

Az.: K 5/22

GUTACHTEN

über den Verkehrswert/Marktwert



Grundstück der Gemarkung Unterschneißbach

Fl.Nr. 950/5

Ulmenweg 5

Gebäude- und Freifläche zu 0,0792 ha

zum Stichtag 24. Mai 2022

INHALTSVERZEICHNIS**SEITE**

1.0	ALLGEMEINES	3
1.1	Auftraggeber.....	3
1.2	Auftrag.....	3
1.3	Objekt	3
1.4	Unterlagen	3
1.5	Ortsbesichtigung.....	3
1.6	Recherchen	3
1.7	Technische Daten.....	3
1.8	Brandversicherung.....	5
2.0	GRUNDSTÜCK	6
2.1	Grundbuch	6
2.2	Boden- und Grundstücksbeschreibung.....	6
2.3	Ort Lage	6
2.4	Erschließung	7
2.5	Bodenrichtwert.....	7
3.0	GEBAÜDEBESCHREIBUNG	9
3.1	Allgemeines	9
3.2	Einteilung Wohnfläche Nutzfläche.....	9
3.3	Baubeschreibung	10
3.4	Bauschäden Baumängel.....	13
3.5	Gesamtbeurteilung Gebäude	14
3.6	Außenanlagen und sonstige baulichen Anlagen	14
4.0	SONSTIGE ANGABEN.....	15
4.1	Einrichtung Möblierung	15
4.2	Nutzung	15
4.3	Energieausweis.....	15
4.4	Photovoltaikanlage	15
5.0	WERTERMITTlung.....	16
5.1	Allgemeine Grundlage Wertermittlungsverfahren.....	16
5.2	Bodenwert.....	17
5.3	Sachwertverfahren	18
5.3.1	Allgemeines – Immobilienwertverordnung 2021	18
5.3.2	Ermittlung Gebäudewerte	19
5.3.3	Wert der Außenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen.....	21
5.3.4	Zusammenstellung	21
5.4	Verkehrswert	22

ANLAGEN: Fotodokumentation | Ortsplan | Lageplan | Grundrisse | Bodenrichtwert | NHK 2010 |
Gesamtnutzungsdauer | Sachwertfaktor

1.0 ALLGEMEINES

1.1 AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Augsburg
Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen)
Am Alten Einlaß 1, 86150 Augsburg

1.2 AUFTRAG

Az.: K 5/22
Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der
Verkehrswert/Marktwert des Objekts zu ermitteln.

1.3 OBJEKT

Grundstück der Gemarkung Unterschneitbach
Fl.Nr. 950/5, Ulmenweg 5
Gebäude- und Freifläche zu 0,0792 ha
in 86551 Aichach, Ortsteil Unterschneitbach

1.4 UNTERLAGEN

- Lageplan M 1:1000 vom März 2022
- Bauantrag Wohnhausneubau vom 20.01.1965 mit Eingabeplanung
- Bauantrag Wohnhauserweiterung vom 07.02.1981 mit Eingabeplanung
- Bauantrag Wohnhausanbau, Garagenneubau vom 06.02.1984 mit Eingabeplanung
- Bauantrag Holzablage vom 24.06.1991
- Bauantrag Erweiterung, Unterkellerung und Überdachung der Terrasse (Wintergarten) vom 06.07.1996
- Grundbuchauszug vom 14.03.2022

1.5 ORTSBESICHTIGUNG

Am 24. Mai 2022.

1.6 RECHERCHEN

Landratsamt Aichach-Friedberg, Gutachterausschuss:
- Bodenrichtwertkarte zum 31.12.2020

Stadt Aichach:

- Informationen zu Erschließung und Baurecht.
- Übersendung von Planunterlagen.

1.7 TECHNISCHE DATEN

Fl.Nr. 950/5
Grundstücksgröße 792 m²

Baujahr Wohnhaus ca. 1965
 1. Erweiterung Südseite ca. 1981
 2. Erweiterung Nordseite und Baujahr Garagen ca. 1984
 Errichtung Holzlege ca. 1991
 3. Erweiterung und Überdachung Südseite ca. 1996

WOHN-/NUTZFLÄCHEN

Wohnfläche EG	ca.	159 m ²
Wohnfläche DG	ca.	92 m ²
Zimmer Dachspitz	ca.	10 m ²
Fläche Keller	ca.	122 m ²
Fläche Garage	ca.	40 m ²

BERECHNUNG DER BRUTTOGRUNDFLÄCHE

Die Bruttogrundfläche ist die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Ermittlung der Bruttogrundfläche sind die äußereren Maße der Bauteile, einschl. Bekleidung in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.

Als Bezugseinheit zur Ermittlung der Neuherstellungskosten wird eine sich an die DIN 277 anlehrende so genannte reduzierte Brutto-Grundfläche zugrunde gelegt. Dies ist die sich ohne Berücksichtigung der so genannten c-Flächen, der Flächen überdeckter Balkone (b-Flächen), sowie der Flächen nutzbarer Spitzböden ergebende Brutto-Grundfläche.

WOHNHAUS

a) überdeckt u. allseitig in voller Höhe umschlossen:

$$\begin{aligned}
 \text{KG: } & 10,5 \text{ m} \times 9,0 \text{ m} + 5,0 \text{ m} \times 7,3 \text{ m} \\
 & + 4,0 \text{ m} \times 6,5 \text{ m} + 1,7 \text{ m} \times 2,0 \text{ m} = & 160,40 \text{ m}^2 \\
 \text{EG: } & 18,6 \text{ m} \times 9,0 \text{ m} + 4,0 \text{ m} \times 6,5 \text{ m} \\
 & + 3,0 \text{ m} \times 7,3 \text{ m} = & 215,30 \text{ m}^2 \\
 \text{DG: } & 16,6 \text{ m} \times 9,0 \text{ m} = & \underline{\underline{149,40 \text{ m}^2}} \\
 & & 525,10 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

b) überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen:
 Überdachung, Balkon –

Zuschlag bei Sachwertberechnung
 c) nicht überdeckt:
 Kellerabgang –
 Zuschlag bei Sachwertberechnung

GARAGE

a) überdeckt u. allseitig in voller Höhe umschlossen:

$$\text{EG: } 9,0 \text{ m} \times (5,0 \text{ m} + 5,8 \text{ m})/2 = & 48,60 \text{ m}^2$$

b) überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen und

c) nicht überdeckt: entfällt

1.8 BRANDVERSICHERUNG

Bayerische Versicherungskammer
Versicherung Nr.: B2-210-8475
Versicherungsbeginn: 06.06.1973
Versichert ist: Wohngebäude mit Garage
Anbau, Gartenhaus, Bauliche
Anlagen, mitversichert ist
Kachelofen und Photovoltaik-
anlage
Versicherungsform: Gleitender Neuwert
Neubauwert 1914 in Mark
Versicherungssumme: 37.500
Derzeitige Richtzahl für Gebäude: 20,50

2.0 GRUNDSTÜCK

2.1 GRUNDBUCH

Amtsgericht Aichach, von Unterschneitbach, Blatt 446

BESTANDSVERZEICHNIS
wie Gutachten 1.3

ZWEITE ABTEILUNG
Nr. 1: Leibgeding

Vermerk:
Keine Bewertung, da Berechtigte verstorben.

DRITTE ABTEILUNG

Eintragungen in der Dritten Abteilung werden im Gutachten nicht angegeben. Sie haben keinen Einfluss auf den Wert des Objekts.

2.2 BODEN- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Grundstücksform siehe Lageplan.
Es handelt sich um nahezu ebenes Gelände.
Baugrund- und Grundwasserverhältnisse sind nicht bekannt. Bei der Bewertung wird vorausgesetzt, dass es sich um tragfähigen Baugrund handelt und das Grundwasser keinen Einfluss auf das Gebäude hat.
Es wird vorausgesetzt, dass es sich um ein altlastenfreies Grundstück handelt.

2.3 ORT | LAGE

Das Grundstück befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Unterschneitbach (ca. 480 Einwohner), einem Stadtteil von Aichach (ca. 10.500 Einwohner). Das Grundstück befindet sich in einem Wohngebiet, umgeben von weiteren Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften. Nördlich grenzt landwirtschaftliche Fläche an.
In Unterschneitbach ist ein Kindergarten vorhanden. Weitere Einrichtungen, Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Schulen, Bahnhof etc. sind in Aichach (Entfernung 2 km) vorhanden.
Die Entfernung zur B 300 beträgt ca. 2,5 km, zur Autobahn A 8 ca. 9 km.

2.4 ERSCHLIESSUNG

Das Grundstück ist voll erschlossen und abgerechnet (nach Baugesetzbuch und Kommunalabgabengesetz).

Laut Auskunft der Stadtverwaltung wurde ein Herstellungsbeitrag zu Wasser und Entwässerung für 792 m² Grundstücksfläche und 435 m² Geschoßfläche entrichtet.

2.5 BODENRICHTWERT

Landratsamt Aichach-Friedberg, Gutachterausschuss, Bodenrichtwertkarte zum 31.12.2020:

Unterschneitbach, Wohnbauland: 460 €/m²
erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei

Grundlage der Bodenrichtwerte sind alle Kaufverträge nach § 195 Baugesetzbuch (BauGB) im Zeitraum vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2020. Bei keiner oder zu geringer Datengrundlage wurden die Richtwerte sachverständlich abgeleitet.

Die Bodenrichtwerte wurden als durchschnittliche Lagerwerte für eine Mehrheit von Grundstücken (Flurstücken) innerhalb eines abgegrenzten Bereiches (Bodenrichtwertzone), für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Nutzungs- und Werteverhältnisse vorliegen, ermittelt. Sie werden in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche angegeben und bilden nach sachverständiger Einschätzung die allgemeine Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt ab. Die Bodenrichtwerte sind kostenpflichtig.

Die Bodenrichtwerte sind Ausgangswerte zur fachkundigen Ableitung des Bodenwertes eines Grundstücks. Individuelle Grundstücksmerkmale sind bei der Ermittlung des Bodenwerts stets zu berücksichtigen.

Die Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Die rechtlichen bzw. baurechtlichen Verhältnisse sind stets individuell zu prüfen. Sie sind grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen. Denkmalrechtliche Auswirkungen wurden nicht berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf unbebautes baureifes Land. Der tatsächliche Entwicklungszustand ist stets nach den Gegebenheiten des Einzelfalls zu bewerten. Baureifes Land sind gemäß § 5 (4) ImmowertV Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. Bei abweichenden Nutzungsarten muss der Richtwert sachverständlich angepasst werden.

Wertrelevante Zusammenhänge zwischen den Grundstücksflächen, den Maßen der baulichen Nutzungen (z. B. WGFZ) und den jeweiligen Bodenrichtwertzonen, waren zum Stichtag 31.12.2020 zahlenmäßig nicht auswertbar. Wertrelevante Zusammenhänge sind daher individuell sachverständig zu bewerten.

3.0 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

3.1 ALLGEMEINES

Das Wohnhaus wurde ca. 1965 errichtet. Der Altbau ist unterkellert.
 Ca. 1981 erfolgte an der Südseite eine Erweiterung (Wohnzimmer) mit Unterkellerung.
 Ca. 1984 wurde das Haus erneut an der Nordseite erweitert (zwei Kinderzimmer, zwei Gästezimmer – ohne Unterkellerung) und ein Garagengebäude errichtet.
 Ca. 1996 erfolgte eine erneute Erweiterung an der Südseite (Wintergarten und Unterkellerung).
 Die Zufahrt zum Grundstück und der Hauseingang befinden sich an der Ostseite. An der Südseite ist ein kleiner Garten.

3.2 EINTEILUNG WOHNFLÄCHE | NUTZFLÄCHE

KG: Flur, 6 Kellerräume, Waschküche,
 Hobbykeller ca. 122 m²

WOHNUNG EG:	Kind	ca.	14,00 m ²
	Kind	ca.	13,30 m
	Diele	ca.	8,59 m ²
	Flur	ca.	6,79 m ²
	Schlafen	ca.	15,33 m ²
	Speis	ca.	1,98 m ²
	Vorraum	ca.	1,68 m ²
	Bad	ca.	4,92 m ²
	Küche	ca.	14,59 m ²
	Essen	ca.	23,29 m ²
	Wohnen	ca.	26,69 m ²
	Wintergarten	ca.	<u>32,55 m²</u>
		ca.	<u>163,71 m²</u>
	abzüglich 3 % Putz =		<u>4,91 m²</u>
		ca.	158,80 m ²

Wohnfläche EG ca. 159 m²

WOHNUNG OG:	Gäste	ca.	14,22 m ²
	Gäste	ca.	13,79 m ²
	Bad 1	ca.	4,69 m ²
	Diele	ca.	11,97 m ²
	Flur	ca.	7,00 m ²
	Zimmer	ca.	18,00 m ²
	Speis	ca.	2,00 m ²

Bad 2	ca.	3,50 m ²
Küche	ca.	10,00 m ²
Wohnen/Essen	<u>ca.</u>	<u>10,00 m²</u>
	ca.	95,17 m ²
abzüglich 3 % Putz =		2,85 m ²
Wohnfläche DG		92,31 m ²

Wohnfläche DG ca. 92 m²

Zimmer Dachspitz ca. 10 m²
Garage ca. 40 m²

Die Flächen wurden teilweise den vorliegenden Plänen entnommen bzw. ermittelt. Die Fläche im DG Altbau wurde geschätzt.

3.3 BAUBESCHREIBUNG

ALLGEMEIN

Die Beschreibung erfolgt nach dem Eindruck und den Angaben bei der Ortsbesichtigung. Weitere Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die vorliegenden Planunterlagen.

Nicht einsehbare Bauteile und Baumaterialien entsprechen dem Bauplan bzw. werden angenommen. Untersuchungen über Art und Güte der verwendeten Materialien, sowie die Funktionsfähigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen wurden nicht vorgenommen.

Es wird zugrunde gelegt, dass alle tragenden Bauteile nach statischem Nachweis/statischer Berechnung ausgeführt wurden.

BAUKONSTRUKTION/DACH/FASSADE

Fundamente und Bodenplatte aus Beton. Außenwände aus altem Mauerwerk, ca. 30 cm stark, verputzt. Kelleraußenwände zum Teil aus Beton, zum Teil Mauerwerk.

Innenwände aus Mauerwerk, verputzt. Betondecken. Holzdachstuhl (Alter nach Bauabschnitten) mit Betonpfanneneindeckung (aus ca. 1984).

Spenglerarbeiten aus Kupfer (aus ca. 1984).

Alte Holzfenster mit Isolierglas mit alten Kunststoffrollläden (aus ca. 1984), Kunststofffenster mit zweifach-Isolierglas mit Kunststoffrollläden (aus ca. 1996), Kunststofffenster mit zweifach-Isolierglas und Kunststoffrollläden (aus ca. 2009).

Alte Holzhaustüre mit Isolierglas (aus ca. 1984).

Anbau Wintergarten Südseite mit Kupfer-Stehfalzdeckung und zwei Kunststoff-Dachflächenfenstern.

Alter Außenputz mit abgewittertem Anstrich und Schäden.

Balkon Südseite mit massiven Holzgeländer und Fliesenboden, hier Überdachung Holzkonstruktion Dachstuhl.

INNENAUSBAU ERDGESCHOSS

Zwei Kinderzimmer Nord –

Wände verputzt und gestrichen, einfache Holzdecken. Laminatbodenbelag, Heizkörper.

Diele –

Wände Rauputz, gestrichen. Holzdecke, Holztüren, Boden Kunststeinplatten beige.

Flur –

Wände verputzt und gestrichen, Boden mit Marmorplatten, Schürstelle Kachelofen erneuert.

Schlafzimmer –

Wände und Decken verputzt und gestrichen. Parkettboden, Heizkörper.

Esszimmer –

Wände und Decken verputzt und gestrichen. Holzbohlen, Heizkörper.

Küche –

Wände verputzt und gestrichen. Holzdecke, Boden mit beigem Plattenbelag.

Bad (aus ca. 1984) –

Beige Boden- und Wandfliesen. Badewanne beige mit verchromter Armatur, Stand-WC weiß mit Druckspüler, Waschbecken weiß mit Einhebelmischer verchromt, Heizkörper.

Wohnzimmer –

Wände verputzt mit Anstrich, Holzboden, weiße Paneeldecke, Heizkörper, Kachelofen.

Wintergarten –

Wände verputzt mit Anstrich, Holzparkettboden, weiße Paneeldecke.

Treppe –

Zum OG mit Marmorstufen, Metallgeländer, Treppenlift.

INNENAUSBAU DACHGESCHOSS

Zwei Gästezimmer Nord –

Wände verputzt mit Anstrich, Schrägen und Decken mit Holzverschalung, Holzparkettboden, Heizkörper.

Bad 1 (aus ca. 1990) –

Bodenfliesen Marmor weiß, Wandfliesen beige, Schrägen und Decke mit Holzverschalung, Holz-Dachflächenfenster. Stand-WC, Waschbecken weiß, bodengleiche Dusche mit verchromter Armatur, Heizkörper.

Gang/Flur –

Wände verputzt und gestrichen, Holzdecke, Boden mit Marmorfliesen, Holztüren, Holztreppe zum Dachspitz.

Zwei Zimmer Altbau –

Wände verputzt und gestrichen, Schrägen und Decke mit Holzverschalung, Holzparkettboden, Heizkörper.

Küche –

Wände verputzt mit Anstrich, Holzparkettboden und Fliesenboden, Schrägen und Decke mit Holzverschalung.

Bad 2 (aus ca. 1984) –

Beige Boden- und Wandfliesen, Schrägen und Decke mit Holzverschalung, Stahl-Badewanne weiß ohne Armatur, Stand-WC weiß mit Druckspüler, Waschbecken weiß.

Zimmer Dachspitz –

Treppe von Diele OG führt ins Zimmer Dachspitz. Schrägen mit Holzverschalung. Boden mit Holz-OSB-Platten. Heizkörper.

Unausgebauter Dachraum –

Türe von Zimmer führt in Dachraum. Alter Holzboden, Schrägen mit Holzbrettern, mit Fugen und offenen Stellen. Unter Holzbrettern Wärmedämmung mit Alufolie ersichtlich. Verputzter Schornstein.

INNENAUSBAU KELLERGESCHOSS

Betontreppe mit altem Fliesenbelag. Gang mit Bodenfliesen, Kellerräume mit Zementglattstrich. Waschküche mit alten Wandfliesen, Zementglattstrich. Wände mit Altputz, Betondecken.

Kellerraum unter Wintergarten mit alten Bodenplatten, Heizkörper und altem WC.

GEBÄUDETECHNIK ALLGEMEIN

Öl-Zentralheizung. Im Heizraum KG Ölkessel mit Steuerung, Brenner, Warmwasserspeicher etc. (aus ca. 2018). Heizrohre und Heizkörper aus ca. 1988.

Vier Kunststoff-Öltanks, doppelwandig, Fassungsvermögen je 1.000 Liter.

Sanitäreinrichtung wie beschrieben, Sanitärunterputzinstallationen nicht bekannt.

Einfache, zweckentsprechende Elektroinstallation. Im Keller Strom-Hauseinführung und Elektrohauptverteilung aus ca. 1978.

Bei der Bewertung wird vorausgesetzt, dass die Elektroinstallation den Vorschriften des VDE (Verband deutscher Elektriker) entspricht.

Die Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen kann im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht überprüft werden.

GARAGE

Fundamente und Bodenplatte aus Beton. Außenwände aus Mauerwerk, ca. 25cm stark, verputzt. Holzdachstuhl mit Betonpfannendeckung, Photovoltaikanlage.

Innen schadhafter Betonboden, Montagegrube, Wände mit Altplatz, Betondecke mit Altanstrich, zwei alte Holzschiebetore in Segmentbogenöffnungen.

3.4 BAUSCHÄDEN | BAUMÄNGEL

Bei der Besichtigung konnten folgende Bauschäden und Baumängel festgestellt werden:

Im Außenputz und Sockelputz sind einige Risse und Abplatzungen ersichtlich. An Nordseite offener Schlitz und senkrechter Riss im Außenputz.

Außenanstrich stellenweise mit starker Abwitterung. Schadhafter Betonboden bei Holzüberdachung Nordseite.

Zwei Kunststoffrollläden mit Löchern (Hagelschaden). Außenputz Garage rechts oben mit starkem Feuchtigkeitsfleck – Farb- und Putzabplatzung.

Garage innen mit schadhaftem Betonboden und mit Putzschäden (Feuchtigkeitsflecken).

Bei Wänden im Keller im unteren Bereich Feuchtigkeitsschäden, bei Treppe Putzabplatzung.

Glattstriche in Keller mit Schäden.

Rollladengurte zum Teil defekt.

Rauputz in Diele EG und im Putz Küche mit kleinen Schadstellen.

Holzböden mit Abnutzungen und kleinen Schadstellen.

Altes, defektes Holz-Dachflächenfenster im Bad 1 DG.
Im Zimmer DG fehlt ein Heizkörper.
In Bad 2 DG fehlt bei der Badewanne die Armatur.

Verdeckte Mängel und Schäden können bei der Besichtigung nicht festgestellt werden.
Für die Vollständigkeit der aufgeführten Mängel und Schäden kann keine Gewähr übernommen werden.
Bei festgestellten, bzw. angegebenen Mängeln und Schäden werden die Kosten für ihre Beseitigung und die Wiederherstellung des Gebrauchszustandes nach Erfahrungswerten grob geschätzt. Zur besonderen Feststellung von Mängeln und Schäden am Gebäude ist eine spezielle Schadensbegutachtung erforderlich, diese kann im Rahmen dieses Gutachtens nicht erstellt werden.

3.5 GESAMTBEURTEILUNG GEBÄUDE

Die Baukonstruktion (Wände, Decken, Dachstuhl) und die Dachdeckung befinden sich nach dem äußeren Eindruck bei der Besichtigung noch in einem intakten Zustand. Es sind Holz- und Kunststofffenster aus den Jahren 1984, 1996 und 2009 vorhanden.
Der Innenausbau entspricht einer einfachen bis durchschnittlichen Qualität.
Die Bäder sind veraltet.
Es ist eine Ölzentralheizung vorhanden (Kesselerneuerung ca. 2018).
Die Wärmedämmung des Gebäudes entspricht nicht den heutigen gesetzlichen Anforderungen.

3.6 AUSSENANLAGEN UND SONSTIGE BAULICHEN ANLAGEN

In der Südostecke Carport aus verzinkter Stahlkonstruktion mit Trapezblechdeckung und Betonpflasterbelag. An der Nordseite Überdachung aus Holzkonstruktion. Neben Garage alte Holzhütte mit Welleternitdeckung. Hauseingang mit Granitstufen.
Neben Carport Rampe zum Keller mit altem Betonpflasterbelag (mit Grünbewuchs) und verzinktem Geländer. Zufahrt, Hoffläche und Weg um Gebäude aus altem Betonpflasterbelag (mit Grünbewuchs).

Es wird davon ausgegangen, dass sich die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen auf dem Grundstück in einem veralteten Zustand befinden. Untersuchungen diesbezüglich wurden nicht durchgeführt. Schächte für die Entwässerung werden nicht angegeben. Die Lage von unterirdischen Rohren und Leitungen im Grundstück ist nicht bekannt.

4.0 SONSTIGE ANGABEN

4.1 EINRICHTUNG | MÖBLIERUNG

In einer Küche im Dachgeschoss alte Kochzeile.
Zwei Zimmer Dachgeschoss Nordseite mit einfacher Möblierung.
Im Speicher sind Gegenstände und Sperrmüll gelagert.
Im KG Werkstattraum sind Werkzeug und verschiedene Gegenstände.
Kochzeile, Möblierung, Einrichtungsgegenstände und sonstige bewegliche Gegenstände sind nicht Bestandteil der Wertermittlung.

4.2 NUTZUNG Das Gebäude ist seit kurzem leerstehend.

4.3 ENERGIEAUSWEIS Es ist kein Energieausweis vorhanden.

4.4 PHOTOVOLTAIKANLAGE Auf dem Garagendach befindet sich eine Photovoltaikanlage mit ca. 30 Modulen.
Die Photovoltaikanlage konnte nicht bewertet werden, da keinerlei Unterlagen vorgelegt wurden (Vertrag, Abrechnung etc.).
Laut Auskunft bei der Besichtigung ist die Photovoltaikanlage über 20 Jahre alt. Stromlieferverträge mit Energieversorgungsunternehmen (z.B. EON) haben in der Regel eine Laufzeit von 20 Jahren. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass der Vertrag abgelaufen und kein Wert mehr gegeben ist.

5.0 WERTERMITTlung

5.1 ALLGEMEINE GRUNDLAGE | WERTERMITTlungsverfahren

Grundlagen für die Wertermittlung sind

- Baugesetzbuch -BauGB- (§§ 192 bis 199 von 2004, zuletzt geändert 2015)
- die Immobilienwertverordnung -ImmoWertV- vom 14.07.2021

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40 - 45), das Ertragswertverfahren (§§ 28 - 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (nach § 6 ImmoWertV).

In den Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung).
2. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (z.B. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden).

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Das Vergleichswertverfahren kann angewendet werden, wenn Vergleichsobjekte vorliegen (z.B. bei Eigentumswohnungen) Das Ertragswertverfahren eignet sich für Geschäfts- und Gewerbegrundstücke. Das Sachwertverfahren kommt in erster Linie bei eigengenutzten Wohnhäusern zur Anwendung.

Da es sich um ein eigengenutztes Wohnhaus handelt, kommt das Sachwertverfahren zur Anwendung.

Bei der Bodenwertermittlung ist der Bodenrichtwert Grundlage.

5.2

BODENWERT

Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktüblichen Zu- oder Abschläge erforderlich.

Landratsamt Aichach-Friedberg, Gutachterausschuss, Bodenrichtwertkarte zum 31.12.2020:

Unterschneitbach, Wohnbaufläche: 460 €/m²
erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf baureifes Land, das sind Flächen, die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung geeignet und nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar, insbesondere ausreichend erschlossen sind. Der Bodenrichtwert hat auch für bebaute Grundstücke Gültigkeit.

Der Bodenrichtwert zum 31.12.2020 ist Grundlage bei der Wertermittlung.

Der neue Bodenrichtwert zum 01.01.2022 wurde durch den Gutachterausschuss im Landratsamt Aichach noch nicht beschlossen. Die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen sind 2021 stark gestiegen. Laut Auskunft des Gutachterausschusses ist in Unterschneitbach eine Wertsteigerung von 30 % zu erwarten.

Die Zufahrtssituation (Südseite) und die Lage des Gebäudes im Grundstück wirken sich wertmindernd aus. Wegen Zufahrt und Gebäudestellung erfolgt ein Wertabschlag von 10 %.

Der Bodenrichtwert ist entsprechend anzupassen.

Bodenrichtwert	460,00 €
+ 30 % Wertsteigerung	<u>+ 138,00 €</u>
angepasster Bodenrichtwert	598,00 €
- 10 % Wertabschlag	<u>- 59,80 €</u>
	538,20 €

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert beträgt 538 €/m².

WERTBERECHNUNG:

$$792 \text{ m}^2 \times 538 \text{ €} = 426.096 \text{ €}$$

Bodenwert 426.000 €

5.3 SACHWERTVERFAHREN

5.3.1 ALLGEMEINES – IMMOBILIENWERTVERORDNUNG 2021

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt (§ 35 ImmoWertV).

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und den ermittelten Bodenwert.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Zusätzlich kann eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlage, ohne bauliche Außenanlagen sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren (§ 36 ImmoWertV).

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheiten bezogen sind (Normalherstellungskosten 2010) und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des statistischen Bundesamtes (Bau-preisindex) zu verwenden.

Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistung ermittelt werden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlichen zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. (Regionalfaktoren wurden noch nicht veröffentlicht.)

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.

den. Der vorläufige Sachwert kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage (§ 37 ImmoWertV).

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV).

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (§ 39 ImmoWertV).

5.3.2 ERMITTlung GEBÄUDEWERTE

WOHNHAUS

Grundlage für die Berechnung der Neuherstellungskosten ist die NHK 2010 (Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 und 400 Bauwerk, einschl. Bau Nebenkosten und Umsatzsteuer).

Es handelt sich um ein teilunterkellertes Zweifamilienhaus mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Grundlage ist der Gebäudetyp 1.01. Wegen Teilunterkellerung und Dachspitzzimmer erfolgt ein Zuschlag von 20 €/m² BGF. Beim Zweifamilienhaus erfolgt ein Korrekturfaktor von 1,05.

Das Wohnhaus entspricht der Standardstufe 2-3 (gewogener Standard 2,44).

ERMITTlung DES KOSTENKENNWERTES FÜR DAS WOHNGBÄUDE

Ausstattungsmerkmal	Anteiliger Vomhundersatz der Standardeinstufung					Wägungs- anteil	Gebäude- standard	gew. €/m ² BGF
	1	2	3	4	5			
Außenwände	50%	50%				0,23	0,35	158,70
Dächer		100%				0,15	0,30	108,75
Außentüren und Fenster		50%	50%			0,11	0,28	85,80
Innentüren/Innenwände		30%	70%			0,11	0,30	88,22
Deckenkonstruktion und Treppen			100%			0,11	0,33	91,85
Fußböden			50%	50%		0,07	0,25	64,40
Sanitäreinrichtungen			50%	50%		0,07	0,25	64,40
Heizung		50%	50%			0,09	0,23	70,20
Sonstige technische Ausstattung			100%			0,06	0,18	50,10
						1,00		
						gewogener Standard =		2,44
Typ des zu bewertenden Gebäudes								
Typ 1.01 Kostenkennwerte:	655	725	835	1005	1260	Gewogene NHK =	782 €	

Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen:

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades: Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der

Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	max. Punkte	Ansatz
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (nicht nötig)	2	1
	gesamt	4

Modernisierungsgrad

≤ 1 Punkt	=	nicht modernisiert
4 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	=	umfassend modernisiert

Es besteht ein geringer Modernisierungsgrad (4 Punkte).

Ermittlung der Restnutzungsdauer:

$$RND = a \times (\text{Alter}^2 / \text{GND}) - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$$

$$RND = 0,73 \times (45 \times 45 / 80) - 1,577 \times 45 + 1,1133 \times 80 = 36,58 \text{ Jahre}$$

Bruttogrundfläche:	525 m ²
Baujahr:	1965, 1981, 1984
Baujahr i.D.:	1977
Alter:	45 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	35 Jahre
Verlängerte Restnutzungsdauer:	37 Jahre (wegen Modernisierung)
Fiktives Alter:	43 Jahre (verjüngt)
technische Wertminderung:	54 % (lineare Tabelle)
Kostenkennwert:	782 €/m ² BGF
Zuschlag:	20 €/m ² BGF
Anpassung Kostenkennwert:	802 €/m ² BGF
Korrekturfaktur Zweifamilienhaus:	1,05
Ansatz Kostenkennwert:	842 €/m ² BGF
Indexanpassung:	Neuwert 2010 : 90,3 x 138,1
(für Neubau Wohngebäude, Originalwert 2015 = 100/ 2010 = 90,3, I. Quar. 2022 = 138,1)	

$$\text{Bruttogrundfläche } 525 \text{ m}^2 \times 842 \text{ €} = 442.050 \text{ €}$$

Indizierung auf den Bewertungszeitpunkt

$$442.050 \text{ €} : 90,3 \times 138,1 = 676.048 \text{ €}$$

Besonders zu berechnende Bauteile:

$$\text{Balkon, Überdachung, Kellerabgang} \quad 15.000 \text{ €}$$

$$\text{Neuherstellungskosten} \quad \underline{691.048 \text{ €}}$$

Wertminderung wegen Alter

$$\text{nach Tabelle linear} \quad 54\% = 373.166 \text{ €}$$

$$\underline{317.882 \text{ €}}$$

Gebäudewert Wohnhaus 318.000 €

GARAGE

Grundlage für die Berechnung der Neuherstellungskosten ist die NHK 2010 (Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 und 400 Bauwerk, einschl. Bau Nebenkosten und Umsatzsteuer).

Es handelt sich um eine Mehrfachgarage in Massivbauweise. Grundlage ist der Gebäudetyp 14.1.

Bruttogrundfläche:	49 m ²
Baujahr:	1984
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Alter:	38 Jahre
Restnutzungsdauer:	32 Jahre
technische Wertminderung:	54 % (lineare Tabelle)
Kostenkennwert:	600 €/m ² BGF
Indexanpassung:	Neuwert 2010 : 90,3 x 138,1
(für Neubau Wohngebäude, Originalwert 2015 = 100/ 2010 = 90,3, I. Quar. 2022 = 138,1)	

$$\text{Bruttogrundfläche } 49 \text{ m}^2 \times 600 \text{ €} = 29.400 \text{ €}$$

Indizierung auf den Bewertungszeitpunkt

29.400 € : 90,3 x 138,1 =	44.963 €
Besonders zu berechnende Bauteile:	0 €
Neuherstellungskosten	44.963 €
Wertminderung wegen Alter	
nach Tabelle linear	54% = 24.280 €
	20.683 €

Gebäudewert Garage 21.000 €

5.3.3 WERT DER AUSSENANLAGEN UND SONSTIGEN BAULICHEN ANLAGEN

Wege und Hoffläche aus Betonpflaster
Holzhütte, Carport, Überdachung Holzlege
nicht öffentliche Erschließung.

Schätzwert 15.000 €

5.3.4 ZUSAMMENSTELLUNG

Bodenwert	426.000 €
Gebäudewert Wohnhaus	318.000 €
Gebäudewert Garage	21.000 €
<u>Wert Außenanlagen</u>	15.000 €
vorläufiger Sachwert	780.000 €

5.4 VERKEHRSWERT

Im Wertermittlungsverfahren sind die Verhältnisse am Immobilienmarkt und die objektspezifischen Merkmale zu berücksichtigen.

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist der vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Immobilienmarkt anzupassen (zum Stichtag).

Nach dem Marktbericht des Gutachterausschusses Landratsamt Augsburg/Aichach-Friedberg (Berechnungstool) beträgt der Marktanpassungsfaktor 0,93-0,99 (zum 31.03.2021).

Nach sachverständigem Ermessen wird für dieses Wohnhaus ein objektsspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 1,00 festgelegt (zum 24.05.2022).

Nach Immobilienwertverordnung 2021 sind nach der Marktanpassung objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

- Es bestehen Bauschäden und Baumängel. Für Behebung und dringend erforderliche Renovierungen (Fassadensanierung, Instandsetzung Fenster und Türen, Teilerneuerung Innenausbau und Installationen, Kellerentfeuchtung) wird ein Kostenansatz von 90.000 € in Abzug gebracht.

Sachwert	780.000 €
<u>abzüglich Kostenansatz</u>	<u>90.000 €</u>
Sachwert	690.000 €

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage
auf dem Bau-/Grundstücksmarkt und bei
Beachtung der vorbeschriebenen Wertmerkmale wird der

VERKEHRSWERT / MARKTWERT für das

**Grundstück der Gemarkung Unterschneitbach
Fl.Nr. 950/5, Ulmenweg 5
Gebäude- und Freifläche zu 0,0792 ha**

festgelegt mit

690.000 €

=====

(in Worten: sechshundertneunzigtausend Euro)

Vermerk: Wert ohne Photovoltaikanlage

Rehling, 10. Juni 2022

Rudolf Ziegler Dipl.-Ing. (FH)

22



Ansicht Ostseite



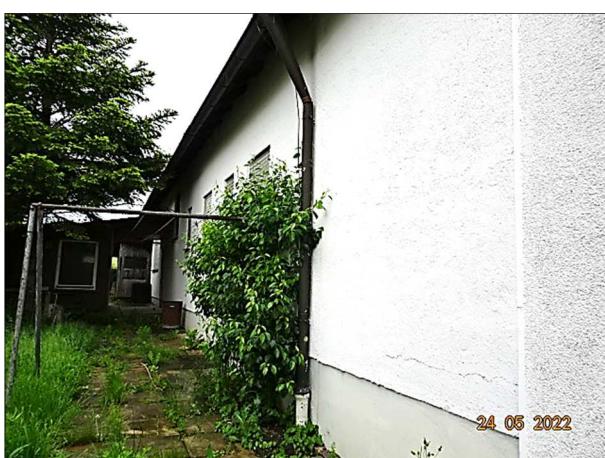
Ansicht Nordseite



Dachdeckung Betonpfannen ca. 1984



Ansicht Südseite



Ansicht Westseite



Garage (mit Photovoltaikanlage)



Carport



Kupferdach Wintergarten



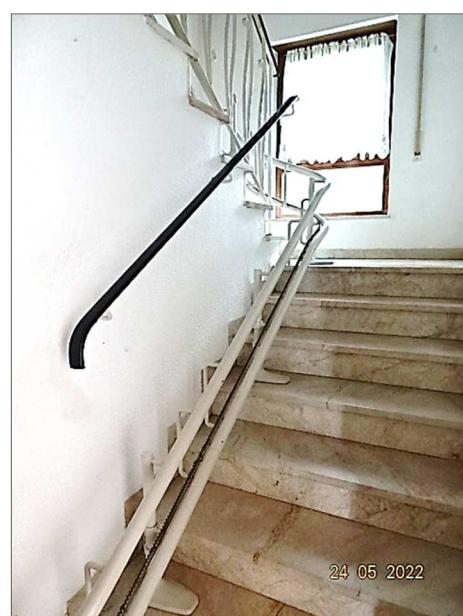
Holzüberdachung Nordseite



Kinderzimmer EG



Flur EG



Treppe EG



Essen EG



Küche EG



Wintergarten EG



Bad EG



Gästezimmer DG



Bad 1 DG



Zimmer DG



Küche DG



Bad 2 DG



Treppe zum Dachspitz



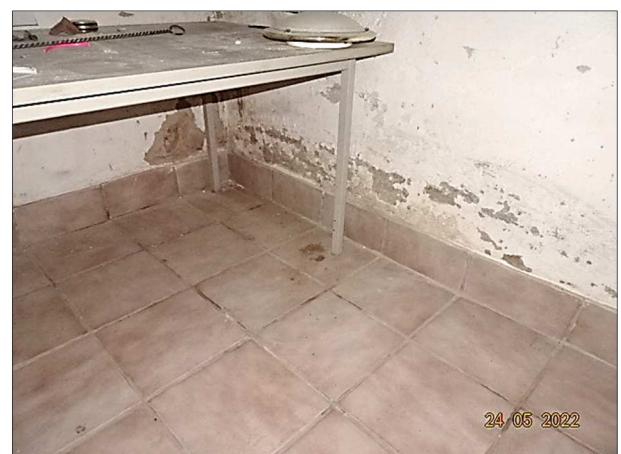
Zimmer Dachspitz



Dachboden



Feuchtigkeitsschäden Treppe KG



Feuchtigkeitsschäden Kellerraum



Installationen KG



Flur KG



Heizkessel KG (aus ca. 2018)



Kunststofftanks KG



Garagen innen