



Verkehrswertgutachten

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

für ein mit einem

Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage

bebautes Grundstück



An der Steig 9 | 86482 Aystetten (Lkr. Augsburg)

VERKEHRSWERT

zum 02. Juni 2023

2.085.000 €

- für das i. S. d. § 74a ZVG unbelastete Grundstück Flst. 459/5 -

STIELKE & KOLLEGEN
Sachverständige für Immobilienbewertung

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

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenstellung wesentlicher Daten.....	3
2	Gesonderte Fragestellungen laut gerichtlichem Auftrag	5
3	Allgemeine Angaben.....	6
3.1	Auftraggeber.....	6
3.2	Auftrag.....	6
3.3	Zweck des Gutachtens.....	6
3.4	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Ortsbesichtigung und Teilnehmer.....	6
3.5	Anzahl der Gutachtenausfertigungen	7
3.6	Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen.....	7
4	Beschreibung des Grundstücks.....	8
4.1	Grundbuchamtliche Angaben.....	8
4.2	Ortsangaben / Lage	8
4.3	Bau- / Planungsrecht.....	9
4.4	Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	9
4.5	Bodenbeschaffenheit / Grundstücksgestalt und Form	9
4.6	Denkmalschutz.....	10
4.7	Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks.....	10
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
5.1	Vorbemerkung.....	10
5.2	Baubeschreibung allgemein und innen	11
5.3	Nebengebäude.....	13
5.4	Außenanlagen.....	13
5.5	Flächen und Maße	14
6	Beurteilung der baulichen Gegebenheiten	15
6.1	Objekt- und Grundrissbeurteilung, energetische Betrachtung.....	15
6.2	Besonnung und Belichtung	16
6.3	Baulicher Zustand	16
7	Wertermittlungsverfahren	18
7.1	Allgemein.....	18
7.2	Bewertungsmethoden	18
7.3	Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.....	19
7.4	Umstände des Einzelfalls / Vorgehensweise	19
7.5	Darstellung der Bewertungssystematik.....	19
8	Bewertung.....	21
8.1	Ermittlung des Bodenwerts	21
8.2	Ermittlung des Sachwerts	23
8.3	Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt - Marktanpassung	29
8.4	Korrektur wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (BoG).....	32
9	Zusammenfassung und Ermittlung des Verkehrswerts.....	33
10	Schlussbemerkung	35
11	Versicherung.....	35
12	Wesentliche Literatur	36
13	Gesetzliche Grundlagen	36
14	Anlagen.....	36

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	<p>Wohnbaugrundstück Flst. 459/5 bebaut mit einem</p> <p>Einfamilienwohnhaus nebst Doppelgarage.</p> <p>Das bewertungsgegenständliche großzügige Wohnhaus wurde als Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage in massiver Bauweise baubehördlich genehmigt und erstellt. Es besteht aus einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss und ist gesamt unterkellert. Im Garten des südöstlichen Grundstücksbereichs positioniert sich ein Außenschwimmbecken sowie ein nahe der südlichen Grundstücksgrenze befindliches Gartenhaus.</p>			
Objektanschrift	An der Steig 9 86482 Aystetten			
Grundbuch	<p>Amtsgericht: Augsburg</p> <p>Grundbuch von: Aystetten</p> <p>Blatt: 2642</p> <p>BV: lfd. Nr. 1</p> <p>Flurstück Nr.: 459/5, An der Steig 9</p> <p>Gebäude- und Freifläche zu 1.512 m²</p>			
Baujahr	ca. 2008 (lt. Bauakte / Auskunft Bauverwaltung)			
Nutzung	Das Wohnhaus war zum Bewertungsstichtag nicht mehr bewohnt. Mietverhältnisse waren dem Sachverständigen nicht bekannt.			
Bruttogrundflächen:	Wohnhaus	<i>Bruttogrundfläche (BGF)</i>	<i>Wohnfläche (Wfl.)</i>	<i>Nutzfläche (Nfl.)</i>
Wohnflächen:	Untergeschoss	ca. 225 m ²		ca. 165 m ²
Nutzflächen:	Erdgeschoss	ca. 237 m ²	ca. 174 m ²	-
	Obergeschoss	ca. 232 m ²	ca. 165 m ²	-
	Dachgeschoss	ca. 225 m ²		ca. 59 m ²
	Gesamt:	ca. 919 m²	ca. 339 m²	ca. 224 m²
	Doppelgarage	<i>Bruttogrundfläche (BGF)</i>	<i>Nutzfläche (Nfl.)</i>	
	Erdgeschoss	ca. 54 m ²	ca. 45 m ²	
	Gesamt:	ca. 54 m²	ca. 45 m²	
	Wichtige Hinweise zu den Flächenangaben siehe Ziffer 5.5 „Flächen und Maße“!			

Grundstücksgröße	1.512 m ² (lt. Grundbuch siehe oben)
Vorhandenes Zubehör gemäß § 97 BGB	<p>Vorbemerkung: Ob eine Zubehör- oder Bestandteileigenschaft im rechtlichen Sinne vorliegt, kann durch den Sachverständigen aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen nicht beurteilt werden. Gemäß Auftrag werden derartige Sachen nach sachverständigem Ermessen frei bewertet. Ggf. geschätztes Zubehör ist im Verkehrswert <u>nicht</u> berücksichtigt und hier ggf. gesondert ausgewiesen.</p> <p>Im Erdgeschoss war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung eine gebrauchte - vmtl. der Baujahreszeit entstammende Einbauküche - vorhanden. Es handelt sich um eine eingebaute großzügig dimensionierte U-förmige Küche mit Kochinsel, Küchenhochschrank mit hochwertigen Markeneinbaugeräten und Weinkühlschrank.</p> <p>Geschätzter Zeit-/Restwert: ca. 10.000 €</p> <p>Im Nebengebäude (Gartenhaus) waren - soweit von außen ersichtlich - vmtl. der Baujahreszeit entstammende Elemente einer Einbauküche - vorhanden. Es handelt sich um eine kleine eingebaute U-förmige Partyküche.</p> <p>Ein nennenswerter Zeit-/Restwert dürfte nicht mehr vorhanden sein.</p>
Besonderheiten	<p>Flächendifferenzen innerhalb der Genehmigungsunterlagen: Teilweise waren in den Baugenehmigungsunterlagen verschiedene Differenzen innerhalb der jeweiligen Flächenaufstellungen/Flächenberechnungen und Grundrisseintragungen feststellbar. Die jeweiligen ermittelten Wohnflächen der Baugenehmigung zeigten sowohl teils unplausible Abweichungen als auch teils erkennbare Flächenanteile, wie z. B. nicht anrechenbare Flächenbereiche, welche in der Summe hingegen enthalten sind (z. B. Fläche der Treppe nahe der Schleuse mit 4,70 m² nicht anrechenbar; Fläche Treppendiele mit Galerie im OG nur teilweise anrechenbar). Ein Flächenaufmaß vor Ort zur Verifizierung der tatsächlich vorhandenen Flächen war nicht Auftragsgegenstand und würde den Auftragsumfang bei weitem übersteigen. Für etwaige Flächendifferenzen übernimmt der Sachverständige keine Haftung. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition genauere Flächenuntersuchungen anzustellen.</p> <p>Keine vorliegende Baugenehmigung des Gartenhauses: Nach telefonischer Rücksprache mit der zuständigen Baubehörde der Gemeinde Aystetten, liegen für das große Gartenhaus (Grundfläche gem. amtl. Liegenschaftskarte ca. 7 x 7 m) an der südlichen Grundstücksgrenze keine Baugenehmigungsunterlagen vor. Von einer weiteren Wertbetrachtung des Gartenhauses wird abgesehen. Weitere Recherchen wurden nicht angestellt.</p>

2 Gesonderte Fragestellungen laut gerichtlichem Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage?	Siehe Punkt 4.2
Baulicher Zustand und ggf. Reparaturen?	Siehe Punkt 6.3
Bauauflagen, Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?	Siehe Punkt 4.3 und 4.6 Zum Gartenhaus siehe Punkt 1, Besonderheiten
Verdacht auf Hausschwamm?	Nicht bekannt und nicht ersichtlich
Zuständiger Kaminkehrer?	Nicht bekannt
Verdacht auf ökologische Altlasten?	Siehe Punkt 4.5
Verwalter und Höhe des Wohngeldes? (nur im Rahmen des WEG)	Entfällt
Mieter oder Pächter?	Das Wohnhaus war zum Bewertungsstichtag nicht mehr bewohnt. Mietverhältnisse waren dem Sachverständigen nicht bekannt.
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG?	Entfällt
Gewerbebetrieb?	Nicht bekannt, nicht ersichtlich
Maschinen oder Betriebseinrichtungen?	Soweit ersichtlich und bekannt nicht vorhanden
Besteht ein Energieausweis im Sinne des GEG?	Nicht bekannt, lag nicht vor

3 Allgemeine Angaben

3.1 Auftraggeber

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

3.2 Auftrag

Der Auftrag für die Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert des Grundstücks im Sinne des § 74a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) wurde erteilt mit dem Schreiben nebst Beschluss des Amtsgerichts Augsburg vom 14.04.2023 (Post-Eingang am 18.04.2023).

3.3 Zweck des Gutachtens

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

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

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

3.4 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Ortsbesichtigung und Teilnehmer

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

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag und wird für den **02. Juni 2023** festgelegt. An diesem Tag fand die Ortsbesichtigung statt.

Die im Gerichtsbeschluss vom 14.04.2023 aufgeführten Verfahrensbeteiligten waren nicht anwesend.

Zur Besichtigung anwesend waren:

- Laut Angaben Gerichtsvollzieherin (nur zeitweise)
- Mitarbeiter eines beauftragten Umzugsunternehmens (von Gerichtsvollzieherin beauftragt)
- Der Sachverständige Uwe K. Stielke

Allgemeine Hinweise zum Auftrag:

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

Wichtiger Hinweis zur Kriegssituation in der Ukraine:

Die im Zeitraum der Bewertung bestehende Kriegssituation in der Ukraine kann zu Veränderungen in nahezu allen Lebensbereichen und damit auch zu komplexen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt führen. Die konkreten Effekte auf die wertbestimmenden Merkmale können aufgrund der derzeit vorliegenden Informations- und Sachlage nicht genau beurteilt werden. Schlussfolgerungen zu aktuellen und damit verbundenen Werteeinflüssen auf den Grundstücksmarkt sind mit größeren Unsicherheiten verbunden.

3.5 Anzahl der Gutachterauftragungen

Das Verkehrswertgutachten wurde auftragsgemäß in **10-facher Ausfertigung** erstellt (davon eines ungebunden).

3.6 Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen

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

- Unbeglaubigte Kopie aus dem betreffenden Grundbuch (Ausdruck vom 26.04.2023)
- Auszug aus dem Katasterkartenwerk M 1:000 (erstellt am 26.04.2023)
- Schriftliche Auskünfte der zuständigen Behörden
- Kopien aus der Bauakte
- Angaben des zuständigen Gutachterausschusses
- Daten aus der Ortsbesichtigung

Abschluss der Recherchen: 15.08.2023

4 Beschreibung des Grundstücks

4.1 Grundbuchamtliche Angaben

Amtsgericht: Augsburg
Grundbuch von: Aystetten
Blatt: 2642
BV: lfd. Nr. 1
Flurstück Nr.: 459/5, An der Steig 9, Gebäude- und Freifläche zu 1.512 m²

Bestandsverzeichnis / Erste und zweite Abteilung

Genauere Eintragungen und textliche Formulierungen innerhalb der einzelnen Abteilungen sind der Auftraggeberin bekannt und dem betreffenden Grundbuch zu entnehmen (auftragsgemäß hier nicht anliegend).

Ein Herrschvermerk war zum Bewertungsstichtag im Bestandsverzeichnis nicht eingetragen.

In Abteilung II ist neben dem Zwangsversteigerungsvermerk unter der laufenden Nummer 2 keine weitere Eintragung vorhanden.

Dritte Abteilung

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

4.2 Ortsangaben / Lage

Lage / Ort: Die rund 3.060 Einwohner (Stand: 31.12.2022, Bayerisches Landesamt f. Statistik) zählende Gemeinde Aystetten ist eine Gemeinde im Naturpark „Augsburg-Westliche Wälder“ im Landkreis Augsburg. Durch die durch den Ort führende Staatsstraße 2032 Augsburg-Dillingen und den nahen Autobahnanschluss der A 8 ist die Gemeinde gut an den Großraum Augsburg (Entfernung zw. Zentren etwa 11 km) sowie Ulm, München und Stuttgart angebunden.

Nähere Umgebung: Struktur: Wohngebietslage
Prägung: Überwiegend EFH
Besonderheit: -

Verkehrsanbindung: Insgesamt gute Verkehrslage zu regionalen und überregionalen Verkehrswegen sowie zum öffentlichen Nahverkehr.

Immissionen: Vom Sachverständigen waren zum Zeitpunkt des Ortstermins keine Immissionen wahrnehmbar.

Wohnlage: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen wie auch für den mittel- und langfristigen Bedarf sind in Aystetten vorhanden. Öffentliche Einrichtungen, wie z. B. eine Kindertagesstätte und eine Grundschule sind in Aystetten, darüber hinaus im näheren Umfeld vorhanden. Insgesamt betrachtet ist von einer guten Wohnlage auszugehen.

4.3 Bau- / Planungsrecht

Nach Auskunft der zuständigen Behörde richtet sich das Baurecht nach § 34 Baugesetzbuch BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Eine evtl. Bebauung ist dann zulässig, wenn das Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt und es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen dabei gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

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

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

Ein Sanierungs- oder Umlegungsgebiet liegt lt. behördlicher Auskunft nicht vor.

Sonstige besondere bauplanungsrechtliche Beschränkungen (z. B. Wasser- Natur- Landschafts- schutzgebiet oder Überschwemmungsgebiet) bestehen lt. Behördenauskunft nicht.

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

4.4 Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Straße:	Wohngebiets- erschließungsstraße:	Ortsüblich ausgebaut, befestigt und asphaltiert
	Gehweg:	Im Bewertungsbereich einseitig vorhanden
	Fahrradweg:	-
	Parkmöglichkeiten:	Im öffentlichen Straßenbereich eingeschränkt

Leitungen zur

Ver- / Entsorgung: Anschlüsse soweit ersichtlich und bekannt vorhanden

Das Grundstück scheint bereits seit längerer Zeit voll erschlossen und erschließungsbeitragsfrei (ebf) zu sein. Es wurde vom Sachverständigen nicht detailliert überprüft, ob zum Zeitpunkt der Bewertung Erschließungsbeiträge oder Abgaben (nach dem BauGB oder KAG) fällig gestellt bzw. offen waren. Es wird vom Sachverständigen daher empfohlen, ggf. vor einer Vermögensdisposition diesbezüglich eigene vertiefende Untersuchungen anstellen zu lassen. Es wird von einem erschließungsbeitrags- und abgabefreien Zustand ausgegangen; der Bodenwert bezieht sich auf einen erschließungsbeitragsfreien Zustand.

4.5 Bodenbeschaffenheit / Grundstücksgestalt und Form

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen, Hochwassergefährdung) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des

Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Altlasten:	Laut schriftlicher Auskunft der Behörde, befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht in einem altlastenverdächtigen Gebiet.
Topographie:	Eben
Form:	Annähernd ein Rechteck mit leichter Einbuchtung an Grenze O beschreibend
Größe:	gem. Grundbuch 1.512 m ² ; mittl. Breite ca. 28 m, mittl. Tiefe ca. 52,5 m

4.6 Denkmalschutz

Laut Auskunft der zuständigen Behörde, besteht für das bewertungsgegenständliche Objekt kein Denkmalschutz.

4.7 Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks

Das gegenständliche Grundstück ist mit einem freistehenden Wohnhaus nebst Doppelgarage bebaut. Darüber hinaus befindet sich auf dem Grundstück - südlich des Wohngebäudes - ein Außenschwimmbaden und weiter südlich, im Anschluss daran, ein modern gestaltetes beheizbares Gartenhaus (zum Gartenhaus siehe Besonderheiten unter Punkt 1).

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

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkung

Allgemeine Hinweise:

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

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

Soweit am Tag der Ortsbesichtigung erkennbar, entsprach die vorhandene bauliche Ausführung sowie die Aufteilung und Anordnung der Räumlichkeiten weitgehend den vorliegenden Planunterlagen. Die Darstellung der jeweiligen Baukörper mit Größenangaben sowie die Raumaufteilung können den anliegenden Planunterlagen (Ansichten, Schnitt, Grundrisspläne) sowie teilweise der Fotodokumentation entnommen werden.

5.2 Baubeschreibung allgemein und innen

Wohnhaus

Gebäudetyp: Das großzügig dimensionierte Wohnhaus besteht aus einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss und ist gesamt unterkellert.

Konstruktion

Fundament,
Kellerwände: Nicht genau bekannt, lt. BB Stahlbeton

Außenwände: Lt. BB Ziegelmauerwerk gem. EnEV, Natursteinverkleidung im EG, sonst Putzfassade

Innenwände: Nicht genau bekannt, lt. BB tragende Wände, Pfeiler, Stützen: Ziegelmauerwerk, Stahlbeton

Böden/Decken: Nicht genau bekannt, lt. BB Stahlbeton

Dach: Zeltdach, Konstruktion nicht genau bekannt, lt. BB Leimholz, Nadelholz; Dachhaut: Tondachstein; Traufbereich umlaufend auskragend mit Einbaustrahlern (Loggia-Bereich) in Untersicht des Dachvorsprungs

Dachentwässerung: Vorhanden

Haupt-
Eingangsbereich EG
an N-Fassade: Barrierefrei, Überdachung mit integrierter Außenbeleuchtung an Deckenuntersicht, Bewegungsmelder; raumhohes Hauseingangstür-Element bestehend aus Holzeingangstüre mit zwei seitlichen feststehenden Elementen mit Glasfüllung; Videotürsprechanlage mit Fingerprint-Türöffner

Neben-
Eingangsbereich EG
an N-Fassade zwi-
schen WH und Gara-
ge, östlicher Zugang: Nicht barrierefrei, nicht überdacht, Außenbeleuchtung vorhanden; raumhohes Hauseingangstür-Element: Holzeingangstüre mit seitlich feststehendem Element mit Glasfüllung; Außenkamera vorhanden

Außentreppe: -

Freisitz/
Balkon/Loggia: EG: Freisitz mit Metallrankgerüst im nördlichen Gartenteil nahe Hauseingangsbereich; Terrasse an Fassade S teilw. überdacht, an Teilbereich Fassade O (nicht überdacht) umlaufend mit Anschluss an Sonnendeck (Außenschwimmbaden) SO
OG: je eine Loggia an Fassade W, S, O mit Entwässerung über Wasserspeicher im Brüstungsbereich
DG: Dachterrasse, Dacheinschnitt, nicht überdacht an Fassade S

Treppen/-haus:	EG-OG: Vom zentralen Eingangs-Dielenbereich geradläufige Massiv-Treppe mit Holzoberbelag als Verbindung zwischen EG und OG; EG-KG: Seitlich des Haupt-Eingangsbereichs, in räumlich separiertem Dielenbereich zwischen Neben- und Haupteingang, geradläufige (viertelgewandelt im Treppenantrittsbereich KG) Massiv-Treppe als Kellerzugang OG-DG: Westlich der zentralen Treppendielen-Galerie befindliche zweiläufige Massiv-Treppe mit Holzoberbelag mit Zwischenpodest
Heizung/WW:	Nicht genau bekannt, vermtl. Wärmepumpe (Außengeräte im Gartenbereich SW)
Sonstiges:	-
Zustandsmerkmale:	Der Baujahreszeit entsprechender, überwiegend gepflegter Zustand, in Teilbereichen vereinzelt instandhaltungs- und instandsetzungsbedürftiger Zustand

Ausstattung:

Insgesamt hochwertige Ausstattung, dem Baujahr und den baulichen Gegebenheiten nutzungsspezifisch entsprechend üblich; **Abweichungen** im Einzelnen wie nachfolgend dargestellt:

Böden:	-
Decken:	Einbaustrahler vorhanden
Wände:	Tlw. mit Verblender- /oder Riemchen-Wandbelag
Fenster:	Soweit ersichtlich isolierverglaste Holzfenster-/Fenstertüren (vmtl. dreifachverglast), tlw. Schiebetürelemente; Außenverschattung vorh. (vmtl. meist elektrisch steuerbar), EG: Raffstore
Freisitz/Dachterrasse /Loggia:	Mehrere unterschiedliche Freisitze vorhanden, siehe detail. Ausführung oben
Innentüren:	Überdurchschnittlich groß dimensionierte, raumhohe Türöffnungen, tlw. mit feststehendem Seitenteil; tlw. Glastürausschnitte; tlw. rahmenlose Glastürflügel
Heizung / WW:	Vmtl. Fußbodenheizung; WW vmtl. zentral gesteuert
Elektro:	Installationen für Einbruchschutz vorhanden, Außenkamera, Videosprechanlage, umfangreiche Anzahl Bewegungsmelder; Fingerprint-Türöffner, Zentralstaubsauger, Parabolantenne
Sanitär:	OG: Masterbad mit Sauna, zwei Kinderbäder im jeweiligen Kinderzimmeranschluss KG: Gäste-Duschbad Außenschwimmbaden, Gartenhaus: WC-Raum, überdachte Gartendusche an Außenwand vorhanden
Sonstiges:	Wäscheabwurfschacht vorhanden
Ausstattungsstandard:	Baujahreszeitliche, gehobene Ausstattung
Zustand:	Überwiegend gepflegter Zustand, in Teilbereichen mit Instandhaltungsbedarf sowie vereinzelt tlw. Instandsetzungserfordernisse

Doppelgarage

Konstruktionsart:	Massive Bauweise; Außenwände teils holzbeplankt, teils verputzt und gestrichen
Boden:	Rohfußboden mit Beschichtung
Dach:	Flachdach mit Auskragung / Überdachung im Garagenzufahrtsbereich sowie tlw. über Grundstückszugang (Gartentor) auslaufend, über einen kleinen Zwischenbaukörper (Schleuse) an das Wohngebäude angebunden
Tor/Tür/Fenster:	Elektrisch betriebene Kipptoranlage, holzbeplankt; Fenster, Türe in den Garten, Türe / Anbindung in den Zwischenbaukörper (Schleuse) zum Wohnhaus
Ausstattung:	Zweckmäßige, tlw. überdurchschnittliche Ausstattung; Strom, Licht, Außenbeleuchtung über Einbaustrahler in Zufahrtsüberdachung /Auskragung; Fingerprintröffner, Wasseranschluss mit Ausgussbecken vorhanden
Zustandsmerkmale:	Baujahreszeitlicher gepflegter Zustand mit Instandhaltungsbedarf in Teilbereichen sowie vereinzelt tlw. Instandsetzungserfordernisse (z. B. an Holzbeplankung Außenfassade; tlw. Gebrauchsspuren /Abplatzung der FB-Beschichtung)

5.3 Nebengebäude

Neben dem Wohnhaus und der Doppelgarage befand sich im südwestlichen Grundstücksbereich ein - vermutlich in Massivbauweise errichtetes - modern gestaltetes und beheizbares Gartenhaus. Die Räumlichkeit war am Bewertungsstichtag verschlossen und konnte von außen nur über die Fenster der Außenfassade eingesehen werden.

Ostfassade: Zugang zu einem WC

Südfassade: Zugang zu einem Abstell- /Geräteraum; Edelstahlkamin vorhanden

Soweit bekannt, war das Gebäude nicht Inhalt der zum Bewertungsstichtag vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen (zum Gartenhaus siehe Besonderheiten unter Punkt 1).

5.4 Außenanlagen

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

Ver- und Entsorgungsanlagen sind - soweit bekannt – vorhanden. Die Außenanlagen des Bewertungsgrundstückes zeigten sich dem Alter, den baulichen Gegebenheiten sowie der Grundstücksbeschaffenheit entsprechend tlw. abweichend von gewöhnlichen Außenanlagen. Abweichend vom Üblichen seien z. B. - neben der Grundstückseinfriedung (Art, Material, Ausführung), der Gartengestaltung insbesondere das Außenschwimmbaden genannt.

Zustand der Außenanlagen: Die Außenbereiche und Außenanlagen machten einen dem Alter entsprechenden zumeist instandgehaltenen Gesamteindruck. Altersentsprechend waren meist übliche alters- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen gegeben. In Teilbereichen besteht vereinzelt Pflegebedarf (z. B. Unkraut in Fugen an Grundstücksbefestigungen der Zuwegung und Zufahrt sowie an unbefestigten, gekieselten Freiflächen).

Das Außenschwimmbaden war zum Bewertungsstichtag nicht mit Wasser befüllt. Auf dem Beckengrund befanden sich neben Flächen von herabgefallenen Herbstlaub Teile einer abgerissenen

Pool-Unterflurabdeckung. Die Anlage hinterließ einen - seit geraumer Zeit ungenutzten - pflege- und soweit erkennbar teilweise instandsetzungsbedürftigen Eindruck (z. B. Beckenstufenanlage).

5.5 Flächen und Maße

Allgemeine Hinweise:

Die nachfolgenden Flächen- und Raumangaben basieren auf den vorliegenden und weitgehend maßstabsgerechten Planunterlagen sowie Erkenntnissen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Vom Sachverständigen wurde kein Aufmaß vorgenommen. Für etwaige Flächendifferenzen übernimmt der Sachverständige keine Haftung. Siehe insbesondere „Wichtige Hinweise zu den Flächenangaben“, Seite 15.

Bruttogrundfläche (BGF)

Maßgebliche Norm für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche und dem Brutto-Rauminhalt sind die entsprechenden Vorgaben der DIN 277 von 1987, 2005 und 2016. Die Brutto-Grundfläche (BGF) – Grundlage der vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau veröffentlichten Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – ist in der DIN 277 (2005) definiert als die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes, ausgenommen die Grundflächen von nicht nutzbaren Dachflächen und konstruktiv bedingten Hohlräumen. Die Grundflächen sind getrennt nach Grundrissebenen und getrennt nach deren Zugehörigkeit zu ermitteln. Für die Berechnung der Bruttogrundfläche sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z.B. Putz, in Fußbodenhöhe anzusetzen. Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge an den Außenflächen bleiben dabei unberücksichtigt.

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

Wohnfläche (WoFl)

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

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

Bruttorauminhalt (BRI)

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

Wohnhaus	<i>Bruttogrundfläche (BGF)</i>	<i>Wohnfläche (Wfl.)</i>	<i>Nutzfläche (Nfl.)</i>
Untergeschoss	ca. 225 m ²		ca. 165 m ²
Erdgeschoss	ca. 237 m ²	ca. 174 m ²	-
Obergeschoss	ca. 232 m ²	ca. 165 m ²	-
Dachgeschoss	ca. 225 m ²		ca. 59 m ²
Gesamt:	ca. 919 m²	ca. 339 m²	ca. 224 m²

Doppelgarage	<i>Bruttogrundfläche (BGF)</i>	<i>Nutzfläche (Nfl.)</i>
Erdgeschoss	ca. 54 m ²	ca. 45 m ²
Gesamt:	ca. 54 m²	ca. 45 m²

Wichtige Hinweise zu den Flächenangaben:

Soweit am Tag der Ortsbesichtigung erkennbar, entsprachen die Aufteilung, Anordnung und Nutzung der Räumlichkeiten überwiegend den vorliegenden baurechtlich genehmigten Planunterlagen. In der vorliegenden Bauakte befand sich eine Wohnflächenaufstellung, lediglich die Wohnflächen des Erd- und Dachgeschosses betreffend. Angehängt lag eine Wohnflächenberechnung der Geschosse UG, EG, OG und DG vor. Eine Flächenaufstellung oder Berechnung der Nutzflächen lag dem SV nicht vor.

Die o. g. Flächenangaben basieren auf den tlw. bemaßten, maßstabsgetreuen genehmigten Bauplanunterlagen aus der behördlichen Bauakte. Bei den aufgeführten Wohnflächen ist ein Putzabzug von 3 % berücksichtigt. Die jeweiligen Flächen der Freisitze und Loggien sind in den oben aufgeführten Wohnflächen, analog der baurechtlich genehmigten Flächenermittlung mit einem 50%-Ansatz enthalten. Die Wohnflächen des zum Bewertungsstichtag ausgebauten und behördlich genehmigten Dachgeschosses und die des Untergeschosses wurden analog der Flächenausweisung des baubehördlich genehmigten Bauantrages im Rahmen des Gutachtens aufgeführt.

Anmerkung: Teilweise waren in den Baugenehmigungsunterlagen verschiedentliche Differenzen innerhalb der jeweiligen Flächenaufstellungen/Flächenberechnungen und Grundrisseintragungen feststellbar. Die jeweiligen ermittelten Wohnflächen der Baugenehmigung zeigten sowohl teils unplausible Abweichungen als auch teils erkennbare Flächenanteile, wie z. B. nicht anrechenbare Flächenbereiche, welche in der Summe hingegen enthalten sind (z. B. Fläche der Treppe nahe der Schleuse mit 4,70 m² nicht anrechenbar; Fläche Treppendiele mit Galerie im OG nur teilweise anrechenbar).

Ein Flächenaufmaß vor Ort zur Verifizierung der tatsächlich vorhandenen Flächen war nicht Auftragsgegenstand und würde den Auftragsumfang bei weitem übersteigen. Für etwaige Flächendifferenzen übernimmt der Sachverständige keine Haftung. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition genauere Flächenuntersuchungen anzustellen.

6 Beurteilung der baulichen Gegebenheiten

6.1 Objekt- und Grundrissbeurteilung, energetische Betrachtung

Wohnhaus:

- Baujahr ca. 2008
- Massives EFH, großzügig dimensioniert
- Geschossigkeit: KG, EG, OG, DG (ausgebaut)

Doppelgarage:

- Baujahr ca. 2008
- Massive Doppelgarage, an das Wohnhaus über kleinen Zwischenbau angebunden
- Geschossigkeit: EG

Beurteilung Grundrissgestaltung und energetische Betrachtung:

- Grundrissaufteilung entspricht Anforderungen an moderne Wohnverhältnisse
- Großzügige Dimensionierung der Wohn- / und Nutzflächen
- Baujahreszeitlicher Stand der Haustechnik (z. B. sanitäre Steigleitungen, Abwasserleitungen, Elektroleitungen)
- Zeitgemäßen energetischen Anforderungen vmtl. entsprechend, ein Energieausweis i. S. d. Gebäudeenergiegesetzes (GEG) lag nicht vor

Beurteilung Zustand Wohnhaus:

- Der Baujahreszeit entsprechender, überwiegend gepflegter Zustand, in Teilbereichen vereinzelt instandhaltungs- und instandsetzungsbedürftiger Zustand

Beurteilung Zustand Doppelgarage:

- Baujahreszeitlicher überwiegend gepflegter Zustand, in Teilbereichen mit Instandhaltungsbedarf sowie vereinzelt tlw. Instandsetzungserfordernisse

6.2 Besonnung und Belichtung

Sehr gute Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse des Wohngebäudes aufgrund der freistehenden Gebäudelage, der ausreichenden Abstandsflächen und Gebäudeöffnungen nebst der vorteilhaften Himmelsrichtung der Wohnräume.

6.3 Baulicher Zustand

Wichtiger Hinweis:

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

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

Auffälligkeiten, Bauschäden und Mängel:

Wie ausgeführt zeigte sich das Wohnhaus mit Doppelgarage nebst Außenanlagen am Ortstermin in einem dem Alter entsprechenden überwiegend guten Gesamteindruck. Vereinzelt waren alters- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen und Instandhaltungserfordernisse gegeben (z. B. Holzfassadenverkleidung Doppelgarage, tlw. Gebrauchsspuren/Abplattung der FB-Beschichtung Garageninnenraum, Instandhaltungs- und Instandsetzungserfordernisse am Außen-

schwimmbecken, Pflegebedarf z. B. Unkraut in Fugen an Grundstücksbefestigungen der Zuwegung und Zufahrt sowie an unbefestigten, gekieselten Freiflächen.

Bewertung der baulichen Auffälligkeiten:

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

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

Die Wertminderung aufgrund der baulichen Auffälligkeiten wird abschließend bei der Ableitung des Verkehrswertes aus den vorläufigen Verfahrensergebnissen im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV als „besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“ vorgenommen. Für die zum Bewertungstichtag gegebenen baulichen Auffälligkeiten hält der Sachverständige nach freier Schätzung folgende pauschale Abschläge für angemessen und gerechtfertigt:

Wohnhaus:	-
Doppelgarage:	ca. 1.000 €
Außenanlagen nebst Außenschwimmbecken:	ca. 4.000 €
Gesamt:	ca. 5.000 €

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

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

7 Wertermittlungsverfahren

7.1 Allgemein

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

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

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

7.2 Bewertungsmethoden

Vergleichswertverfahren:

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

Ertragswertverfahren:

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

Sachwertverfahren:

Grundstücke, die z. B. mit Einfamilienwohnhäusern, Doppelhäusern oder Reihenhäusern bebaut sind, werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen bewertet. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Grundstücken im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von

der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwertverfahren möglich. Als Plausibilitätskontrolle empfiehlt es sich, aufgrund der Marktlage Vergleichswerte heranzuziehen.

7.3 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs

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

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

7.4 Umstände des Einzelfalls / Vorgehensweise

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

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

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

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

7.5 Darstellung der Bewertungssystematik

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

1. die allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV, z. B. allgemeine Wirtschaftslage, Verhältnisse auf dem Kapitalmarkt, demographische Entwicklung)

2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV, z. B. Baumängel, Bauschäden)

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

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

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

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

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

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

8 Bewertung

8.1 Ermittlung des Bodenwerts

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

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

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

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

Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück:

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

Laut Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses wird der zuletzt veröffentlichte durchschnittliche erschließungsbeitragsfreie (ebf) Bodenrichtwert (BRW) zum 01.01.2022 mit **780 €/m²** Grundstücksfläche (Bodenrichtwertzone 21171004) für unbebaute Grundstücke angegeben. Der BRW bezieht sich auf gemischte Wohnbauflächen (M). Weitere wertrelevante Kennzahlen bezogen auf den Bodenrichtwert (z. B. WGFZ) wurden seitens des Gutachterausschusses nicht angegeben.

Das bewertungsgegenständliche Grundstück zeigt hinsichtlich der betrachteten Bodenrichtwertzone weitgehend vergleichbare gebietstypische Lage- und Nutzungsmerkmale mit einer ortsüblichen Bebauung. Der Sachverständige hält die Zugrundelegung des Bodenrichtwerts in Höhe von **780 €/m²** Grundstücksfläche zunächst für angemessen und kann daher als Ausgangswert für den anzusetzenden Bodenwert übernommen werden.

Anpassung an die konjunkturelle Entwicklung:

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2022. Der Bewertungsstichtag für das gegenständliche Grundstück hingegen datiert zum 02. Juni 2023. Aufgrund der in den letzten

Jahren feststellbaren Bodenwertsteigerungen im Kontext zur aktuell teils verhaltenen Nachfrage, ausgelöst durch die Kriegssituation in der Ukraine, gestiegener Bauzinsen, der überdurchschnittlich hohen Inflation sowie der zu erwartenden Preiserhöhungen im Bereich der Energiekosten (Gas, Öl, Strom) geht der Sachverständige von einer insgesamt gedämpften Bodenwertentwicklung zum Stichtag aus. Insofern hält der Sachverständige den Bodenrichtwert als Grundlage für die weitere Bewertung als marktgerecht (**Faktor somit 1,00**).

Anpassung Grundstücksgröße:

Ferner zeigt sich das Grundstück mit der vorhandenen Grundstücksgröße mit 1.512 m² im Vergleich zur durchschnittlichen Größe des BRW-Grundstücks in der betreffenden Bodenrichtwertzone mit der Nutzungsart „Wohnbaufläche“ relativ klein. Aufgrund statistischer Untersuchungen nebst Kommentaren aus der einschlägigen Fachliteratur wurde nachgewiesen, dass Grundstücke mit zunehmenden Größen tendenziell mit geringeren Bodenwerten bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche gehandelt werden, und umgekehrt. Folgende Umrechnungskoeffizienten sind, sofern vom örtlichen Grundstücksmarkt keine besseren Erkenntnisse vorliegen, für konventionelle Wohnbaugrundstücke heranziehbar.¹

Umrechnungskoeffizient:

Fläche	150	200	250	300	350	400	450	500	550	600	700	800	900	1000	1500	2000
EFH	--	1,28	1,21	1,14	1,10	1,06	1,03	1,00	0,98	0,95	0,92	0,89	0,86	0,84	0,74	0,64
RH	1,57	1,41	1,29	1,21	1,12	1,05	1,03	1,00	0,98	--	--	--	--	--	--	--

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert:

Aufgrund der gegebenen großen Grundstücksgröße des Bewertungsobjektes im Verhältnis zu den durchschnittlichen Grundstücksgrößen in der betreffenden BRW-Zone, hält der Sachverständige nach sachverständigem Ermessen eine Anpassung für das o. g. abweichende Grundstücksmerkmal einen **Abschlag** von etwa **12 %** für angemessen und gerechtfertigt (Anpassungsfaktor somit **0,88**). Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks errechnet sich somit aus dem anzusetzenden Bodenrichtwert, den jeweiligen Anpassungen und der vorhandenen Grundstücksfläche wie folgt:

Bodenrichtwert (BRW, ebf.)		780 €/m²
Anpassung konjunkturelle Entwicklung	x	1,00
Anpassung Grundstücksgröße	x	0,88
objektspezifisch angepasster BRW		690 €/m²
Grundstücksfläche gesamt	x	1.512 m ²
Bodenwert	=	1.043.280 €
Bodenwert (gerundet)	=	1.043.000 €

Bodenwert Wohnhausgrundstück Flurstück 459/5

rd. 1.043.000 €

¹ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage 2010, S. 1329 Rd-Nr. 283

8.2 Ermittlung des Sachwerts

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

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

Im vorliegenden Bewertungsfall wurden durch den zuständigen Gutachterausschuss (GAA) im Landkreis Augsburg geeignete **Sachwertfaktoren zur Marktanpassung** abgeleitet und in dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2021 nebst der „wertDaten“ (für die Wertermittlung erforderlichen Daten, veröffentlicht im Januar 2022) veröffentlicht. Die Sachwertermittlung erfolgt aus diesem Grund nach den empirischen Datenerhebungen seitens des zuständigen Gutachterausschuss (GAA) i. V. m. den Erfahrungswerten des unterzeichnenden Sachverständigen über den regionalen Immobilienmarkt in Anlehnung an die empfohlenen Vorgehensweisen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Die Eingangsgrößen des Sachwertverfahrens werden im Folgenden festgelegt. Daran anschließend wird mit diesen Größen der Sachwert ermittelt.

Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen:

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

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

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

Für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser wird innerhalb der NHK 2010 eine Unterscheidung der Gebäudeausstattung in fünf Standardstufen vorgenommen. Standardstufe 1 entspricht hierbei einer Gebäudeausstattung mit überwiegenden Ausstattungsmerkmalen mit Baujahr vor ca. 1980, die als nicht mehr zeitgemäß anzusehen ist, aber dennoch eine zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes erlaubt. Standardstufe 2 entspricht ebenfalls einer nicht mehr ganz zeitgemäßen, aber annehmbaren Gebäudeausstattung mit überwiegenden Ausstattungsmerkmalen mit Baujahr vor ca. 1995.

Standardstufe 3 entspricht in etwa einer mittleren Gebäudeausstattung mit überwiegenden Ausstattungsmerkmalen mit Baujahr nach ca. 1995 bis ca. 2005. Standardstufe 4 entspricht einer guten Gebäudeausstattung mit überwiegenden Ausstattungsmerkmalen mit Baujahr nach ca. 2005 bis ca. 2010. Standardstufe 5 entspricht abschließend einer gehobenen Gebäudeausstattung mit überwiegenden Ausstattungsmerkmalen mit Baujahr nach ca. 2010.²

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

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

Wichtiger Hinweis:

Abweichende regionale Baupreisverhältnisse werden allerdings in diesem Falle über die Marktanpassung mittels Sachwertfaktor berücksichtigt, da vom GAA der kreisfreien Stadt Augsburg ein separater Regionalfaktor bisher nicht abgeleitet wurde.

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

Das hier gegenständliche **Wohnhaus mit Doppelgarage und Außenschwimmbecken** wurde soweit bekannt und ersichtlich ca. im Jahr **2008** errichtet. Wie ausgeführt zeigte sich das Wohnhaus mit Doppelgarage nebst Außenanlagen am Ortstermin in einem überwiegend guten Gesamteindruck. Altersentsprechend waren kaum alters- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen gegeben. Unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustands der baulichen Anlage wird insgesamt von einem **Baujahr um etwa 2008** ausgegangen.

Bei dem Ansatz des gewählten Kostenkennwertes ist somit unter Würdigung des Alters der baulichen Anlage und der hier angenommenen **weitgehend gehobenen** Ausstattungsqualitäten von einem Baujahr überwiegend innerhalb der **Standardstufen zwischen 4 und 5** auszugehen. Für das bewertungsgegenständliche Wohnhaus wird von folgenden Parametern ausgegangen:

Wohnhaus: Ein- / Zweifamilienhaus in Anlehnung an NHK 2010 Typ 1.11
Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut,
weitgehend gehobener, baujahreszeitlicher Ausstattungsstandard
Bj. ca. 2008, angenommene NHK Standardstufe zwischen 4 und 5
Gewählter Kostenkennwert ca. 1.115 €/m² BGF

Doppelgarage: Einzelgarage/Mehrfachgarage, in Anlehnung an NHK 2010 Typ 14.1
Garage in Massivbauweise
Baujahreszeitlicher, tlw. überdurchschnittlicher Ausstattungsstandard
Bj. ca. 2008, NHK Standardstufe 5
Gewählter Kostenkennwert ca. 780 €/m² BGF

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

Baupreisentwicklung:

Die herangezogenen Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag liegt hingegen im Jahr **2023**. Die Normalherstellungskosten sind mithilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV). Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex³) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden.

Die Baupreissteigerung vom Jahr 2010 bis zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag liegt laut dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamts seit der - für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag relevanten - letzten Veröffentlichung im April 2023 bei 76,4 % (= 176,4; Basis 2010 = 100) für Wohngebäude (**Faktor in Sachwertberechnung somit 1,764**).

Bruttogrundfläche (BGF):

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

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

Die Herstellungskosten der Gebäudehauptflächen ergeben sich schließlich aus der Multiplikation der Normalherstellungskosten mit der Bruttogrundfläche. Diese wurden für die zum Bewertungsstichtag nachweislich baurechtlich genehmigten Flächen in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit mit rd. **919 m²** für das **Wohnhaus** und mit rd. **54 m²** für die **Doppelgarage** ermittelt.

Besondere Bauteile und „C-Flächen der BGF“:

Bei den Gesamtherstellungskosten sind ergänzend die baulichen Besonderheiten des Wertermittlungsobjekts zu berücksichtigen, die aus Abweichungen zu den Standardobjekten der NHK 2010 resultieren und sich im Rahmen üblicher Gebäudeausstattungen bewegen. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV). Diese separat erfassten besonderen Bauteile werden mit ihren Herstellungskosten zum Basisjahr der NHK 2010 oder als prozentuale Pauschalansätze berücksichtigt. Sofern vorhanden, sind auch Besonderheiten der Gebäudeabmessungen (Größe, Dachhöhen, Kniestock, Dachneigungen) bzw. besondere Dachgeschossnutzungen zu berücksichtigen, insofern diese nicht bereits im Ansatz der Herstellungskosten oder bei der Ermittlung der Bruttogrundfläche angemessen und systemkonform berücksichtigt wurden.

³ siehe hierzu auch Statistisches Bundesamt (DESTATIS): Preisindizes für die Bauwirtschaft, einsehbar unter <http://www.destatis.de/>

Wohnhaus:

Für besondere Bauteile und C-Flächen der Bruttogrundfläche wird gemäß der Modellparameter des zuständigen GAA zur Ableitung der Sachwertfaktoren (z. B. Balkone, Eingangsüberdachungen, Kelleraußentreppen im üblichen Umfang im Sachwert enthalten) kein gesonderter Ansatz angenommen. Die über den üblichen Umfang hinausgehenden besonderen Bauteile (z. B. Vordachart - Auskragung und Ausstattung; Loggien im OG an drei Fassaden; Dachloggia im DG; Lichthof UG; bes. Außenfassadengestaltung mit Traufuntersicht) sind im Ansatz des gewählten Kostenkennwertes bereits entsprechend ausreichend gewürdigt.

Garagenanbau:

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

Restnutzungsdauer (RND):

Als Restnutzungsdauer ist der Zeitraum definiert, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Eine unterlassene Instandhaltung oder durchgeführte Modernisierungen können die Restnutzungsdauer entsprechend verkürzen oder verlängern. Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Die Gesamtnutzungsdauer stellt eine Modellgröße des jeweiligen Sachwertmodells dar und ist somit entsprechend systemkonform zur Modellbeschreibung der Sachwertfaktoren anzuwenden.

Die zur Ableitung der Sachwertfaktoren zugrunde gelegten Modellparameter des zuständigen GAA im Landkreis Augsburg, veröffentlicht im aktuellen **Grundstücksmarktbericht 2021** nebst der „wertDaten“ (für die Wertermittlung erforderlichen Daten, veröffentlicht im Januar 2022), sind entsprechend als Modellgrundlage anzuwenden.

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

**Gesamtnutzungsdauer
Wohnhaus (GND):**

ca. 80 Jahre

**Gesamtnutzungsdauer
Doppelgarage (GND):**

ca. 80 Jahre

Das Wohngebäude wurde soweit bekannt und ersichtlich gemeinsam mit der Doppelgarage ursprünglich etwa im Jahr 2008 errichtet.

Besonderheit Garagengebäude:

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

Unter vorgenannten zugrunde gelegten Ausführungen und Annahmen wird das **Baujahr** des Wohngebäudes nebst Doppelgarage seitens des Sachverständigen mit etwa **2008** angenommen. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) wird aufgrund des vorgefundenen Zustands der baulichen Anlagen, unter Berücksichtigung der hier angenommenen Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten (siehe Ziffer 6.3) unter sachverständiger Würdigung des Einzelfalls, wie folgt eingeschätzt:

Wohngebäude: Gesamtnutzungsdauer (GND):	ca. 80 Jahre
(in Anlehnung an das Sachwertmodell GAA)	
Alter (angenommenes Bj. 2008):	ca. 15 Jahre
Restnutzungsdauer (RND):	ca. 65 Jahre

Gemeinsame wirtschaftliche Restnutzungsdauer zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes:	ca. 65 Jahre
-----------------------------------------------------------------------------------------	---------------------

Alterswertminderung:

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

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

Wohngebäude:	Alter:	ca. 15 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer:	ca. 80 Jahre
	Wertminderung rund:	ca. 18,75 % (linear)
	somit Faktor Wertminderung im SWV:	ca. 0,813

Garagenanbau:	Wertminderung analog Wohnhaus
---------------	-------------------------------

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen (siehe auch Punkt 5.4). Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, sind die Sachwerte der für die Grundstücksart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Werden die gewöhnlichen Herstellungskosten zugrunde gelegt, ist eine Alterswertminderung anzusetzen, wobei sich die Restnutzungsdauer in der Regel an der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage orientiert.

Bei dem Wertansatz von Schwimmbad- und Poolanlagen ist im Rahmen der Bewertung u. a. auch das Gesamtkonzept zu berücksichtigen, unabhängig davon ob solche Anlagen je nach Ausführung ggf. erhebliche Herstellungskosten verursacht haben, die im Verhältnis zum Gebäudesachwert möglicherweise nur in geringem Maße den Verkehrswert der Immobilie erhöhen. Einerseits bedeutet ein Außenschwimmbaden einen regelmäßigen Pflege- und Wartungsaufwand, andererseits können hochwertige Immobilien mit einem großen, von außen möglichst uneinsehbaren Garten und einem guten Pflegezustand in der Regel vom Einbau eines Swimmingpools - die entsprechende Pflege vorausgesetzt - profitieren.

Für die vorhandenen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (Einfriedungen, Wegbefestigungen, Hausanschlüsse, Gartenflächen etc.) wird im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die Modellgrundlage des regionalen Gutachterausschusses sowie nach Erfahrungssätzen und unter Berücksichtigung des pflege- und - soweit erkennbar- teilweise instandsetzungsbedürftigen Einzugs (z. B. Beckenstufenanlage) des Außenschwimmbadens ein pauschaler Satz von **ca. 5 %** des Sachwertes der baulichen Anlage angenommen. Mit den aufgeführten Einflussfaktoren errechnet sich der vorläufige Grundstückssachwert wie folgt:

Sachwertermittlung:

Mit den o. g. Eingangsfaktoren wird der Sachwert wie folgt ermittelt.

Wohnhaus:			
Durchschnittliche Herstellkosten (NHK 2010)		1.115 €/m ²	
x Regionalfaktor (gem. Modellparameter GAA)		1,0	
x Baupreientwicklung seit 2010		1,764	
x Bruttogrundfläche BGF rund		919 m ²	1.807.544 €
= Herstellkosten			1.807.544 €
+ Besondere Bauteile und "C-Flächen" der BGF		0,00%	- €
= Durchschnittliche Herstellkosten der baulichen Anlage			1.807.544 €
- Alterswertminderung linear			0,8125
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage			1.468.630 €
+ Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	5,00% d. vSW d. baul. Anlage		73.431 €
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen			1.542.061 €
= <i>entspricht € pro m² Wohnfläche</i>	<i>bei 339 €/m² Wfl.</i>		<i>4.549 €/m²</i>

Doppelgarage:

Durchschnittliche Herstellkosten (NHK 2010)	780 €/m ²	
x Regionalfaktor (gem. Modellparameter GAA)		
x Baupreisentwicklung seit 2010	1,764	
x Bruttogrundfläche BGF rund	54 m ²	73.860 €
= Herstellkosten		73.860 €
+ Besondere Bauteile und "C-Flächen" der BGF	0,00%	- €
= Durchschnittlicher Herstellkosten der baulichen Anlage		73.860 €
- Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV		0,8125
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage		60.012 €
+ Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	0,00%	- €
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen		60.012 €
= entspricht € pro m ² Nutzfläche	bei 45 €/m ² Nfl.	1.321 €/m ²

Zusammenfassung

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen (Wohnhaus)	1.542.061 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (Doppelgarage)	60.012 €
+ Bodenwert	1.043.000 €
= Vorläufiger Sachwert des Grundstücks rd.	2.645.000 €
= entspricht € pro m ² Wohnfläche bei rd. 339 m ²	7.802 €/m ²

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks (vSW)

- ohne Marktanpassung, schadensfrei und unbelastet -

rd. 2.645.000 €**8.3 Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt - Marktanpassung**

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

Die Marktanpassung erfolgt, indem der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor multipliziert wird. Der Sachwertfaktor wird im **Idealfall** vom örtlichen Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 7 Abs. 1 Satz 3 i. V. m. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

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

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

Wie bereits unter Ziffer 8.2 erläutert, wurden durch den regionalen Gutachterausschuss (GAA) für den Landkreis Augsburg hinreichend geeignete Sachwertfaktoren (SW-Faktoren) zur Marktanpassung der vorläufigen Grundstückssachwerte auf der Basis des **Grundstücksmarktberichtes 2021** nebst der „wertDaten“ (für die Wertermittlung erforderlichen Daten, veröffentlicht im Januar 2022), empirisch abgeleitet, welche im bewertungsgegenständlichen Falle nur bedingt anzuwenden sind, da die Ableitung der Sachwertfaktoren auf vorläufige Sachwerte zwischen 50.000 und 2.000.000 € begrenzt ist. Die Sachwertermittlung erfolgt daher unter zugrunde gelegter Betrachtung und Annäherung an die seitens des Gutachterausschusses empirisch erhobenen Sachwertfaktoren in Abgleich mit den eigenen Erfahrungswerten des unterzeichnenden Sachverständigen über den regionalen Immobilienmarkt, in Anlehnung an die empfohlenen Vorgehensweisen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Die Ableitung der Sachwert-Faktoren basiert laut dem Grundstücksmarktbericht auf folgender Stichprobe für Ein- und Zweifamilienhäuser (Beschreibung der Stichprobe):

Anzahl der auswertbaren Fälle:	1.866
Betrachtete Geschäftsjahre:	01.01.2017 bis 30.06.2021
Stichprobenbegrenzung:	nur geprüfte und plausibilisierte Kauffälle, keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse, Ausreißer-Prüfung mit Boxplot-Methode und 2,5-facher Sigma-Regel

Für die bewertungsgegenständliche Immobilie ergibt sich bei einem vorläufigen (schadensfreien) Grundstückssachwert in Höhe von rund **2.000.000 €** (Obergrenze der der Auswertung zugrunde legenden vorl. Sachwerte seitens des GAA) folgender objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor auf Basis der nachstehenden Eingangsparameter gemäß dem Berechnungstool des Gutachterausschusses (SW-Faktoren in den Landkreisen Aichach-Friedberg und Lkr. Augsburg, **basierend** auf ausgewerteten Geschäftsjahren 2017 bis Juni 2021):

- Ein-/Zweifamilienwohnhäuser
- Lagepunkte: 65
- Restnutzungsdauer: 65 Jahre
- Bruttogrundfläche: 919 m²
-

Objektspezifisch angepasster Sachwert-Faktor:	0,81
95% Vertrauensintervall, Spanne:	0,79 – 0,84

Hinweis GAA nach Auswertung: Bewertungsobjekt befindet sich außerhalb der Stichprobe

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

0,79

als angemessen und gerechtfertigt beurteilt.

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

Vorläufiger Sachwert (unbelastet/schadensfrei)	2.645.000 €	
x Marktanpassung (SW-Faktor)	0,79	
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert rund	2.090.000 €	6.165 €/m ² Wfl.

Plausibilisierung der Ergebnisse:

Gebäundefaktoren

Ferner wurden durch den regionalen Gutachterausschuss (GAA) für den Landkreis Augsburg Gebäundefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser empirisch abgeleitet.

Die Ableitung der Gebäundefaktoren basiert laut dem Grundstücksmarktbericht auf folgender Stichprobe (Beschreibung der Stichprobe):

Anzahl der auswertbaren Fälle:	2.517
Betrachtete Geschäftsjahre:	01.01.2017 bis 30.06.2021
Stichprobenbegrenzung:	nur geprüfte und plausibilisierte Kauffälle, keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse, Ausreißer-Prüfung mit Boxplot-Methode und 2,5-facher Sigma-Regel Bodenwert nicht größer als Kaufpreis

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

- Ein-/Zweifamilienwohnhäuser
- Lagepunkte: 65
- Wohnfläche: 339 m²
- Grundstücksfläche: 1.512 m²
- Standardstufe: 4,5
- Tatsächliches Gebäudealter 4-15 Jahre
- Keller vorhanden
- Keine Modernisierung
- Freistehendes Gebäude
- Unvermietet

Objektspezifisch angepasster Gebädefaktor:	4.833 €/m²
(angepasster, vorläufiger Vergleichswert):	1.638.437 €
95% Vertrauensintervall, Spanne:	4.698 – 4.982 €/m ²

Hinweis GAA nach Auswertung: Bewertungsobjekt befindet sich außerhalb der Stichprobe

Grundsätzlich ist anzumerken, dass eine unmittelbare oder absolute Vergleichbarkeit von Ein- und Zweifamilienhäusern (aufgrund von Individualkriterien und mangelnder Einzelkenntnis) nicht gegeben ist. Auch ist eine Vergleichsmöglichkeit über Preise pro Quadratmeter nur bedingt aussagekräftig, da die Liegenschaften über unterschiedliche Grundstücksgrößen und -gestaltungen und – im Unterschied zu Eigentumswohnungen – häufig über individuellere und stark abweichende Ausstattungskriterien sowie ggf. darüber hinaus über geldwerte Nutzflächen (z. B. Hobbyräume im Keller, Wintergärten, Dachräume etc.), Nebengebäude, Außenanlagen / Stellplätze / Garagen etc. verfügen. Daher sind Ein- und Zweifamilienhäuser ausdrücklich keine Objekte, die nach Quadratmeterpreisen beurteilt werden. Vor allem gehen unterschiedlich große Grundstücke in die Wertfindung ein, was wiederum bei Eigentumswohnungen eine untergeordnete bzw. zu vernachlässigende Rolle spielt.

Im vorliegenden Fall liegt der vorstehend ermittelte marktangepasste vorläufige Grundstückssachwert pro Quadratmeter oberirdischer Wohnfläche mit **6.165 €/m²** im Abgleich mit den o. g. seitens des Gutachterausschusses aufgeführten Gebädefaktoren deutlich über dem oberen Wert der angegebenen Wertspanne. Der ermittelte Gebädefaktor kann unter Würdigung der für das gegenständliche Bewertungsobjekt bestehenden wertrelevanten Wertmerkmale, unter Berücksichtigung des vorhandenen außergewöhnlichen Bewertungsobjektes innerhalb eines von überwiegend von Durchschnittsimmobilien geprägten Immobilienmarktes insgesamt ein plausibles Marktpreisgefüge darstellen. Eine zusätzliche Plausibilisierung über den Ertragswert – eine im gewöhnlichen Geschäftsverkehr übliche Vorgehensweise - kommt in dem bewertungsgegenständlichen Fall nicht zur Anwendung.

8.4 Korrektur wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (BoG)

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

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Abschlag wegen baulicher Auffälligkeiten:

Wie vorstehend erläutert, wurde bei der Ermittlung des Sachwerts von einem schadensfreien Bewertungsobjekt ausgegangen. Hierbei wurden die unter Ziffer 6.3 aufgeführten Investitionen bereits als durchgeführt angenommen. Bisher nicht erfasste Umstände - wie in diesem Falle die jeweiligen baulichen Auffälligkeiten - sind somit noch gesondert zu berücksichtigen.

Abschließendes Ergebnis:

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Das vorliegende Gutachten wurde unter den besonderen Bedingungen im Zwangsversteigerungsverfahren erstellt und kann hinsichtlich bestehender Grundstücksbelastungen abweichende Betrachtungen zu § 8 Absatz 3, §§ 46 bis 52 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) aufweisen. Der vorliegende Verkehrswert wird für den Verfahrenszweck der Zwangsversteigerung ohne Grundstücksbelastungen aus Abteilung II des Grundbuches (unbelastet) i. S. d. § 74a ZVG ausgewiesen.

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

Verkehrswert für das unbelastete Wohnhausgrundstück Flst. 459/5	rd. 2.085.000 € (i. W.: zweimillionenfünfundachtzigtausend Euro)
------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------

10 Schlussbemerkung

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

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

11 Versicherung

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

Augsburg, 16. August 2023

.....
Uwe K. Stielke MRICS

- Chartered Valuation Surveyor MRICS

- Immobilienökonom (IRE/BS)

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

- Fachwirt in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)

- Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)

12 Wesentliche Literatur

Neben den zitierten Quellen zu Spezialfragen liegen der Wertermittlung zugrunde:

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

13 Gesetzliche Grundlagen

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

14 Anlagen

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