zwischen 1,5 und 4,5 %.

Aufgrund der Lage- und Zustandsmerkmale: **2,5 %**

## Restnutzungsdauer (Anlehnung an ImmoWertV 2021)

Wohnhäuser mit Mischnutzung Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

laut Angaben vor Ort:

Ursprungsbaujahr des Altbaus ca. 1932	ca. 91 Jahre
Anbau und Aufstockung ca. 1972/74	ca. 50 Jahre
Dacherneuerung und Dachgeschossausbau ca. 1994	ca. 29 Jahre
Anbau Arbeitsraum im Erdgeschoss ca. 1998	ca. 25 Jahre

Modifiziertes Alter ca. 40 Jahre nach Teilsanierung

Modifizierte Restnutzungsdauer ca. 40 Jahre

## Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die EW-RL

Verwaltungskosten	344 € je Einheit 18 € für die Garage anteilig
Instandhaltungskosten	13,50 je m <sup>2</sup> Nutzfläche 41 € für die Garage anteilig
Mietausfallwagnis	4 %

## 8.1 Ermittlung des Ertragswertes, Gewerbeeinheit Nr. 1

<b>Ertragswertermittlung</b>				
<b>Mieteinheit</b>	<b>Nutzungsfläche m<sup>2</sup></b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>	<b>Nettokaltmiete monatlich</b>	<b>Nettokaltmiete jährlich</b>
Einheit Nr. 1	123,00	8,00 €	984,00 €	11.808 €
Garage anteilig			50,00 €	600 €
<b>Jährlicher Rohertrag (marktübliche Miete)</b>				<b>12.408 €</b>
<b>abzuziehende Bewirtschaftungskosten</b>				
Verwaltungskosten				
Einheit Nr. 1	344,00 €		1	344,00 €
Garage anteilig	18,00 €			18,00 €
Instandhaltungskosten				
Garage anteilig	41 €		m <sup>2</sup> NFL.	41,00 €
Einheit Nr. 1	13,5 €/m <sup>2</sup>		123,00	1660,50 €
Mietausfallwagnis			4%	496,32 €
Summe BWK Anteil am RoE			20,63%	2559,82 €
Zwischenwert				9.848 €
abzgl. Reinertrag des Bodens				
Liegenschaftszinssatz x Bodenwertanteil				
			2,50% von	128.419 €
<b>Ertrag der baulichen Anlagen</b>				<b>6.638 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> einschl. Abschreibung				
			<b>25,1</b>	
(vgl. Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV)				
bei einem Liegenschaftszinssatz von			2,50%	
und einer Restnutzungsdauer von			40 Jahren	166.614 €
<b>besondere objektspezifische Marktanpassung</b>				
wegen dem Werteinfluss durch Baumängel, Bauschäden				
Instandhaltungsstau (anteilig) pauschal geschätzt				15.000 €
Zwischenwert				151.614 €
zzgl. Bodenwertanteil				128.419 €
<b>Vorläufiger unbelasteter Ertragswert</b>				<b>280.033 €</b>
				2.277 €/m <sup>2</sup>

Der Gutachterausschuss konnte keine gewerblich vergleichbaren Verkäufe zur Verfügung stellen.

**Auszüge aus der Fachliteratur bzgl. der Marktsituation:**

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

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

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

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

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

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

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

## 9.0 Ableitung der Verkehrswerte für das Objekt Flurstück Nr. 496/2, Am Zacherkeller 2 in 86529 Schrobenhausen, Gewerbeeinheit Nr. 1 im Erdgeschoss, Wertermittlungsstichtag 22.08.2023

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

Es handelt sich um eine Gewerbeeinheit im Südosten außerhalb des Stadtkerns von Schrobenhausen in einem Wohngebiet. Bewertungsgegenstand ist eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss.

Die Doppelgarage, der Garten und Keller des Bewertungsobjektes sind Gemeinschaftseigentum. In dem Gebäude befindet sich die zu bewertende Einheit Nr. 1 im Erdgeschoss. Im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss ist jeweils eine Wohnung.

Die Einheiten können versorgungstechnisch nicht getrennt voneinander abgelesen werden. Aufgrund der Eingangsstufen ist das Objekt nicht barrierefrei. Das Damen WC von Einheit Nr. 1 ist nur über das gemeinschaftliche Treppenhaus zugänglich. Die ehemalige Terrasse wurde eingehaust. Laut Teilungserklärung fehlt hier die Zuordnungsnummer 1. Aber aufgrund der Zugänglichkeit und Nutzung vor Ort wird der eingehauste Raum fiktiv Einheit Nr. 1 zugeordnet.

Der im Plan im Südwesten eingezeichnete Windfangbereich wird ebenfalls wie das Treppenhaus als Gemeinschaftseigentum gesehen.

Aufgrund der Lage und Nutzungsmöglichkeiten wäre eine Büronutzung oder Praxisnutzung (nach Umbau) denkbar. Jedoch handelt es sich um keine Lauffläche und gesonderte Stellplätze sind nicht zugeordnet.

Die zu bewertende Einheit konnte nur sehr eingeschränkt besichtigt werden (Flur, WC und 1 Arbeitsraum). Der Keller und die Garage waren sehr vollgestellt und somit nur teilweise einsehbar.

Die Multifunktionalität und Drittverwendungsfähigkeit sind eingeschränkt. Die Vermarktungsdauer könnte eine längere Zeit in Anspruch nehmen.

Der Verkehrswert ist im Bewertungsfall vom Ertragswert abzuleiten.

**Verkehrswert am Wertermittlungsstichtag: 280.000,- €**

10.0 Verkehrswert für das Objekt Flurstück Nr. 496/2, Am Zacherkeller 2 in 86529 Schrobenhausen, Gewerbeeinheit Nr. 1 im Erdgeschoss, Wertermittlungstichtag 22.08.2023

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

**für das eingetragene Teileigentum, bestehend aus 400/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück**

**Flst. Nr. 496/2**

**Am Zacherkeller 2,  
Gebäude- und Freifläche**

**zu 728 m<sup>2</sup>**

**verbunden mit dem Sondereigentum an Gewerbeeinheit im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet**

zum Wertermittlungstichtag 22.08.2023 mit

**280.000,- €**

in Worten: zweihundertachtzigtausend Euro

geschätzt.

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

München, den 17.10.2023

-----  
Dipl.-Ing. (FH)  
Margit Apitzsch