

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

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

Stadthägerstraße 4
86152 Augsburg

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

GUTACHTEN

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



Aktenzeichen:	1 K 12/24
Bewertungsobjekt:	Einfamilien-Wohnhaus mit Nebengebäuden Schillerstraße 5 86663 Asbach-Bäumenheim
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Asbach-Bäumenheim, Flurstück 1407/15
Grundbuchbezeichnung:	Amtsgericht Nördlingen Grundbuch von Asbach-Bäumenheim Blatt 2552
Auftraggeber:	Amtsgericht Nördlingen Abteilung für Immobiliervollstreckung
Wertermittlungstichtag:	23. September 2024
Verkehrswert:	130.000 €

INHALTSVERZEICHNIS

1	ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE	3
2	ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1	Fragen des Gerichts	6
3	GRUNDSTÜCKSMERKMALE	7
3.1	Lagebeschreibung	7
3.1.1	Überörtliche Lage	7
3.1.2	Innerörtliche Lage	7
3.2	Rechtliche Gegebenheiten	8
3.2.1	Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs	8
3.2.2	Nicht eingetragene Rechte und Lasten	8
3.2.3	Bauplanungsrecht	8
3.2.4	Bauordnungsrecht	8
3.2.5	Abgabenrechtliche Situation	8
3.2.6	Mietverträge	8
3.2.7	Energieeffizienz	8
3.3	Grundstücksbeschreibung	9
3.3.1	Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße	9
3.3.2	Erschließung	9
3.3.3	Entwicklungszustand	9
3.3.4	Bodenbeschaffenheit	9
3.4	Gebäudebeschreibung	10
3.4.1	Gebäudemerkmale	10
3.4.2	Ausstattungsmerkmale	11
3.4.3	Aufteilung	11
3.4.4	Flächenangaben	11
3.4.5	Beurteilung der baulichen Anlagen	12
4	WERTERMITTLUNG	13
4.1	Bodenwertermittlung	14
4.2	Sachwertverfahren	15
4.2.1	Erläuterung der Eingangsgrößen	15
4.2.2	Grundstückssachwert	17
4.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	18
4.4	Ableitung des Verkehrswertes	18
5	VERKEHRSWERT	19
6	ANLAGEN	20
6.1	Übersichtskarte	20
6.2	Stadtplan	21
6.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	22
6.4	Grundrisse / Schnitt	23
6.4.1	Erdgeschoss	23
6.4.2	Dachgeschoss	24
6.4.3	Kellergeschoss	25
6.4.4	Schnitt	26
6.5	Berechnung der Bruttogrundfläche	27
6.6	Wohnflächenzusammenstellung	28
6.7	Fotodokumentation: Ortstermin am 23.09.2024	29

1 ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE

Objekt	Einfamilien-Wohnhaus mit Nebengebäuden in Asbach-Bäumenheim
Wertermittlungstichtag	23. September 2024
Qualitätstichtag	23. September 2024
Ortstermin	23. September 2024
Baujahr	ca. 1955
Nutzung	Wohnnutzung (Leerstand)
Wohnfläche	Erdgeschoss rd. 63 qm
Grundstückssachwert	154.319 €
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-25.000 €
Verkehrswert	130.000 €

2 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber Amtsgericht Nördlingen
Die Sachverständige wurde mit Beschluss vom 02.08.2024 beauftragt den Verkehrswert der Liegenschaft Schillerstraße 5 in 86663 Asbach-Bäumenheim zu ermitteln.

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

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

Bewertungsobjekt Mit einem Einfamilien-Wohnhaus und Nebengebäuden bebautes Grundstück in Asbach-Bäumenheim

Grundbuchrechtliche Angaben

- Amtsgericht Nördlingen
- Grundbuch von Asbach
- Blatt 2552

Bestandsverzeichnis

Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	1407/15	Schillerstraße 5, Wohnhaus, Nebengebäude, Garten	495 qm

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

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

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

Ortsbesichtigung Die Ortsbesichtigung fand am 25. September 2024 statt.
Anwesend waren:

- Antragsgegner 1) mit Rechtsanwalt
- Sachverständige Dipl.-Ing. Elisabeth Gertz-Mansky

Bei der Ortsbesichtigung wurde das Gebäude innen und außen besichtigt.

Wertermittlungsstichtag Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.
25. September 2024

Qualitätsstichtag Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.
25. September 2024

Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen

- Auszug aus dem Grundbuch vom 13.08.2024
- Einsichtnahme in das Bodenrichtwertinformationssystem des Landkreises Donau-Ries Stand 01.01.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 13.08.2024
- Auskunft der Gemeindeverwaltung Asbach-Bäumenheim vom 19.08.2024
- Bauantrag "Anbau eines Vorhauses" mit Grundriss, Schnitt, Lageplan ohne Datumsangabe
- Bauantrag "Aufbau einer Dachgaube" mit Baubeschreibung, Grundriss Dachgeschoss, Schnitt und Baugenehmigung vom 24.08.1988
- Unterlagen des Antragsgegners 1):
Baugesuch "Neubau eines Einfamilienhauses" mit Wohnflächenberechnung, Grundrisse Erd-, Dach- und Kellergeschoss
- Unterlagen des Rechtsanwalts zu Antragsgegner 1)
Schriftsatz vom 11.06.2024
Schätzung des Verkehrswertes zum Stichtag 30.06.1998
Marktwertermittlung vom 25.09.2023
Fotodokumentation
Angebot Dachsanierung vom 15.06.2023
Auftragsbestätigung Fenster vom 23.03.2023
Angebot Elektroinstallationen vom 22.05.2023
Angebot Heizungsanlage vom 20.01.2023
Stellungnahme zur Überprüfung des Dachstuhls vom 05.12.2023
Stellungnahme zum Zustand der Heizungsanlage vom 03.08.2023
Rechnung über Einbau einer Pelletheizung vom 11.04.2024
Rechnung über Entsorgungskosten vom 07.07.2023
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Donau-Ries
- Auskünfte beim Ortstermin
- Geoport Stadtplan und Übersichtskarte

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 5. September 2012 -Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts- mit Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Literatur

- Wolfgang Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag
- Hans-Otto Sprengnetter, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Lose Blattsammlung
- Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel, Baukosten 2020/21, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 24. Auflage

2.1 Fragen des Gerichts

Miet- bzw. Pachtvertrag	Nach Auskunft des Antragsgegners 1) ist das Gebäude nicht vermietet, es steht leer.
Wohnpreisbindung	Nach Auskunft des Antragsgegners 1) besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.
Gewerbebetrieb	Nach Auskunft des Antragsgegners 1) ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.
Maschinen oder Betriebseinrichtungen	Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, vorhanden.
Energieeffizienz	Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.
Altlasten	Nach Auskunft des Landratsamts Donau-Ries ist das Grundstück nicht im bayerischen Altlastenkataster erfasst.
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	Es wurden keine Hinweise auf das Vorliegen von baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen festgestellt.
Verdacht auf Hausschwamm	Es wurden keine Anhaltspunkte für das Vorliegen eines Hausschwammbefalls festgestellt.

3 GRUNDSTÜCKSMERKMALE

3.1 Lagebeschreibung

3.1.1 Überörtliche Lage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Schwaben
Landkreis	Donau-Ries
Stadt / Gemeinde	Asbach-Bäumenheim
Einwohnerzahl	ca. 5.000 Einwohner
Bundesstraßen	Auffahrt zur Bundesstraße B 2 in ca. 1 km Entfernung
Autobahnzufahrt	Auffahrt zur BAB 8 (München-Stuttgart), Anschlussstelle Gersthofen in ca. 30 km Entfernung
Flughafen	Flughafen München ca. 120 km entfernt
Bahnhof	Regional-Bahnhof Bäumenheim ca. 800 m entfernt Bahnhof Donauwörth ca. 5 km entfernt
Öffentliche Verkehrsmittel	Nahverkehrsanschlüsse (Bus und Bahn) in fußläufiger Entfernung
Nächstgelegene größere Orte	Donauwörth ca. 5 km entfernt Augsburg ca. 40 km entfernt Ingolstadt ca. 55 km entfernt

3.1.2 Innerörtliche Lage

Wohnlage	Lage in einem ruhigen Wohngebiet Kindergärten, Grund- und Mittelschule in Asbach-Bäumenheim, weiterführende Schulen in Donauwörth Hochschulen in Augsburg, Ingolstadt, Ulm und München Allgemein- und Fachärzte in Asbach-Bäumenheim, Krankenhaus in Donauwörth Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und längerfristigen Bedarf sind in Asbach-Bäumenheim und Donauwörth vorhanden.
Umgebungsbebauung	Wohnbebauung, freistehende Einfamilien-Wohnhäuser
Immissionen	Besondere Lärmimmissionen konnten beim Ortstermin nicht festgestellt werden.
Lagebeurteilung	Zusammenfassend ordne ich die Lage in die Kategorie mittlere Wohnlage ein.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

3.2.1 Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

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

zu lfd. Nr. 1

Die Eintragung wirkt sich nicht wertmindernd aus.

3.2.2 Nicht eingetragene Rechte und Lasten

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

3.2.3 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan

Wohnbaufläche

Bebauungsplan

Das zu bewertende Objekt liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, es handelt sich um einen Bereich der nach den Vorschriften des § 34 BauGB zu bebauen ist. Nach den Bestimmungen des § 34 BauGB sind Bebauungen zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung der Zulässigkeit nach § 34 BauGB entspricht.

3.2.4 Bauordnungsrecht

Die Baugenehmigung aus dem Jahr 1988 hat der Sachverständigen vorgelegen. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

3.2.5 Abgabenrechtliche Situation

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

3.2.6 Mietverträge

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet.

3.2.7 Energieeffizienz

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

3.3 Grundstücksbeschreibung

3.3.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße

Straßenfront	ca. 19 m
Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: 495 qm
Grundstücksform	annähernd rechteckiger Grenzverlauf
topograf. Grundstückslage	annähernd eben

3.3.2 Erschließung

Straßenart	"Schillerstraße" als Wohnanliegerstraße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert
Ver- und Entsorgungsanschlüsse	elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

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

3.3.4 Bodenbeschaffenheit

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

3.4 Gebäudebeschreibung

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

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

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

Bauart	Eingeschossiges Wohnhaus, das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut, das Gebäude ist unterkellert; Nebengebäude und Garage
Baujahr	ca. 1955 unbekannt - Anbau im Erdgeschoss
Modernisierung	ca. 1988 - Einbau Dachgaube ca. 2010 - Einbau Kunststofffenster ca. 2023 - Einbau Pelletheizung
Bewertungsrelevantes Baujahr	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf 20 Jahre geschätzt, Bewertungsrelevantes Baujahr = 1964

3.4.1 Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	Massivbauweise
Kellerwände	Massivkeller
Umfassungswände	Mauerwerkswände
Geschossdecken	Stahlbetondecken
Treppen	Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen aus Holz, Holzgeländer zum Dachgeschoss, Massivtreppe zum Kellergeschoss
Dachkonstruktion	Satteldach mit Aufbauten
Dachdeckung	bauzeittypische Flachziegeldeckung auf Lattung
Fenster	Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung, teilweise Rollläden mit Gurtzug
Türen	Hauseingangstür mit Glaseinsätzen Innentüren überwiegend demontiert

Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Kelleraußentreppe
Besondere Bauteile	Gaube
Stellplätze/Garagen	Garage mit Schiebetor in Handbetrieb, Dacheindeckung aus Faserzementwellplatten
Nebengebäude	Nutzung als Abstellraum, Holzkonstruktion, Dacheindeckung aus Faserzementwellplatten

3.4.2 Ausstattungsmerkmale

Wände	überwiegend Verputz
Decken	überwiegend Verputz
Fußböden	Fußbodenaufbau ist demontiert
San. Ausstattung	Das Bad im Erdgeschoss wurde demontiert, die Neuinstallationen wurden vorbereitet
Heizung	Pelletbefeuerte Zentralheizungsanlage, Die ursprünglichen Heizungsleitungen mit Heizkörpern wurden entfernt, die Installation einer Fußbodenheizung wurde vorbereitet.
Warmwasserversorgung	keine, geplant: zentral über Heizung
Elektroinstallation	Die ursprünglichen Elektroinstallationen wurden entfernt, mit der Neu-Installation wurde begonnen. Die erneuerte Elektroinstallation im Kellergeschoss ist vorhanden. Hausanschluss über Dachständer

3.4.3 Aufteilung

Erdgeschoss	3 Zimmer, Küche, Bad, Flur
Dachgeschoss	nicht ausgebauter Dachraum
Kellergeschoss	Kellerräume, Heizraum, Flur

3.4.4 Flächenangaben

	Die Flächenangaben wurden den Bauantragsunterlagen entnommen bzw. daraus ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)
Wohnfläche	Erdgeschoss: rd. 63 qm
Bruttogrundfläche	Wohnhaus rd. 260 qm Garage und Nebengebäude: rd. 90 qm

3.4.5 Beurteilung der baulichen Anlagen

Die Außenfassade, das Dach und die raumbegrenzenden Bauteile zum Keller genügen baujahresbedingt nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz. Der bauliche Zustand der Nebengebäude wird als durchschnittlich beurteilt.

Die Eigentümer haben mit der Sanierung begonnen, der vorhandene Innenausbau des Gebäudes (Fußbodenaufbau, Innentüren, Bad, Dachgeschossausbau) einschließlich der Heizungs-, Elektro-, Wasser- und Abwasserinstallationen wurde entfernt.

Folgende Sanierungsarbeiten wurden bereits ausgeführt:

- Einbau der Heizungsanlage mit Pelletlagerraum, ohne Leitungen und Installationen
- Vorbereitung der Badinstallationen
- teilweise Elektroinstallationen
- Verputz- und Fliesenarbeiten im Kellergeschoss

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

- | | |
|----------------------|---|
| Dachgeschoss | <ul style="list-style-type: none">• augenscheinlich bestehen Dachundichtigkeiten• Treppe, Absturzsicherung fehlt |
| Garage, Nebengebäude | <ul style="list-style-type: none">• Es ist wahrscheinlich, dass es sich bei der Dacheindeckung aus Faserzementwellplatten um asbesthaltiges Material handelt. Es ergeben sich u.U. erhöhte Kosten mit asbestzementgebundenen Baustoffen, wenn diese saniert oder erneuert werden. |

Der Werteeinfluss durch nicht vorhandene Bauteile wird im Rahmen des Sachwertverfahrens über Abschläge bei den Standardmerkmalen, der Werteeinfluss durch die Auswirkungen vorhandener bautechnischer Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) auf den Verkehrswert werden im Rahmen dieses Gutachtens hinsichtlich Ihrer Relevanz für den Verkehrswert über pauschale Ansätze berücksichtigt.

Der Werteeinfluss durch die beschriebenen bautechnischen Beanstandungen wird auf 25.000 € geschätzt. Die Wertminderung erfolgt nicht in der Höhe der tatsächlichen Kosten, sondern nur um den geschätzten Betrag, um den das Objekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Wert gemindert wird. Die tatsächlichen Kosten können höher sein. Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.

Anmerkung:

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

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

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

4 WERTERMITTLUNG

Vorgehensweise

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) sind für die Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen¹. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

Vergleichswertverfahren

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

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

Ertragswertverfahren

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

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

Sachwertverfahren

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

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

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens (gem. §§ 35-39 ImmoWertV 2021) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung die Ersatzbeschaffungskosten im Vordergrund stehen.

¹ §6 Abs. 1, ImmoWertV 2021

4.1 Bodenwertermittlung

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Donau-Ries hat für das Gebiet, in dem sich das bebaute Grundstück befindet, einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von **181 €/qm** festgestellt (Stand 01.01.2024).

Dieser Richtwert bezieht sich auf eine Richtwertzone mit folgenden Merkmalen:

- baureifes Land
- Wohnbaufläche
- erschließungsbeitragsfrei

Anpassung des Bodenrichtwertes

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

Beschaffenheitsfaktoren:

- Grundstücksgröße 495 qm
- annähernd rechteckiger Zuschnitt

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **180 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	180 €/qm
Grundstücksgröße	495 qm
Bodenwert absolut	89.100 €

4.2 Sachwertverfahren

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

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert nach folgendem Schema berechnet.

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

4.2.1 Erläuterung der Eingangsgrößen

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

Auszug NHK 2010, Kostenkennwerte Freistehende Einfamilienhäuser

Typ 1.02

Keller-, Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss

Standardstufe 1	545 €/qm BGF
Standardstufe 2	605 €/qm BGF
Standardstufe 3	695 €/qm BGF

Nach sachverständiger Würdigung wurde der NHK-Ansatz entsprechend der jeweiligen Standardstufe der Standardmerkmale ermittelt.
Standardstufe: i.M. 2,2

Das Gebäude wurde teilweise entkernt. Die Wertanteile der Standardmerkmale Innentüren, Fußböden, Sanitäreinrichtung, Heizung, sonst. technische Ausstattung werden ganz oder teilweise nicht berücksichtigt.

gewogener Grundflächenpreis	475 €/qm BGF
-----------------------------	--------------

Auszug NHK 2010, Kostenkennwerte Garagen

Typ 14

Einzelgaragen

Standardstufe 3	245 €/qm BGF
-----------------	--------------

Baupreisindex

Nach ImmoWertV sind die aus den Kostenkennwerten ermittelten Herstellungskosten mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Die Baupreissteigerung von 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag betrug laut dem Bericht des Statistischen Bundesamtes + 82,3 %.

Baupreisindex	1,823
---------------	-------

Bruttogrundfläche

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

Wohnhaus	rd. 260 qm
Garage, Nebengebäude	rd. 90 qm

Regionalfaktor

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Der Regionalfaktor ist nach ImmoWertV ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstückmarkt. Der örtliche Gutachterausschuss leitet keine Regionalfaktoren ab.

Es wird von einem Regionalfaktor von 1,0 ausgegangen.

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

Alterswertminderung

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

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

wirtschaftliche Restnutzungsdauer	rd. 20 Jahre
-----------------------------------	--------------

Alterswertminderungsfaktor	0,25
----------------------------	------

Bauliche Außenanlagen

Auf dem zu bewertenden Grundstück befinden sich bauliche Außenanlagen, wie

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Zuwegung

Die Herstellungskosten für diese baulichen Außenanlagen werden regelmäßig pauschaliert angesetzt.

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

Zeitwert Garage, Nebengebäude

Grundflächenpreis	245 €/qm
Baupreisindex	1,823
Normalherstellungskosten	447 €/qm
Bruttogrundfläche	90 qm
Zwischenwert	40.186 €
Alterswertminderungsfaktor	0,17

Zeitwert Garage und Nebengebäude	6.698 €
----------------------------------	---------

Marktanpassung

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht. Bei der Ableitung des Verkehrswertes muss jedoch immer die Marktsituation berücksichtigt werden. Mit Sachwertfaktoren sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Sachwertfaktoren sind Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden.

Unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor von 1,0 für marktkonform und angemessen.

Sachwertfaktor	1,0
----------------	-----

Bodenwert

s. Bodenwertermittlung

4.2.2 Grundstückssachwert

	Kostenkennwert Gebäudetyp 1.02		475 €/qm
x	Baupreisindex	1,823	391 €/qm
=	Normalherstellungskosten		866 €/qm
x	Bruttogrundfläche		260 qm
=	Herstellungswert d. baulichen Anlagen		225.083 €
x	Alterswertminderungsfaktor	0,25	56.271 €
x	Regionalfaktor	1,00	56.271 €
+	Herstellungswert bauliche Außenanlagen	4,00%	2.251 €
=	Zwischenwert		58.522 €
+	Zeitwert Garage und Nebengebäude		6.698 €
=	Gebäudesachwert		65.219 €
+	Bodenwert		89.100 €
=	vorläufiger Verfahrenswert		154.319 €
x	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor		1,00
=	marktangepasster Verfahrenswert		154.319 €

4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

Bautechnische Beanstandungen

Der Werteeinfluss durch bautechnische Beanstandungen wird pauschal auf 25.000 € geschätzt (s. Pkt. 3.5 des Gutachtens). Der teilweise Rückbau des Gebäudes wird über Abschläge bei der Ermittlung des Kostenkennwerts berücksichtigt.

Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-25.000 €
--	-----------

4.4 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufiges Verfahrensergebnis:

vorläufiger Grundstücksachwert	154.319 €
--------------------------------	-----------

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-25.000 €
---	-----------

Verkehrswert gerundet	130.000 €
------------------------------	------------------

5 VERKEHRSWERT

Definition

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre².

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

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

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale wird der Verkehrswert der Liegenschaft Schillerstraße 5 in 86663 Asbach-Bäumenheim am Wertermittlungsstichtag 23. September 2024 geschätzt auf

130.000 €

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

Das vorliegende Gutachten wurde in 10 Ausfertigungen erstellt und umfasst:

19 Seiten = 35.628 Zeichen (aufgerundet auf 36.000 Zeichen)

9 Blatt Anlagen

9 Seiten Fotodokumentation (18 Fotos)

Augsburg, den 10. Oktober 2024

Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

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

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

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

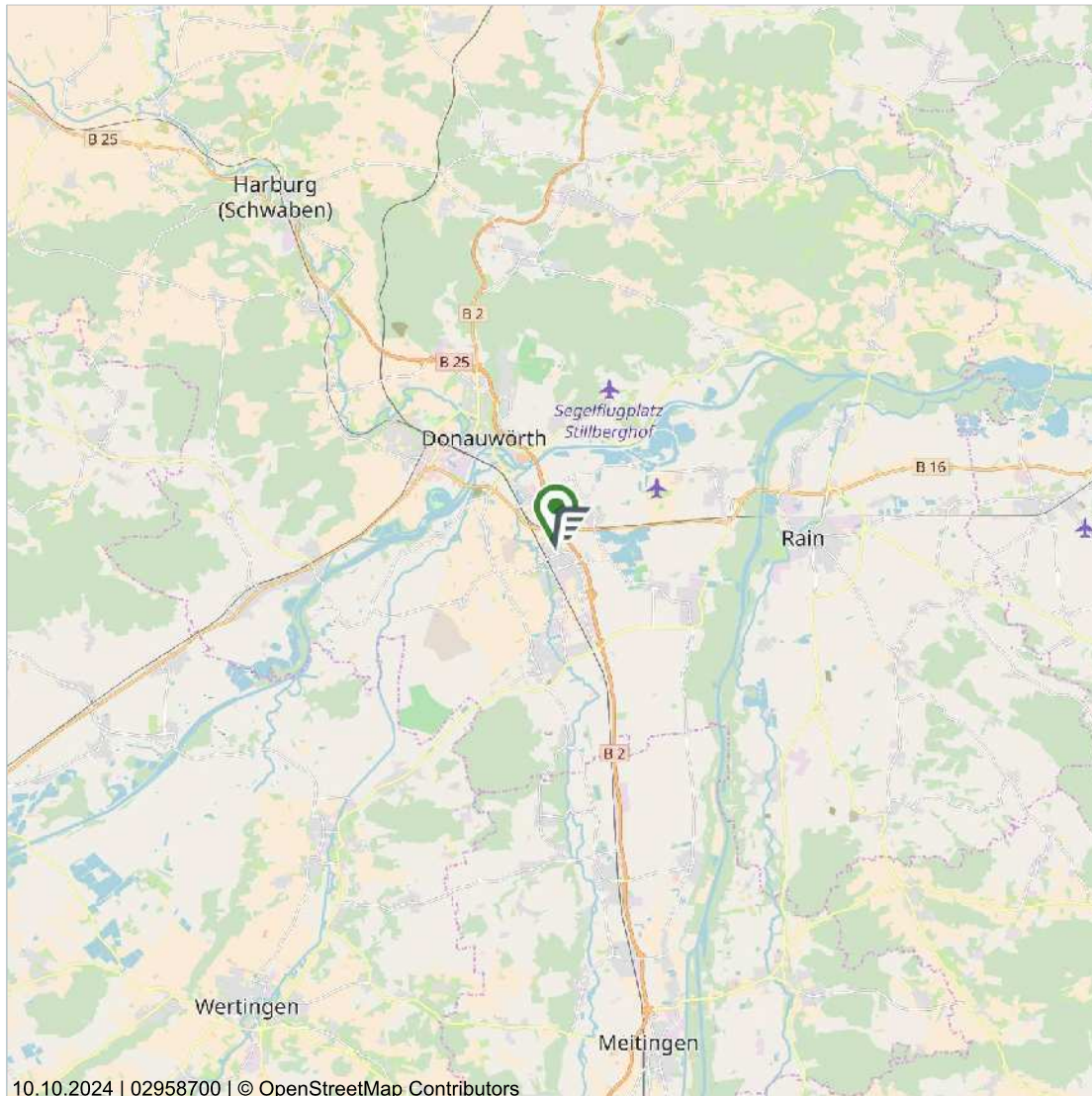
² § 194 BauGB

6 ANLAGEN

6.1 Übersichtskarte

Übersichtskarte on-geo

86663 Asbach-Bäumenheim, Schillerstr. 5



10.10.2024 | 02958700 | © OpenStreetMap Contributors

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



0

20.000 m

Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

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

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

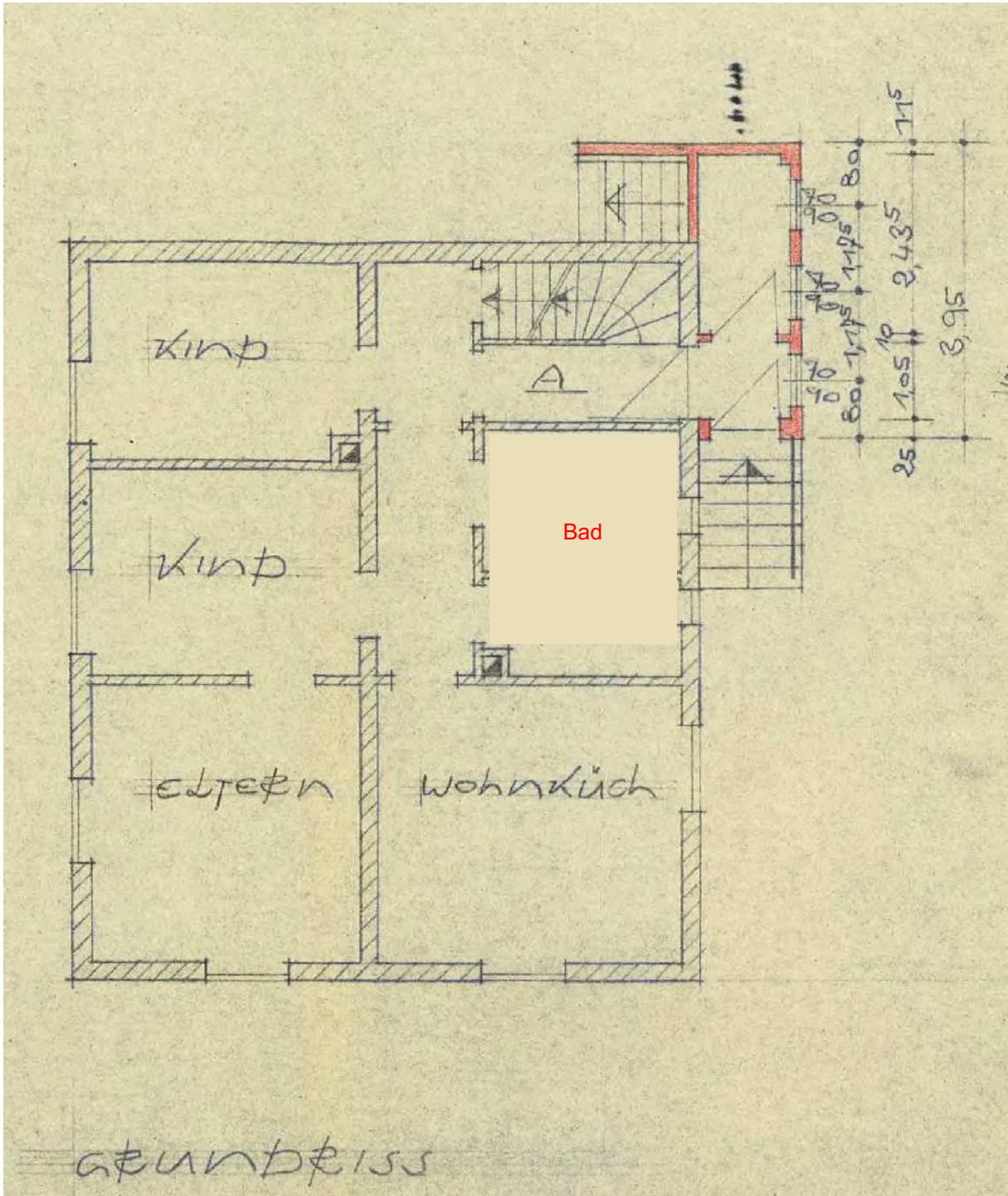
Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

6.4 Grundrisse / Schnitt

6.4.1 Erdgeschoss

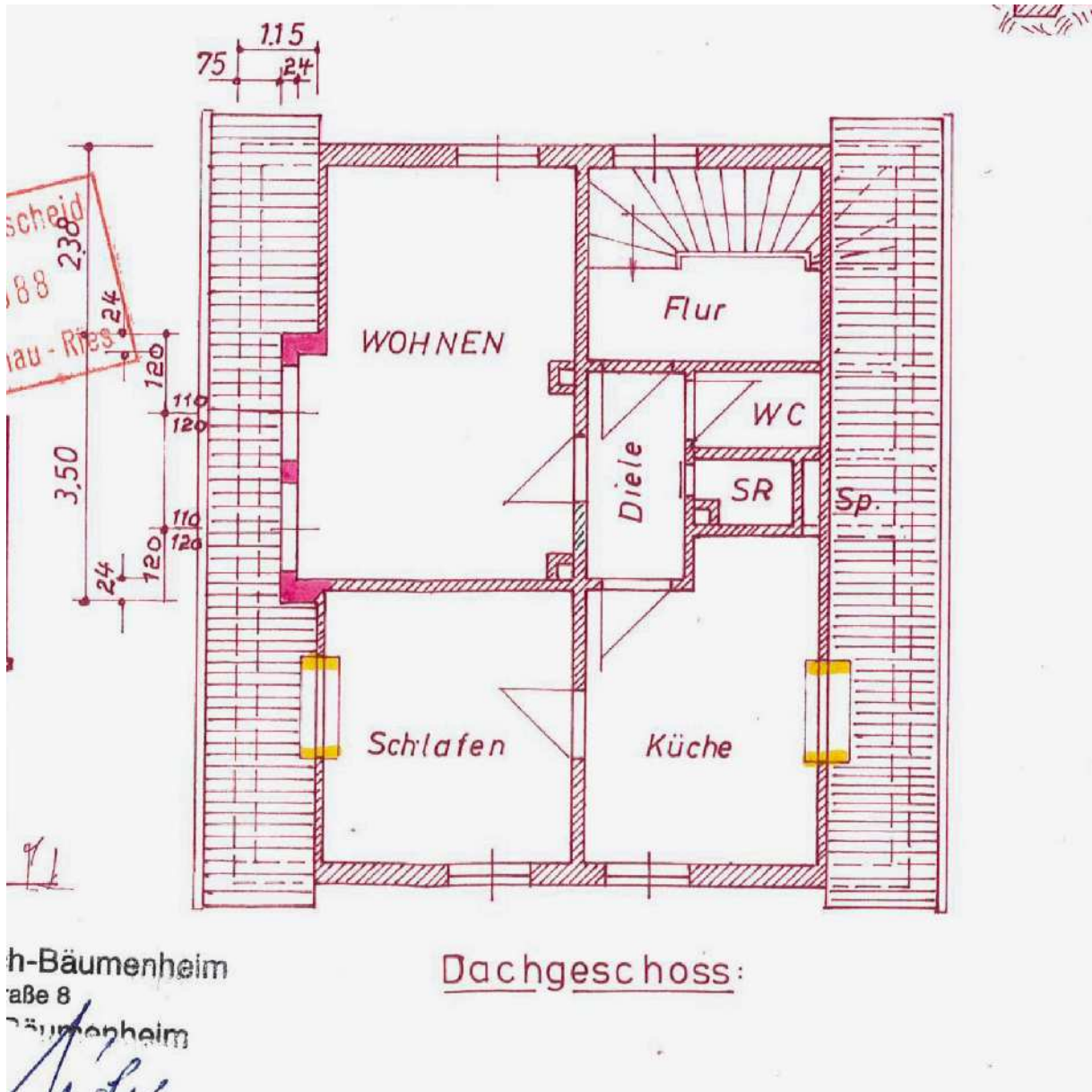
(ohne Maßstab)



6.4.2 Dachgeschoss

(ohne Maßstab)

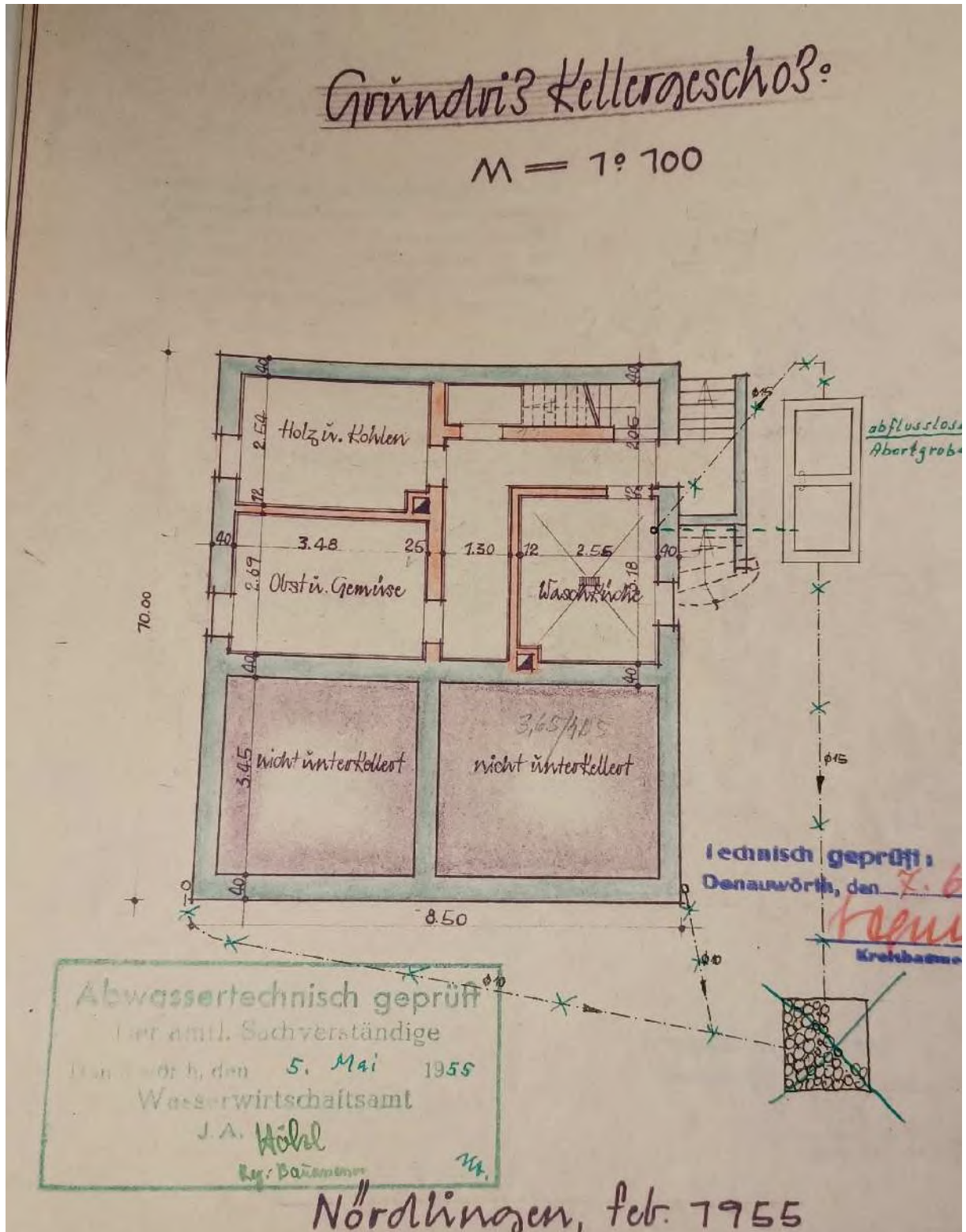
Der Ausbau des Dachgeschosses ist nicht vorhanden.



6.4.3 Kellergeschoss

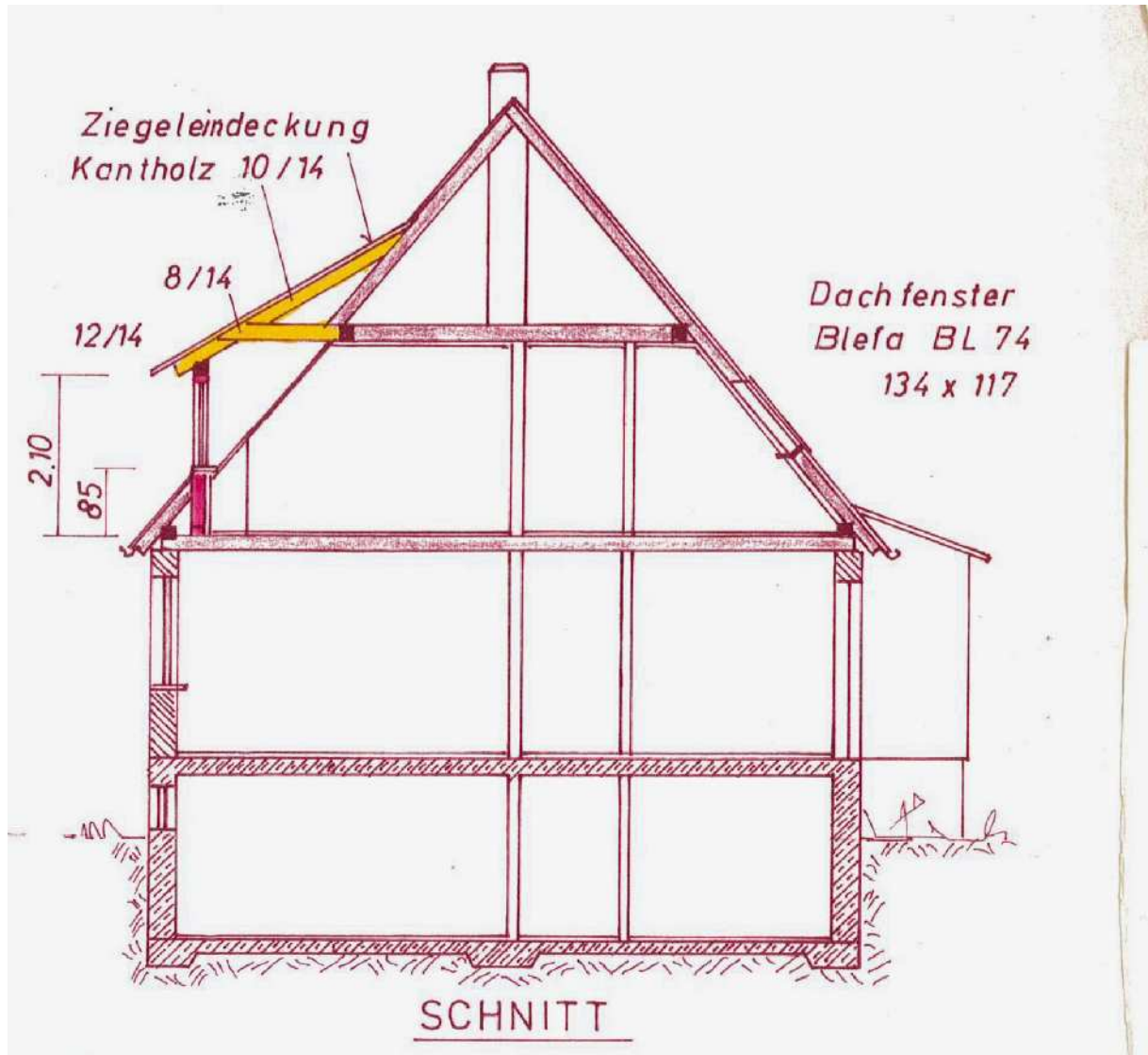
(ohne Maßstab)

Das Gebäude ist vollunterkellert.



6.4.4 Schnitt

(ohne Maßstab)



6.5 Berechnung der Bruttogrundfläche

Vorbemerkung:

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

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

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,

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

Bereich c: nicht überdeckt.

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

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

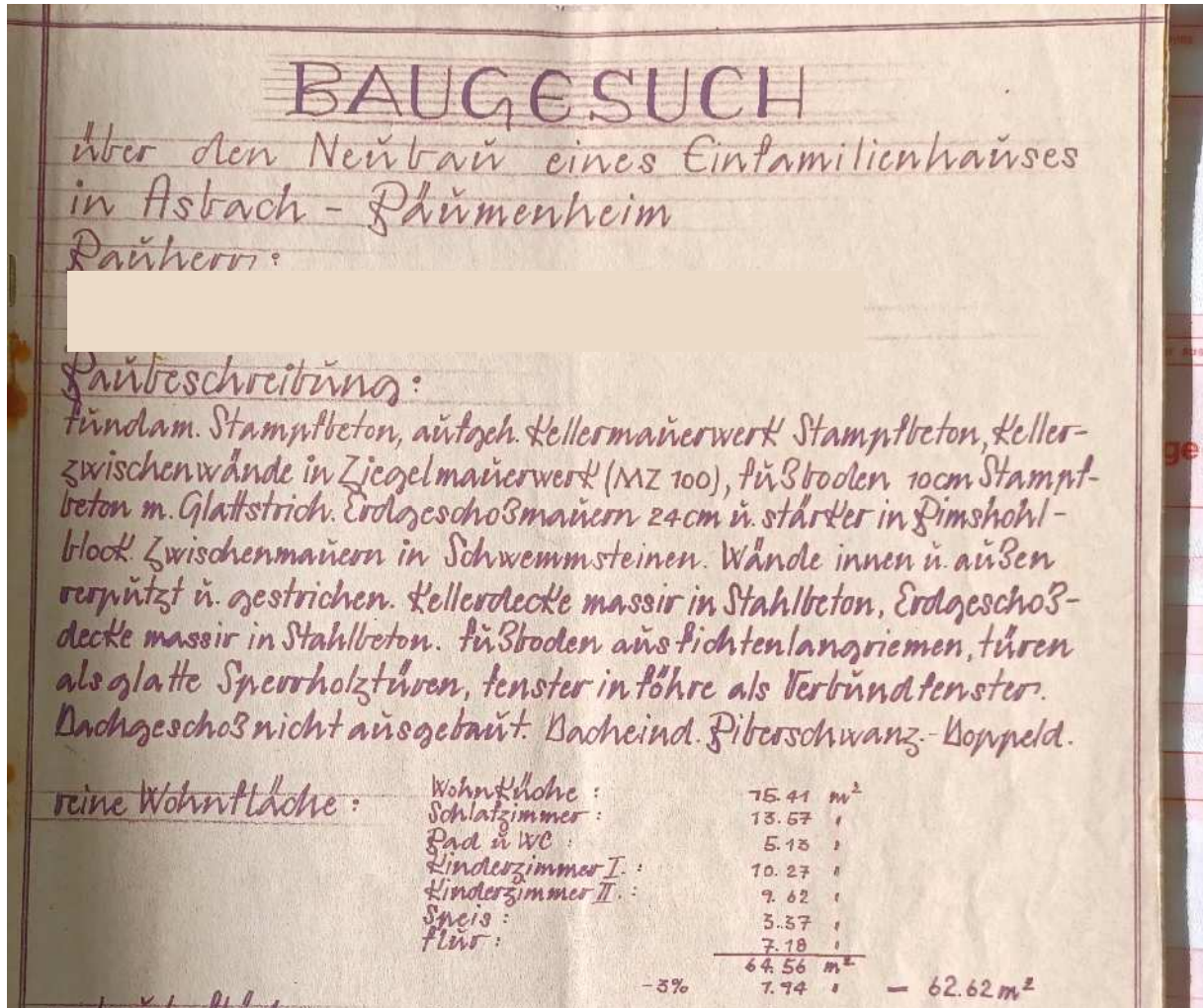
Die Bruttogrundfläche des Wohnhauses wurde aus den Bauzeichnungen, die Bruttogrundfläche von Garage und Nebengebäude durch Maßentnahme aus dem BayernAtlas ermittelt.

Wohnhaus				
Geschoss		Länge (m)	Breite (m)	BGF (qm)
Kellergeschoss	+	8,500	10,000	85,00
Erdgeschoss	+	8,500	10,000	85,00
	+	1,200	3,950	4,74
Dachgeschoss	+	8,500	10,000	85,00
Summe	=			rd. 260,00

Nebengebäude, Garage				
Geschoss		Länge (m)	Breite (m)	BGF (qm)
Erdgeschoss	+			90,00
Summe	=			rd. 90,00

6.6 Wohnflächenzusammenstellung

Die Flächenangaben wurden den Unterlagen des Antragsgegners 1) entnommen, die Maße wurden vor Ort nicht überprüft.



6.7 Fotodokumentation: Ortstermin am 23.09.2024



Foto 1 Straßenansicht von Osten



Foto 2 Straßenansicht von Osten



Foto 3 Ansicht von Süden



Foto 4 Erdgeschoss - Eingangsbereich



Foto 5 Erdgeschoss - Bad (Installationen sind teilweise vorhanden)



Foto 6 Erdgeschoss - Küche



Foto 7 Erdgeschoss - Wohnraum



Foto 8 Erdgeschoss - Wohnraum



Foto 9 Dachgeschoss - nicht ausgebauter Dachraum



Foto 10 Dachgeschoss - nicht ausgebauter Dachraum



Foto 11 Spitzboden



Foto 12 Kellergeschoss - Heizraum



Foto 13 Kellergeschoss - Pelletlagerraum



Foto 14 Kellergeschoss - Kellerraum



Foto 15 Kellergeschoss - Kellerraum



Foto 16 Nebengebäude und Garage



Foto 17 Garage



Foto 18 Nebengebäude - Abstellraum