

Az.: K 62/21

GUTACHTEN

über den Verkehrswert/Marktwert



Grundstück der Gemarkung Scheuring

Fl.Nr. 142

Hauptstraße 73, 75

Gebäude- und Freifläche zu 0,1522 ha

zum Stichtag 18. Januar 2022

INHALTSVERZEICHNIS**SEITE**

1.0	ALLGEMEINES	3
1.1	Auftraggeber.....	3
1.2	Auftrag.....	3
1.3	Objekt	3
1.4	Unterlagen	3
1.5	Ortsbesichtigung.....	3
1.6	Recherchen	3
1.7	Technische Daten.....	3
1.8	Brandversicherung.....	5
2.0	GRUNDSTÜCK	6
2.1	Grundbuch	6
2.2	Boden- und Grundstücksbeschreibung.....	6
2.3	Ort Lage	7
2.4	Erschließung	7
2.5	Baurecht.....	7
2.6	Bodenrichtwert.....	7
3.0	GEBÄUDEBESCHREIBUNG	10
3.1	Allgemeines	10
3.2	Einteilung Wohnfläche Nutzfläche.....	10
3.3	Baubeschreibung	12
3.3.1	Allgemein	12
3.3.2	A) Zweifamilienhaus.....	12
3.3.3	B) Altes Wohnhaus	15
3.3.4	C) Nebengebäude	16
3.3.5	D) Nebengebäude.....	16
3.4	Bauschäden Baumängel.....	16
3.5	Gesamtbeurteilung Gebäude	17
3.5.1	A) Zweifamilienhaus.....	17
3.5.2	B) Altes Wohnhaus	17
3.5.3	C) Nebengebäude	17
3.5.4	D) Nebengebäude.....	17
3.6	Außenanlagen und sonstige baulichen Anlagen	17
4.0	SONSTIGE ANGABEN.....	18
4.1	Einrichtung Möblierung Maschinen Geräte	18
4.2	Nutzung	15
4.3	Energieausweis.....	18
5.0	WERTERMITTLUNG.....	19
5.1	Allgemeine Grundlage Wertermittlungsverfahren.....	19
5.2	Bodenwert.....	20
5.3	Sachwertverfahren	22
5.3.1	Allgemeines – Immobilienwertverordnung 2021	25
5.3.2	Ermittlung Gebäudewerte	23
5.3.3	Wert der Außenanlagen.....	27
5.3.4	Zusammenstellung	27
5.4	Verkehrswert	27

ANLAGEN: Bewertung Leibgeding
 Fotodokumentation | Ortsplan | Lageplan | Grundrisse | NHK 2010

1.0 ALLGEMEINES

- 1.1 AUFTRAGGEBER** Amtsgericht Augsburg
Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen)
Am Alten Einlaß 1, 86150 Augsburg
- 1.2 AUFTRAG** Az.: K 62/21
Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert/Marktwert des Objekts zu ermitteln.
- 1.3 OBJEKT** Grundstück der Gemarkung Scheuring
Fl.Nr. 142, Hauptstraße 73, 75
Gebäude- und Freifläche zu 0,1522 ha
in 86937 Scheuring
- 1.4 UNTERLAGEN**
- Lageplan M 1:1000 vom 17.12.2021
 - Bauantrag und Eingabeplanung zum Neubau eines Zweifamilienhauses vom 24.06.1996
 - Eingabeplan zum Neubau eines Geräteraumes vom 13.07.1999
 - Eingabeplan Überdachung einer Terrasse vom 15.05.2002
 - Grundbuchauszug vom 02.12.2021
- 1.5 ORTSBESICHTIGUNG** Am 18. Januar 2022.
- 1.6 RECHERCHEN** Landratsamt Landsberg, Gutachterausschuss:
- Bodenrichtauskunft vom 07.02.2022
- Verwaltungsgemeinschaft Prittriching:
- Informationen zu Erschließung und Bauleitplanung.
- Übersendung von Planunterlagen.
- 1.7 TECHNISCHE DATEN** Fl.Nr. 142, Grundstücksgröße 1.522 m²
- BAUJAHRE**
- A) Zweifamilienhaus: ca. 1997
B) Altes Wohnhaus: ca. 1942

- C) Nebengebäude: ca. 1958
 D) Nebengebäude: ca. 1964

WOHN-/NUTZFLÄCHEN

- A) Zweifamilienhaus:
 Wohnung EG/OG ca. 179 m² Wohnfläche
 Wohnung DG ca. 99 m² Wohnfläche
 Keller ca. 82 m²
- B) Altes Wohnhaus
 Wohnung EG/OG ca. 174 m² Wohnfläche
 Keller ca. 40 m²
- C) Nebengebäude: ca. 110 m² Nutzfläche
- D) Nebengebäude: ca. 140 m² Nutzfläche

BERECHNUNG DER BRUTTOGRUNDFLÄCHE

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

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

A) ZWEIFAMILIENHAUSE

- a) überdeckt u. allseitig in voller Höhe umschlossen:

KG: 8,5 m x 11,5 m + 5,0 m x 1,3 m =	104,25 m ²
EG: 8,5 m x 11,5 m + 5,0 m x 1,3 m =	104,25 m ²
OG: 12,7 m x 11,5 m + 5,0 m x 1,3 m =	152,55 m ²
DG: 12,7 m x 11,5 m + 5,0 m x 1,3 m =	152,55 m ²
	<u>513,60 m²</u>

- b) überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen:
 Balkone, Überdachung als Zuschlag bei Sachwertberechnung

- c) nicht überdeckt:
 Kellerabgang als Zuschlag bei Sachwertberechnung

B) ALTES WOHNHAUS

a) überdeckt u. allseitig in voller Höhe umschlossen:

KG: 2,9 m x 11,0 m + 4,3 m x 2,5 m	
+ 4,6 m x 4,3 m =	62,43 m ²
EG: 11,5 m x 11,0 m + 4,6 m x 6,2 m	
+ 3,5 m x 3,0 m =	165,52 m ²
OG: 7,3 m x 11,0 m + 4,6 m x 6,2 m	
+ 1,5 m x 1,5 m =	111,07 m ²
DG: 7,3 m x 11,0 m (nicht ausgebaut) =	80,30 m ²
	419,32 m ²

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

c) nicht überdeckt: entfällt

C) NEBENGEBÄUDE

a) überdeckt u. allseitig in voller Höhe umschlossen:

EG: 14,0 m x 8,6 m =	120,40 m ²
----------------------	-----------------------

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

c) nicht überdeckt: entfällt

D) NEBENGEBÄUDE

a) überdeckt u. allseitig in voller Höhe umschlossen:

EG: 19,4 m x 8,0 m =	155,20 m ²
----------------------	-----------------------

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

c) nicht überdeckt: entfällt

1.8 BRANDVERSICHERUNG

Bayerische Versicherungskammer

Versicherung Nr.: B2-310-5706

Versicherungsbeginn: 01.11.1968

Versicherungsform: Gleitender Neuwert
Neubauwert 1914 in MarkVersicherungssumme: Wohngebäude 57.000
Garagengebäude 5.200
Garagengebäude 3.800

Derzeitige Richtzahl für Gebäude: 20,50

2.0 GRUNDSTÜCK

2.1 GRUNDBUCH

Amtsgericht Landsberg am Lech, von Scheuring,
Blatt 1200

BESTANDSVERZEICHNIS
wie Gutachten 1.3

ZWEITE ABTEILUNG

Nr. 5:

Leibgeding; gemäß Bewilligung vom 22.07.1998

Vermerk: Bewertung siehe Anlage zum Gutachten.

Nr. 7, 8 und 9 –

Erbanteil am Nachlass ist gepfändet; gemäß Pfändungs- und Überweisungsbeschlüsse vom 05.02.2019, 12.03.2019 und 12.01.2021

Nr. 12 –

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

DRITTE ABTEILUNG

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

2.2 BODEN- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Grundstücksform siehe Lageplan. Grundstücksbreite ca. 30 m, Grundstückstiefe ca. 50 m.

Baugrund- und Grundwasserverhältnisse sind nicht bekannt. Bei der Bewertung wird vorausgesetzt, dass es sich um tragfähigen Baugrund handelt und das Grundwasser keinen Einfluss auf die Gebäude hat.

Es wird vorausgesetzt, dass es sich um ein altlastenfreies Grundstück handelt.

An der Straße befinden sich ein neues und ein altes Wohnhaus (zusammengebaut). Im Rückbereich sind zwei Nebengebäude und der Hof.

2.3 ORT | LAGE

Scheuring mit ca. 1.940 Einwohner, liegt im nördlichen Teil des Landkreises Landsberg und grenzt im Norden an Prittriching, im Süden an die Gemeinden Weil und Kaufering, sowie im Westen an die Gemeinde Obermeitingen und an den Landkreis Augsburg (Regierungsbezirk Schwaben) an. Mit der Gemeinde Prittriching bildet Scheuring eine Verwaltungsgemeinschaft. In Scheuring ist eine Kindertagesstätte und eine Grundschule vorhanden. Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind teilweise bzw. in den umliegenden Gemeinden, vorhanden.

Die Entfernung zur B17 beträgt ca. 6 km, nach Landsberg/A 96 ca. 16 km, nach Geltendorf (S-Bahnanschluss) ca. 13 km.

Das Grundstück liegt in Norden an der Hauptstraße (Ortsdurchgangsstraße). Das Grundstück ist hauptsächlich von Wohnhäusern umgeben.

2.4 ERSCHLIESSUNG

Laut Auskunft der VG Prittriching ist das Grundstück vollständig erschlossen und abgerechnet (nach Baugesetzbuch und Kommunalabgabengesetz).

2.5 BAURECHT

Das Grundstück liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB. Das Grundstück befindet sich in einem Dorfgebiet (MD).

2.6 BODENRICHTWERT

Landratsamt Landsberg am Lech, Gutachterausschuss, Bodenrichtwertauskunft zum 31.12.2020:

Scheuring, Wohnbauland: 450 €/m²
baureif, erschließungsbeitragsfrei

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Die Bodenrichtwerte gelten für baureifes Land. Damit werden Flächen bezeichnet, die nach §§ 30, 33 oder 34 BauGB baulich nutzbar sind.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass die Bodenrichtwerte die Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB und die Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) enthalten.

Im Übrigen wird das Bodenrichtwertgrundstück wie folgt definiert:

- Die Bodenrichtwerte werden für Wohnbauflächen festgesetzt (Art der baulichen Nutzung).
- Das Bodenrichtwertgrundstück hat eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) von 0,5 (Maß der baulichen Nutzung); es kann mit einem Einzelhaus in Form eines Ein- oder Zweifamilienhaus bebaut werden.
- Zu bemerken ist, dass nach den Feststellungen des Gutachterausschusses die für die Definition des Bodenrichtwerts maßgeblichen Kriterien beim Kauf von Grundstücken, die im ländlichen Bereich liegen, auf die Preisbildung nicht selten einen eher geringeren Einfluss haben.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Bodenrichtwerte keine bindende Wirkung haben.

Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Abweichungen eines einzelnen Grundstückes von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie z.B. spezielle Lage, Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung – bewirken in der Regel eine entsprechende Abweichung seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragsberechtigte ein Gutachten des Gutachterausschusses über den Verkehrswert beantragen.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.

Begriffsbestimmungen

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die Geschossfläche ist gemäß § 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BaunVO) nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Vollgeschosse sind nach den baurechtlichen Vorschriften Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über

mindestens zwei Drittel ihrer Grundstücke eine Höhe von mindestens 2,3 m haben. Als Vollgeschosse gelten auch Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,2 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

Wird als Maß der baulichen Nutzung das Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche angegeben, sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen (wertrelevante Geschossflächenzahl – WGFZ). Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.

Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen, ist

- die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses,
- die Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30 % des darüber liegenden Vollgeschosses zu berechnen.

3.0 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

3.1 ALLGEMEINES

Das Zweifamilienhaus A wurde ca. 1997 errichtet. Die Hauptwohnung befindet sich im Erdgeschoss und Obergeschoss. Die zweite Wohnung befindet sich im Dachgeschoss. Das Wohnhaus ist unterkellert. An der Rückseite/Nordseite sind Balkone und Terrasse. Der Eingang befindet sich an der Westseite. Im OG und DG ist ein Teil des nebenliegenden alten Wohnhauses B überbaut.

Das alte Wohnhaus B wurde laut Auskunft ca. 1942 errichtet. Das Gebäude ist teilunterkellert. An der Nordseite ist ein Geräteraum angebaut. Der Hauseingang befindet sich an der Südseite (Straße).

Im Rückbereich befinden sich zwei Nebengebäude. Das Nebengebäude C wurde ca. 1958 errichtet. Es handelt sich um ein ehemaliges landwirtschaftliches Gebäude (Maschinenhalle).

Das Nebengebäude D wurde ca. 1964 errichtet.

Es handelt sich um zwei Garagen und um ein ehemaliges landwirtschaftliches Gebäude (3 Garagen, Scheune).

3.2 EITEILUNG WOHNFLÄCHE | NUTZFLÄCHE

A) WOHNHAUS

KG: Flur, Kellerräume, Heiz- und Tankraum ca. 82 m²

WOHNUNG 1

EG: Diele	ca.	8,60 m ²	
Küche	ca.	38,04 m ²	
Speis	ca.	2,39 m ²	
Arbeitszimmer	ca.	9,00 m ²	
Waschraum	ca.	7,80 m ²	
Garderobe	ca.	4,51 m ²	70,34 m ²
OG: Diele	ca.	15,21 m ²	
Wohnen	ca.	27,75 m ²	
Eltern	ca.	15,31 m ²	
Kind 1	ca.	16,83 m ²	
Kind 2	ca.	14,04 m ²	
Kind 3	ca.	13,48 m ²	
Bad	ca.	11,07 m ²	113,69 m ²
			184,03 m ²
abzüglich 3 % Putz =			<u>5,52 m²</u>
			178,51 m ²

**Wohnfläche Wohnung 1 ca. 179 m²
(ohne Terrasse und Balkon)**

WOHNUNG 2	DG: Diele	ca.	17,81 m ²
	Küche/Wohnen	ca.	37,32 m ²
	Eltern	ca.	14,37 m ²
	Kind	ca.	12,86 m ²
	Bad	ca.	10,79 m ²
	HWR	ca.	8,48 m ²
		ca.	101,63 m ²
	abzüglich 3 % Putz =		<u>3,05 m²</u>
			98,58 m ²

**Wohnfläche Wohnung 2 ca. 99 m²
(ohne Balkon)**

B) ALTES WOHNHAUS	KG: Gang, Keller, Rübenkeller	ca. 40 m ²
	EG: Diele	ca. 25 m ²
	Wohnen	ca. 19 m ²
	Stube	ca. 18 m ²
	Küche	ca. 14 m ²
	Speis	ca. 7 m ²
	Bad	ca. 9 m ²
	WC	ca. 2 m ²
	Abstellraum	ca. 2 m ²
	OG: Diele	ca. 14 m ²
	Zimmer	ca. 7 m ²
	Zimmer	ca. 18 m ²
	Zimmer	ca. 14 m ²
	Zimmer	ca. 7 m ²
	Anbau:	
	Vorplatz	ca. 3 m ²
	Bad	ca. 5 m ²
	Zimmer	ca. <u>15 m²</u>
		179 m ²
	abzüglich 3 % Putz =	<u>5 m²</u>
		174 m ²

Wohnfläche ca. 174 m²

C) NEBENGEBÄUDE EG: Lagerfläche ca. 110 m²

D) NEBENGEBÄUDE EG: Lagerfläche, Garagen ca. 140 m²

Die Flächen für das Zweifamilienhaus wurden dem Bauantrag entnommen. Die Flächen des alten Wohnhauses B wurden überschlägig berechnet.

Von den Nebengebäuden lagen keine Planunterlagen vor. Die Flächen wurden überschlägig ermittelt.

3.3 BAUBESCHREIBUNG

3.3.1 ALLGEMEIN

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

Nicht einsehbare Bauteile und Baumaterialien entsprechen dem Bauplan bzw. werden angenommen.

Untersuchungen über Art und Güte der verwendeten Materialien, sowie die Funktionsfähigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen wurden nicht vorgenommen.

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

3.3.2 A) ZWEIFAMILIENHAUS

BAUKONSTRUKTION/DACH/FASSADE

Fundamentplatte aus Stahlbeton, ca. 22 cm stark, Kelleraußenwände aus Stahlbeton, ca. 30 cm stark, Stahlbetondecken ca. 18 cm stark.

Außenwände aus Ziegelmauerwerk, ca. 36 cm stark, verputzt. Innenwände aus Ziegelmauerwerk, ca. 12 und 24 cm stark, verputzt.

Holzdachstuhl, Dachneigung ca. 42°, mit Sparren, Pfetten, Zangen (Dachaufbau nicht bekannt – zwischen Sparren vermutlich Mineralfaserdämmung).

Dachdeckung aus roten Betonpfannen, Spenglerarbeiten in Kupferausführung, Dachgauben mit Kupferverblechung.

An Nordseite Gegengiebel mit Balkonen aus Stahlbetonplatten mit gemauerten Brüstungen und Plattenbelag. (Balkonbrüstungen mit Feuchtigkeitsflecken und Algen- bzw. Schimmelbildung, zwei gesprungene Bodenplatten.)

Im EG Terrasse mit Kunststeinplatten und Holzüberdachung weiß, Dachverglasung.

Weißer Außenputz mit Abwitterung.

Weißer Kunststofffenster mit Zweifach-Isolierverglasung, innenliegenden Sprossen und Kunststoffrollläden (aus ca. 1997).

Holzhaustüre mit Isolierglasausschnitt.

INNENAUSBAU ERDGESCHOSS

Bad –

Blaue Bodenplatten, weiße Wandfliesen mit Bordüre, Holzdecke natur, Heizkörper. Wandhänge-WC weiß mit

Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer verchromt, Dusche weiß mit Duschtrennwand und verchromter Armatur.

Büro –

Laminatbodenbelag, Wände mit Rauputz weiß, Holzdecke natur, Heizkörper.

Flur/Diele –

Grau-blauer Plattenbelag, Wände mit Rauputz weiß, Holzdecke natur, Holztüren natur, Heizkörper.

Küche/Essen –

Grau-blauer Plattenbelag, Wände mit Rauputz weiß, Decke mit Holzbalken-Attrappen, dazwischen Rauputz weiß, Fußbodenheizung, Holzofen.

INNENAUSBAU OBERGESCHOSS

Bad –

Blaue Bodenplatten, weiße Wandfliesen mit blauer Bordüre, Decke mit Feuchtraumpaneelen blau-grau gestaltet, Fußbodenheizung. Eingefliester Doppelwaschtisch weiß mit Einhebelmischer verchromt, Wandhänge-WC weiß mit Unterputzspülkasten, Eck-Duschwanne mit Einhebelmischer, Brausegarnitur verchromt, eingeflieste Badewanne mit Einhebel-Wannenbatterie/Brausegarnitur verchromt.

Diele –

Grau-blauer Plattenbelag, Wände mit Rauputz weiß, Holzdecke natur, Holztüren natur, Heizkörper.

Zimmer –

Laminatbodenbeläge, Wände mit Rauputz weiß, Decken mit Holzverschalung natur bzw. verputzt weiß, Heizkörper.

INNENAUSBAU KELLERGESCHOSS

Kellerräume mit Plattenbelag, verputzte Wände und Betonwände weiß, zum Teil mit Heizkörper.

Waschküche mit Bodenfliesen, zum Teil mit gefliesten Wänden, Wandhänge-WC, Dusche, Spüle, Waschmaschinenanschluss, Hauswassereinführung, Heizkörper. Heizraum siehe Gebäudetechnik allgemein.

INNENAUSBAU WOHNUNG DACHGESCHOSS (SEPARATE WOHNUNG)

Bad –

Grüne Bodenplatten, weiße Wandfliesen, Schräge und Decke mit weißen Kunststoffpaneelen, Fußbodenheizung. Eingeflieste Badewanne hellgrün mit Einhebel-Wannenbatterie, Brausegarnitur verchromt, Waschbecken hellgrün mit Einhebelmischer verchromt, Wandhänge-WC weiß mit Unterputzspülkasten, eingeflieste Duschwanne mit Einhebelmischer, Brausegarnitur verchromt. Waschmaschinenanschluss, Handtuch-Heizkörper, Fußbodenheizung.

Diele –

Weißer Plattenbelag, Wände verputzt weiß, Holzdecke natur, Holztüren natur, Heizkörper, steile Holztreppe zum Dachspitz.

Essen/Wohnen –

Weißer Plattenbelag, Wände mit Rauputz weiß, Holzdecke natur, Heizkörper, Holzeinzelofen (mieterseits).

Küche –

Weißer Plattenbelag, Schräge und Decke mit Holzverschalung natur, Heizkörper. (Einbauküche mieterseits)

Schlafzimmer –

Laminatbodenbelag, Wände verputzt weiß, Schrägen mit Holzverschalung natur, Heizkörper.
(Ein Schlafzimmer im Dachspitz – hier defektes Dachflächenfenster.)

TREPPENHAUS

Gewendelte Stahlbetontreppe mit poliertem Granitbelag, Kunststoffgeländer, Wände, Decken und Schrägen verputzt weiß.

DACHSPITZ

Spanplattenboden, Schräge mit Gipskartonverkleidung und vermutlich Mineralwolldämmung.

GEBÄUDETECHNIK ALLGEMEIN

Öl-Zentralheizung, im Heizraum KG Ölkessel mit Brenner und Regelung, Verteilungen, Warmwasserspeicher etc. (aus ca. 1997).
Heizkörper und Fußbodenheizung wie beschrieben.
Sanitäreinrichtung wie beschrieben, Unterputzinstallationen nicht bekannt.

Elektrohauptverteilung im KG. Elektroinstallation mit weißen Schaltern und Steckdosen (Leerrohrinstallation). Unterverteilungen und Haussprechanlage in den Wohnungen.

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

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

3.3.3 B) ALTES WOHNHAUS

BAUKONSTRUKTION/DACH/FASSADE

Außen- und Innenwände aus altem Vollziegelmauerwerk verputzt, Außenwandstärke EG/OG ca. 40 cm.

Alte Holzbalkendecken (Deckenaufbau nicht bekannt, zum Teil neue Stahlbetondecken.)

Alter Holzdachstuhl mit Sparren, Pfetten, Streben, Latzen (mit Feuchtigkeitsschäden und Verformungen, alter Holzboden mit Schädlingsbefall.)

Dachdeckung aus alten Falzziegeln mit Undichtigkeiten. Rostende Dachrinnen und Fallrohre.

Alter und erneuerter Außenputz weiß. (Bei Außenputz mehrere starke Risse ersichtlich.)

Kunststofffenster weiß, mit Rollläden (aus 80er Jahre).

Alte Leichtmetall-Haustüre mit Einfachverglasung.

Anbau Westseite mit schadhaftem Flachdach (starke Rissebildung, Undichtigkeit) und rostigem Geländer.

Geräteraum Nordseite aus schadhafter Holzkonstruktion mit Einfachverglasung und Eindeckung aus Kunststoffwellplatten.

INNENAUSBAU ERDGESCHOSS | OBERGESCHOSS

Küche mit Fliesenboden, in Zimmern alte Stein- und Holzböden. Wände verputzt mit Altanstrich, zum Teil mit Holzverschalung natur, zum Teil mit alten Tapeten.

Decken mit Holzverschalung bzw. verputzt.

Alte Holztüren natur.

WC (aus 60er Jahre) mit alten Fliesen und alten Sanitäreinrichtungsgegenständen (Stand-WC, Waschbecken, Urinal).

Bad (aus 90er Jahren) mit blauen Bodenfliesen, weißen Wandfliesen, weiße Sanitäreinrichtungsgegenstände

(Badewanne, Waschtisch mit Unterschrank, Wandhänge-WC, Urinal, verchromte Armaturen), elektrische Fußbodenheizung.

INNENAUSBAU KELLERGECHOSS

Kellerräume mit alten und erneuerten Betonböden, alter schadhafter Wandputz. (Starke Feuchtigkeitsschäden in Wänden und Böden.)

GEBÄUDETECHNIK ALLGEMEIN

Keine Zentralheizung. Wohnraum EG mit Heizkörper (Installation über Zentralheizung Zweifamilienhaus).

Elektro-Warmwasserspeicher im KG.

Alte Elektroinstallation, Elektrohauptverteilung von ca. 1974.

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

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

3.3.4 C) NEBENGEBÄUDE

Wände aus altem Mauerwerk, verputzt. Außenwandstärken ca. 25 - 45 cm. Schadhafter Betonboden, alte Holzdecken zum Teil verkleidet, zum Teil unverkleidet.

Alter Holzdachstuhl mit alter Falzziegeldeckung (mit Undichtigkeiten). Schadhafter Innen- und Außenputz (mit Feuchtigkeitsschäden, Abplatzungen, Rissen). Außenputz Giebel erneuert.

Alte, schadhafte Holztore, Holztüren und Holzfenster.

Am Giebel Holzanbau mit Betonplattendeckung.

3.3.5 D) NEBENGEBÄUDE

Wände aus altem Betonsteinmauerwerk, verputzt, Außenwandstärken ca. 28 – 54 cm. Innenwände unverputzt. Schadhafter Betonboden.

Alter Holzdachstuhl mit alter asbesthaltiger Welleternitdeckung (mit Undichtigkeiten).

Schadhafter Außenputz (mit Feuchtigkeitsschäden, Abplatzungen, Rissen).

Teilweise Holzdecke, teilweise Betondecken.

Alte Blech-Garagentore, alte Holztore mit Schäden.

3.4 BAUSCHÄDEN | BAUMÄNGEL

Bauschäden und Baumängel, welche bei der Besichtigung festgestellt wurden, sind in der Baubeschreibung erwähnt.

Verdeckte Mängel und Schäden können bei der Besichtigung nicht festgestellt werden.

Für die Vollständigkeit der aufgeführten Mängel und Schäden kann keine Gewähr übernommen werden.

Bei festgestellten, bzw. angegebenen Mängeln und Schäden werden die Kosten für ihre Beseitigung und die Wiederherstellung des Gebrauchszustandes nach Erfahrungswerten grob geschätzt. Zur besonderen Feststellung von Mängeln und Schäden am Gebäude ist eine spezielle Schadensbegutachtung erforderlich, diese kann im Rahmen dieses Gutachtens nicht erstellt werden.

3.5 GESAMTBURTEILUNG GEBÄUDE

3.5.1 A) ZWEIFAMILIENHAUS Das Wohnhaus befindet sich in einem guten Zustand.

3.5.2 B) ALTES WOHNHAUS Das Wohnhaus befindet sich in einem veralteten und schadhaften Zustand.

3.5.3 C) NEBENGEBÄUDE Das Gebäude befindet sich in einem veralteten und schadhaften Zustand.

3.5.4 D) NEBENGEBÄUDE Das Gebäude befindet sich in einem veralteten und schadhaften Zustand. Die Dachdeckung ist asbesthaltig. Bei Abbau und Entsorgung sind die gesetzlichen Vorschriften zu beachten.

3.6 AUSSENANLAGEN UND SONSTIGE BAULICHEN ANLAGEN

Terrasse mit Plattenbelag. Hoffläche aufgekiest.

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

4.0 SONSTIGE ANGABEN

4.1 EINRICHTUNG | MÖBLIERUNG | MASCHINEN | GERÄTE

ALLGEMEIN	Einbauküche, Möblierung, Einrichtungsgegenstände, sonstige bewegliche Gegenstände, Geräte, Maschinen und Materialien etc. in den Gebäuden <u>sind nicht Bestandteil der Wertermittlung.</u>
A) ZWEIFAMILIENHAUS	Im EG alte Einbauküche (Eigentümerin). Im DG Einbauküche mieterseits. Normale Einrichtung/Möblierung.
B) ALTES WOHNHAUS	Im EG alte Einbauküche. Alte Einrichtung/Möblierung.
C UND D) NEBENGEBÄUDE	Diverse Gebrauchsgegenstände und Materialien, Maschinen, Geräte, alter Traktor, Autoanhänger.

4.2 NUTZUNG

A) ZWEIFAMILIENHAUS	EG/OG-Wohnung Eigennutzung DG-Wohnung vermietet.
B) ALTES WOHNHAUS	Wohnrecht

4.3 ENERGIEAUSWEIS

Es ist kein Energieausweis vorhanden.

5.0 WERTERMITTLUNG

5.1 ALLGEMEINE GRUNDLAGE | WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

Grundlagen für die Wertermittlung sind

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

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

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

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

In den Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

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

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

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

Es besteht größtenteils Eigennutzung. Es handelt sich um kein Ertragswertobjekt.

Das Vergleichswert- und das Ertragswertverfahren eignen sich nicht zur Verkehrswertermittlung.

Es kommt das Sachwertverfahren zur Anwendung.

Bei der Bodenwertermittlung ist der Bodenrichtwert Grundlage.

5.2 BODENWERT

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

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

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

Landratsamt Landsberg am Lech, Gutachterausschuss,
Bodenrichtwertauskunft zum 31.12.2020:

Scheuring, Wohnbauland: 450 €/m²
baureif, erschließungsbeitragsfrei

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine WGFZ von 0,5 (Wertrelevante Geschossflächenzahl).

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

Laut Auskunft des Gutachterausschusses liegt das Grundstück im Bereich von Wohnbauflächen. Der Bodenrichtwert für Wohnbaufläche ist Grundlage bei der Wertermittlung.

Wegen Preissteigerung und besonderer Grundstücksmerkmale erfolgt eine Anpassung.

Das Grundstück wird für die Bewertung in zwei Teilflächen unterteilt:

Teilfläche I ca. 800 m²:

Der Vorderbereich ist mit einem Zweifamilienhaus und einem alten Wohnhaus bebaut.

Es bestehen werterhöhende und wertmindernde Faktoren.

Die Grundstückspreise für Wohnbaugrundstücke sind 2021 weiter angestiegen. Die Wertsteigerung wird in Scheuring sachverständig mit 3 % festgelegt.

Es besteht eine hohe Ausnutzung der Teilfläche. Dies wirkt sich werterhöhend aus. Die Werterhöhung wird sachverständig mit 5 % festgelegt.

Die Lage an der Ortsdurchgangsstraße wirkt sich wertmindernd aus (Verkehrslärm). Die Wertminderung wird sachverständig mit 5 % festgelegt.

Bodenrichtwert	450,00 €
+ 3 % Preissteigerung	+ 13,50 €
+ 5 % Werterhöhung Ausnutzung	+ 22,50 €
- 5 % Wertminderung Lage	- <u>22,50 €</u>
	463,50 €

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert für die Teilfläche I beträgt 464 €/m².

WERTBERECHNUNG:

$$800 \text{ m}^2 \times 464 \text{ €} = 371.200 \text{ €}$$

Teilfläche II ca. 722 m²:

Es handelt sich um den Rückbereich mit zwei Nebengebäuden (ehemalige landwirtschaftliche Gebäude).

Es bestehen werterhöhende und wertmindernde Faktoren.

Die Grundstückspreise für Wohnbaugrundstücke sind 2021 weiter angestiegen. Die Wertsteigerung wird in Scheuring sachverständig mit 3 % festgelegt.

Bei der Bewertung wird zugrunde gelegt, dass diese Fläche nach einem Abbruch der alten Nebengebäude in Zukunft einer Wohnnutzung zugeführt werden kann.

In diesem Fall ist es erforderlich, die alten Nebengebäude abzurechen (Abbruchkosten). Dies wirkt sich wertmindernd aus.

Die Teilfläche ist nicht erschlossen. Eine Zufahrt ist nur über den Vorderbereich möglich. Die Erschließung und die Zufahrtssituation wirken sich wertmindernd aus.

Die Wertminderung kann im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht genau ermittelt werden, sie wird sachverständig mit 30 % geschätzt.

Bodenrichtwert	450,00 €
+ 3 % Preissteigerung	+ 13,50 €
- 30 % Wertminderung	- <u>135,00 €</u>
	328,50 €

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert für die Teilfläche II beträgt 329 €/m².

WERTBERECHNUNG:

$$722 \text{ m}^2 \times 329 \text{ €} = 237.538 \text{ €}$$

ZUSAMMENSTELLUNG BODENWERT:

Teilfläche I	371.000 €
Teilfläche II	<u>238.000 €</u>
Bodenwert	609.000 €

5.3 SACHWERTVERFAHREN

5.3.1 ALLGEMEINES – IMMOBILIENWERTVERORDNUNG 2021

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3.2 ERMITTLUNG GEBÄUDEWERTE

A) ZWEIFAMILIENHAUS

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

Es handelt sich um ein unterkellertes Zweifamilienhaus mit Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Grundlage ist der Gebäudetyp 1.11. Beim Zweifamilienhaus erfolgt ein Korrekturfaktor von 1,05.

Das Wohnhaus entspricht der Standardstufe 3 (gewogener Standard 3,10).

ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTES FÜR DAS WOHN- GEBÄUDE

Ausstattungsmerkmal	Anteiliger Vomhundertsatz der Standardeinstufung					Wägungs- anteil	Gebäude- standard	
	1	2	3	4	5		gew .	€/m² BGF
Außenw ände			100%			0,23	0,69	192,05
Dächer			100%			0,15	0,45	125,25
Außentüren und Fenster			100%			0,11	0,33	91,85
Türen/Innenw ände			100%			0,11	0,33	91,85
Deckenkonstruktion und Treppen			80%	20%		0,11	0,35	95,59
Fußböden			100%			0,07	0,21	58,45
Sanitäreinrichtungen				100%		0,07	0,28	70,35
Heizung			90%	10%		0,09	0,28	76,68
Sonstige technische Ausstattung			100%			0,06	0,18	50,10
						1,00		
						gewogener Standard =		3,10
Typ des zu bewertenden Gebäudes								
Typ 1.11 Kostenkennwerte:	655	725	835	1005	1260	Gewogene NHK =		852 €

Bruttogrundfläche: 514 m²
 Baujahr: 1997
 Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
 Alter: 25 Jahre

Restnutzungsdauer: 55 Jahre
 technische Wertminderung: 31 % (lineare Tabelle)
 Kostenkennwert: 852 €/m² BGF
 Korrekturfaktor Zweifamilienhaus 1,05: 895 €/m² BGF
 Indexanpassung: Neuwert 2010 : 90,3 x 132,3
 (für Neubau Wohn- und Nichtwohngebäuden, Originalwert 2015 = 100/ 2010 = 90,3, IV. Quar. 2021 = 132,3)

Bruttogrundfläche 514 m² x 895 € = 460.030 €

Indizierung auf den Bewertungszeitpunkt

460.030 € : 90,3 x 132,3 = 673.997 €

Besonders zu berechnende Bauteile:

Balkone, Kellerabgang, Überdachung Terrasse 20.000 €
 693.997 €

Wertminderung wegen Alter

nach Tabelle linear 31% = 215.139 €
 478.858 €

Gebäudewert 479.000 €

B) ALTES WOHNHAUS

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

Es handelt sich um ein teilunterkellertes Wohnhaus mit Erdgeschoss, Oberge-schoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss. Grundlage ist der Gebäude-typ 1.12. Wegen der Teilunterkellerung erfolgt ein Zuschlag von 10 €/m² BGF. Das Wohnhaus entspricht der Standardstufe 2 (gewogener Standard 1,82).

ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTES FÜR DAS WOHNGEBÄUDE

Ausstattungsmerkmal	Anteiliger Vomhundertsatz der Standardeinstufung					Wägungs- anteil	Gebäude- standard	
	1	2	3	4	5		gew .	€/m² BGF
Außenw ände	100%					0,23	0,23	131,1
Dächer		100%				0,15	0,30	95,25
Außentüren und Fenster		100%				0,11	0,22	69,85
Türen/Innenw ände		100%				0,11	0,22	69,85
Deckenkonstruktion und Treppen		100%				0,11	0,22	69,85
Fußböden			100%			0,07	0,21	51,10
Sanitäreinrichtungen			100%			0,07	0,21	51,10
Heizung	100%					0,09	0,09	51,3
Sonstige technische Ausstattung		100%				0,06	0,12	38,10
						1,00		
						gewogener Standard =		1,82
Typ des zu bewertenden Gebäudes								
Typ 1.12 Kostenkennwerte:	570	635	730	880	1100	Gewogene NHK =		628 €

Bruttogrundfläche:	419 m ²
Baujahr:	1942
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Gesamtnutzungsdauer verlängert:	100 Jahre
Alter:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	20 Jahre
technische Wertminderung:	80 % (lineare Tabelle)
Kostenkennwert:	628 €/m ² BGF
Zuschlag wg. Teilunterkellerung:	10 €/m ² BGF
Kostenansatz	638 €/m ² BGF
Indexanpassung:	Neuwert 2010 : 90,3 x 132,3
(für Neubau Wohn- und Nichtwohngebäuden, Originalwert 2015 = 100/ 2010 = 90,3, IV. Quar. 2021 = 132,3)	

Bruttogrundfläche 419 m² x 638 € = 267.322 €

Indizierung auf den Bewertungszeitpunkt

267.322 € : 90,3 x 132,3 = 391.658 €

Besonders zu berechnende Bauteile:

Geräteraum	5.000 €
	<u>396.658 €</u>

Wertminderung wegen Alter

nach Tabelle linear	80%	=	317.326 €
			<u>79.332 €</u>

abzüglich Schadensbehebung/Instandsetzung	30.000 €
	<u>49.332 €</u>

Gebäudewert 49.000 €

Vermerk:

Das Gebäude ist veraltet und schadhaft. Um eine Restnutzungsdauer von 20 Jahren zu erreichen, müssen dringend erforderliche Instandsetzungen durchgeführt werden. Diese Kosten werden auf 30.000 € geschätzt.

C) NEBENGEBÄUDE

Grundlage für die Berechnung der Neuherstellungskosten sind die NHK 2010 (Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 und 400 Bauwerk, einschl. Bau-nebenkosten und Umsatzsteuer) und Erfahrungswerte des Sachverständigen. Die NHK 2010 enthält keine Kostenkennwerte für alte landwirtschaftliche Ge-bäude. Der Kostenkennwert wird sachverständig mit 450 €/m² BGF festgelegt. Die Bausubstanz ist veraltet und schadhaft.

Bruttogrundfläche:	120 m ²
Baujahr:	1958
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Alter:	64 Jahre
Restnutzungsdauer:	16 Jahre
technische Wertminderung:	80 % (lineare Tabelle)
Kostenkennwert:	450 €/m ² BGF
Indexanpassung:	Neuwert 2010 : 90,3 x 134,1
(für Neubau gewerbliche Betriebsgebäude, Originalwert 2015 = 100/ 2010 = 90,3, IV. Quar. 2021 = 134,1)	

Bruttogrundfläche 120 m² x	450 €	=	54.000 €
Indizierung auf den Bewertungszeitpunkt			
	54.000 € : 90,3 x 134,1	=	80.193 €
Besonders zu berechnende Bauteile:			
Holzanbau			3.000 €
			<u>83.193 €</u>
Wertminderung wegen Alter			
nach Tabelle linear	80%	=	66.554 €
			<u>16.639 €</u>
abzüglich Schadensbehebung/Instandsetzung			20.000 €
			<u>-3.361 €</u>

Gebäudewert 0 €

Das Gebäude ist veraltet und stark schadhaft. In der Vergangenheit wurden keine Modernisierungen durchgeführt. Um eine Restnutzungsdauer von 16 Jahren zu erreichen, müssen dringend erforderliche Instandsetzungen durchgeführt werden. Die Kosten werden auf 20.000 € geschätzt. Die Schadensbehebungskosten übersteigen somit den Restwert des Nebengebäudes.

Es ist demzufolge kein Gebäudewert mehr gegeben.

D) NEBENGEBÄUDE

Grundlage für die Berechnung der Neuherstellungskosten sind die NHK 2010 (Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 und 400 Bauwerk, einschl. Bau- nebenkosten und Umsatzsteuer) und Erfahrungswerte des Sachverständigen. Die NHK 2010 enthält keine Kostenkennwerte für alte landwirtschaftliche Gebäude. Der Kostenkennwert wird sachverständig mit 400 €/m² BGF festgelegt. Die Bausubstanz ist veraltet und schadhaft.

Bruttogrundfläche:	155 m²
Baujahr:	1964
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Alter:	58 Jahre
Restnutzungsdauer:	22 Jahre
technische Wertminderung:	73 % (lineare Tabelle)
Kostenkennwert:	400 €/m² BGF
Indexanpassung:	Neuwert 2010 : 90,3 x 134,1
(für Neubau gewerbliche Betriebsgebäude, Originalwert 2015 = 100/ 2010 = 90,3, IV. Quar. 2021 = 134,1)	

Bruttogrundfläche 155 m² x	400 €	=	62.000 €
Indizierung auf den Bewertungszeitpunkt			
62.000 € :	90,3	x	134,1 =
Besonders zu berechnende Bauteile:			92.073 €
			0 €
			92.073 €
Wertminderung wegen Alter			
nach Tabelle linear	73%	=	67.213 €
			24.860 €
abzüglich Schadensbehebung/Instandsetzung			25.000 €
			-140 €

Gebäudewert 0 €

Das Gebäude ist veraltet und stark schadhaft. In der Vergangenheit wurden keine Modernisierungen durchgeführt. Um eine Restnutzungsdauer von 16 Jahren zu erreichen, müssen dringend erforderliche Instandsetzungen durchgeführt werden. Die Kosten werden auf 25.000 € geschätzt. Die Schadensbehebungskosten übersteigen somit den Restwert des Nebengebäudes.

Es ist demzufolge kein Gebäudewert mehr gegeben.

5.3.3 WERT DER AUSSENANLAGEN

Terrasse, Hoffläche aus Kies, nicht öffentliche Erschließung.

Schätzwert Außenanlagen 10.000 €

5.3.4 ZUSAMMENSTELLUNG

Bodenwert	609.000 €
Gebäudewert A) Zweifamilienhaus	479.000 €
Gebäudewert B) Altes Wohnhaus	49.000 €
Gebäudewert C) Nebengebäude	0 €
Gebäudewert D) Nebengebäude	0 €
Wert Außenanlagen	10.000 €
vorläufiger Sachwert	1.147.000 €

5.4 VERKEHRSWERT

Im Wertermittlungsverfahren sind die Verhältnisse am Immobilienmarkt und die objektspezifischen Merkmale zu berücksichtigen. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist der vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Immobilienmarkt anzupassen (zum Stichtag).

Am aktuellen Immobilienmarkt besteht allgemein eine gute Nachfrage nach Wohnhäusern. Das Grundstück befindet sich an der Ortsdurchgangstraße.

Nach sachverständigem Ermessen wird für dieses Grundstück ein objektsspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 1,1 (10 % Marktzuschlag) festgelegt.

vorläufiger Sachwert	1.147.000 €
<u>zuzüglich 10 % Marktanpassung</u>	<u>114.700 €</u>
Sachwert	1.261.700 €

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

- Bei den Gebäuden B, C und D bestehen Bauschäden und Baumängel. Für Behebung und Instandsetzung wird ein Kostenansatz in Abzug gebracht. Dieser wurde bereits bei der Gebäudebewertung berücksichtigt.

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

VERKEHRSWERT / MARKTWERT

für das

Grundstück der Gemarkung Scheuring

Fl.Nr. 142

Hauptstraße 73, 75

Gebäude- und Freifläche zu 0,1522 ha

festgelegt mit

1.260.000 €

=====

(in Worten: eine Million zweihundertsechzigtausend Euro)

Vermerk: ohne Berücksichtigung der Wertminderung durch das Leibgeding
(siehe Anlage)

Rehling, 15. März 2022

Rudolf Ziegler Dipl.-Ing. (FH)

Az.: K 62/21

ANLAGE ZUM GUTACHTEN

Grundstück der Gemarkung Scheuring
Fl.Nr. 142, Hauptstraße 73, 75
Gebäude- und Freifläche zu 0,1522 ha

WERTMINDERUNG LEIBGEDING

1. IMMOBILIENWERTVERORDNUNG 2021

§ 46 Allgemeines zu grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen

- 1) Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen können den Wert des begünstigten und den Wert des belasteten Grundstücks beeinflussen sowie Gegenstand einer eigenständigen Wertermittlung sein.
- 2) Als grundstücksbezogene Rechte und Belastungen kommen insbesondere in Betracht
 1. grundstücksgleiche Rechte,
 2. weitere beschränkte dingliche Rechte,
 3. Baulasten,
 4. grundstücksbezogene gesetzliche Beschränkungen des Eigentums sowie
 5. miet-, pacht- und wohnungsrechtliche Bindungen.

§ 47 Grundsätze der Wertermittlung bei Rechten und Belastungen

- 1) Der Wert des begünstigten oder des belasteten Grundstücks kann ermittelt werden
 1. aus Vergleichspreisen oder
 2. ausgehend vom Wert des fiktiv nicht begünstigten oder des fiktiv unbelasteten Grundstücks.Hierbei sind die allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Recht oder die Belastung zu berücksichtigen.
- 2) In den Fällen nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 kann der Wert des begünstigten oder des belasteten Grundstücks ermittelt werden.
 1. durch den Ansatz von Umrechnungskoeffizienten oder

2. durch Berücksichtigung des Werteinflusses des Rechts oder der Belastung.
- 3) Der Werteinfluss im Sinne des Absatzes 2 Nummer 2 kann ermittelt werden
 1. durch Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile oder
 2. in anderer geeigneter Weise.
- 4) Der Wert eines Rechts oder einer Belastung kann ermittelt werden
 1. aus dem Vergleich mit Kaufpreisen für vergleichbare Rechte oder Belastungen,
 2. durch Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile,
 3. ausgehend vom Wert des fiktiv nicht begünstigten oder fiktiv unbelasteten Grundstücks oder
 4. in anderer geeigneter Weise.Hierbei sind die allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Recht oder die Belastung zu berücksichtigen.
- 5) Wird der Werteinfluss oder der Wert des Rechts oder der Belastung aus wirtschaftlichen Vor- und Nachteilen ermittelt, so sind die jährlichen Vor- und Nachteile über die Restlaufzeit des Rechts oder der Belastung zu kapitalisieren. Sind Rechte oder Belastungen an das Leben gebunden, ist mit Leibrentenbarwertfaktoren zu kapitalisieren. Ist der Berechtigte eine juristische Person, ist von einem angemessenen Zeitrentenbarwertfaktor auszugehen.

2. ALLGEMEINES

2.1 Auszug aus Notarurkunde URNr. A 1303/1998-Bs vom 22.07.1998:

...

XI. Gegenleistungen

...

A. Gegenleistungen gegenüber den Übergebern

1. Austrag

Der Übernehmer räumt den Übergebern als Berechtigte in Gütergemeinschaft den nachfolgend aufgeführten unentgeltlichen Austrag auf Lebensdauer ein:

1.1. Wohnungsrecht

Die Übergeber erhalten im Vertragsanwesen das Wohnungsrecht.

Dieses besteht aus dem Recht der ausschließlichen Benützung des gesamten im Südwesten stehenden alten Wohngebäudes sowie die dazu gehörenden Räume, nämlich Waschküche, Vorraum zur Werkstatt und Werkstatt sowie dem Recht auf ausschließliche Benützung des im beigefügten Lageplan grün eingezeichneten Gemüsegartens und der rot eingezeichneten Terrasse, ferner der südlichen Hälfte der westlichen Pkw-Doppelgarage.

Darüber hinaus sind die Übergeber zur Mitbenützung aller dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Hausbewohner dienenden Einrichtungen und Anlagen befugt.

Der Übernehmer hat die Austragsräume auf seine Kosten in stets gut bewohnbaren und beheizbaren Zustand zu unterhalten. Außerdem hat er die erforderlichen Schönheitsreparaturen auf seine Kosten vorzunehmen oder vornehmen zu lassen.

1.2. Wohnungsnebenkosten

Der Übernehmer trägt die Kosten für die Beheizung, die Strom- und Wasserversorgung sowie sonstige Nebenkosten für die Austragswohnung.

1.3. Verköstigung

Die Übergeber werden sich zunächst selbst verköstigen.

Sollten sie jedoch aus gesundheitlichen Gründen ihre Kost nicht mehr selbst zubereiten können, ist ihnen vom Übernehmer die vollständig zubereitete Kost in ihre Austragswohnung zu bringen. Die Kost muss für die Übergeber bekömmlich zubereitet sein. Bei Krankheit oder Gebrechlichkeit ist ihnen entsprechend ärztlicher Anordnung leichtere Kost zu gewähren. Die Kosten der Beschaffung der für die Kost erforderlichen Lebensmittel hat dann der Übernehmer selbst zu tragen.

Die Kosten für die Neuanschaffung der Gegenstände des persönlichen Gebrauchs sowie die Kosten für neue Kleidung, Wäsche und Schuhwerk tragen die Übergeber selbst.

1.4. Betreuung und Pflege

Bei Krankheit und Gebrechlichkeit hat der Übernehmer die erforderliche Wart und Pflege für die Übergeber auf dem Vertragsanwesen zu erbringen, solange sich die Übergeber auf dem Anwesen aufhalten und soweit die Wart- und Pflegeverpflichtung für den Übernehmer zumutbar ist. Die Zumutbarkeit ist gegeben, wenn die Übergeber bei der Körperpflege, der Ernährung oder Mobilität für wenigstens zwei Verrichtungen aus einem oder mehreren Bereichen mindestens einmal täglich der Hilfe bedürfen und zusätzlich mehrfach in der Woche Hilfen bei der hauswirtschaftlichen Versorgung benötigen (Pflegestufe I des PflegeVG). Die Pflege kann der Übernehmer persönlich erbringen, oder durch einen anerkannten Pflegedienst (z.B. Sozialstation) auf seine Kosten erbringen lassen.

Die Pflegeverpflichtung entfällt für den jeweiligen Berechtigten, wenn dieser aufgrund seiner Pflegebedürftigkeit häusliche Pflegehilfe oder Pflegegeld nach den gesetzlichen Vorschriften (z.B. nach dem PflegeVG) beanspruchen kann. Die Übergeber können dennoch die Pflegeleistungen gemäß der für sie gültigen Pflegestufe verlangen, wenn sie das ihnen gemäß § 37 PflegeVG zustehende Pflegegeld dem Übernehmer überlassen.

Die häuslichen Pflegeverpflichtungen entfallen für einen Berechtigten in der Zeit, in der er sich nicht im übergebenen Anwesen aufhält, insbesondere bei Aufenthalt des jeweiligen Berechtigten in einem Krankenhaus, Alten- oder Pflegeheim. Der Übernehmer ist in diesem Falle nicht aufgrund dieses Übergabevertrages verpflichtet, die entsprechenden Kosten zu tragen. Ein Geldersatz für die alsdann nicht mehr geschuldeten Pflegeleistungen entfällt; Art. 18 AGBGB wird insoweit abbedungen. Die gesetzlichen Unterhaltsverpflichtungen bleiben jedoch unberührt.

Werden die Übergeber in eine höhere als die vom Übernehmer nach den vorstehenden Vereinbarungen übernommene Pflegestufe (I) eingestuft, so entfällt die übernommene Pflegeverpflichtung aber nicht ersatzlos. Vielmehr ist der Übernehmer verpflichtet, den Übergebern für

die entfallene Pflegeverpflichtung einen Geldersatz in Höhe des hälftigen Pflegegeldes (§ 37 PflegeVG) zu zahlen, also für Pflegestufe I einen monatlichen Betrag von 200 DM je Übergeberteil.

1.5. Beerdigung

Beim Tod der Übergeber hat der Übernehmer die Kosten der standesgemäßen Beerdigung, der ortsüblichen Gottesdienste und der Grabpflege zu tragen. Dafür werden ihm bereits heute etwaige Ansprüche auf Auszahlung von Sterbegeldversicherungssummen abgetreten. Diese Vereinbarung soll ausdrücklich nicht Inhalt der nachstehend bestellten Reallast sein.

1.6. Taschengeld/Monatliche Geldleitung

Der Übernehmer ist verpflichtet, an die Übergeber ein monatliches Taschengeld in Höhe von 200,00 DM zu zahlen. Dieses Taschengeld ist zahlbar jeweils am ersten eines jeden Monats im Voraus, erstmals sofort für den Monat Juli 1998. Bei Bezug einer Rente mindert sich die Höhe des Taschengeldes nicht.

Ändert sich künftig der vom Statistischen Bundesamt festgelegte Preisindex für die Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte in Deutschland auf der Basis 1991 – 100 gegenüber dem Stand vom Juli 1998, so ändert sich die Höhe des Taschengeldes im gleichen Verhältnis.

Eine Änderung dieses Geldbetrages tritt nur dann ein, wenn die in Punkten ausgedrückte Änderung auf Grund des vorstehenden Vergleichsmaßstabes mindestens 10 % des zuletzt zu zahlenden Betrages ausmacht. Die Änderung tritt automatisch ab dem Monatsersten ein, der auf die Bekanntgabe der entsprechenden Veränderung des Lebenshaltungskostenindex folgt.

Wird der Vergleichsindex auf eine neue Basis umgestellt, ist nach Veröffentlichung der Indexreihe auf Grund der neuen Basis diese für die künftige Berechnung erst in der Weise zugrunde zu legen, dass bei Änderung von mindestens 10 % auf Grund der alten Basis nach Anpassung des Betrages ab diesem Zeitpunkt die Indexzahl der neuen Basis des gleichen Monats gilt.

Eine Genehmigung dieser Wertsicherungsklausel durch die Landeszentralbank im Freistaat Bayern in München kann erforderlich sein. Die Beteiligten beantragen die Erteilung einer entsprechenden Genehmigung oder Negativbescheinigung.

Wird die Genehmigung versagt, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Die Beteiligten sind dann jedoch verpflichtet, soweit gesetzlich zulässig, die unwirksame Klausel durch eine im Ergebnis möglichst nahe kommende Vereinbarung zu ersetzen.

1.7. Abänderungsverpflichtung

Rein schuldrechtlich vereinbaren die Vertragsteile:

Die monatlichen Geldleistungen sind abhängig von der Entwicklung der wirtschaftlichen Verhältnisse der Übergeber unbeschadet der vereinbarten Wertsicherung.

Jeder Vertragsteil kann bei einer wesentlichen Änderung dieser Verhältnisse eine Abänderung der vereinbarten Leistungen entsprechend § 323 ZPO verlangen.

Als wesentliche Änderung gilt jedoch nicht der Fall, dass ein Mehrbedarf der Übergeber durch Krankheit oder Pflegebedürftigkeit oder durch die Unterbringung in einem Krankenhaus, Heim oder einer Anstalt entsteht.

Diese Vereinbarung soll ausdrücklich nicht Inhalt der nachstehend bestellten Reallast sein; die Beteiligten verzichten nach Belehrung auf eine dingliche Sicherung.

1.8. Krankenkosten, Alterskasse

Der Übernehmer zahlt, soweit nicht Versicherungen oder Sozialhilfe dafür aufkommen, die Kosten für Arzt, Heilmittel und Krankenhaus, mit Ausnahme der Kosten für die Unterbringung in einer besonderen Pflegeklasse, einer Anstalt oder einem Pflegeheim.

Soweit zur Krankenversicherung oder zur landwirtschaftlichen Alterskasse der Übergeber in Rentenleistungen nicht enthalten Beiträge noch zu leisten sind, zahlt diese künftig der Übernehmer.

2. Leistungsumfang beim Vorableben eines Berechtigten

Die vorstehend vereinbarten Leistungen stehen dem Längstlebenden der Berechtigten auch nach dem Tod des Vorversterbenden ungeschmälert zu, insbesondere auch die monatliche Geldleistung.

...

(weiteres siehe Notarurkunde vom 22.07.1998)

2.2 GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG

Bei befristeten Rechten und Belastungen ist der jährliche Vor- und Nachteil über die Restlaufzeit zu kapitalisieren. Sind Rechte oder Belastungen auf feste Zeiträume bezogen, ist mit Zeitrentenbarwertfaktoren zu kapitalisieren. Sind Rechte oder Belastungen an das Leben gebunden, ist mit Leibrentenbarwertfaktoren, bei mehreren Berechtigten mit verbundenen Leibrentenbarwertfaktoren zu kapitalisieren. Den Berechnungen ist in der Regel jeweils der angemessene, nutzungstypische Liegenschaftszinssatz zu Grunde zu legen, der nach der Art des Grundstücks und der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bestimmen ist und in allen behandelten Fällen zu hinreichend genauen Ergebnissen führt.

Grundlage der Wertermittlung des Rechts ist der wirtschaftliche Vorteil für den Berechtigten durch das Recht (ersparte Miete und andere Aufwendungen). Der Wert des Rechts ergibt sich aus dem kapitalisierten Vorteil des Berechtigten über die Dauer der Inanspruchnahme des Rechts.

Da das Recht an das Leben gebunden ist, erfolgt für natürliche Personen die Ermittlung des Werts des Rechts mit Hilfe von Leibrentenbarwertfaktoren. Dabei sind die zum Wertermittlungstichtag jeweils aktuellen Versicherungsbarwerte (Leibrentenbarwertfaktoren) des statistischen Bundesamtes zu Grunde zu legen. Die Höhe des der Leibrentenberechnung zu Grunde zu legenden Zinssatzes ist entsprechend der Nutzung des Objekts durch den Berechtigten zu bestimmen.

Das Wohnrecht bezieht sich auf die Nutzung des gesamten alten Wohngebäudes. Der Innenausbau ist einfach und veraltet. Es ist keine Zentralheizung vorhanden. Dies wird beim Mietansatz berücksichtigt. Die Nettokaltmiete wird mit 700 € monatlich festgelegt, einschl. Waschküche, Vorraum Werkstatt, Werkstatt, Gemüsegarten und Garage, 50% der Doppelgarage.

Die Schönheitsreparaturen und die Nebenkosten (Heizung, Wasser, Strom, Betriebskosten) trägt der Übernehmer.

Der Liegenschaftszinssatz wird sachverständig mit 1,5 % festgelegt.

3. WERTERMITTLUNG

3.1 WERTMINDERUNG OHNE BETREUUNG UND PFLEGE

Wohnrecht

Wohnfläche ca. 174 m²

Ansatz Kaltmiete (einschl. Garage etc.) 700 €/mtl.

- Ersparte Nettokaltmiete 700 € x 12 = 8.400 €
 - Ersparnis aus gewöhnlichen Unterhaltskosten
(Übernehmer trägt Nebenkosten, Instandhaltungskosten und Schönheitsreparaturen)
200 € monatlich x 12 = 2.400 €
 - Zuschlag wegen Unkündbarkeit und Sicherheit
vor Mieterhöhungen + 5% 420 €
- 11.220 €

Verköstigung:

Kostenansatz

geschätzt 200 € monatlich x 12 = 2.400 €

Taschengeld:

Taschengeld vom Juli 1998 = 200 DM = 102,26 €

Preisindex Juli 1998 = 78,7

Preisindex Januar 2022 = 111,5

102,26 € : 78,7 x 111,5 = 144,88 €

Taschengeld 145 € monatlich x 12 = 1.740 €

Krankenkosten

Kostenansatz

geschätzt 100 € monatlich x 12 = 1.200 €

16.560 €

männlicher Berechtigter, geb. 03.08.1932:
nutzungstypischer Liegenschaftszins:

Alter 89 Jahre
1,5%

Leibrentenbarwertfaktor bei Alter 89 Jahre (männlich) und 1,5 %: 3,869
(entspricht dem Leibrentenbarwertfaktor einer lebenslänglich monatlich
vorschüssig zahlbaren Rente nach Sterbetafel 2018/2020)

$$16.560 \text{ €} \times 3,869 = 64.071 \text{ €}$$

Beerdigungskosten:

ohne Wertansatz, da nicht Inhalt der bestellten Reallast

Wertminderung Leibgeding ohne Betreuung und Pflege 64.000 €

3.2 WERTMINDERUNG MIT BETREUUNG UND PFLEGE

Wohnrecht

Wohnfläche ca. 174 m²

Ansatz Kaltmiete (einschl. Garage etc.) 700 €/mtl.

- | | | |
|---|--------------|----------|
| • Ersparte Nettokaltmiete 700 € x 12 = | 8.400 € | |
| • Ersparnis aus gewöhnlichen Unterhaltskosten
(Übernehmer trägt Nebenkosten, Instand-
haltungskosten und Schönheitsreparaturen)
200 € monatlich x 12 = | 2.400 € | |
| • Zuschlag wegen Unkündbarkeit und Sicherheit
vor Mieterhöhungen + 5% | <u>420 €</u> | |
| | | 11.220 € |

Verköstigung:

Kostenansatz

geschätzt 200 € monatlich x 12 = 2.400 €

Betreuung und Pflege:

Kostenansatz

geschätzt 300 € x 12 = 3.600 €

Taschengeld:

Taschengeld vom Juli 1998 = 200 DM = 102,26 €

Preisindex Juli 1998 = 78,7

Preisindex Januar 2022 = 111,5

102,26 € : 78,7 x 111,5 = 144,88 €

Taschengeld 145 € monatlich x 12 = 1.740 €

Krankenkosten

Kostenansatz

geschätzt 100 € monatlich x 12 = 1.200 €

20.160 €

männlicher Berechtigter, geb. 03.08.1932: Alter 89 Jahre
nutzungstypischer Liegenschaftszins: 1,5%

Leibrentenbarwertfaktor bei Alter 89 Jahre (männlich) und 1,5 %: 3,869
(entspricht dem Leibrentenbarwertfaktor einer lebenslänglich monatlich
vorschüssig zahlbaren Rente nach Sterbetafel 2018/2020)

$$20.160 \text{ €} \times 3,869 = 77.999 \text{ €}$$

Beerdigungskosten:

ohne Wertansatz, da nicht Inhalt der bestellten Reallast

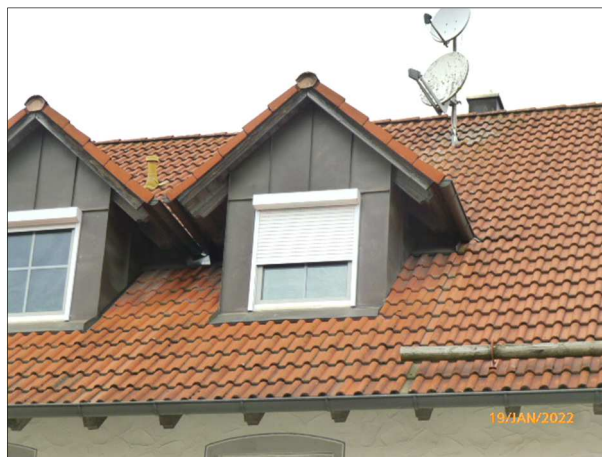
Wertminderung Leibgeding mit Betreuung und Pflege 78.000 €

Rehling, 15. März 2022

Rudolf Ziegler Dipl.-Ing. (FH)



Haus B | Haus A – von Südosten



Haus A – Dachdeckung Betonpfannen und Dachgauben



Haus A – Fenster



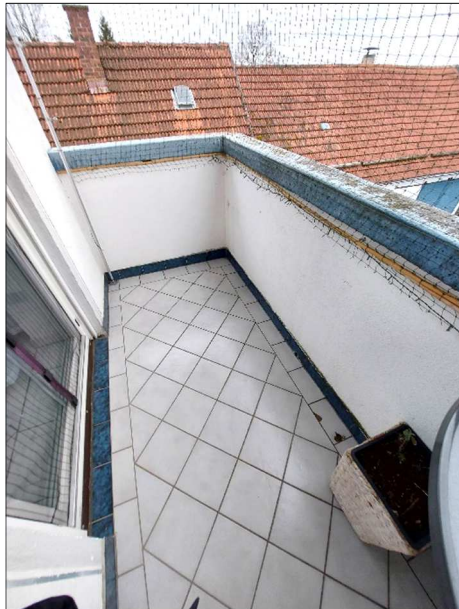
Haus A – Nordseite



Haus A – Terrasse



Haus A – Nordostecke



Haus A – Balkon



Haus B – Südseite



Haus B – Westseite



Haus B – Dachvorsprung Giebel



Haus B – alte Dachdeckung



Haus A | Haus B | Nebengebäude C – Teilansicht von Norden



schadhaftes Flachdach neben Haus B, Westseite



Haus B – alter Dachstuhl



Haus B – Dachuntersicht



Haus B – feuchter Keller



Gebäude C – Hofseite



Gebäude C – Giebel und Holzanbau Nordseite



Gebäude C – starker, senkrechter
Riss bei Traufe



Gebäude D – Südseite



Gebäude D – Giebel Westseite



Gebäude D - Welleternitdachdeckung



Gebäude D – Garagen



Gebäude D – Anbau Westseite