



Chartered Surveyor MRICS

86899 Landsberg am Lech
Tel. 08191-9216-13

e-mail

Ignaz-Kögler-Straße 2
Fax 08191-9216-14

wg.zieger@t-online.de

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gericht	Amtsgericht Augsburg
Geschäfts-Nr.	K 4/24
Verfahren	Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsobjekt

Adresse: 86868 Mittelneufnach, Schwabmünchner Str. 8

- a) 3/4 Miteigentumsanteil an dem mit einem zweifamilienhausähnlichen Gebäude bebauten Grundstück, Gemarkung Mittelneufnach, Flurstück 143/3
- b) 1/4 Miteigentumsanteil am o.g. Grundstück
- c) Unbebautes Grundstück, Gemarkung Mittelneufnach, Flurstück 143/6

Wertermittlungs- Qualitätsstichtag	16.10.2024
---	------------

Verkehrswert zu a)	305.000 €
---------------------------	-----------

Verkehrswert zu b)	80.000 €
---------------------------	----------

Verkehrswert zu c)	1 €
---------------------------	-----

Gutachtennr. 171024	Ausfertigungsdatum 15.12.2024
---------------------	-------------------------------



INHALTSVERZEICHNIS

1.	VORBEMERKUNGEN	Seite 3
2.	BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS	Seite 5
2.1	Lagemerkmale	Seite 5
2.2	Grundstück	Seite 6
2.3	Bebauung	Seite 7
2.4	Sonstige rechtliche Belange	Seite 9
2.5	Flächengrundlagen	Seite 11
2.6	Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage	Seite 12
3.	BEWERTUNG	Seite 13
3.1	Verfahrenswahl	Seite 13
3.2	Flurstück 143/3	Seite 15
3.2.1	Allgemeine Vorgehensweise beim Sachwertverfahren	Seite 15
3.2.2	Ermittlung des Bodenwerts	Seite 16
3.2.3	Der Sachwert	Seite 18
3.2.4	Weitere Erläuterungen zu den Einzelansätzen	Seite 18
3.2.5	Plausibilitätsprüfung über Gebäudedefaktoren	Seite 21
3.3	Flurstück 143/6	Seite 22
4.	ERGEBNIS	Seite 23

ANLAGEN

Übersichts- und Baupläne | Flächen- und Fotodokumentation

Das Gutachten umfasst 35 Seiten, davon 10 Anlagen

1. VORBEMERKUNGEN

Auftraggeber	Amtsgericht Augsburg (Vollstreckungsgericht) Schaezlerstr. 13 86150 Augsburg		
Gerichtsaktenzeichen	K 4/24 (Beschluss vom 10.04.2024 und 17.10.2024)		
Wertermittlungsobjekt	Adresse	86868 Mittelneufnach, Schwabmünchner Str. 8	
	Nutzung	Mit einem zweifamilienhausähnlichen Gebäude bebautes Grundstück	
	Grundbuch ¹	Amtsgericht Augsburg, Zweigstelle Schwabmünchen Grundbuch von Mittelneufnach Blatt 1151	
	a)	Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 2: Flurstück 143/3; hiervon $\frac{3}{4}$ Miteigentumsanteil	
	b)	Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 2: Flurstück 143/3; hiervon $\frac{1}{4}$ Miteigentumsanteil	
	c)	Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 4: Flurstück 143/6	
Zweck der Wertermittlung	Verkehrswertermittlung (Marktwert) i. S. des § 194 BauGB (Definition vgl. Kap. 3.1 des Gutachtens) im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens		
Ortsbesichtigung²	Am 15.07.2024 und 16.10.2024		
Wertermittlungs- Qualitätsstichtag³	16.10.2024		
Unterlagen vom Auftraggeber	Beschlüsse des Amtsgerichts		
Sonstige Recherchen durch den Verfasser des Gutachtens	Gemeinde Mittelneufnach Verwaltungsgemeinschaft Stauden (Bauplanungsrecht, Erschließung) Landratsamt Augsburg (Bauplanungsrecht) Amtsgericht Augsburg (Grundbuch und Bewilligungs-urkunden) Staatsarchiv (Bauakten) Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Augsburg (wertrelevante Daten) Vermessungsamt Augsburg (amtlicher Lageplan) Verfahrensbeteiligte (Bauplanunterlagen) Einschlägige Immobilien- und Wirtschaftsdienste Eigene örtliche Aufzeichnungen		

¹ Die drei Wertermittlungsobjekte werden zunächst als Ganzes beschrieben und bewertet; erst bei der Ergebnisdarstellung wird eine wertmäßige Differenzierung vorgenommen.

² Am 15.07.2024 konnte das Objekt nur von außen, am 16.10.2024 überwiegend auch von innen besichtigt werden.

³ 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 maßgeblich ist. Vgl. § 2 Abs. 5 ImmoWertV.

Herangezogene Gesetze, Normen und zitierte Literatur (jeweils aktueller Stand)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) | Baugesetzbuch (BauGB) | Baunutzungsverordnung (BauNVO) | Wertermittlungsliteratur (vgl. Angaben und Fußnoten im Gutachten)

Besondere Hinweise

Das Bewertungsobjekt wird hinsichtlich Lage, rechtlicher Gegebenheiten, tatsächlicher Eigenschaften und sonstiger Beschaffenheit nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der erforderlichen Daten und eine Wertermittlung i.S. einer sachgerechten Schätzung notwendig ist. Prüfungen der Funktion und Vollständigkeit der Haustechnik und Ausstattung, Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge, auf versteckte Mängel sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden bei der Ortsbesichtigung nicht durchgeführt, Hohlräume und verdeckte Bauteile nicht gesichtet. Es wird diesbezüglich ein Zustand unterstellt, der dem sonstigen, in Augenschein genommenen Allgemeinzustand der baulichen Anlagen entspricht. Instandhaltungstau und sonstige Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und im möblierten Zustand erkennbar waren und die Wertigkeit des Objekts wesentlich beeinflussen, wobei es sich im Gutachten um keine abschließende Auflistung und um kein Bauschadensgutachten handelt. Ein weiterer Detaillierungsgrad kann nur über die Einschaltung eines Sonderfachmanns seitens des Gerichts erreicht werden. Weiterhin wurden keine bautechnischen Untersuchungen z.B. hinsichtlich Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz durchgeführt. Genehmigungsrechtlich wird, soweit im Gutachten nichts anderes vermerkt, die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und deren Nutzung unterstellt. Die grundrissliche Konzeption und die Flächen wurden den von einem Verfahrensbeteiligten zur Verfügung gestellten Planunterlagen i.V. mit dem üblicherweise sehr maßgenauen Auszug aus dem amtlichen Katasterkartenwerk und Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung entnommen und auf Plausibilität geprüft. Ein Aufmaß wurde nicht erstellt. Abweichungen zu den tatsächlichen Maßen können deshalb nicht ausgeschlossen werden. Sollte eine höhere Genauigkeit gefordert werden, müsste ein Aufmaß von einem Sonderfachmann erstellt werden. Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuchauszug, mit letzter Änderung 08.02.2024, entnommen und wird als korrekt unterstellt. Der Wert möglicher sonstiger Bestandteile und Zubehör, auf die sich die Versteigerung erstreckt, wird, soweit möglich und vorhanden, gesondert erfasst, frei geschätzt und ist im Verkehrswert nicht enthalten.

2. **BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS**

2.1 **Lagemerkmale**

Makrolage

Das Bewertungsobjekt liegt landschaftlich attraktiv (Stauden) in der ohne landesplanerische Zentralitätsfunktion geführten Gemeinde Mittelneufnach (Gemeindeteile: Mittelneufnach, Reichertshofen, Buchhof), angeschlossen an die Verwaltungsgemeinschaft Stauden (mit Sitz in Langenneufnach) im südwestlichen Bereich des Landkreises Augsburg (Regierungsbezirk Schwaben). Die Einwohnerzahl der Gemeinde kann mit ca. 1.100 mit stagnierender Tendenz angegeben werden. Mittelneufnach liegt im Schnittpunkt der Staatsstraßen 2026 (Richtung Augsburg) und 2027 (Richtung Schwabmünchen), aber ansonsten etwas abseits der übergeordneten Verbindungsstraßen. Die Entfernung zur autobahnähnlich ausgebauten B 17 (Landsberg-Augsburg) und zur A 96 (Autobahn München-Lindau) beträgt je ca. 20 km. Es besteht ein Bahnhof, der aber nur zu seltenen Anlässen (SVG-Ausflugsverkehr) angedient wird. Der ÖPNV wird über Busverbindungen gewährleistet. Das Mittelzentrum Schwabmünchen liegt ca. 12 km und das Oberzentrum Augsburg ca. 35 km entfernt. Lt. aktuellem prognos-Zukunftsatlas liegt Mittelneufnach in einer Region, die mit leichten Zukunftschancen geführt wird.

Mikrolage

Lage im zentralen Ortsbereich des Hauptorts Mittelneufnach, direkt an der Staudenbahntrasse und nahe der Staatsstraße 2027.

Umgebung

Mischgebietsartige Umgebungsbebauung mit westlich, jenseits der Bahntrasse, einem Lagergebäude (Kunstmühle), nördlich, jenseits der Staatsstraße, dem Gelände der BayWa und ansonsten eingestreuten Wohngebäuden des individuellen Wohnungsbaus. Östlich der Neufnach liegen unbebaute, z.T. landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Infrastrukturelle und verkehrliche Anbindung

Vorschulische und schulische Einrichtungen der Grundversorgung liegen in noch fußläufiger Entfernung. Ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsmarkt (Penny) liegt etwas weiter entfernt, ist aber auch in wenigen Fahrminuten erreichbar. Weiterführende Schulen, übergeordnete Dienstleistungsbetriebe, Versorgungs- und Verwaltungseinrichtungen werden insbesondere in Schwabmünchen angeboten. Dagegen liegt der freie Naturraum nahezu „vor der Haustür“.

2.2 Grundstück

Grundstücksgroße	Flurstück 143/3: 2.371 m ² Flurstück 143/6: 12 m ²
Topographie Gestalt	Beide Grundstücke sind nahezu eben und besitzen einen rechtecks-ähnlichen Zuschnitt.
Bodenbeschaffenheit	Diese wurde nicht durch besondere Untersuchungen geprüft. Da bei der Ortsbesichtigung bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung keine außergewöhnlichen Zustandsmerkmale des Grund und Bodens und keine Verdachtsmomente zu Altlasten angetroffen wurden und auch im Altlastenkataster des Landratsamts Augsburg keine Eintragungen vorliegen, werden ortstypische und altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt. Bodendenkmäler sind nicht bekannt ¹ .
Hochwassergefahren	Die Grundstücke liegen aber in einem „wassersensiblen Bereich ² “.
Erschließung	Diese erfolgt punktartig von der Schwabmünchner Straße (Staatsstraße 2027) über die Flurstücke 629/6 und 629/7, dann über das Flurstück 143/6 und schließlich über eine massive Brücke, die über den Mühlbach (Flurstück 144/2) führt, auf das Flurstück 143/3. Parkraum im öffentlichen Raum ist ausreichend vorhanden. Weiterhin ist das Flurstück 143/3 mit den üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom über Freileitung) an das öffentliche Netz angeschlossen. Angekündigte oder ausstehende Erschließungsbeiträge sind nicht bekannt. Es wird der erschlossene (vgl. hierzu auch Ausführungen in Kap. 2.5) und erschließungsbeitragsfreie Zustand auf Basis der heutigen Bebauung unterstellt.

Bauplanungsrecht und Entwicklungsstufe

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des, allerdings nicht rechtskräftigen Innerorts-Bebauungsplans Nr. 12, dessen Verfahren jedoch auf unbestimmte Zeit ruht.

¹ Vgl. Internetplattform BayernAtlasPlus mit dem Layer des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.

² Vgl. Internetplattform BayernAtlasPlus mit dem Layer des Bayerischen Landesamts für Umwelt: Hierbei handelt es sich um die geringste Stufe von Naturgefahren im Sinne von Hochwasser. Es kann zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen. Da diese Bereiche nur auf einer groben Übersichtskarte, die keine Grundstücksgrenzen, enthält, angezeigt werden, kann die Betroffenheit einzelne Grundstücke nur eingeschränkt oder gar nicht abgelesen werden.

Nach unverbindlicher Angabe der Baugenehmigungsbehörde¹ muss aktuell der östliche Bereich des Grundstücks dem § 35 BauGB (Außenbereich) zugeordnet werden. Der westliche Bereich liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB. Der östliche Bereich kann aber als baulandnahes Gartenland beurteilt werden. Allerdings ist der verbleibende, westliche Teil des Bewertungsgrundstücks auch noch überaus groß, wobei der nordwestliche Bereich kaum mehr zusätzlich bebaubar ist und bereits in den bewachsenen Uferbereich zum Mühlbach übergeht. D.h., auch dieser nordwestliche Bereich muss überwiegend als baulandnahes Gartenland in die Bewertung eingestellt werden. Zusammenfassend werden also ein größerer Umgriff um das bestehende Gebäude (Teilfläche 1) als baureifes Land nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV und die restlichen Flächen (Teilfläche 2) als Gartenland i.S. des § 3 Abs. 5 ImmoWertV (sonstige Flächen) eingestuft.

2.3 **Bebauung**

Nutzung	Das Flurstück 143/3 ist bebaut mit einem zweifamilienhausähnlichen Wohnhaus mit einem Kellergeschoss (KG), einem bereits einige Stufen über dem Gelände liegenden Erdgeschoss (EG) und einem ausgebauten Dachgeschoss (DG) mit darüber liegendem Dachspitz.
Baujahr/Modernisierungen	Ursprünglich ca. 1940 errichtet. Nach Angabe eines Verfahrensbeteiligten wurde das Objekt vor ca. 6 Jahren teilweise modernisiert (z.B. z.T. Fenster, Bodenoberbeläge, Wärmeerzeuger, 2 Bäder, Elektrik).
Äußere Erscheinung	Einfacher und mit einem steilen Satteldach gedeckter Baukörper, der sich unauffällig in die prägende Umgebung einfügt.
Konzeptionelle Merkmale	Die Wohnung im westlichen Bereich des Gebäudes wird nordseitig über eine Art Laubengang begangen und führt in einen Flur, in den die Treppenanlage ins KG, DG und zum Dachspitz integriert ist. Im EG werden zwei Zimmer, ein Bad (Toilette, Waschbecken, Wanne), eine Küche und eine Speis angeboten. Im DG befinden sich zwei weitere Aufenthaltsräume und ein relativ großer Flur.

¹ Ergebnis eines Gesprächs des Verfassers des Gutachtens am 05.12.2024 mit dem Landratsamt Augsburg; eine definitive Aussage hierüber kann allerdings nur über einen offiziellen Antrag auf Bauvorbescheid getroffen werden, was nicht Aufgabe einer Verkehrswertermittlung ist.

Im KG liegen zwei weitere Lagerräume, der Heizungsraum und die Waschküche, in der auch ein altes Bad (Wanne mit Feststoffofen) integriert ist. Dem EG ist südseitig eine Terrasse mit Treppenabgang in den Garten vorgelagert, unter der auch noch ein weiterer Kellerlagerraum, auch von außen zugänglich, angeboten wird. Die Wohnung im östlichen Bereich des Gebäudes wird ebenfalls nordseitig über einen separaten Eingang begangen und führt in einen Flur, von dem aus im EG eine Küche, ein Bad (Toilette, Waschbecken, Dusche) und zwei Zimmer erschlossen werden. Im DG werden drei weitere Aufenthaltsräume angeboten, wobei die Abseite zusätzlich zu Stauzwecken genutzt werden kann. Die Wohneinheiten sind im KG und im DG über Mauerwerksdurchbrüche miteinander verbunden. Die Raumhöhen können im KG mit ca. 2,00 m (unterdurchschnittlich niedrig), im EG mit ca. 2,65 m und im DG mit ca. 2,35 m angegeben werden, wobei im DG die Nutzbarkeit bereits über Dachschrägen z.T. eingeschränkt ist. Im Dachspitz besteht ausreichend Stehhöhe, jedoch nur im Firstbereich. Die Aufenthaltsräume orientieren sich überwiegend nach Osten, Süden und Westen und werden über übliche Mauerwerksfassadenöffnungen, im DG z.T. über Dachgauben, ausreichend belichtet und besonnt. Außenliegender Sonnenschutz (gleichzeitig Verdunkelungsmöglichkeit) wird z.T. über Rollläden gewährleistet. Die Bäder sind befenstert und werden dadurch natürlich belichtet und belüftet. Ein Energieausweis existiert nicht. Nach Augenschein entspricht das Objekt kaum mehr heutigen energetischen Standards. Bauliche Maßnahmen hinsichtlich Barrierefreiheit bestehen (Ausnahme: eine nahezu bodengleiche Dusche im Bad im EG), nicht.

Bautechnische Merkmale¹ Massivbauweise | Außenwände Mauerwerk | Fassade verputzt | Holzdachstuhl; vermutlich gedämmt; raumseitig glatt beplankt; Tondachsteindeckung; Rinnen und Fallrohre in Stahlblech, verzinkt oder gestrichen; unterkellerte Terrasse mit Bitumenbahnen abgedichtet | Überwiegend Kunststofffenster, z.T. noch Holzkasten- bzw. Holzverbundfenster | Hauseingangstüren als teilverglaste Kunststoffrahmenelemente; Holztür und ein Rolltor in der Unterkellerung | Innenwände überwiegend in Massivbauweise, verputzt | Innentüren i.d.R. als Holzrahmentüren, gestrichen | Stahlkappendecke über KG; Holzbalkendecken, vermutlich mit Fehlböden über EG und DG | Holzwangentreppen | Böden im KG Estrich und Ziegelplatten; ansonsten sehr heterogen: Holzdielenböden, Laminat, Vinylplattenbeläge, Fliesen

¹ Es werden hier nur die wesentlichen, wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben in Anlehnung an die in der Anl. 4 ImmoWertV beschriebenen Ausstattungsstufen, um daraus eine sachgerechte Wertableitung durchführen zu können.

In den Bädern Böden und Wände gefliest; Unterputzspülkästen; mittlerer Ausstattungsstandard der Sanitäröbekte/-armaturen | Warmwasserzentralheizung und zentrale Brauchwasseraufbereitung (Primärenergie: Öl); Kunststofftank im Heizungsraum; Wärmeerzeuger angabegemäß aus ca. 2018; wandhängende Konvektoren | Übliche Elektroausstattung (angabegemäß Außenvideoüberwachung) | Nordseitiger Laubengang in Holzbauweise (Natursteinplattenbeläge); Terrassenumwehrung in Stahlrahmen-Gitter-Konstruktion; zusätzlich Pseudoholzklappläden

Außenanlagen

Westliche Hofeinfahrt aufgeschottert | Holztor | Mehrere Holzschuppen | Ein ehemaliger Hundezwinger | Brücke über den Mühlbach asphaltiert (ungenügende Umwehrung) | Ansonsten Rasenflächen mit nordseitig hochwüchsigem Strauch- und Baumbestand

Erhaltungszustand

Das Objekt präsentiert sich, trotz der durchgeführten Modernisierungen, in einem z.T. eingeschränkten Erhaltens- und Pflegezustand¹.

Mögliches Zubehör

Hier konnte nur ein großer Stahlcontainer im westlichen Hofbereich festgestellt werden, der nach Angabe eines Verfahrensbeteiligten nur gemietet und zur Entrümpelung des Objekts gedacht ist.

2.4 Sonstige rechtliche Belange

Grundbuch

Bestandsverzeichnis

Keine Eintragung von Herrschvermerken.

Abt. II

Hier liegen folgende Lasten und Beschränkungen vor:

Zulasten von Flurstück 143/3 und 143/6: Vorkaufsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flurstück 141.

Zulasten von Flurstück 143/3: Geh- und Fahrrecht, Wasserleitungs- und Kanalrecht für den jeweiligen Eigentümer des südlich angrenzenden Flurstücks 143/4.

¹ Als beispielhafte Zustandsmerkmale können angeführt werden:

Äußerer Holzbauteile z.T. angewittert | Terrassenunterkellerung mit aufsteigender Feuchtigkeit | Holzschuppen überwiegend völlig marode | Hundezwinger nur noch in Ansätzen erkennbar | Ungepflegte Außenanlagen (u.a. zusammengefallenes Aufbauschwimmbad) | Schimmelercheinungen an der Decke im westlichen Bad im EG | Z.T. laienhaft aufgebaute Laminatoberbeläge auf den Holzdielenböden | Abbruchreifes Bad im KG

Darüber hinaus ist noch der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen. Diese Lasten und Beschränkungen werden aber bei einer Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens nicht berücksichtigt und nur rein nachrichtlich wiedergegeben.

Abt. III

Mögliche Eintragungen in dieser Abteilung (z.B. Hypotheken, Grundschulden) bleiben bei einer Verkehrswertermittlung grundsätzlich unberücksichtigt.

Vermietung

Das Objekt ist angabegemäß teilweise vermietet; mietvertragliche Vereinbarungen konnten aber nicht zur Verfügung gestellt werden. Es wurde seitens eines Verfahrensbeteiligten nur mitgeteilt, dass diese kurzfristig gelöst werden könnten.

Sonstige Rechte oder Belastungen

Den wenigen, im Staatsarchiv vorhandenen Unterlagen ist zu entnehmen, dass in 1940 das Objekt fertig gestellt wurde. Hinsichtlich weiterer Umbauten, Anbauten und Umnutzungen liegen den Behörden keinerlei Unterlagen vor. Da aber auch keine sonstigen behördlichen Beanstandungen bekannt sind, wird die heutige Nutzung als genehmigt bzw. genehmigungsfähig unterstellt.

Die rechtlichen Anforderungen an eine gesicherte Erschließung sind hinsichtlich der Zufahrt auf das Flurstück 143/3 verworren. Das parallel zur Staatsstraße geführte Flurstück 629/6 (Gehweg) und das angrenzende, sehr kleine Flurstück 629/7 liegen zwar im Eigentum der Gemeinde, sind aber nicht öffentlich-rechtlich als Verkehrsfläche gewidmet. Auf Nachfrage bei der Gemeinde sind diese Grundstücke auch nicht mit Grunddienstbarkeiten hinsichtlich eines Geh- und Fahrrechts zugunsten von Flurstück 143/6 und insbesondere auch nicht zugunsten von Flurstück 143/3 belastet. Des Weiteren ist das Flurstück 143/6 auch nicht mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten von Flurstück 143/3 belastet. Und schließlich gibt es auch keine weiteren Erkenntnisse bezüglich einer Art „Brückenrecht“ über den Mühlbach (Flurstück 144/2). Da die Fahrerschließung insbesondere auf das Flurstück 143/3 aber seit jeher über die beschriebenen, vorgelagerten Grundstücke verläuft, wird eine dauerhaft geduldete Erschließung von der Staatsstraße aus, aber auch die Instandhaltungspflicht der Brücke zulasten des jeweiligen Eigentümers von Flurstück 143/6, unterstellt.

2.5 Flächengrundlagen¹

Die für die Wertermittlung wesentlichen grundstücks- und gebäude-relevanten Flächen können wie folgt zusammengestellt werden:

Grundstück	Flurstück 143/3		2.371 m ²
	dav on Teilfläche 1		1.050 m ²
	dav on Teilfläche 2		rd. 1.321 m ²
	realisierte, wertrelevante GF auf Teilfläche 1		rd. 345 m ²
	realisierte WGFZ	345 m ² : 1.050 m ² =	rd. 0,35
Grundstück	Flurstück 143/6		12 m ²
Gebäude	Wohnhaus	BGF	rd. 690 m ²
		WF	rd. 250 m ²
		Verhältnis WF zu BGF	36%

¹ Die Abkürzungen können wie folgt definiert werden (vgl. auch Flächenzusammenstellungen in den Anlagen):

- GF Geschossfläche, vgl. § 20 BauNVO: „Die GF ist nach den Ausmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.“.
- GFZ Geschossflächenzahl, vgl. § 20 BauNVO: „Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche (GF) je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.“.
- WGFZ Wertrelevante Geschossflächenzahl (GFZ). In der Wertermittlung werden aber i.d.R. auch anteilig Flächen in anderen Geschossen als reinen Vollgeschossen, also abweichend von den Vorschriften in der BauNVO, hinzuge-rechnet, so sie sich zu Verkaufs- oder Aufenthaltszwecken eignen, in Dachgeschossen auch, wenn diese noch nicht ausgebaut, aber ausbaufähig sind.
- BGF Bruttogrundfläche, vgl. DIN 277: Die BGF ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Berechnung sind die äußeren Maße der Bauteile, z.B. Putz anzusetzen. In der Wertermittlung inkludiert die BGF die Grundflächen des Bereichs a (überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen) und b (überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen). Der Bereich c (nicht überdeckt) wird gegebenenfalls als „sonstige Bauteile“ angesetzt.
- NRF Nettoraumfläche, vgl. DIN 277: Die NRF ist die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen be-findlichen Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Die NRF gliedert sich in Nutzungsfläche (NUF), Technikfläche (TF) und Verkehrsfläche (VF). Für die Ermittlung der NRF sind die lichten Maße der Räume anzusetzen.
- WF Wohnfläche: Für die Ermittlung der Wohnfläche gibt es keine bindende Vorschrift. Früher wurden oftmals die Regelungen der DIN 283 Entwurf herangezogen; später die Wohnflächenberechnung nach der II. Berechnungs-verordnung, heute i.d.R. die Wohnflächenverordnung, die allerdings nur im öffentlich geförderten Wohnungsbau zwingend anzuwenden ist. Bei der im Gutachten angegebenen WF handelt es sich daher nur um eine bewertungsmethodische und marktbezogene Bezugsgröße. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass es hier durch-aus Differenzen geben mag zu Räumen, die die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Aufenthaltsräume und damit an Wohnräume nicht erfüllen.
- KGF Konstruktionsfläche, vgl. DIN 277: Die KGF ist Teil der BGF. Sie beinhaltet alle Grundflächen der aufgehenden Baukonstruktionen aller Grundrissebenen eines Bauwerks, z.B. von Wänden, Stützen und Pfeilern. Dabei sind die Fertigmaße der Bauteile einschließlich Putz oder Bekleidung anzusetzen.

2.6 Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage

Makrolage	- Kleine, landschaftlich attraktiv gelegene Gemeinde, allerdings ohne landesplanerische Zentralitätsfunktion im südwestlichen, deutlich ländlich geprägten Raum des Landkreises Augsburg (Regierungsbezirk Schwaben)
Mikrolage	- Zentrale Lage an der Staatsstraße 2027 und dem Bahnhof der nur selten genutzten Staudenbahn - Mischgebietsartige Umgebungsbebauung - Zusammenfassend: inhomogene Wohnlagenqualität
Grundstück	- Flurstück 143/6: 12 m² (Zufahrtsgrundstück) - Flurstück 143/3: relativ groß mit 2.371 m² (bebautes Grundstück); nördlich über den Mühlbach und östlich über die Neufnach gefasst - Bauplanungsrecht richtet sich insbesondere im westlichen Bereich nach § 34 BauGB (Innenbereich) - Lage in einem wassersensiblen Bereich - Nur punktartige Erschließung über eine Brücke über den Mühlbach, wobei die Erschließung, rechtlich gesehen, „verworren“ ist
Gebäude	- Zweifamilienhausähnliches Wohngebäude - KG, EG, ausgebautes DG, Dachspitz - Baujahr ca. 1940; etliche Modernisierungen vor ca. 6 Jahren - Unauffällige äußere Erscheinungsform - Massivbauweise - Ca. 250 m² WF - Für heutige Wohnverhältnisse nur noch eingeschränkt gängige grundrissliche Konzeption; nicht mehr den heutigen energetischen Standards entsprechend; Barrierefreiheit im Wesentlichen nicht gewährleistet; keine Garagen - Mittlerer, zu einfach tendierender Ausstattungsstandard - Trotz durchgeführter Modernisierungen z.T. Reparaturstau vorhanden
Marktlage	- Wirtschaftliche Lage: leichte Rezessionserscheinungen, immer noch erhöhtes Niveau der Inflationsrate, der Baukosten und der Zinsen auf dem Kapitalmarkt; energetische Vorgaben deutlich verschärft - Nahezu ausgeglichene, aber träge Marktsituation mit mittlerweile stabilisiertem Preis-, jedoch steigendem Mietniveau - Zusammenfassende Marktfähigkeit: eingeschränkt (insbesondere wegen Mikrolage, grundrisslicher Konzeption und Erhaltungszustand)

3. BEWERTUNG

3.1 Verfahrenswahl

Definition des Verkehrswerts (§ 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Wertermittlungsverfahren

Vereinfacht ausgedrückt soll bestimmt werden, was ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer für das entsprechende Objekt zum Zeitpunkt der Bewertung durchschnittlich, d.h. am wahrscheinlichsten zu zahlen bereit wäre.

Dabei ist davon auszugehen, dass keine Kaufinteressenten in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der jeweiligen Immobilie haben. Einflüsse auf die Kaufpreisbildung, die aus ungewöhnlichen Verkaufssachverhalten (z.B. Notverkauf, besondere Beziehungen zwischen Verkäufer und Käufer resultierend aus Verwandtschaftsverhältnissen oder auch aus wirtschaftlichen Verflechtungen heraus) oder persönlichen Verhältnissen (z.B. Liebhaberobjekt) entstehen, dürfen bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt werden.

Die ImmoWertV nennt drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes: das **Vergleichswertverfahren** (falls eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen von Objekten, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar sind, vorhanden ist), das **Ertragswertverfahren** (hier stehen wirtschaftliche und Renditegesichtspunkte i.S. der Vermietung im Vordergrund) und das **Sachwertverfahren** (hier sind Substanz-, Ersatzbeschaffungs- und individuelle Nutzungsaspekte dominierend). Der Verkehrswert lässt sich dabei nicht exakt errechnen, sondern nur in Anlehnung an das Ergebnis des einen oder/und anderen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ermitteln.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Das Verfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts

- unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten (vorherrschende Kaufpreisbildungsmechanismen)
- und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.

Entsprechend den vorangegangenen Erläuterungen muss das Vergleichswertverfahren ausgeschlossen werden (mit Ausnahme der Bodenwertermittlung), da keine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen hinreichend vergleichbarer Objekte zur Verfügung steht.

Nach einschlägiger Wertermittlungsliteratur¹ lehnt sich die Preisbemessung nach der Ertragsfähigkeit des Grundstücks bei folgenden Objekttypen an (Ertragswertverfahren):

- Mietwohnhäuser
- gewerblich-industriell genutzte Grundstücke
- gemischt genutzte Grundstücke
- öffentlich genutzte Grundstücke
- Sonderimmobilien (z.B. Dienstleistung- und Freizeitimmobilien)

Die Preisbemessung lehnt sich nach „verkörpertten Herstellungskosten“ insbesondere bei folgenden Objekttypen an (Sachwertverfahren):

- Ein- und Zweifamilienhäuser

Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein zweifamilienhausähnliches Wohnhaus handelt, damit dieses der zuletzt genannten Gruppe zuzuordnen ist, solche Objekte auch überwiegend eigengenutzt werden und beim **Sachwertverfahren** die erforderlichen Daten am ehesten zur Verfügung stehen, wird dieses Verfahren der Bewertung zugrunde gelegt. Zu **Plausibilitätszwecken** wird dann auch noch zusätzlich das indirekte Vergleichswertverfahren auf Basis von **Gebäudefaktoren** durchgeführt.

¹ vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis-Verlag, 10. Auflage, 2022, S. 914

3.2 Flurstück 143/3

3.2.1 Allgemeine Vorgehensweise beim Sachwertverfahren

Nach § 35 - 39 der ImmoWertV werden zunächst die durchschnittlichen Herstellungskosten als Multiplikation modellhafter Kostenkennwerte (NHK = Normalherstellungskosten nach Anl. 4 ImmoWertV) mit einer Flächen- oder Raumbezugseinheit (i.d.R. nach DIN 277 die BGF a und b) ermittelt. Die NHK werden auf Basis des Bautyps, der Bauweise und des Ausstattungsstandards (Standardstufe) angesetzt und beziehen sich auf das Jahr 2010. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der hierfür aktuelle Preisindex für die Bauwirtschaft des statistischen Bundesamts zu verwenden. Da es sich um bundesdurchschnittliche Kennwerte handelt, sind diese noch mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren. Man erhält den modelltheoretischen Herstellungswert, in dem auch die Mehrwertsteuer und die Baunebenkosten (z.B. Kosten für Planung) enthalten sind.

Da jedes Gebäude nur eine begrenzte Lebensdauer hat, ist weiterhin der Alterswertminderungsfaktor als Verhältnis der Restnutzungsdauer (i.d.R. übliche, wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter des Gebäudes) zur Gesamtnutzungsdauer zu bestimmen. Es ergibt sich der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen.

Weiterhin ist noch der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (z.B. Befestigungen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Balkone, Dachgauben) gesondert und i.d.R. nach Erfahrungswerten zu ermitteln, soweit diese wertbeeinflussend sind und über das übliche Maß hinausgehen.

Der Summenwert des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und des Bodenwerts wird als vorläufiger Sachwert bezeichnet und muss nun an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels sogenannter Sachwertfaktoren oder, so diese nicht vorhanden sind, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge angepasst werden. Es ergibt sich der vorläufige, marktangepasste Sachwert.

Abschließend sind dann noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, so vorhanden, zu berücksichtigen (z.B. wirtschaftliche Überalterung, grundstücksbezogene Belastungen).

3.2.2 Ermittlung des Bodenwerts

Der Ausgangswert

Der Bodenwert wird i.d.R. auf Basis des Bodenrichtwerts ermittelt, so das Grundstück in einer Richtwertzone liegt. Bodenrichtwerte, also durchschnittliche Lagewerte unbebauter Grundstücke, werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte im Zuge der Auswertung der Kaufpreissammlungen in regelmäßigen Abständen publiziert. Die Richtwerte sind aber noch an die besonderen Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks und an geänderte Wertverhältnisse anzupassen. Der Richtwert für die Zone, in der das Bewertungsobjekt liegt, wurde seitens des örtlichen Gutachterausschusses für den Stichtag 01.01.2024 für erschließungsbeitragsfreies Mischbauland mit 210 €/m² ohne WGFZ-Angabe festgestellt.

Anpassungen hierzu, bezogen auf die Teilfläche 1

Zunächst ist anzumerken, dass wesentliche Änderungen des Bodenwertniveaus seit dem Zeitpunkt der Festsetzung des Richtwerts bis zum Wertermittlungsstichtag auch aufgrund des relativ trägen Marktgeschehens nicht zu beobachten sind. Hinsichtlich möglicher Änderungen der Wertverhältnisse in diesem Zeitraum kann deshalb auf eine Anpassung verzichtet werden.

Darüber hinaus handelt es sich um eine relativ zentrale Ortslage, was werterhöhend berücksichtigt werden müsste. Andererseits wird das Grundstück aber auch nur punktartig erschlossen, was einen Nachteil darstellt. Es wird davon ausgegangen, dass sich hier die Vor- und Nachteile gegenseitig aufheben.

Der Bodenwert für die Teilfläche 1 kann dann zusammengefasst wie folgt dargestellt werden:

	Ausgangswert	210 €/m ²	
Änderung der Wertverhältnisse	0%	0 €/m ²	210 €/m ²
qualitative Unterschiede	0%		0 €/m ²
	objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		210 €/m ²
	Teilfläche 1	1.050 m ²	
Bodenwert Flurstück 143/3, Tfl. 1	1.050 m ² x 210 €/m ² =		220.500 €

Anpassungen hierzu, bezogen auf die Teilfläche 2

Für baulandnahes Gartenland gibt es keine Richtwerte; es konnten auch keine Kaufpreise hinreichend vergleichbarer Grundstücke seitens des örtlichen Gutachterausschusses generiert werden.

Nach einschlägiger Wertermittlungsliteratur¹ kann hier aber eine Spanne von etwa 10 bis 30 % vom angrenzenden Baulandwert herangezogen werden. Aufgrund der durchaus idyllischen Randlage zum Mühlbach und zur Neufnach wird ein Ansatz von rd. 25 % als marktgerecht erachtet.

Der Bodenwert für die Teilfläche 2 kann dann zusammengefasst wie folgt dargestellt werden:

objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert Teilfläche 1		210 €/m ²
Gartenlandabschlag	-75%	-158 €/m ²
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert Teilfläche 2		52 €/m ²
	Teilfläche 2	1.321 m ²
Bodenwert Flurstück 143/3, Tfl. 2	1.321 m ² x 52 €/m ² =	68.692 €

¹ Vgl. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Verlag, 10. Auflage, 2022, S. 700

3.2.3 Der Sachwert

Analog der beschriebenen, allgemeinen Vorgehensweise kann der Sachwert hier wie folgt ermittelt werden:

Nutzung	Bau- typ	Stand- ard- stufe	modellhafter Kosten- kennwert NHK 2010	Kor- rek- turen	Baupreisindex III/2024 (2010 = 100) 184,0	Regio- nal- faktor	BGF	modell- hafter Herstel- lungswert
Wohnhaus	1,01	2 - 3	780 €/m²	x 1,05	x 1,840	x 1,00	x 690 m² =	1.039.802 €
Gesamtnutzungsdauer			80 J.					
Restnutzungsdauer			25 J.					
ergibt fiktives Alter			55 J.					
Alterswertminderungsfaktor						25 J. zu 80 J.		0,31
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen						1.039.802 € x 0,31 =		322.339 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen + sonstigen Anlagen						5% von 322.339 € =		16.117 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen + sonstigen Anlagen								338.456 €
zzgl. Bodenwert (Teilfläche 1)				(= 39% des vorläufigen Sachwerts)				220.500 €
vorläufiger Sachwert								558.956 €
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (Marktanpassung)						0,90		
vorläufiger, marktangepasster Sachwert						0,90 x 558.956 € =		503.060 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale								
Bodenwert Teilfläche 2						68.692 €		
Abbruchmaßnahmen						-5.000 €		
Sonstige Risikoabschläge						-5% von 503.060 € =		-25.153 €
Sachwert, Flurstück 143/3								541.599 €

3.2.4 Weitere Erläuterungen zu den Einzelansätzen

Kostenkennwert

Dieser bestimmt sich nach den in der Anl. 4 ImmoWertV aufgeführten Bautypen und Standardstufen. Hinsichtlich des Standards werden 5 Stufen beschrieben.

Das Wohnhaus kann hier etwa in der Mitte zwischen der Stufe 2 (einfach) und der Stufe 3 (mittel) eingeordnet werden (vgl. auch Beschreibung der „bautechnischen Merkmale“ im Kap. 2.3 des Gutachtens). Als Bautyp wird der Typ 1.01 (Einfamilienhaus, unterkellert, EG, ausgebautes DG) herangezogen. Es wird ein Ausgangswert für diesen Baustrakt von rd. 780 €/m² BGF geschätzt¹.

Weitere Korrekturen

Da es sich hier um ein zweifamilienhausähnliches Gebäude handelt, ist lt. Anl. 4 ImmoWertV ein Zuschlag von rd. 5 % zu berücksichtigen.

Baupreisindex

Es wird der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex (umgerechnet auf 2010 = 100), der zum Wertermittlungstichtag bekannt ist, für den Bautyp „Wohngebäude“ herangezogen.

Regionalfaktor

Der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat diesbezüglich noch keine Regionalfaktoren abgeleitet. Dieses Kriterium bleibt deshalb zunächst unberücksichtigt.

Bruttogrundfläche

Hier wird die BGF des Dachspitzes hinzugerechnet, da dieser über Treppen erreichbar ist und durchaus Stehhöhe besteht.

Gesamtnutzungsdauer | Restnutzungsdauer

In der Anl. 1 ImmoWertV wird für Wohnhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angegeben. Bezogen auf das ursprüngliche Baujahr besteht keine rechnerische Restnutzungsdauer mehr. Auf Basis der aber zwischenzeitlich durchgeführten Modernisierungen „verjüngt“ sich das Objekt fiktiv. Es besitzt aber für heutige Wohnverhältnisse eine nur noch eingeschränkt gängige grundrissliche Konzeption. Und schließlich wurde bei der Ortsbesichtigung beim Gebäude auch Reparaturstau festgestellt, der allerdings überwiegend als durchaus disponibel eingestuft werden kann. Solche Zustandsmerkmale können nach § 4 Abs. 3 i.V. mit § 8 Abs. 3 ImmoWertV auch in einer angemessenen Verkürzung der Restnutzungsdauer berücksichtigt werden. Das Objekt wird also wieder als fiktiv „älter“ betrachtet. Zusammenfassend wird eine wirtschaftliche und i.S. des § 4 ImmoWertV objektspezifische Restnutzungsdauer von rd. 25 Jahren geschätzt.

Alterswertminderung

Vgl. Erläuterungen zu Kap. 3.2.1 des Gutachtens.

¹ Auf einen Einzelnachweis wird verzichtet, da die Beschreibung der Zustandsmerkmale in der Anl. 4 der ImmoWertV einen nicht unerheblichen Interpretationsspielraum eröffnet. Der Kostenkennwert wird deshalb „in Anlehnung“ an die Anl. 4 der ImmoWertV geschätzt.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert dieser Anlagen (vgl. Baubeschreibung) wird aufgrund des geringen Anteils im Verhältnis zum Hauptgebäude pauschaliert nach Erfahrungssätzen in die Bewertung eingestellt.

Marktanpassung

Der bis hierher ermittelte modelltheoretische Rechenwert des vorläufigen Sachwerts muss nun an die Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt angepasst werden. Der örtliche Gutachterausschuss erarbeitet hierzu so genannte Sachwertfaktoren (als „PDF-Rechner“), der auf Anfrage beim örtlichen Gutachterausschuss bezogen auf das Bewertungsobjekt einen Faktor von rd. 0,90 ausweist. Dabei haben insbesondere die Höhe des vorläufigen Sachwerts den größten Einfluss, die Makrolage und die Restnutzungsdauer einen mittleren Einfluss und der Bewertungstichtag einen eher geringen Einfluss auf den Faktor.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier ist nun noch zunächst der Bodenwert der Teilfläche 2 zu addieren.

Darüber hinaus müssen insbesondere die Schuppen und sonstigen Anlagen im Außenbereich freigeräumt und die Außenanlagen in einen gepflegteren Zustand gebracht werden. Da diese Wertminderung im Verhältnis zum Gesamtwert des Objekts relativ gering ist, wird dieser pauschaliert nach Erfahrungswerten in die Bewertung eingestellt.

Schließlich sind die Lage in einem „wassersensiblen Bereich“ und der Umstand, dass das Objekt z.T. vermietet ist, mit einem Risikoabschlag, der mit rd. 5 % vom vorläufigen, marktangepassten Sachwert als angemessen erachtet wird, zu berücksichtigen.

3.2.5 Plausibilitätsprüfung über Gebädefaktoren

Der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte bietet ein Berechnungs-Tool für „vorläufige“ Gebädefaktoren¹ für Ein- und Zweifamilienhäuser an. Unter Berücksichtigung der Parameter Lage, Wohnfläche, Grundstücksfläche, Standardstufe, Bewertungsstichtag, tatsächliches Alter, Vorhandensein eines Kellers, durchgeführte Modernisierungen, Gebäudestellung und des Umstands, ob das Objekt vermietet oder nicht vermietet ist, ergibt sich hier ein relativer „vorläufiger Vergleichswert“ für das Bewertungsobjekt, bezogen auf die Teilfläche 1 und vor Berücksichtigung objektspezifischer Besonderheiten, in Höhe von rd. 1.918 €/m² WF.

Allerdings bezieht sich der Gebädefaktor auf den 30.06.2021. Diesbezüglich kann aber angemerkt werden, dass die Immobilienpreise Anfang/Mitte 2021 auf einem ähnlichen Niveau wie Ende 2024 lagen.

Gebädefaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Augsburg und Landkreis Aichach-Friedberg

Eingabebereich:

19	250	1050	2,5	30.06.2021 ▾	>65 ▾	vorhanden ▾	mittlere ▾	freistehend ▾	Nein ▾
Lagepunkte	Wohnfläche	Grundstücksfläche	Standardstufe	Bewertungsstichtag	tatsächl. Gebäudealter (Stichtag - Baujahr)	Keller vorhanden?	Modernisierung	Gebäudestellung	Vermietet?

Ergebnis:

vorläufig objektspezifisch angepasster Gebädefaktor EFH/ZFH = **1.918**

¹ Diese sind bereits mit dem Finanzamt abgestimmt, aber noch nicht allgemein veröffentlicht.

3.3 Flurstück 143/6

Hier ist nun festzustellen, dass i.S. einer wirtschaftlichen Einheit diesem Grundstück der gleiche relative Bodenwert wie der Teilfläche 1 beigemessen werden kann, da diese Fläche für die Erschließung notwendig ist. Der absolute Bodenwert, also multipliziert mit der Grundstücksfläche von 12 m², ist allerdings auch relativ gering.

Es wird jedoch unterstellt, dass hier auch die Verkehrssicherungspflicht und die Instandhaltung der Brücke über den Mühlbach (Flurstück 144/2) dem Eigentümer von Flurstück 143/6 obliegt. Dies sind Lasten, die den geringen positiven Wert wieder aufzehren.

Zusammenfassend wird deshalb diesem Grundstück nur noch ein symbolischer Wert von rd. 1 € beigemessen.

4. **ERGEBNIS**

Ableitung des Verkehrswerts für das Gesamtgrundstück 143/3

Allgemein kann festgestellt werden, dass das Vergleichswertverfahren den Wert von Immobilien und die Lage auf dem Grundstücksmarkt am direktesten widerspiegelt. Es gibt allerdings keine Kaufpreise bebauter Grundstücke, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar wären. Das Vergleichswertverfahren musste deshalb, mit Ausnahme der Bodenwertermittlung und einer Plausibilisierung über das indirekte Vergleichswertverfahren i.S. von Gebäudedefaktoren, ausscheiden.

I.d.R. werden aber zweifamilienhausähnliche Gebäude im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach „Substanzwert-“, also Sachwertgesichtspunkten, und dem Aspekt der Eigennutzung gehandelt.

Da auch die zur Ableitung des Verkehrswerts notwendigen Daten beim herangezogenen Sachwertverfahren in ausreichendem Maße zur Verfügung standen, weiterhin über die Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt und auch sonstige Besonderheiten berücksichtigt wurden und darüber hinaus auch der oben zitierte indirekte Vergleichswert nur geringfügig vom Sachwert abweicht und dieser dadurch gestützt wird (vgl. nachfolgende Ergebniszusammenstellung), kann der Verkehrswert für das bebaute Grundstück Flurstück 143/3 direkt aus dem Ergebnis des vorangegangenen Sachwertverfahrens ohne weitere Anpassungen übernommen werden.

Miteigentumsanteile

Auf Basis des Zwangsversteigerungsbeschlusses sind hier aber Miteigentumsanteile i.S. der Abt. I des Grundbuchs zu bewerten. Dabei ist im Allgemeinen der Verkehrswert eines solchen Miteigentumsanteils geringer als der entsprechende Bruchteil des Verkehrswerts, da der Kreis möglicher Käufer für solche Miteigentumsanteile sehr begrenzt ist. I.d.R. kommt hier nur der Eigentümer des anderen Miteigentumsanteils oder der Bereich des Verwandten- oder Bekanntenkreises infrage. Statistische Auswertungen über die Höhe eines Marktanpassungsabschlags liegen nicht vor. In der Rechtsprechung blieb es bei alledem unbeanstandet, wenn aufgrund fehlender Vergleichspreise der Abschlag für derartige Miteigentumsanteile nur aus allgemeinen Erfahrungssätzen abgeleitet wird.

Aus einer bundesweiten Umfrage in 2023 zur Bewertung von Bruchteilseigentumsanteilen geht zwar eine überaus weite Abschlagsspanne von 1 bis nahezu 50 % hervor, wobei der Schwerpunkt allerdings bei rd. 25 % liegt. Hinsichtlich des Abschlags können folgende Abhängigkeiten festgestellt werden:

Bei Sachwertobjekten ist der Marktanpassungsabschlag i.d.R. höher als bei Renditeobjekten.

Bei einem geringeren Bruchteilsanteil ist der Marktanpassungsabschlag tendenziell höher als bei einem höheren Bruchteilsanteil.

Und bei einer geringeren Anzahl der Miteigentümer ist der Marktanpassungsabschlag tendenziell höher als bei einer größeren Anzahl der Miteigentümer.

Bezogen auf die hier zugrunde zu legenden Bruchteilsanteile wird für den $\frac{3}{4}$ Miteigentumsanteil ein Abschlag von rd. 25 % und für den $\frac{1}{4}$ Miteigentumsanteil ein Abschlag von rd. 40 % in die Bewertung eingestellt.

Zusammenstellung der Ergebnisse

Sachwert, v or objektspezifischer Besonderheiten		503.060 €
Bodenwert Teilfläche 1 (übliche Baulandgröße)		220.500 €
entspricht		44%
relativer Wert WF, v or objektspezifischer Besonderheiten		2.012 €/m²
Gebäundefaktor, v or objektspezifischer Besonderheiten		1.918 €/m²
Abweichung relativer Wert WF v om Gebäundefaktor		5%
objektspezifische Besonderheiten		38.539 €
		541.599 €
Verkehrswert Flurstück 143/3	gerundet	540.000 €
hierv on $\frac{3}{4}$ rechnerischer Miteigentumsanteil		405.000 €
Anpassung -25%	$75\% \times 405.000 \text{ €} =$	303.750 €
Verkehrswert Flst. 143/3: $\frac{3}{4}$ Miteigentumsanteil	gerundet	305.000 €
nur		
hierv on $\frac{1}{4}$ rechnerischer Miteigentumsanteil		135.000 €
Anpassung -40%	$60\% \times 135.000 \text{ €} =$	81.000 €
Verkehrswert Flst. 143/3: $\frac{1}{4}$ Miteigentumsanteil	gerundet	80.000 €
Verkehrswert Flurstück 143/6		1 €

Die Verkehrswerte

Nach sachverständiger Würdigung aller dem Verfasser dieses Gutachtens bekannten tatsächlichen, rechtlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte, der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und den in der Wertermittlung zugrunde gelegten Annahmen werden für die auf S. 3 beschriebenen Objekte zum angegebenen Wertermittlungstichtag folgende Verkehrswerte, aber ohne Berücksichtigung von Eintragungen in der Abt. II des Grundbuchs, geschätzt:

a) $\frac{3}{4}$ Miteigentumsanteil an Flst. 143/3: 305.000 €

(dreihundertfünftausendtausend Euro)

b) $\frac{1}{4}$ Miteigentumsanteil an Flst. 143/3: 80.000 €

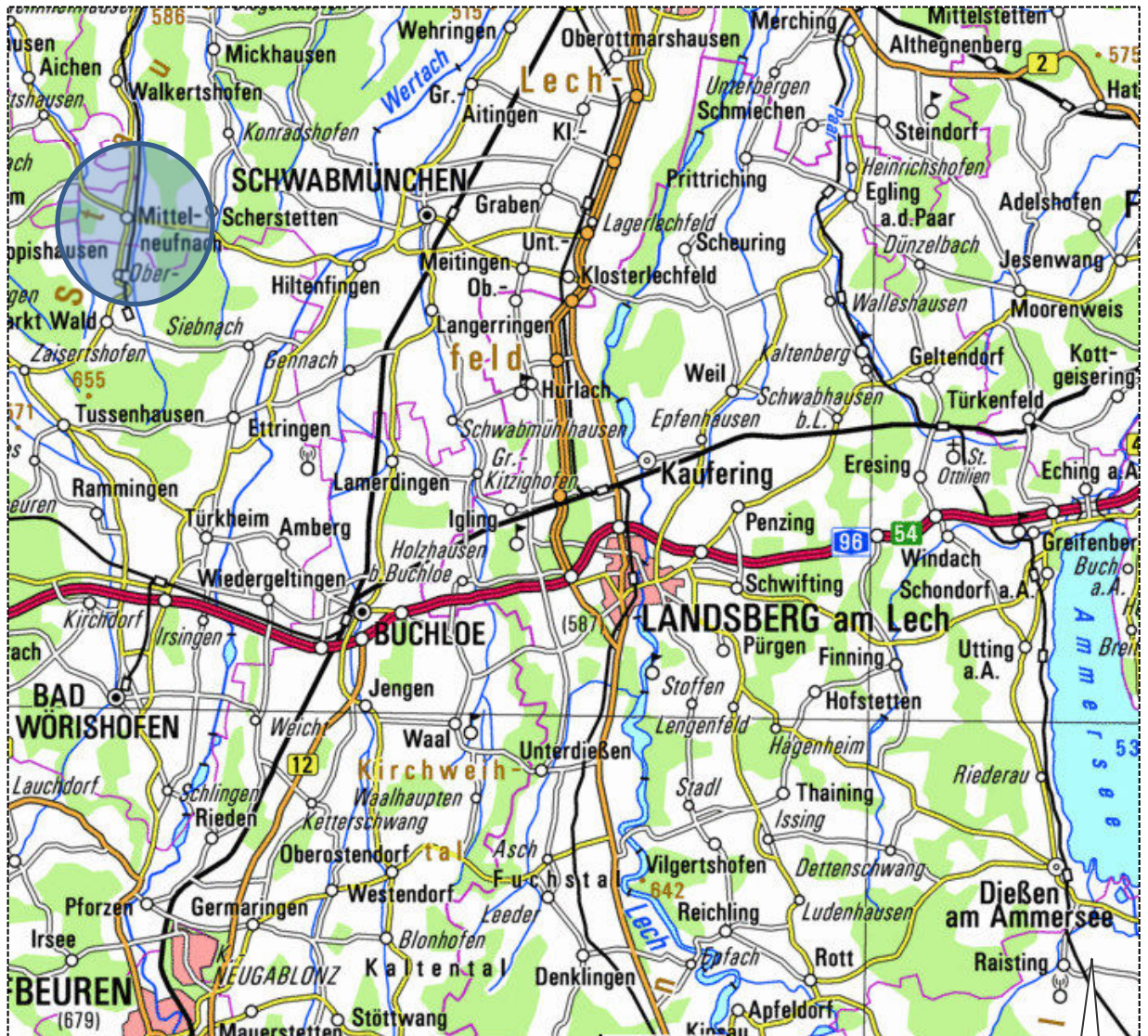
(achtzigtausend Euro)

c) Flst. 143/6: 1 €

Landsberg, 15.12.2024¹

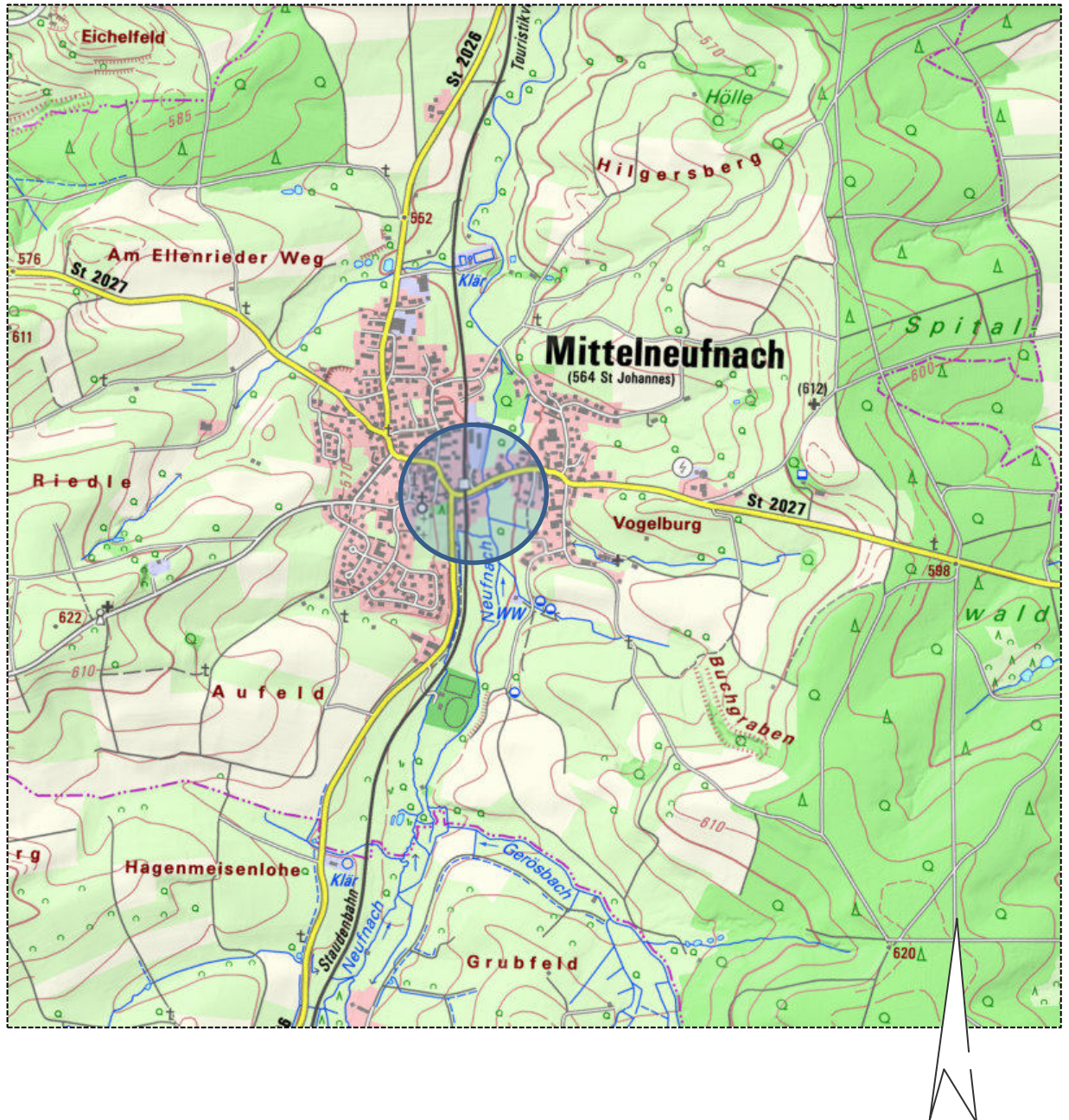
¹ Das Gutachten des Verfassers (von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken) ist urheberrechtlich geschützt (§2 UrhG); nutzen Dritte (der Auftraggeber zum angegebenen Zweck ausgenommen) das Gutachten, auch in digitaler Form, ohne Erlaubnis des Verfassers, werden Verwertungsrechte, insbesondere das Vervielfältigungsrecht (§ 16 UrhG) und das Recht der öffentlichen Zugänglichmachung (§ 19a UrhG) des Verfassers verletzt.

Regionaler Übersichtsplan¹



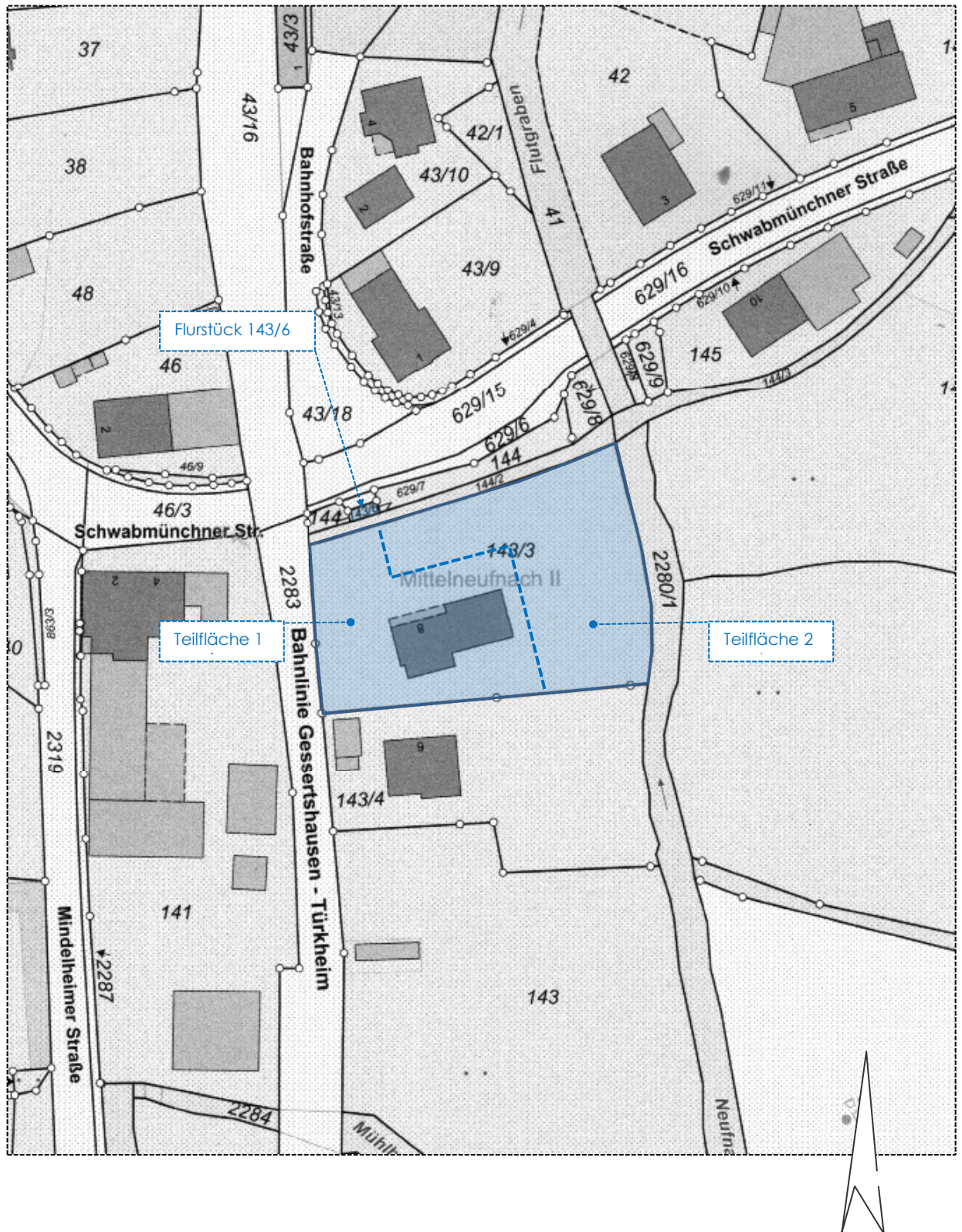
¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Lokaler Übersichtsplan¹



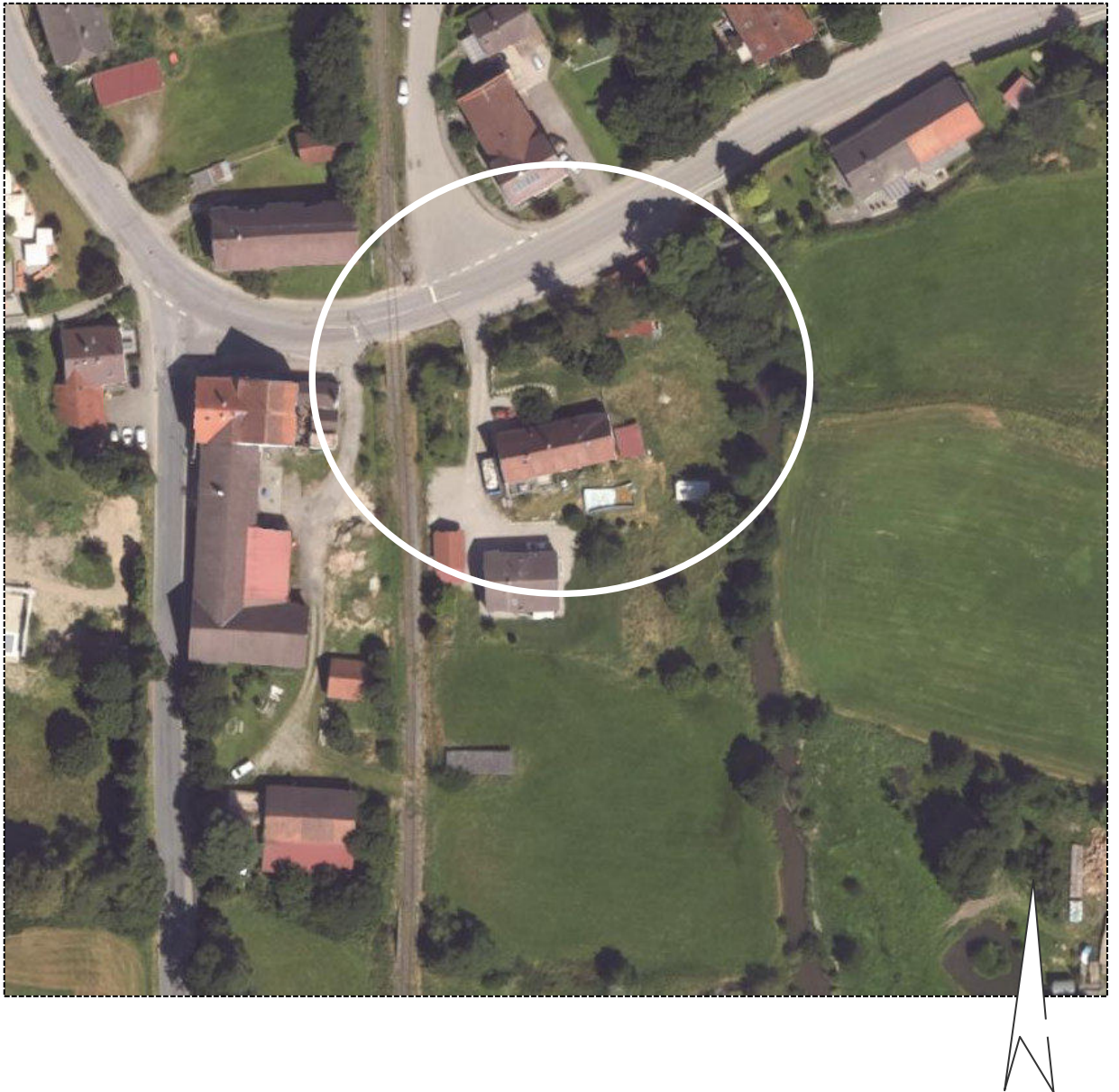
¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Auszug aus dem amtlichen Katasterkartenwerk mit Darstellung der zu bewertenden Grundstücke¹



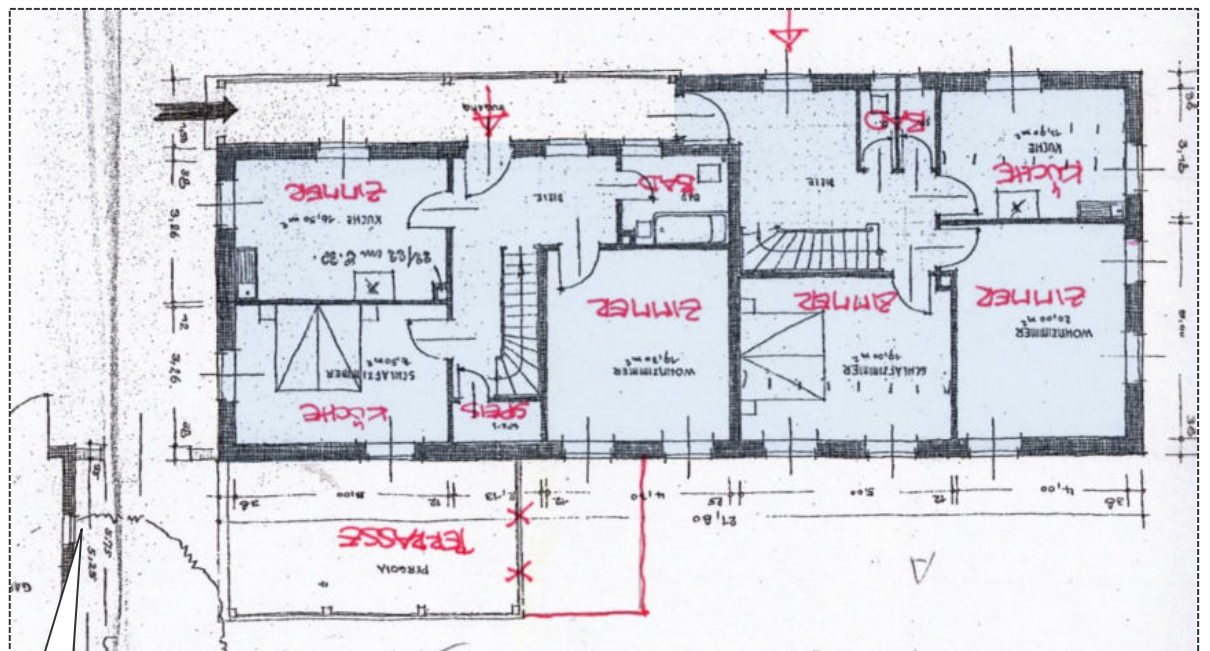
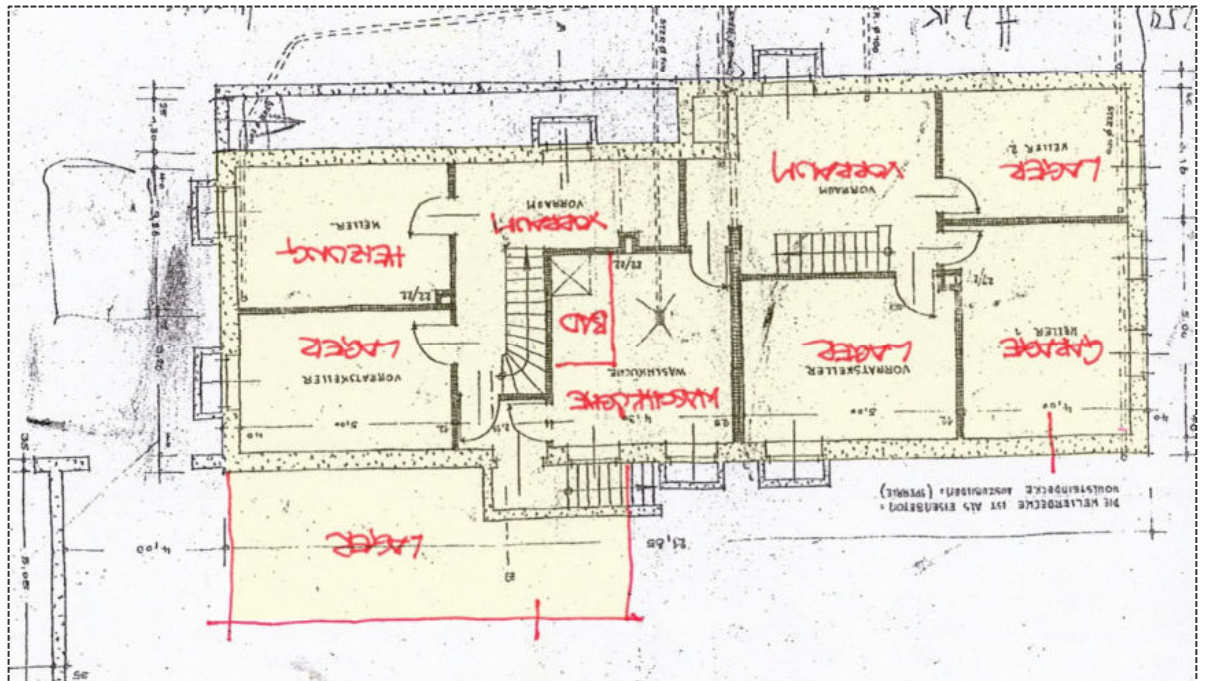
¹ Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Luftbildausschnitt¹



¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Grundriss Kellergeschoss¹



Grundriss Erdgeschoss

¹ Da keine Plangrundlagen hinsichtlich der aktuellen, grundrisslichen Konzeption vorliegen, wurden die vorgefundenen Änderungen seitens des Verfassers des Gutachtens grob überschlägig in die Altpläne eingetragen („rot“-Eintragungen).

Um eine Kompatibilität der nicht genordeten Grundrisse mit dem immer genordeten Lageplan zu erreichen, wurden die Grundrisse um 180° gedreht.

The image contains two architectural drawings of a house. The top drawing is a floor plan of the first floor, showing a rectangular layout with several rooms labeled 'ZIMMER' (room) and a central 'TÜR' (door). Dimensions are indicated in meters (m). The bottom drawing is a cross-section of the house, showing the roof structure, internal staircase, and foundation. It includes vertical dimensions and labels for structural elements like 'Dachstuhl' (roof structure) and 'Fundament' (foundation). A small arrow points from the floor plan towards the cross-section.

¹ Da keine Plangrundlagen hinsichtlich der aktuellen, grundsätzlichen Konzeption vorliegen, wurden die vorgefundenen Änderungen seitens des Verfassers des Gutachtens grob überschlägig in die Altpläne eingetragen („rot“-Eintragungen).

31

Flächenzusammenstellungen¹

Zusammenstellung von BGF und wertrelevanter Geschossfläche

Bauteil	Geschoss	Länge ca.	Breite ca.	BGF lt. Plan	Anteil geschätzt	wertrelev. GF
Wohnhaus	KG	21,80 m	9,00 m	196,20 m ²	0%	0,00 m ²
		-12,00 m	1,55 m	-18,60 m ²	0%	0,00 m ²
		2,50 m	9,00 m	22,50 m ²	0%	0,00 m ²
	EG	21,80 m	9,00 m	196,20 m ²	100%	196,20 m ²
	DG	21,80 m	9,00 m	196,20 m ²	75%	147,15 m ²
	Dachspitz	21,80 m	4,50 m	98,10 m ²	0%	0,00 m ²
	Summe			690,60 m ²		343,35 m ²
	gerundet			690 m ²		345 m ²

Zusammenstellung der Wohnfläche

Geschoss	Nutzung	Fläche lt. Plan	NRF Faktor 0,97	WF	Plausibilitätsprüfung der NRF im EG			
					NRF	BGF	KGF	KGF/BGF
EG	Diele	11,00 m ²	10,67 m ²	10,67 m ²	10,67 m ²			
	Bad	5,00 m ²	4,85 m ²	4,85 m ²	4,85 m ²			
	Zimmer	19,30 m ²	18,72 m ²	18,72 m ²	18,72 m ²			
	Speis	1,92 m ²	1,86 m ²	1,86 m ²	1,86 m ²			
	Küche	16,50 m ²	16,01 m ²	16,01 m ²	16,01 m ²			
	Zimmer	16,50 m ²	16,01 m ²	16,01 m ²	16,01 m ²			
	Treppenlauf	3,00 m ²	2,91 m ²		2,91 m ²			
	Terrasse (25 %)	5,63 m ²	5,46 m ²	5,46 m ²				
	Bad	3,50 m ²	3,40 m ²	3,40 m ²	3,40 m ²			
	Zimmer	19,00 m ²	18,43 m ²	18,43 m ²	18,43 m ²			
	Laubengang	15,40 m ²	14,94 m ²		14,94 m ²			
	Zimmer	20,00 m ²	19,40 m ²	19,40 m ²	19,40 m ²			
	Küche	13,90 m ²	13,48 m ²	13,48 m ²	13,48 m ²			
	Diele	16,13 m ²	15,65 m ²	15,65 m ²	15,65 m ²			
	Treppenlauf	3,00 m ²	2,91 m ²		2,91 m ²			
DG	geschätzt 75 % v om EG			107,96 m ²				
	Summe			251,90 m ²				
	gerundet			250 m ²	159,24 m ²	196,20 m ²	36,96 m ²	19%

¹ Vgl. hierzu auch die Erläuterungen zu den Vorbemerkungen (Kap. 1. dieses Gutachtens) und zu den Flächengrundlagen (Kap. 2.5 dieses Gutachtens). Da die zur Verfügung stehenden Plangrundlagen nur ungenügend, vermassst sind, können die oben genannten Angaben zur Wohnfläche nur als „grob überschlägig“ betrachtet werden.

Städtebauliches Umfeld



Blick von Norden auf die Zufahrt zum Bewertungsgrundstück



Zufahrt auf das Bewertungsgrundstück



Das Wohnhaus auf dem Bewertungsgrundstück



Blick von Süden auf das Wohnhaus



Blick von Südosten auf das Wohnhaus



Blick von Nordosten auf das Wohnhaus



Zugang zur westseitigen Wohnung



Eingang zur ostseitigen Wohnung



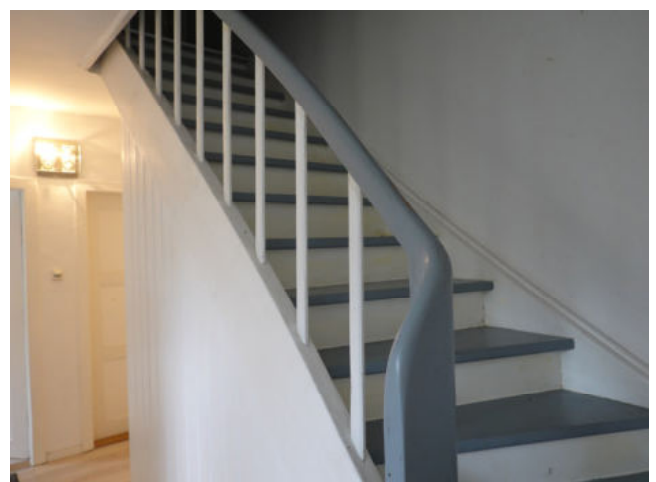
Beispiel Ausstattungsstandard der Bäder



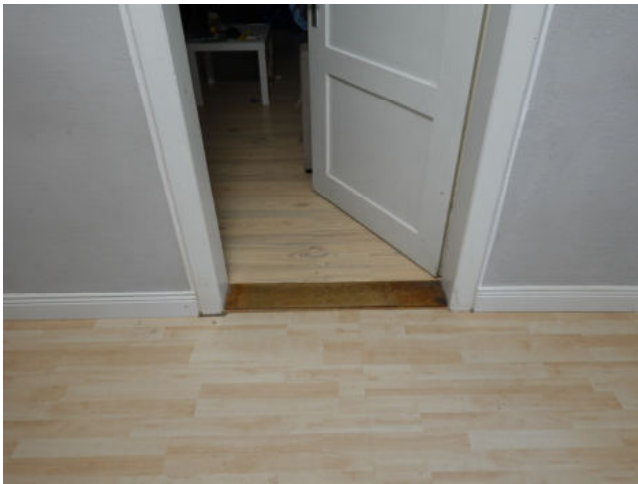
Beispiel Ausstattungsstandard der Bäder



Beispiel Ausstattungsstandard der Treppen



Beispiel Ausstattungsstandard der Aufenthaltsräume im Wohnhaus (Böden, Wände, Türen)



Ausbau des Dachspitzes



Neuer Wärmeerzeuger



Altes Bad im KG



Waschküche im KG

