

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

Stadthägerstraße 4
86152 Augsburg

Von der IHK Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken und Mieten und Pachten

Tel. 0 821 - 79 64 92 12
Fax. 0 821 - 79 63 92 07

GUTACHTEN

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB



Aktenzeichen:	1 K 5/25
Bewertungsobjekt:	Sondereigentum 1 als Doppelhaushälfte Riedstraße 13, 13a in 86682 Genderkingen
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Genderkingen, Flurstück 176/5
Grundbuchbezeichnung:	Amtsgericht Nördlingen Grundbuch von Genderkingen Blatt 2797
Auftraggeber:	Amtsgericht Nördlingen Abteilung für Immobiliervollstreckung
Wertermittlungstichtag:	05. Juni 2025
Verkehrswert:	175.000 €

INHALTSVERZEICHNIS

1	ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE	4
2	ALLGEMEINE ANGABEN	5
2.1	Fragen des Gerichts	7
3	GRUNDSTÜCKSMERKMALE	8
3.1	Lagebeschreibung	8
3.1.1	Überörtliche Lage	8
3.1.2	Innerörtliche Lage	8
3.2	Rechtliche Gegebenheiten	9
3.2.1	Teilungserklärung	9
3.2.2	Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs	10
3.2.3	Nicht eingetragene Rechte und Lasten	10
3.2.4	Bauplanungsrecht	10
3.2.5	Bauordnungsrecht	10
3.2.6	Abgabenrechtliche Situation	10
3.2.7	Mietverträge	10
3.2.8	Energieeffizienz	10
3.3	Grundstücksbeschreibung	11
3.3.1	Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße	11
3.3.2	Erschließung	11
3.3.3	Entwicklungszustand	11
3.3.4	Bodenbeschaffenheit	11
3.3.5	Überschwemmungsgefährdung	11
3.4	Gebäudebeschreibung	12
3.4.1	Gebäudemerkmale	12
3.4.2	Sondereigentum 1	12
3.4.2.1	Ausstattungsmerkmale	12
3.4.2.2	Aufteilung	13
3.4.2.3	Flächenangaben	13
3.4.2.4	Beurteilung der baulichen Anlagen	13
4	WERTERMITTLUNG	15
4.1	Bodenwertermittlung	16
4.2	Ertragswertverfahren	17
4.2.1	Erläuterung der Eingangsgrößen	17
4.2.2	Ertragswert	19
4.3	Sachwertverfahren	20
4.3.1	Erläuterung der Eingangsgrößen	20
4.3.2	Anteiliger Grundstückssachwert	22
4.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	23
4.4.1	Bautechnische Beanstandungen / Fertigstellungskosten	23
4.5	Ableitung des Verkehrswertes	23
4.6	Zubehörbewertung	24
5	VERKEHRSWERT	25

6	ANLAGEN.....	26
6.1	Übersichtskarte.....	26
6.2	Stadtplan.....	27
6.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	28
6.4	Aufteilungspläne	29
6.4.1	Erdgeschoss.....	29
6.4.2	Dachgeschoss	30
6.4.3	Dachspitz	30
6.4.4	Sondernutzungsrechte.....	31
6.4.5	Schnitt.....	32
6.5	Berechnung der Bruttogrundfläche.....	33
6.6	Wohnflächenzusammenstellung.....	34
6.7	Fotodokumentation: Ortstermin am 05.06.2025	35

1 ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE

Objekt	Sondereigentum 1 als Doppelhaushälfte
Wertermittlungsstichtag	05. Juni 2025
Qualitätsstichtag	05. Juni 2025
Ortstermin	05. Juni 2025
Baujahr	ca. 2006
Nutzung	Wohnnutzung
Wohnfläche	rd. 74 qm
Ertragswert	227.312 €
anteiliger Grundstückssachwert	227.312 €
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-50.000 €
Verkehrswert	175.000 €

2 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber Amtsgerecht Nördlingen
Die Sachverständige wurde mit Beschluss vom 08.04.2025 beauftragt den Verkehrswert des Sondereigentums 1, Riedstraße 13, 13a in 86682 Genderkingen zu ermitteln.

Zweck des Gutachtens Wertermittlung des Grundstücks im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Bewertungsobjekt Sondereigentum 1 als Doppelhaushälfte, Riedstraße 13, 13a in Genderkingen

Grundbuchrechtliche Angaben

- Amtsgerecht Nördlingen
- Grundbuch von Genderkingen
- Blatt 2797

Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 176/5	Riedstraße 13, 13a, Gebäude- und Freifläche	897 qm
	verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Erd-, Ober- und Dachgeschoss sowie der Dachterrasse im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1 [...] Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Der hier vorgetragenen Einheit ist ein Sondernutzungsrecht an einer Doppelgaragenhälfte und an Grundstücksflächen (beinhaltend Terrasse, Dachterrassenaufgang und Carport) zugeordnet.		

Abteilung II
(Lasten und Beschränkungen)

lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	Das Insolvenzverfahren ist eröffnet. [...]
2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet [...]

Abteilung III Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Ortsbesichtigung Die Ortsbesichtigung fand am 05. Juni 2025 statt.
Anwesend waren:

- Eigentümerin Abt. I, lfd. Nr. 1.2
- Eigentümerin des Sondereigentums 2
- Sachverständige Dipl.-Ing. Elisabeth Gertz-Mansky

Bei der Ortsbesichtigung wurde das Gebäude innen und außen besichtigt. Der Spitzboden wurde nicht besichtigt.

Wertermittlungsstichtag	Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. 05. Juni 2025
Qualitätsstichtag	Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. 05. Juni 2025
Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen	• Auszug aus dem Grundbuch vom 06.05.2025 • Teilungserklärung vom 03.07.2007 mit Aufteilungsplänen • Einsichtnahme in das Bodenrichtwertinformationssystem des Landkreises Donau-Ries Stand 01.01.2024 • Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 21.04.2025 • Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Rain vom 26.05.2025 • Bauantragsunterlagen "Neubau eines Zweifamilienhauses mit Garage" mit Baubeschreibung, Bauzeichnungen und Baugenehmigung vom 15.02.2006 • Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Donau-Ries • Unterlagen der Eigentümerin des Sondereigentums 2: Bauantragsunterlagen "Anbau eines Wohnraumes an das bestehende Wohnhaus und Erweiterung des Technikraums" mit Eingabeplan und Baugenehmigung vom 28.11.2022 • Auskünfte beim Ortstermin • Geoport Stadtplan und Übersichtskarte
Rechtliche Grundlagen	• Baugesetzbuch (BauGB) • Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) • Baunutzungsverordnung (BauNVO) • Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 5. September 2012 -Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts- mit Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) • Erlass des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 12. November 2015 - Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)
Literatur	• Wolfgang Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag • Hans-Otto Sprengnetter, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Lose Blattsammlung • Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel, Baukosten 2020/21, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 24. Auflage

2.1 Fragen des Gerichts

Miet- bzw. Pachtvertrag	Nach Auskunft der Eigentümerin ist das Sondereigentum nicht vermietet.
Wohnpreisbindung	Nach Auskunft der Eigentümerin besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.
Gewerbebetrieb	Nach Auskunft der Eigentümerin ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.
Maschinen oder Betriebseinrichtungen	Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, vorhanden.
Energieeffizienz	Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.
Altlasten	Nach Auskunft des Landratsamts Donau-Ries ist das Grundstück nicht im bayerischen Altlastenkataster erfasst.
Baubehörliche Beschränkungen oder Beanstandungen	Es wurden keine Hinweise auf das Vorliegen von baubehörlichen Beschränkungen oder Beanstandungen festgestellt.
Verdacht auf Hausschwamm	Es wurden keine Anhaltspunkte für das Vorliegen eines Hausschwammbefalls festgestellt.

3 GRUNDSTÜCKSMERKMALE

3.1 Lagebeschreibung

3.1.1 Überörtliche Lage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Schwaben
Landkreis	Nördlingen
Stadt / Gemeinde	Genderkingen
Einwohnerzahl	ca. 1.200 Einwohner
Bundesstraßen	Auffahrt zur Bundesstraße B 16 in ca. 2 km Entfernung
Autobahnzufahrt	Auffahrt zur BAB 8 (München-Stuttgart), Anschlussstelle Gersthofen in ca. 40 km Entfernung
Flughafen	Flughafen München ca. 110 km entfernt
Bahnhof	Regional-Bahnhof Genderkingen ca. 2 km entfernt ICE-Bahnhof Donauwörth ca. 10 km entfernt
Öffentliche Verkehrsmittel	Nahverkehrsanschlüsse (Bus und Bahn) in fußläufiger Entfernung
Nächstgelegene größere Orte	Ingolstadt ca. 45 km entfernt Augsburg ca. 50 km entfernt München ca. 100 km entfernt

3.1.2 Innerörtliche Lage

Wohnlage	Lage in einem überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Gebiet, Kindergarten und Grundschule in Genderkingen, Mittel- und weiterführende Schulen in Rain und Donauwörth Hochschulen in Augsburg, Ingolstadt, Ulm und München Allgemein- und Fachärzte in Rain und Donauwörth, Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und längerfristigen Bedarf sind in Genderkingen und Rain vorhanden.
Umgebungsbebauung	Wohnbebauung, überwiegend freistehende Ein- bis Zweifamilien-Wohnhäuser
Immissionen	Besondere Lärmimmissionen konnten beim Ortstermin nicht festgestellt werden.
Lagebeurteilung	Zusammenfassend ordne ich die Lage in die Kategorie mittlere Wohnlage ein.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

3.2.1 Teilungserklärung

Mit Urkunde vom 03.01.2007 wurde das mit einem Doppelhaus mit gemeinschaftlichem Technikraum und einer Doppelgarage bebaute Grundstück in Sondereigentum aufgeteilt.

Auszug aus der Teilungserklärung

Es wurden folgende Miteigentumsanteile gebildet:

Miteigentumsanteil zu 1/2, verbunden mit dem Sondereigentum an der östlichen Doppelhaushälfte mit allen im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Räumen im Erd-, Ober- und Dachgeschoss und der im Aufteilungsplan ebenfalls mit Nr. 1 bezeichneten, über dem Carport und der Doppelgarage errichteten Dachterrasse;

Miteigentumsanteil zu 1/2, verbunden mit dem Sondereigentum an der westlichen Doppelhaushälfte mit allen im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Räumen im Erd-, Ober- und Dachgeschoss.
Klargestellt wird, dass der Technikraum zwischen den Doppelhaushälften im gemeinschaftlichen Eigentum verbleibt.

Die Gebäudeteile Carport, Doppelgarage, Dachterrasse und Dachterrassenaufgang wurden noch nicht errichtet.

Es wurden folgende Sondernutzungsrechte eingeräumt:

Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 1 erhält das Recht zur ausschließlichen Nutzung

- aa) der westlichen Doppelgaragenhälfte mit dem Garagenvorplatz bis zur Riedstraße;**
- bb) der östlichen Grundstücksfläche, im Westen begrenzt durch die Kommunmauer im Erdgeschoss zwischen den beiden Einheiten und deren Verlängerung bis zur Nord- und Südgrenze, beinhaltend die östliche Terrasse, den Dachterrassenaufgang und den Carport, jedoch mit Ausnahme der östlichen Garagenhälfte und des östlichen Garagenvorplatzes,**

Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 2 erhält das Recht zur ausschließlichen Nutzung

- aa) der östlichen Doppelgaragenhälfte mit dem Garagenvorplatz bis zur Riedstraße und
- bb) der westlichen Grundstücksfläche, im Osten begrenzt durch die Kommunmauer im Erdgeschoss zwischen den beiden Einheiten und deren Verlängerung bis zur Nord- und Südgrenze, beinhaltend die westliche Terrasse.

Die Sondernutzungsflächen sind in dem Lageplan des Aufteilungsplanes zur Abgeschlossenheitsbescheinigung zu a) blau und zu b) grün gekennzeichnet.

Für die Tragung der Unterhaltungs-, Instandhaltungs- und Betriebskosten gilt folgendes:

- aa) Jeder Wohnungseigentümer trägt die für sein Sondereigentum und für die ihm zur Sondernutzung zugewiesenen Grundstücks- und Gebäudeteile anfallenden Kosten selbst. Hierbei sind nach Möglichkeit die anfallenden Betriebskosten für jede Wohnungseinheit gesondert abzurechnen oder zwischen den Wohnungseigentümern nach Maßgabe des Verbrauchs, der durch entsprechende Messgeräte festzustellen ist, zu verteilen.

- bb) Lediglich die hiernach verbleibenden, nicht getrennt abrechnungsfähigen Kosten, sind von den Wohnungseigentümern im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen.

3.2.2 Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	Das Insolvenzverfahren ist eröffnet. [...]
2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet [...]

zu lfd. Nr. 1 und 2

Die Eintragungen wirken sich nicht wertmindernd aus.

3.2.3 Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige nicht eingetragene Rechte sind nach den Feststellungen der Sachverständigen nicht vorhanden.

3.2.4 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan

Das zu bewertende Objekt liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Wohngebiet Riedstraße". Im Bebauungsplan ist für das Bewertungsgrundstück folgendes festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl 0,6

Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung den planungsrechtlichen Festsetzungen entspricht.

3.2.5 Bauordnungsrecht

Die Baugenehmigung hat der Sachverständigen vorgelegen. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Die Eigentümerin des Sondereigentums 2 hat am 28.11.2022 eine Baugenehmigung für "Anbau eines Wohnraumes an das bestehende Wohnhaus und Erweiterung des Technikraums" erhalten. Bei dem Technikraum handelt es sich um Gemeinschaftseigentum, es wird davon ausgegangen, dass auch die Erweiterung Gemeinschaftseigentum wäre.

Der Anbau an das bestehende Wohnhaus betrifft Sondereigentum 2. Das Bauvorhaben wurde bislang nicht realisiert, es wird davon ausgegangen, dass zunächst die Teilungserklärung geändert werden muss.

3.2.6 Abgabenrechtliche Situation

Die Erschließungsbeiträge wurden laut Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Rain erhoben und bezahlt. Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Beiträge für die erstmalige Erschließung oder sonstige Beiträge nach dem kommunalen Abgabenrecht mehr anfallen.

3.2.7 Mietverträge

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet.

3.2.8 Energieeffizienz

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

3.3 Grundstücksbeschreibung

3.3.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße

Straßenfront	ca. 30 m
Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: 897 qm
Grundstücksform	annähernd rechteckiger Grenzverlauf
topograf. Grundstückslage	annähernd eben

3.3.2 Erschließung

Straßenart	Riedstraße als Wohnanliegerstraße mit ruhigem Verkehr
Straßenausbau	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, Gehweg vorhanden
Ver- und Entsorgungsanschlüsse	elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

3.3.3 Entwicklungszustand Einstufung gem. § 3 ImmoWertV 2021 als baureifes Land

3.3.4 Bodenbeschaffenheit

Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrunds, noch eine Untersuchung auf Altlasten bzw. Altablagerungen durchgeführt. Aus den eingesehenen Unterlagen und der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf bewertungsrelevante Besonderheiten des Baugrunds. Es wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und nicht kontaminierten Boden handelt. Nach Auskunft des Landratsamtes Donau-Ries besteht kein Altlastenverdacht.

3.3.5 Überschwemmungsgefährdung

Das Bewertungsgrundstück liegt außerhalb des förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100).

3.4 Gebäudebeschreibung

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen.

Das Gebäude und die Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die Verkehrswertermittlung erforderlich ist. Die Angaben beziehen sich auf wesentliche Merkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, bauzeittypischen Ausführungen. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich insoweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren.

Bauart	Eingeschossiges Doppelhaus, das Dachgeschoss ist ausgebaut, das Gebäude ist nicht unterkellert
--------	--

Baujahr	ca. 2006
---------	----------

3.4.1 Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
---------	-------------

Konstruktionsart	Holzständerbauweise mit Gefachdämmung 15.5 cm, Vollwärmeschutz 10 cm, Putz
------------------	---

Geschossdecken	Holzbalkendecke
----------------	-----------------

Dachkonstruktion	Satteldach ohne Aufbauten
------------------	---------------------------

Dachdeckung	Betondachsteine
-------------	-----------------

Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Terrasse, Gartenhaus, Zisterne für Gartenbewässerung
--------------	---

Hinweis:

Das Gebäude wurde ursprünglich als Wohnhaus, bestehend aus zwei Wohneinheiten mit familiärer Nutzung errichtet. Nachträglich wurde das Gebäude in zwei Sondereigentumseinheiten aufgeteilt. Beim Ortstermin wurde von den Eigentümerinnen angegeben, dass die Hausanschlüsse (Strom und Wasser) nicht getrennt errichtet wurden. Im Veräußerungsfall müssten die Hausanschlüsse nachträglich getrennt werden. Weiterhin befinde sich der Schornstein für den Einzelofen im Sondereigentum 2, hier müsste ggf. eine technische bzw. rechtliche Lösung gefunden werden.

3.4.2 Sondereigentum 1

3.4.2.1 Ausstattungsmerkmale

Wände	Erdgeschoss: überwiegend Verputz Dachgeschoss
-------	--

Decken	Erdgeschoss: überwiegend Verputz
--------	----------------------------------

Fußböden	Erdgeschoss: überwiegend Estrich ohne Belag
----------	---

Treppen	Holztreppe mit Trittstufen aus Holz, Holz-/ Edelstahlgeländer
---------	---

Türen	Hauseingangstür als Kunststoffürelement mit Glaseinsätzen Innentüren als beschichtete Standardtüren
Fenster	Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung teilweise Rollläden mit Gurtzug
San. Ausstattung	<u>Erdgeschoss:</u> Gäste-WC ausgestattet mit Waschtisch und WC Fußbodenbeläge keramisch Dusche im Technikraum (Gemeinschaftseigentum)
Heizung	teilweise elektrische Fußbodenheizung Zusatzheizung über stückholzbefeuerten Einzelofen im Erdgeschoss
Warmwasserversorgung	elektrisch betriebener Warmwasserspeicher oder elektrisch betriebener Durchlauferhitzer
Elektroinstallation	normale Ausstattung

3.4.2.2 Aufteilung

Erdgeschoss	1 Zimmer, Küche, WC, Windfang, Terrasse
Dachgeschoss	2 Zimmer, Bad, Flur
Hinweis	Die in den Aufteilungsplänen dargestellten Gebäudeteile Doppelgarage, Carport, Dachterrasse und Dachterrasseaufang wurden nicht errichtet.

3.4.2.3 Flächenangaben

Die Flächenangaben wurden den Bauantragsunterlagen entnommen bzw. daraus ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)

Wohnfläche	Sondereigentum 1: rd. 74 qm
Bruttogrundfläche	Sondereigentum 1: rd. 112 qm

3.4.2.4 Beurteilung der baulichen Anlagen

Bei der Begehung wurden folgende bautechnische Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) festgestellt:

Erdgeschoss	• Bodenbeläge, Malerarbeiten fehlen • Feuchtigkeitsschaden an der Trennwand zwischen Flur und Technikraum • ggf. Umbaumaßnahmen zur Trennung der Hausanschlüsse erforderlich
Technikraum (Gemeinschaftseigentum)	
Dachgeschoss	• Der Innenausbau (Innentüren, Boden- und Deckenbekleidungen, einschließlich Bad mit Installationen, Malerarbeiten) wurde nicht hergestellt.
Allgemein	• Die Wohnungstrennwand zwischen Sondereigentum 1 und Sondereigentum 2 wurde als einschalige Wand (Wandstärke 12 cm) errichtet, ggf. muss mit Schallschutzeinschränkungen gerechnet werden.
Fassade	• Putz mit Verschmutzungen

Die Auswirkungen vorhandener bautechnischer Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) auf den Verkehrswert werden im Rahmen dieses Gutachtens hinsichtlich Ihrer Relevanz für den Verkehrswert über pauschale Ansätze berücksichtigt

Der Werteinfluss durch die beschriebenen bautechnischen Beanstandungen und Fertigstellungskosten wird auf 50.000 € geschätzt. Die Wertminderung erfolgt nicht in der Höhe der tatsächlichen Kosten, sondern nur um den geschätzten Betrag, um den das Objekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Wert gemindert wird. Die tatsächlichen Kosten können höher sein. Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.

Anmerkung:

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten, in dem lediglich der wahrscheinlichste Kaufpreis unter normaler Betrachtungsweise ermittelt wird. Dieses Wertgutachten ist daher kein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen, vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheits-schädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezial-Unternehmens unvollständig und unverbindlich.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Baumängel haben nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes, soweit diese gemäß ImmoWertV 2021 zu berücksichtigen sind; die Feststellungen im Gutachten haben hingegen keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich ein Erwerber auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung berufen oder verlassen kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Verkehrswertermittlung um eine Schätzung handelt und auch die Baumängel und Bauschäden danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis potentieller Erwerber haben; so wirken sich geringfügige Mängel u.U. gar nicht auf den Verkehrswert aus, zugleich sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objekts stillschweigend enthalten.

Auch können bei der Ermittlung des Verkehrswertes die tatsächlichen Kosten einer Mängelbeseitigung nicht schlicht vollständig in Abzug gebracht werden. Das Verkehrswertgutachten spiegelt lediglich den Immobilienmarkt wieder, dieser nimmt bei Mängeln und Bauschäden aber regelmäßig Abschläge vor, die mit den Beseitigungskosten nicht regelmäßig oder gar zwingend übereinstimmen.

4 WERTERMITTLUNG

Vorgehensweise

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) sind für die Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren 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 begründen¹. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24 bis 26 ImmoWertV2021 geregelt.

Gemäß ImmoWertV2021 sind für die Ableitung der Vergleichspreise die Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Grundstück (Wertermittlungsobjekt) hinreichend übereinstimmen, und deren sogenannte Vertragszeitpunkte in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in §§ 27 bis 34 ImmoWertV2021 geregelt.

Das Ertragswertverfahren kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend bei Miet- und Geschäftsgrundstücken sowie bei gemischt genutzten Grundstücken. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35 bis 39 ImmoWertV2021 geregelt.

Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen vorwiegend eine renditeunabhängige Nutzung des Bewertungsobjektes im Vordergrund steht. Es wird daher vor allem bei Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das Ertragswertverfahren wird seit einiger Zeit generell angewandt und bietet sich besonders bei Wohnungs- und Teileigentum an. Da Eigentumswohnungen auch als Anlageobjekte gehalten werden und somit vermietet sind, lassen sich die Mieteinnahmen als Vergleichskomponente heranziehen. Zur Plausibilisierung wird überschlägig der Sachwert des Grundstücksanteils ermittelt.

¹ §6 Abs. 1, ImmoWertV 2021

4.1 Bodenwertermittlung

Gemäß ImmoWertV, § 40 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein geeigneter objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Donau-Ries hat für das Gebiet, in dem sich das bebaute Grundstück befindet, einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von **177 €/qm** festgestellt (Stand 01.01.2024).

Dieser Richtwert bezieht sich auf eine Richtwertzone mit folgenden Merkmalen:

- baureifes Land
- Wohnbaufläche
- erschließungsbeitragsfrei

Anpassung des Bodenrichtwertes

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann vom Bodenrichtwert je nach Beschaffenheit abweichen. Er ist unter Einbeziehung objektspezifischer Beschaffenheitsfaktoren zu ermitteln.

Beschaffenheitsfaktoren:

- Grundstücksgröße 897 qm
- annähernd rechteckiger Zuschnitt

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **177 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	177 €/qm
Grundstücksgröße	897 qm
Bodenwert absolut	158.769 €
Miteigentumsanteil Sondereigentum 1	1/2
Bodenwertanteil	79.385 €

4.2 Ertragswertverfahren

Der Ertragswert umfasst den Gebäudeertragswert sowie den getrennt ermittelten Bodenwert. Dabei wird der Gebäudeertragswert durch Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteils ermittelt.

Der Ertragswert hängt von verschiedenen Eingangsgrößen ab:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer
- Liegenschaftszinssatz
- Bodenwert

4.2.1 Erläuterung der Eingangsgrößen

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren, jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 ImmoWertV 2021).

Rohertrag

Der Rohertrag nach § 31 ImmoWertV umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Marktübliche Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge.

Beschaffenheitsfaktoren des Sondereigentums 1

- Doppelhaushälfte, ca. 74 qm Wohnfläche
- Zentralheizung
- Bad/WC in mittlerer Ausstattung
- Terrasse, Gartennutzung

Marktüblicher Mietertrag²

Einfamilienhäuser werden i.d.R. zu Pauschalpreisen vermietet. Ich halte einen Mietertrag von 700 €/Monat für marktüblich erzielbar.

Rohertrag	rd. 8.400 €/Jahr
-----------	------------------

Tatsächlicher Mietertrag

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Sie setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis.

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.
In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
429 € je Eigentumswohnung

Verwaltungskosten	rd. 429 €/Jahr
-------------------	----------------

² nach Fertigstellung des Innenausbaus, ohne Berücksichtigung der nicht errichteten Garage, Carport, Dachterrasse

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
rd. 14,00 €/qm Wohnfläche/Jahr

Instandhaltungskosten	rd. 1.036 €/Jahr
-----------------------	------------------

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
Wohnnutzung: 2 Prozent

Mietausfallwagnis	rd. 168 €/Jahr
-------------------	----------------

Zusammenfassung

Bewirtschaftungskosten	rd. 1.633 €/Jahr
------------------------	------------------

Der Reinertrag wird mittels Liegenschaftszinssatz und wirtschaftlicher Restnutzungsdauer kapitalisiert.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) nach § 21 ImmoWertV 2021 ist der Zinssatz, mit dem Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Die Ableitung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes erfolgt in Anlehnung an folgende Fachveröffentlichungen:

IVD-Liegenschaftszinssätze

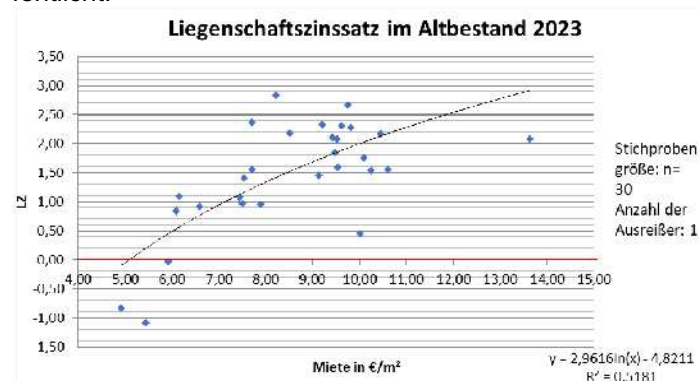
Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat aktuelle, marktübliche Liegenschaftszinssätze für Deutschland veröffentlicht (Stand 2025). Sie sind das Resultat einer bundesweiten Erhebung der IVD-Bewertungssachverständigen.

Der Liegenschaftszinssatz für nicht freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser wird in einer Spannweite von 1,5 – 4,5 % angegeben.

Der Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen wird in einer Spannweite von 1,5 – 4,5 % angegeben.

Immobilien- und Grundstücksmarktbericht 2022/2023

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landratsamt Donau-Ries hat Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen veröffentlicht:



Unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 2,50 % für marktkonform und angemessen.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Ansatz gebracht.

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
-------------------------------------	----------

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die Dauer verlängern oder verkürzen.

wirtschaftliche Restnutzungsdauer	rd. 60 Jahre
-----------------------------------	--------------

Der Ertragswert eines Gebäudes ergibt sich durch Multiplikation des Gebäudereinertrages mit dem Barwertfaktor, der wiederum vom Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer abhängig ist.

Barwertfaktor	30,909
---------------	--------

Bodenwertverzinsung

Der Reinertragsanteil des Bodenwertes ergibt sich aus dem Verzinsungsbetrag des Bodenwertes mit dem Liegenschaftszinssatz.

2,50 % Reinertragsanteil des Bodenwertanteils	1.985 €
---	---------

Bodenwert

s. Bodenwertermittlung

4.2.2 Ertragswert

	Rohertrag	8.400 €
-	Bewirtschaftungskosten	1.633 €
=	Reinertrag	6.767 €
-	Reinertragsanteil des Bodenwertanteils	1.985 €
=	Gebäudereinertrag	4.782 €
x	Barwertfaktor	30,909
=	Gebäudeertragswert	147.817 €
+	Bodenwertanteil	79.385 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	227.202 €

4.3 Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassung) zu berücksichtigen.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert nach folgendem Schema berechnet.

	Kostenkennwert Gebäudetyp
x	Baupreisindex
x	Bruttogrundfläche
=	Herstellungskosten der baulichen Anlagen
x	Alterswertminderungsfaktor
x	Regionalfaktor
+	Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen
+	Besondere werthaltige Bauteile
+	Bodenwert
=	vorläufiger Sachwert
x	Objektspezifischer Sachwertfaktor
=	vorläufiger marktangepasster Verfahrenswert

4.3.1 Erläuterung der Eingangsgrößen

Das Sachwertverfahren basiert auf durchschnittlichen Herstellungskosten, den sogenannten Normalherstellungskosten (NHK 2010). Normalherstellungskosten sind nach wissenschaftlichen Standards modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, so weit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Auszug NHK 2010, Kostenkennwerte Freistehende Einfamilienhäuser

Typ 2.21

Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Standardstufe 3	945 €/qm BGF
Standardstufe 4	1.140 €/qm BGF

Nach sachverständiger Würdigung wurde der NHK-Ansatz entsprechend der jeweiligen Standardstufe der Standardmerkmale ermittelt.
Standardstufe: i.M. 3,2³

gewogener Grundflächenpreis	980 €/qm BGF
-----------------------------	--------------

Baupreisindex

Nach § 36 (2) ImmoWertV sind die aus den Kostenkennwerten ermittelten Herstellungskosten mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Die Baupreissteigerung von 2010 bis zum Wertermittlungstichtag betrug laut dem Bericht des Statistischen Bundesamtes + 86,8 Prozent.

Baupreisindex	1,868
---------------	-------

³ nach Fertigstellung des Innenausbaus

Bruttogrundfläche

Die für die Wertermittlung relevante Fläche ist die Bruttogrundfläche. Dabei handelt es sich um die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. (Berechnung s. Anlage)

Wohnhaus	rd. 112 qm
----------	------------

Regionalfaktor

Nach § 36 (1) sind zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Der Regionalfaktor ist nach Absatz 3, § 36 ImmoWertV ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstückmarkt. Der örtliche Gutachterausschuss leitet keine Regionalfaktoren ab. Es wird von einem Regionalfaktor von 1,0 ausgegangen.

Regionalfaktor	1,0
----------------	-----

Alterswertminderung

Je älter eine bauliche Anlage wird, desto mehr verliert sie an Wert. Dieser Wertverlust wird als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt. Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.

Gesamtnutzungsdauer

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
-------------------------------------	----------

Restnutzungsdauer

wirtschaftliche Restnutzungsdauer	rd. 60 Jahre
-----------------------------------	--------------

Alterswertminderungsfaktor	0,75
----------------------------	------

Bauliche Außenanlagen

Auf dem Grundstück befinden sich bauliche Außenanlagen, wie

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Zuwegung
- Terrasse

Die Herstellungskosten für diese baulichen Außenanlagen werden regelmäßig pauschaliert angesetzt.

Bauliche Außenanlagen	4%
-----------------------	----

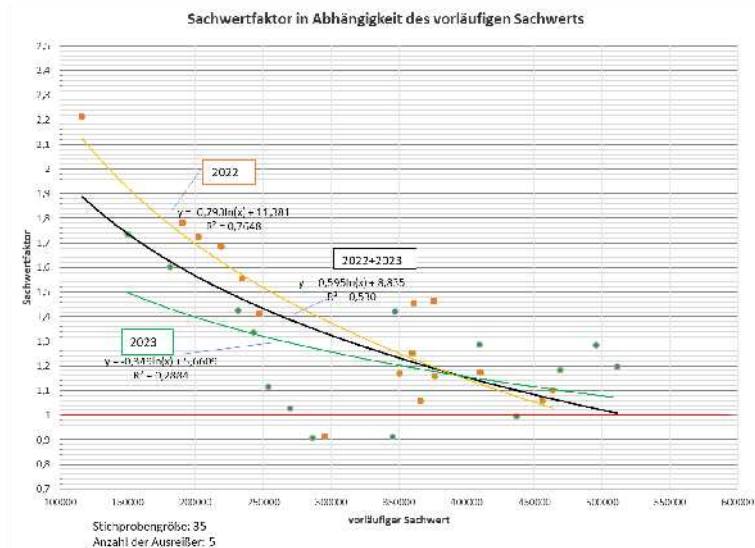
Marktanpassung

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht. Bei der Ableitung des Verkehrswertes muss jedoch immer die Marktsituation berücksichtigt werden.

Mit Sachwertfaktoren sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Sachwertfaktoren sind Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden. Die Ableitung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors erfolgt in Anlehnung an folgende Fachveröffentlichung:

Immobilien- und Grundstücks-
marktbericht 2022/2023

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landratsamt Donau-Ries hat Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften und Reihenhäuser veröffentlicht:



Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um Sondereigentum. Die Auswertungen des Gutachterausschusses werden zur Plausibilisierung herangezogen. In Anlehnung an den Immobilienmarktbericht und unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor von 0,95 für marktkonform und angemessen.

Sachwertfaktor	0,95
----------------	------

Bodenwert

s. Bodenwertermittlung

4.3.2 Anteiliger Grundstückssachwert

	Kostenkennwert Gebäudetyp 2.21		980 €/qm
x	Baupreisindex	1,868	850 €/qm
=	Normalherstellungskosten		1.830 €/qm
x	Bruttogrundfläche		112 qm
=	Herstellungswert d. baulichen Anlagen		204.988 €
x	Alterswertminderungsfaktor	0,75	153.741 €
x	Regionalfaktor	1,00	153.741 €
+	Herstellungswert bauliche Außenanlagen	4,00%	6.150 €
=	Zwischenwert		159.891 €
=	Gebäudesachwert		159.891 €
+	Bodenwertanteil		79.385 €
=	vorläufiger Verfahrenswert		239.275 €
x	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor		0,95
=	marktangepasster Verfahrenswert		227.312 €

4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden, bautechnischen Beanstandungen
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

4.4.1 Bautechnische Beanstandungen / Fertigstellungskosten

Der Werteinfluss durch bautechnische Beanstandungen und Fertigstellungskosten wird pauschal auf rd. 50.000 € geschätzt (s. Pkt. 3.4.2.4 des Gutachtens).

4.5 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufige Verfahrensergebnisse:

vorläufiger Ertragswert	227.202 €
vorläufiger anteiliger Grundstücksachwert	227.312 €

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden die wertmäßigen Auswirkungen der Besonderheiten des Objekts, die nicht in die Wertermittlungsverfahren bereits einbezogen waren, berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-50.000 €
---	-----------

Nachfolgend wird die Abweichung des Grundstückssachwertes zum Grundstücksertragswert dargestellt:

Ertragswert	177.202 €
anteiliger Grundstückssachwert	177.312 €

Das, für die Wertermittlung anzuwendende, Verfahren richtet sich nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Entsprechend den Marktgegebenheiten orientiert sich der Verkehrswert von Wohnungs- und Teileigentum am Ertragswert.

Verkehrswert gerundet	175.000 €
------------------------------	------------------

4.6 Zubehörbewertung

Das Zubehör einer Hauptsache besteht nach § 97 BGB insbesondere aus beweglichen Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen. Sie stehen in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache.

Als Zubehör werden beispielsweise Maschinen oder Einrichtungsgegenstände verstanden. Eine Einbauküche kann wesentlicher Bestandteil einer sein, wenn sie fest eingebaut wurde, jedoch auch als Zubehör gelten, solange sie kein wesentlicher Bestandteil ist. Es bestehen jedoch regional unterschiedliche Verkehrsauffassungen.

Vorbemerkung

Die Bezeichnung als Zubehör und die Bewertung durch einen Sachverständigen stellen keine rechtsverbindliche Feststellung dar. Die Beurteilung, ob ein beweglicher Gegenstand Immobilienzubehör ist, ist Aufgabe des Gerichts.

Erdgeschoss, Wohnraum: stückholzbefuerter Einzelofen (s. Foto 6)

Der Zeitwert des vermeintlichen Zubehörs wird zum Wertermittlungsstichtag pauschal bewertet mit:

500 €

5 VERKEHRSWERT

Definition

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 wäre⁴.

Die Ermittlung dieses Wertes ist das Ziel des vorliegenden Gutachtens, der Verkehrswert ist somit eine Prognose auf den wahrscheinlich zu erzielenden Preis.

Jede gutachterliche Wertermittlung unterliegt einem gewissen Ermessensspielraum. Um diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen, wurden marktübliche Vergleichswerte wie Bodenwerte oder Liegenschaftszinssätze angewendet.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale wird der Verkehrswert des Sondereigentums 1, Riedstraße 13, 13a in 86682 Genderkingen am Wertermittlungstichtag 05. Juni 2025 geschätzt auf

175.000 €

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

Das vorliegende Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, elektronisch übermittelt und umfasst: 25 Seiten = 44.631 Zeichen (aufgerundet auf 45.000 Zeichen)

10 Blatt Anlagen

7 Seiten Fotodokumentation (15 Fotos)

Augsburg, den 2. Juli 2025

Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Industrie- und Handelskammer Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken und Mieten und Pachten

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung der mit Stempel und persönlicher Unterschrift versehenen Handexemplare oder Veröffentlichung, gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten ist, außer bei gesetzlicher Auskunftspflicht, nur mit schriftlicher Genehmigung durch die Verfasserin gestattet.

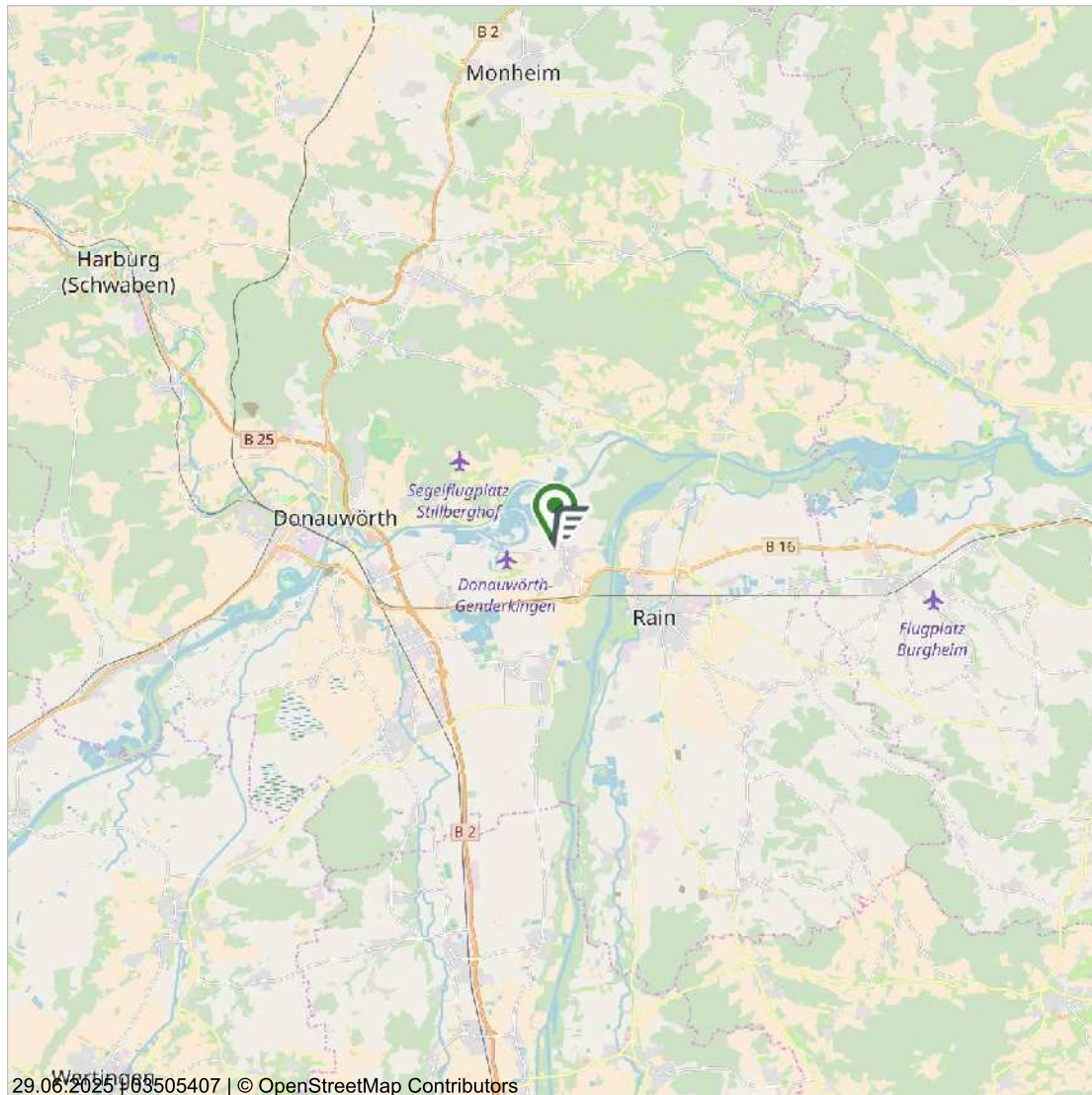
⁴ § 194 BauGB

6 ANLAGEN

6.1 Übersichtskarte

Übersichtskarte on-geo

86682 Genderkingen, Riedstr. 13



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



0

20.000 m

Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

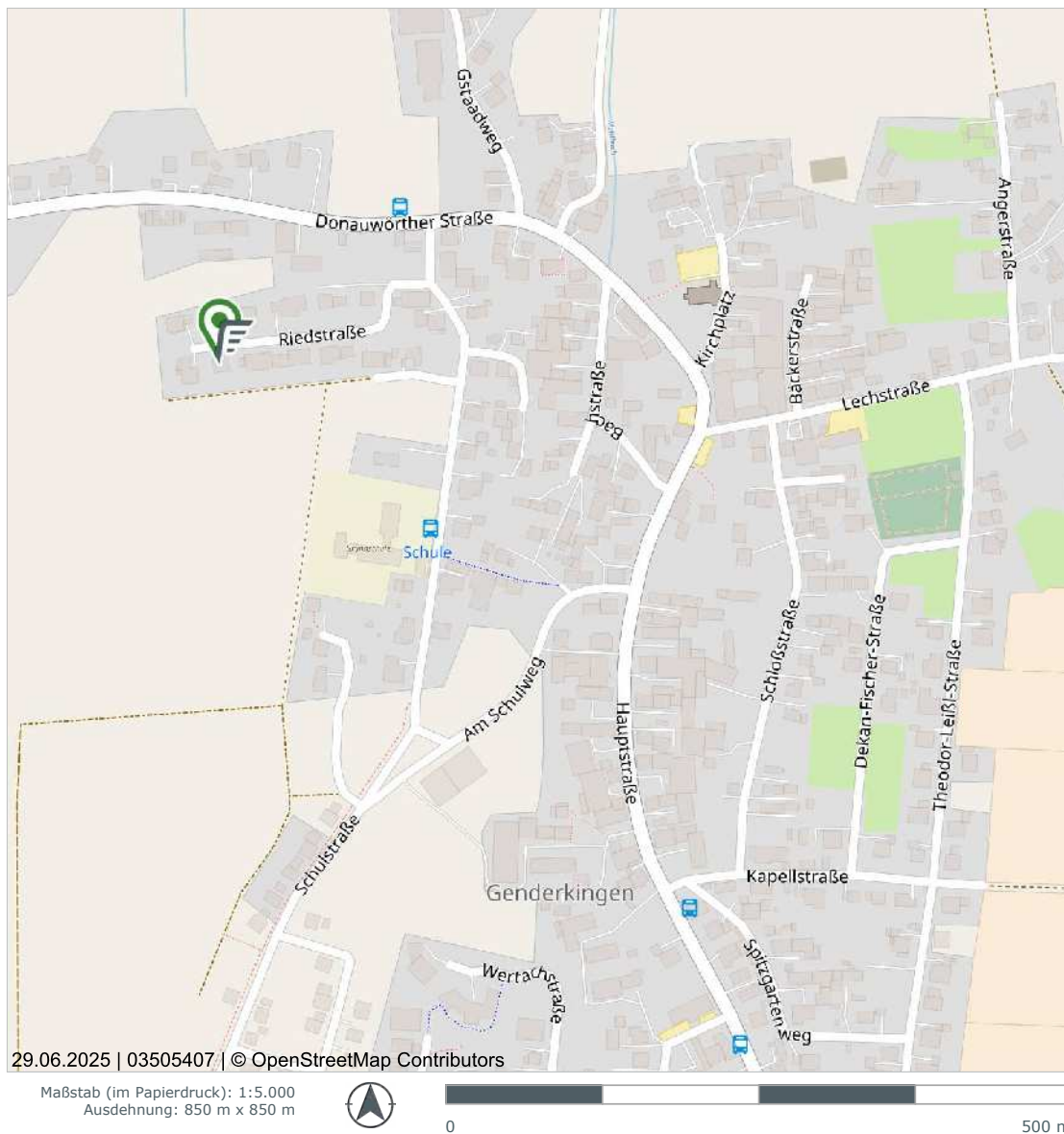
Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

6.2 Stadtplan

Stadtplan on-geo

86682 Genderkingen, Riedstr. 13



Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

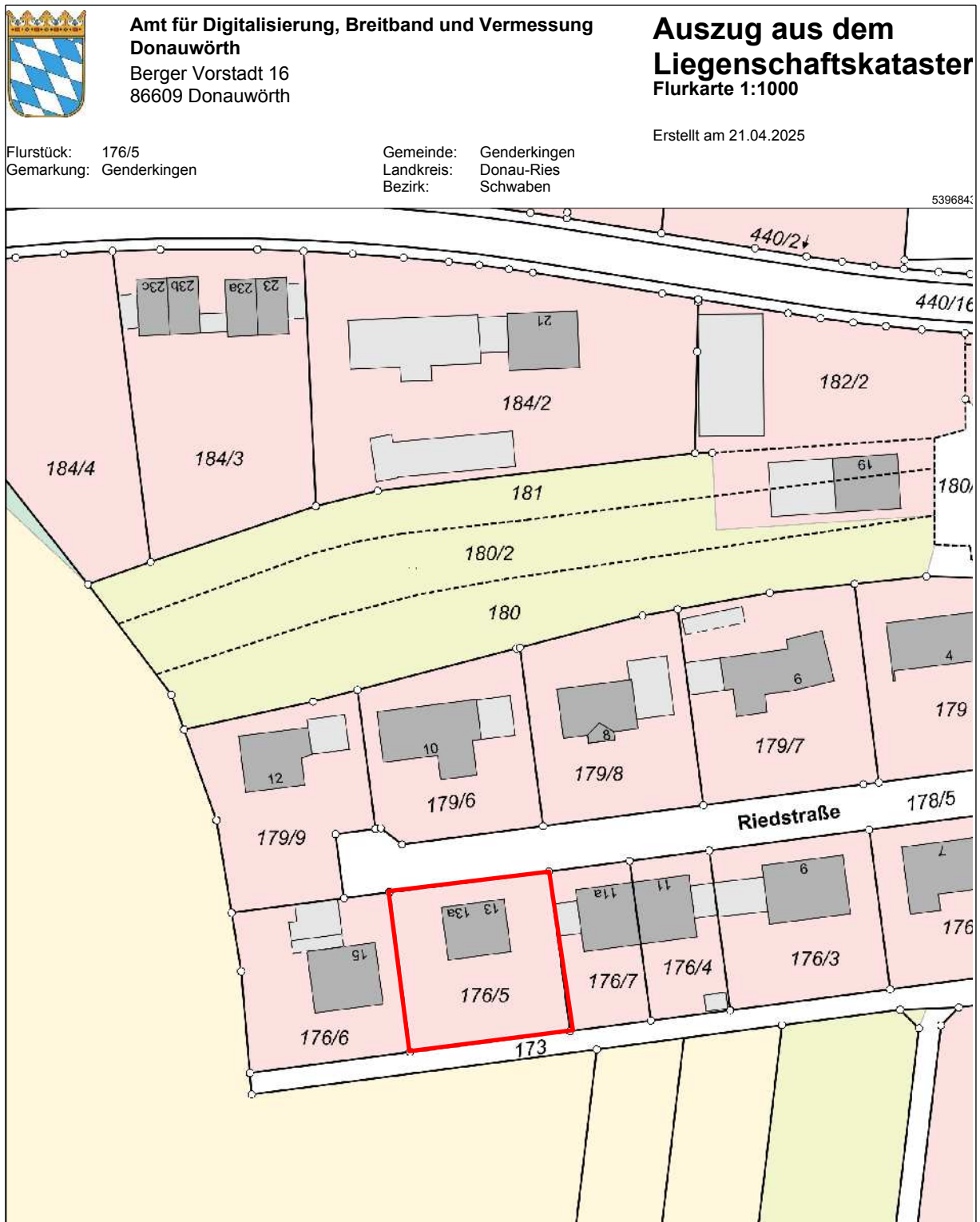
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

6.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

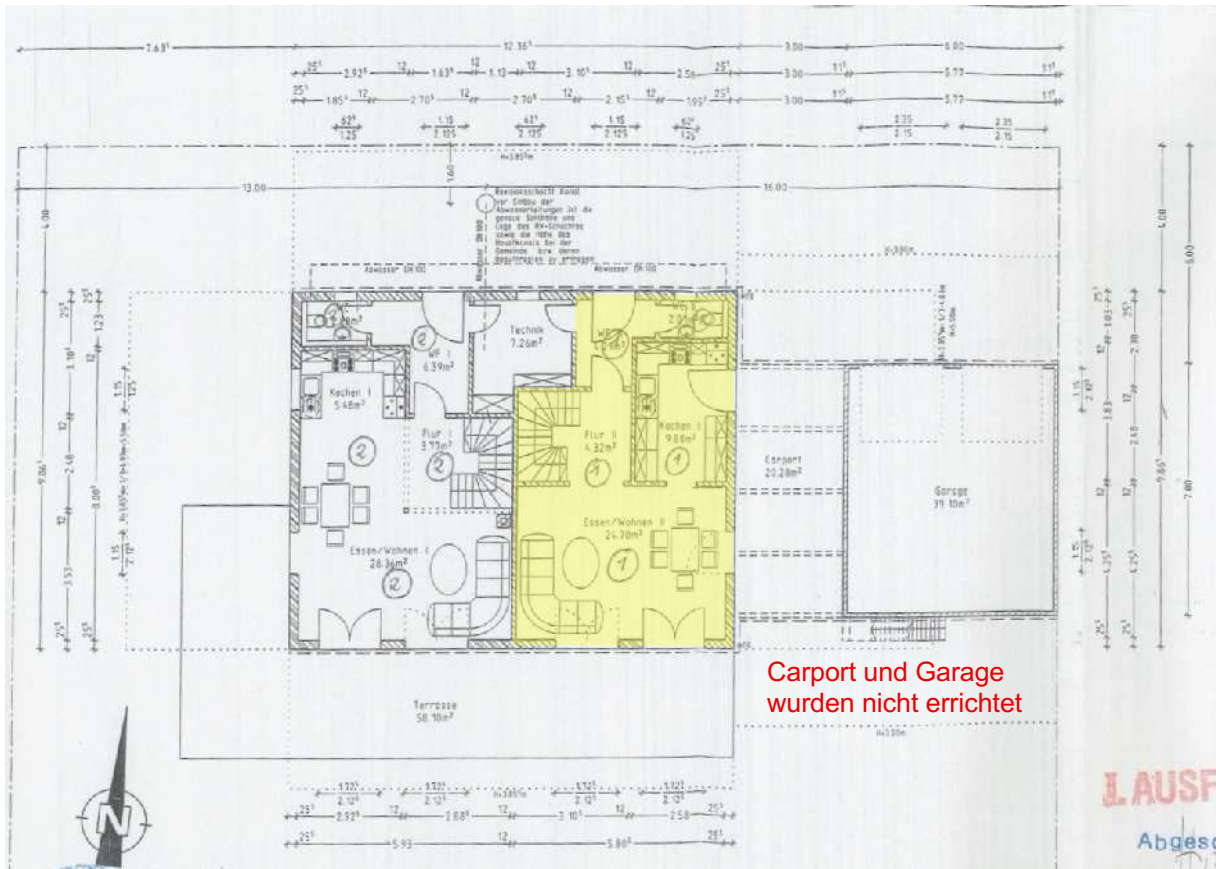


[Auszug aus dem Liegenschaftskataster; © LVG, Nr. 2295/2009](#)

6.4 Aufteilungspläne

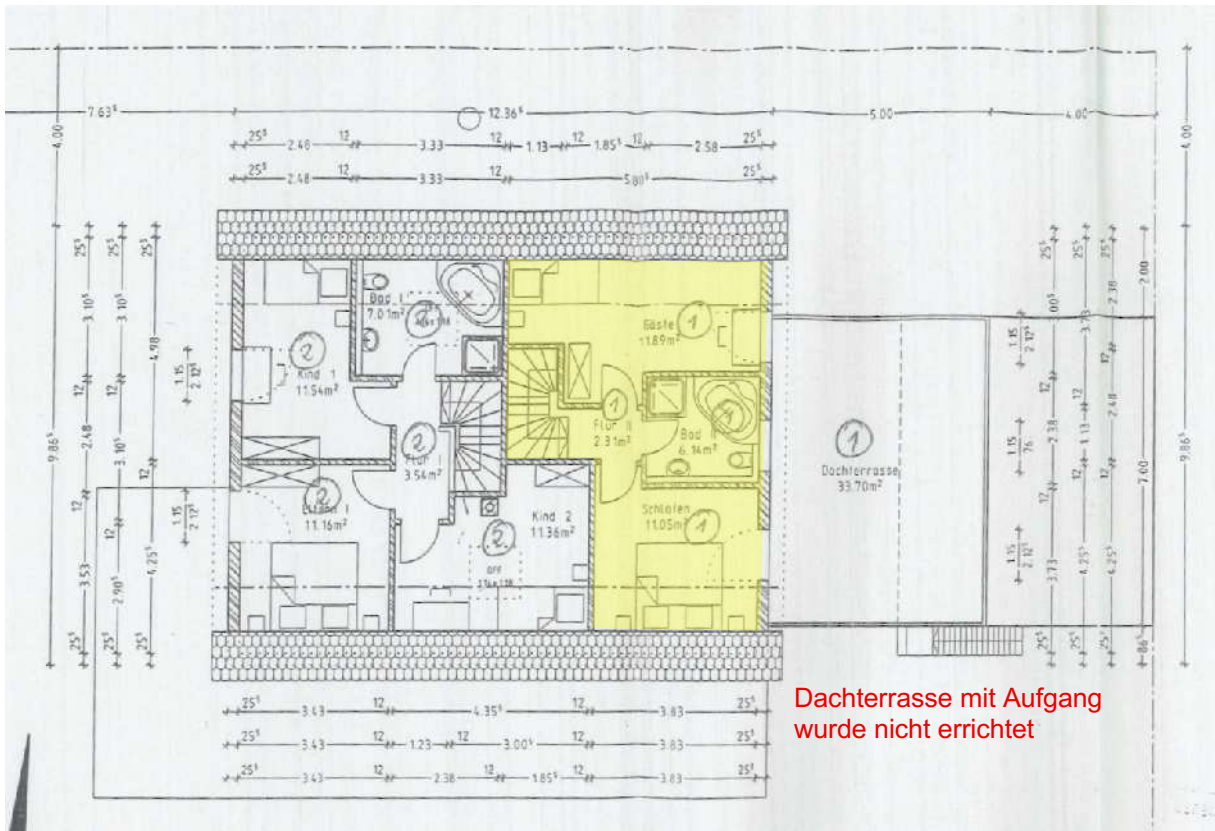
6.4.1 Erdgeschoss

(ohne Maßstab)



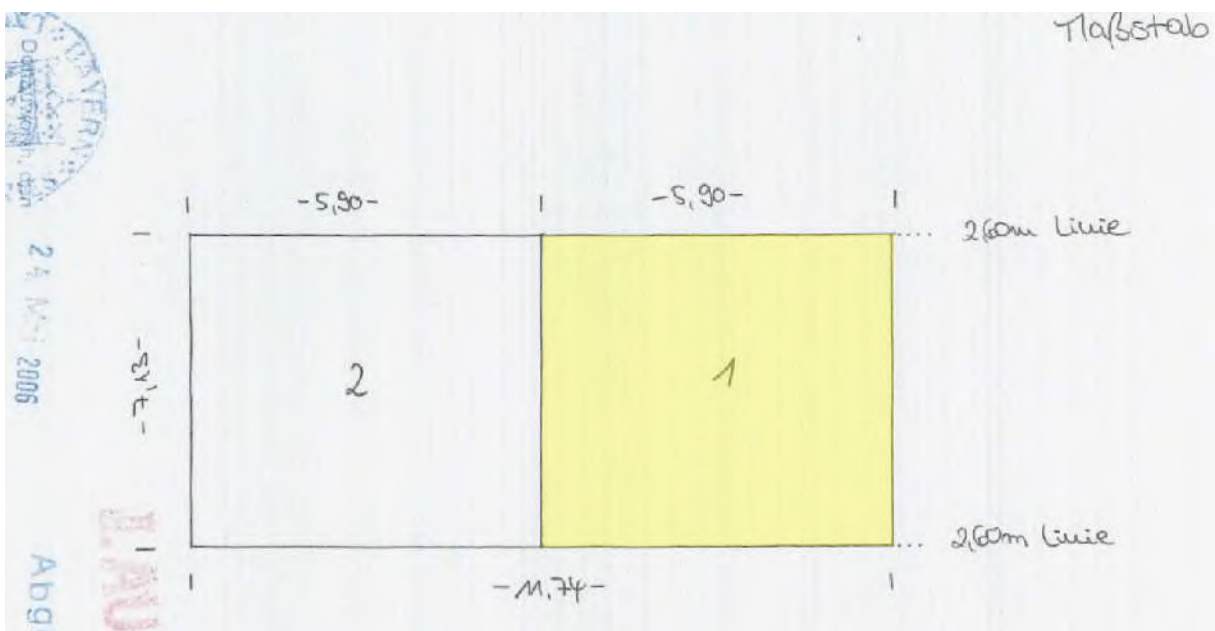
6.4.2 Dachgeschoss

(ohne Maßstab)



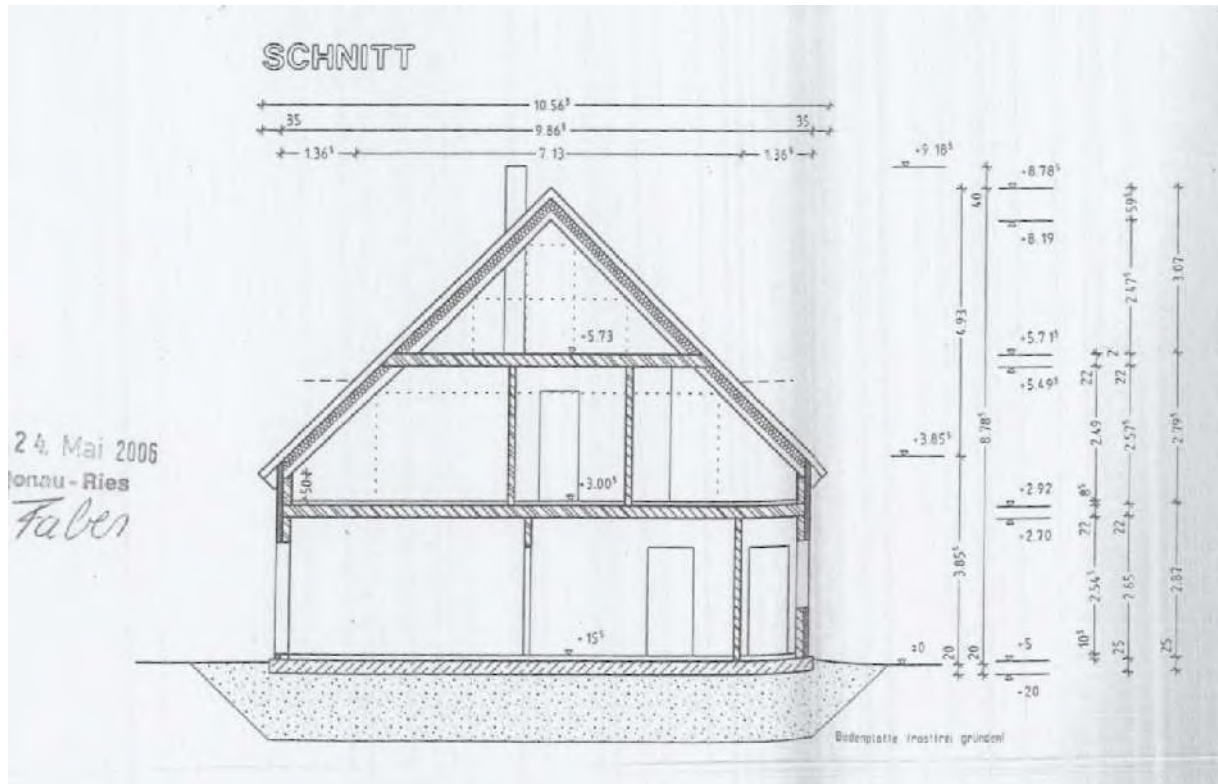
6.4.3 Dachspitz

(ohne Maßstab)



6.4.5 Schnitt

(ohne Maßstab)



6.5 Berechnung der Bruttogrundfläche

Vorbemerkung:

Als Brutto-Grundfläche (BGF) bezeichnet man die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

In Anlehnung an die DIN 277 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,

Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,

Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der Bruttogrundflächen nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen.

Nicht zur Bruttogrundfläche gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen.

Wohnhaus				
Geschoss		Länge (m)	Breite (m)	BGF (qm)
Erdgeschoss	+	6,120	9,865	60,37
Dachgeschoss	+	6,120	9,865	60,37
	-	1,850	4,510	-8,34
Summe	=			112,40

6.6 Wohnflächenzusammenstellung

Die Flächenangaben wurden den Aufteilungsplänen entnommen, die Maße wurden vor Ort nicht überprüft.

Geschoss	Raumbezeichnung		WF (qm)
Erdgeschoss	Windfang	+	4,29
	WC	+	2,01
	Kochen	+	9,88
	Flur	+	4,32
	Essen/Wohnen	+	24,70
	Erdgeschoss	=	45,20
Dachgeschoss	Gäste	+	11,89
	Bad	+	6,14
	Schlafen	+	11,05
	Dachgeschoss	=	29,08
Zusammenfassung	Erdgeschoss	+	45,20
	Dachgeschoss	+	29,08
	Summe	=	74,28

6.7 Fotodokumentation: Ortstermin am 05.06.2025



Foto 1 Straßenansicht von Norden



Foto 2 Ansicht von Nord-Westen



Foto 3 Ansicht von Osten



Foto 4 Ansicht von Süden



Foto 5 Gartenhaus



Foto 6 Sondereigentum 1 - Erdgeschoss, Wohnraum



Foto 7 Sondereigentum 1 - Erdgeschoss, Küche

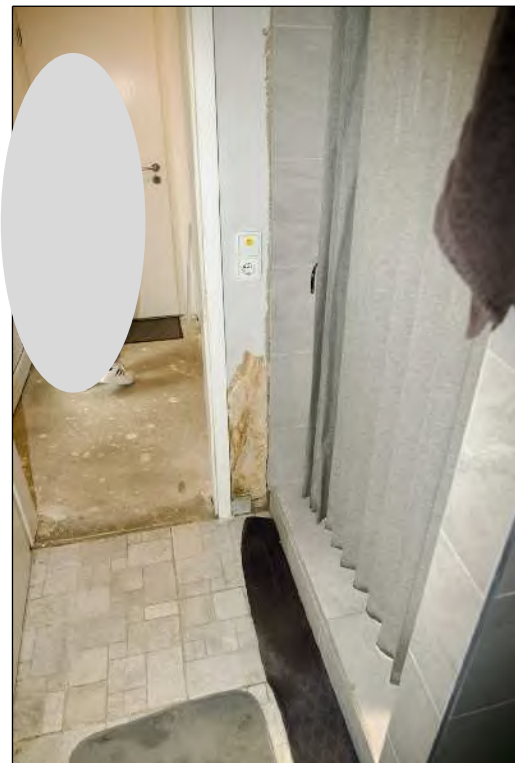


Foto 8+9 Gemeinschaftseigentum - Technikraum



Foto 10 Sondereigentum 1 - Erdgeschoss, WC



Foto 11 Sondereigentum 1 - Erdgeschoss, Treppe zum Dachgeschoss

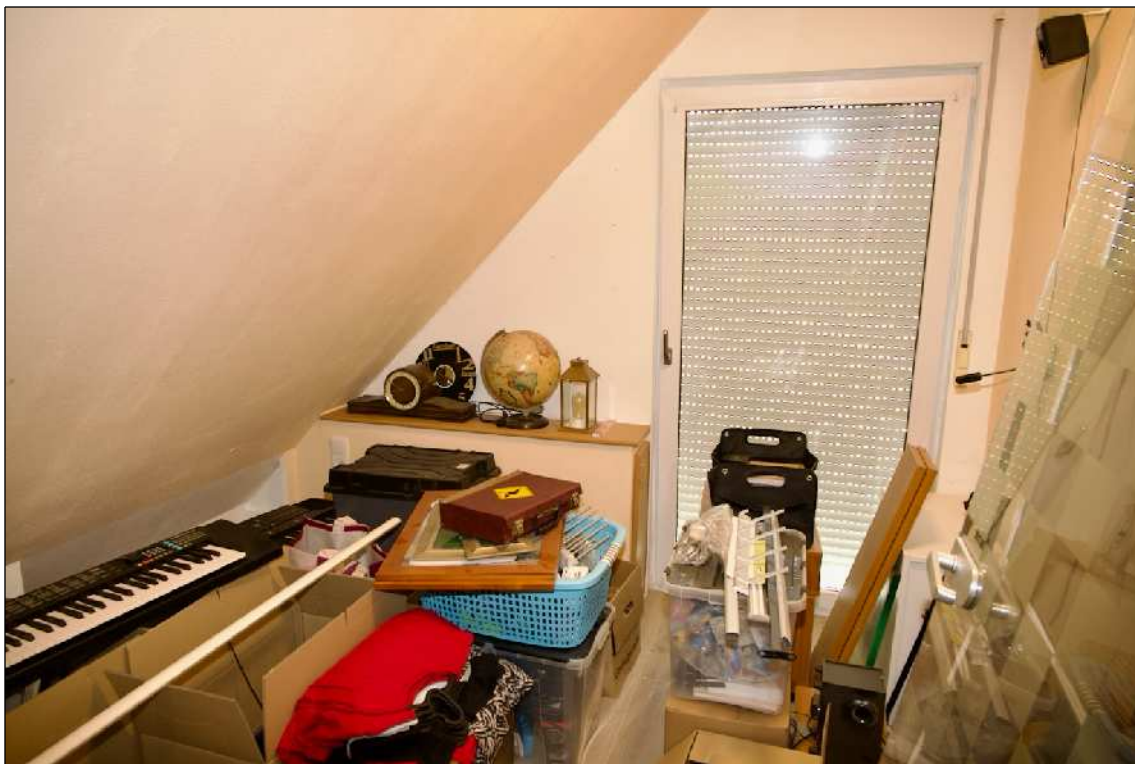


Foto 12 Sondereigentum 1 - Dachgeschoss, Wohnraum (nicht fertiggestellt)



Foto 13 Sondereigentum 1 - Dachgeschoss, Wohnraum (nicht fertiggestellt)



Foto 14 Sondereigentum 1 - Dachgeschoss, Bad (nicht fertiggestellt)



Foto 15 Sondereigentum 1 - Dachgeschoss, Treppenhaus (nicht fertiggestellt)