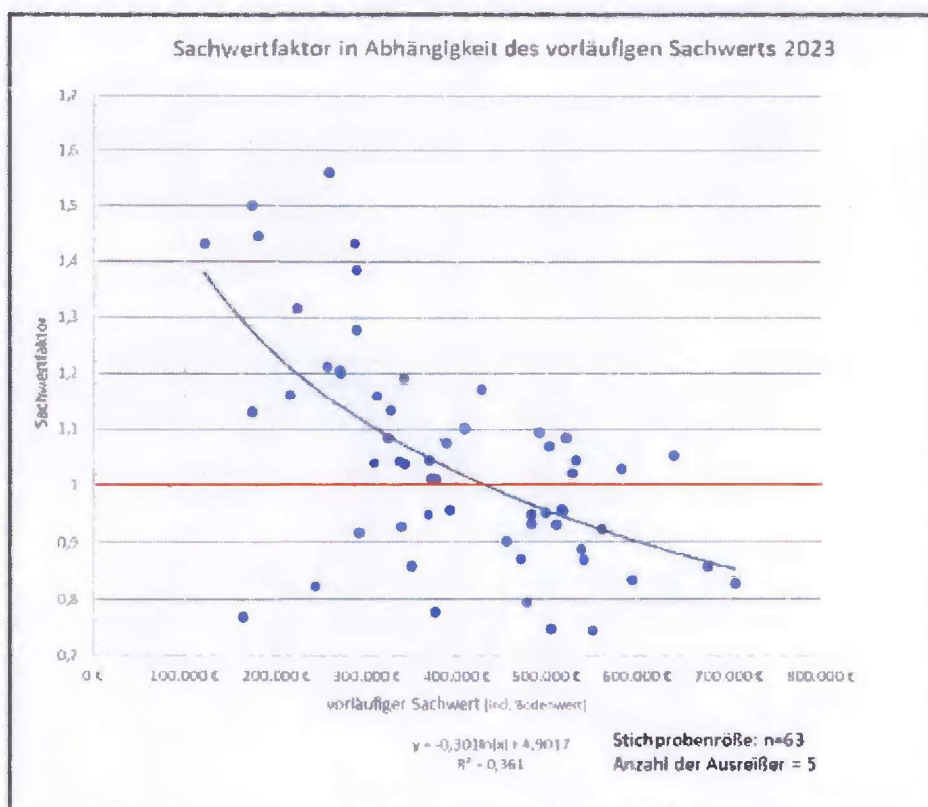




vorläufiger Sachwert in €	SWF	vorläufiger Sachwert in €	SWF
100000	1,44	400000	1,02
130000	1,36	430000	1,00
160000	1,29	460000	0,98
190000	1,24	490000	0,96
220000	1,20	520000	0,94
250000	1,16	550000	0,92
280000	1,13	580000	0,91
310000	1,10	610000	0,89
340000	1,07	640000	0,88
370000	1,04	670000	0,86
		700000	0,85

Für den Wertermittlungstichtag hat der Gutachterausschuß des Landkreises Donau-Ries keine aktuellen Sachwertfaktoren ermittelt und kann auch keine Tendenz angeben, daher wird für die Wertermittlung von den Sachwertfaktoren des Grundstücksmarktberichtes ausgegangen.

Somit ergibt sich nach dieser Tabelle eine Umrechnung mittels Koeffizienten durch lineare Interpolation für den vorläufigen Sachwert (VSW) von 293.839,-- € mit

VSW bei 280.000,-- = 1,13 und

VSW bei 310.000,-- = 1,10

ein Marktanpassungsfaktor VSW bei 293.839,-- € von rd. 1,12.

Auf dem Grundstück ist keine, sonst bei Einfamilienhausgrundstücken üblicherweise erstellte Garage oder ein Carport vorhanden. Von der Grundstücksgröße und Zufahrtsmöglichkeit ist eine entsprechende Bebauung möglich. Für den Umstand des Fehlens einer Garage oder eines Carports ist hier ein Abschlag vom ermittelten Marktanpassungsfaktor VSW in angemessener Höhe von 0,02 notwendig und ergibt einen Gesamtmarktanpassungsfaktor VSW von 1,10.

Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag

Februar 2025 für Wohngebäude

187,30

120.313,-- € x 1,873

225.346,-- €

Außenanlagen FINr. 1618, pausch. 5 % von 225.346,-- €

11.267,-- €

Sachwert der baulichen Anlagen

236.613,-- €

Bodenwert

57.226,-- €

vorläufiger Sachwert

293.839,-- €

Sachwertfaktor

1,1

Marktanpassung mit Sachwertfaktor = 293.839 € x 1,1

marktangepaßter vorläufiger Sachwert

323.223,-- €

Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

./ Mängel- und Schadensbeseitigung

-5.000,-- €

Sachwert

318.223,-- €

gerundet

318.000,-- €

=====

Der relative Sachwert bezogen auf den Sachwert im Verhältnis zur Wohnfläche beträgt mit 318.000,-- € / 144 m² rd. 2.200,-- €/m² und liegt unter Berücksichtigung des Baualters etwa im Bereich durchschnittlichen relativen Kaufpreise der Verkaufsfälle in Pkt. 7.

10. VERKEHRSWERT

Nach der Legaldefinition in § 194 Baugesetzbuch 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 Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Verkehrswertermittlung des Grundstücks FINr. 1618 wird der Sachwert unter Berücksichtigung der örtlichen Lage, der Vergleichswerte, des ermittelten Gebäudefaktors und der am Wertermittlungstichtag herrschenden Situation am Grundstücksmarkt herangezogen.

Weiterhin wird die hier erfolgte Außenschätzung mit einem Abschlag von 20 % vom Sachwert berücksichtigt und ergibt somit einen Verkehrswert von 318.000,-- € x 0,8 ≈ 255.000,-- €.