

# SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

Stadthägerstraße 4  
86152 Augsburg

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

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

## GUTACHTEN

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



**Aktenzeichen:**

**1 K 16/22**

**Bewertungsobjekt:**

**Einfamilien-Wohnhaus mit Garagen  
Am Fallenweg 1, 89420 Höchstädt**

**Katasterbezeichnung:**

**Gemarkung Höchstädt, Flurstück 2094/11**

**Grundbuchbezeichnung:**

**Amtsgericht Dillingen a.d. Donau  
Grundbuch von Höchstädt Blatt 5408**

**Auftraggeber:**

**Amtsgericht Nördlingen  
Abteilung für Immobiliervollstreckung**

**Wertermittlungstichtag:**

**16. Mai 2023**

**Verkehrswert:**

**275.000 €**

**INHALTSVERZEICHNIS**

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE .....	4
2.	ALLGEMEINE ANGABEN.....	5
2.1	Fragen des Gerichts.....	7
3.	GRUNDSTÜCKSMERKMALE .....	8
3.1	Lagebeschreibung.....	8
3.1.1	Überörtliche Lage .....	8
3.1.2	Innerörtliche Lage.....	8
3.2	Rechtliche Gegebenheiten.....	9
3.2.1	Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs .....	9
3.2.2	Nicht eingetragene Rechte und Lasten .....	9
3.2.3	Bauplanungsrecht.....	9
3.2.4	Bauordnungsrecht .....	9
3.2.5	Abgabenrechtliche Situation.....	9
3.2.6	Mietverträge.....	9
3.2.7	Energieeffizienz .....	9
3.3	Grundstücksbeschreibung .....	10
3.3.1	Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße.....	10
3.3.2	Erschließung.....	10
3.3.3	Entwicklungszustand .....	10
3.3.4	Bodenbeschaffenheit.....	10
4.	GEBÄUDEBESCHREIBUNG .....	11
4.1	Gebäudemerkmale.....	11
4.2	Ausstattungsmerkmale.....	12
4.3	Aufteilung .....	12
4.4	Flächenangaben .....	12
4.5	Beurteilung der baulichen Anlagen .....	12
5.	WERTERMITTLUNG .....	14
5.1	Bodenwertermittlung .....	15
5.2	Sachwertverfahren .....	16
5.2.1	Erläuterung der Eingangsgrößen .....	16
5.2.2	Grundstückssachwert .....	19
5.3	Ertragswertverfahren.....	20
5.3.1	Erläuterung der Eingangsgrößen .....	20
5.3.2	Grundstücksertragswert .....	22
5.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	22
5.5	Ableitung des Verkehrswertes .....	23
5.6	Plausibilitätskontrolle.....	23
6.	VERKEHRSWERT .....	24

7.	ANLAGEN .....	25
7.1	Übersichtskarte .....	25
7.2	Stadtplan .....	26
7.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster .....	27
7.4	Grundrisse / Schnitt.....	28
7.4.1	Erdgeschoss.....	28
7.4.2	Dachgeschoss .....	29
7.4.3	Kellergeschoss .....	30
7.4.4	Schnitt.....	31
7.5	Berechnung der Bruttogrundfläche .....	32
7.6	Wohnflächenzusammenstellung .....	33
7.7	Fotodokumentation: Ortstermin am 16.05.2023.....	34

**1. ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE**

<b>Objekt</b>	Einfamilien-Wohnhaus mit Doppelgarage in Höchstädt
<b>Wertermittlungstichtag</b>	16. Mai 2023
<b>Qualitätstichtag</b>	16. Mai 2023
<b>Ortstermin</b>	16. Mai 2023
<b>Baujahr</b>	ca. 1966
<b>Nutzung</b>	Wohnnutzung
<b>Wohnfläche</b>	rd. 124 qm
<b>Stellplätze</b>	Doppelgarage
<b>Grundstückssachwert</b>	286.637 €
<b>Grundstücksertragswert</b>	277.329 €
<b>Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-10.000 €
<b>Verkehrswert</b>	<b>275.000 €</b>

**2. ALLGEMEINE ANGABEN**

Auftraggeber	Amtsgericht Nördlingen Die Sachverständige wurde mit Beschluss vom 17.01.2023 beauftragt den Verkehrswert der Liegenschaft Am Fallenweg 1 in 89420 Höchstädt zu ermitteln.								
Zweck des Gutachtens	Wertermittlung des Grundstücks im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.								
Bewertungsobjekt	Mit einem Einfamilienhaus und Garagengebäude bebautes Grundstück in Höchstädt.								
Grundbuchrechtliche Angaben	<ul style="list-style-type: none"><li>• Amtsgericht Dillingen a.d. Donau</li><li>• Grundbuch von Höchstädt</li><li>• Blatt 5408</li></ul>								
Bestandsverzeichnis	<table><tr><th>Nr.</th><th>Flurstück</th><th>Wirtschaftsart und Lage</th><th>Größe</th></tr><tr><td>1</td><td>2094/11</td><td>Fallenweg 1, Wohnhaus, Hofraum, Garten</td><td>856 qm</td></tr></table>	Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe	1	2094/11	Fallenweg 1, Wohnhaus, Hofraum, Garten	856 qm
Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe						
1	2094/11	Fallenweg 1, Wohnhaus, Hofraum, Garten	856 qm						
Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)	<table><tr><th>lfd. Nr.</th><th>Lasten und Beschränkungen</th></tr><tr><td>1</td><td>Auflassungsvormerkung für die Bayerische Landessiedlung GmbH in München gemäß Bewilligung vom 21.02.1967 [...]</td></tr><tr><td>2</td><td>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. [...]</td></tr></table>	lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen	1	Auflassungsvormerkung für die Bayerische Landessiedlung GmbH in München gemäß Bewilligung vom 21.02.1967 [...]	2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. [...]		
lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen								
1	Auflassungsvormerkung für die Bayerische Landessiedlung GmbH in München gemäß Bewilligung vom 21.02.1967 [...]								
2	Die Zwangsversteigerung 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 16. Mai 2023 statt. Anwesend waren: <ul style="list-style-type: none"><li>• Antragsteller</li><li>• Antragsgegner 2)</li><li>• Antragsgegner 3)</li><li>• Antragsgegner 4)</li><li>• Sachverständige Dipl.-Ing. Elisabeth Gertz-Mansky</li></ul> Bei der Ortsbesichtigung wurde das Gebäude innen und außen besichtigt.								
Wertermittlungsstichtag	Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. 16. Mai 2023								
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. 16. Mai 2023								

## Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen

- Auszug aus dem Grundbuch vom 26.01.2023
- Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses des Landkreises Dillingen a.d. Donau, Stand 01.01.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 25.01.2023
- Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Höchstädt vom 25.01.2023
- Bauplanmappe "Neubau einer Doppelgarage" mit Baubeschreibung, Nutzflächenberechnung und Schlussabnahmeschein vom 02.08.1967
- Bauzeichnungen aus dem Jahr 1966, Grundrisse, Schnitt, Ansichten
- Energieausweis vom 18.11.2021
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Dillingen a.d. Donau
- 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)
- Erlass des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 12. November 2015 - Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

## Literatur

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

## 2.1 Fragen des Gerichts

Miet- bzw. Pachtvertrag	Nach Auskunft der Eigentümer beim Ortstermin ist das Gebäude nicht vermietet, es steht leer.
Wohnpreisbindung	Nach Auskunft der Eigentümer beim Ortstermin besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.
Gewerbebetrieb	Nach Auskunft der Eigentümer beim Ortstermin ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.
Maschinen oder Betriebseinrichtungen	Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, vorhanden.
Energieeffizienz	Ein Energieausweis hat vorgelegen.
Altlasten	Nach Auskunft des Landratsamts Dillingen a.d. Donau besteht keine Eintragung im Altlastenkataster.
Baubehörliche Beschränkungen oder Beanstandungen	Es wurden keine Hinweise auf das Vorliegen von baubehörlichen Beschränkungen oder Beanstandungen festgestellt.
Verdacht auf Hausschwamm	Es wurden keine Anhaltspunkte für das Vorliegen eines Hausschwammbefalls festgestellt.
Übereinstimmung Anschrift	Die Postanschrift lautet: Am Fallenweg 1, 89420 Höchstädt

### **3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE**

#### **3.1 Lagebeschreibung**

##### **3.1.1 Überörtliche Lage**

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Schwaben
Landkreis	Dillingen a.d. Donau
Stadt / Gemeinde	Höchstädt
Einwohnerzahl	ca. 7.000 Einwohner
Bundesstraßen	Auffahrt zur Bundesstraße B 16 in ca. 800 m Entfernung
Autobahnzufahrt	Auffahrt zur BAB 8 (München-Stuttgart), Anschlussstelle Zusmarshausen in ca. 30 km Entfernung Auffahrt zur BAB 7 (Ulm-Würzburg), Anschlussstelle Giengen a.d. Brenz in ca. 30 km Entfernung
Flughafen	Flughafen München ca. 125 km entfernt
Bahnhof	Regional-Bahnhof Höchstädt ca. 600 m entfernt ICE-Bahnhof Donauwörth ca. 20 km entfernt
Öffentliche Verkehrsmittel	Nahverkehrsanschlüsse (Bus und Bahn) in fußläufiger Entfernung
Nächstgelegene größere Orte	Augsburg ca. 45 km entfernt Ulm ca. 70 km entfernt München ca. 100 km entfernt

##### **3.1.2 Innerörtliche Lage**

Wohnlage	Lage in einem ruhigen Wohngebiet Entfernung zum Stadtzentrum ca. 1 km Kindergarten, Grund- und Mittelschule in Höchstädt, weiterführende Schulen in Donauwörth und Wertingen Hochschulen in Augsburg, Ingolstadt, Ulm und München Allgemein- und Fachärzte in Höchstädt, Krankenhaus in Dillingen und Wertingen Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und längerfristigen Bedarf sind in Höchstädt vorhanden.
Umgebungsbebauung	Wohnbebauung, überwiegend freistehende Einfamilien-Wohnhäuser
Immissionen	Besondere Lärmimmissionen konnten beim Ortstermin nicht festgestellt werden.
<b>Lagebeurteilung</b>	Zusammenfassend ordne ich die Lage in die Kategorie gute Wohnlage ein.

### 3.2 Rechtliche Gegebenheiten

#### 3.2.1 Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	Auflassungsvormerkung für die Bayerische Landessiedlung GmbH in München gemäß Bewilligung vom 21.02.1967 [...]
2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. [...]

zu lfd. Nr. 1 und 2

Die Eintragungen werden nicht berücksichtigt.

#### 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 im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Am Fallenweg". Im Bebauungsplan ist für das Bewertungsgrundstück folgendes festgesetzt:

- Kleinsiedlungsgebiet
- offene Bauweise
- Grundflächenzahl 0,2
- Geschossflächenzahl 0,2
- 1 Vollgeschoss

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

#### 3.2.4 Bauordnungsrecht

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 Verwaltungsgemeinschaft Höchstädt 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 nach Auskunft der Eigentümer nicht vermietet.

#### 3.2.7 Energieeffizienz

Der Energieausweis vom 18.11.2021 hat vorgelegen.  
Endenergiebedarf des Gebäudes: 241,2 kWh/(qm\*a)

### **3.3 Grundstücksbeschreibung**

#### **3.3.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße**

Straßenfront	ca. 83 m (Eckgrundstück)
Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: 856 qm
Grundstücksform	annähernd rechteckiger Grenzverlauf
topograf. Grundstückslage	annähernd eben

#### **3.3.2 Erschließung**

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

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

#### **3.3.4 Bodenbeschaffenheit**

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

#### **4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG**

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

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.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, bauzeittypischen Ausführungen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt. 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 ausgebaut, das Gebäude ist unterkellert; Doppelgarage
Baujahr	ca. 1966 (Angabe der Eigentümer)
Modernisierung	ca. 1987 - Einbau Kunststofffenster ca. 1982 - Elektroverteilung, FI-Schalter - Einbau der Elektro-Nachtspeicheröfen (Angaben der Eigentümer)
Bewertungsrelevantes Baujahr	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf 25 Jahre geschätzt.

##### **4.1 Gebäudemerkmale**

Fassade	Putzfassade, die Nordfassade wurde mit einer Verkleidung versehen.
Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	vermutlich Streifenfundamente
Kellerwände	Massivkeller
Umfassungswände	Mauerwerkswände
Geschossdecken	vermutlich Massivdecken
Treppen	Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen aus Holz, Holzgeländer; Bodeneinschubtreppe zum Spitzboden
Dachkonstruktion	Satteldach ohne Aufbauten
Dachdeckung	Betondachsteine auf Lattung mit Pappdocken
Fenster	Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung überwiegend Rollläden mit Gurtzug
Türen	bauzeittypische Hauseingangstür als Holztürelement mit Glaseinsätzen in Einfachverglasung Innentüren als Standardtüren

Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Freisitz mit einfacher Überdachung, Keller- außentreppe
Besondere Bauteile	Terrasse mit Überdachung und seitlicher Verglasung, Balkon im Dachgeschoss
Stellplätze/Garagen	Doppelgarage in Massivbauweise, Satteldach, motorisch betriebene Stahlschwingtore

#### **4.2 Ausstattungsmerkmale**

Wände	in Wohnräumen überwiegend Verputz / Tapete mit Anstrich, im Erdgeschoss Außenwände mit Gipskarton-Verbundplatten (An- gabe der Eigentümer)
Decken	in Wohnräumen überwiegend Holzverkleidung
Fußböden	in Wohnräumen überwiegend als Korkfliesen- oder Laminatbelag
San. Ausstattung	<u>Erdgeschoss:</u> Gäste-WC ausgestattet WC, Waschtisch im Vorraum, Fußbodenbelag als PVC-Belag, Wände Tapete <u>Dachgeschoss:</u> Bad ausgestattet mit Badewanne, Waschtisch und WC Fußbodenbelag als PVC-Belag, Wände Teilverfliesung Die Ausstattung der Sanitärräume wird als einfach beurteilt.
Heizung	dezentrale Elektro-Nachtspeicheröfen
Warmwasserversorgung	Elektro-Durchlauferhitzer
Elektroinstallation	Hausanschluss über Dachständer, normale Ausstattung, teilweise Schraubsicherungen

#### **4.3 Aufteilung**

Erdgeschoss	3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Flur, überdachte, abgeschlossene Ter- rasse
Dachgeschoss	3 Zimmer, Bad, Abstellraum, Flur, Balkon
Kellergeschoss	Kellerräume, Flur

#### **4.4 Flächenangaben**

	Die Flächenangaben wurden den Bauantragsunterlagen entnommen bzw. daraus ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)
Wohnfläche	rd. 124 qm, zzgl. überdachte, abgeschlossene Terrasse
Bruttogrundfläche	rd. 273 qm

#### **4.5 Beurteilung der baulichen Anlagen**

Die Ausstattung des Gebäudes wird insgesamt als einfach beurteilt. Der bauliche Zustand und der Zu-  
stand der haustechnischen Anlagen werden im Wesentlichen als bauzeittypisch durchschnittlich beur-  
teilt. Es fehlt eine zentrale Heizungsanlage, die Außenfassade, das Dach und die raumbegrenzenden  
Bauteile zum Keller genügen baujahresbedingt nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Wär-  
meschutz.

Bei der Begehung wurden folgende bautechnische Beanstandungen festgestellt:

- |                |  |
|----------------|--|
| Allgemein      | • Das Gebäude besitzt keine zentrale Heizungsanlage. Die Räume werden über elektrische Einzelgeräte (Nachtspeicheröfen) beheizt. Das genaue Alter der eingebauten Nachtspeicheröfen ist nicht bekannt. Nachtspeicheröfen wurden bis in die 1980er Jahre eingebaut und können neben schwach gebundenem Asbest auch Speichersteine mit hohen Chromatgehalten und PCB-haltige elektrische Bauteile enthalten. Die Entsorgung von Asbesthaltigen Materialien muss von Fachfirmen gemäß TRGS 519 (Technische Regeln für Gefahrstoffe – Asbest / Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten) erfolgen. |
| Balkon         | • Balkonkante mit Abplatzungen   |
| Kellergeschoss | • teilweise Putzabplatzungen an Kellerwänden   |
| Garage         | • Die Dachdeckung der Garage) wurde im Rahmen dieses Wertgutachtens nicht auf Asbest untersucht. Es ist wahrscheinlich, dass es sich bei den Faserzementwellplatten um asbesthaltiges Material handelt. Es ergeben sich u.U. erhöhte Kosten mit asbestzementgebundenen Baustoffen, wenn diese saniert oder erneuert werden.  |

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

Der Werteinfluss durch die beschriebenen bautechnischen Beanstandungen wird auf 10.000 € 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.

## **5. WERTERMITTLUNG**

### **Vorgehensweise**

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) 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 begründen<sup>1</sup>. 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 ImmoWertV geregelt.

Gemäß ImmoWertV 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 ImmoWertV 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 ImmoWertV 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. Zur Kontrolle wird der Ertragswert des Grundstücks ermittelt.

---

<sup>1</sup> §8 Abs. 1, ImmoWertV

## 5.1 Bodenwertermittlung

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 Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 24-26 ImmoWertV 2021) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Dillingen a.d. Donau hat für das Gebiet, in dem sich das bebaute Grundstück befindet, einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von **165 €/qm** festgestellt (Stand 01.01.2022).

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 856 qm
- dreiseitig von Straße umgeben

Vergleichskriterien	Richtwert-grundstück	Bewertungs-grundstück	Zu- bzw. Abschlag
<b>Bodenrichtwert</b>	165 €/qm		
Wertermittlungstichtag	01.01.2022	16.05.2023	0%
Entwicklungszustand	ebf.	ebf.	0%
Lage	nicht definiert	Wohngebiet	0%
Planungsrecht	nicht definiert	§ 30 BauGB	0%
Grundstücksgröße	nicht definiert	856 qm	0%
Gestalt und Form	nicht definiert	dreiseitig Straßen	-5%
<b>Summe Zu-bzw. Abschlüsse</b>			<b>-5%</b>
<b>Abschlag</b>			<b>rd. 5 €/qm</b>

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **160 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	160 €/qm
Grundstücksgröße	856 qm
Bodenwert absolut gerundet	136.960 €

## 5.2 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

### 5.2.1 Erläuterung der Eingangsgrößen

Das Sachwertverfahren basiert auf durchschnittlichen Herstellungskosten, den sogenannten Normalherstellungskosten (NHK 2010). Die Kostenkennwerte der 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 1.01

Keller-, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Standardstufe 2	725 €/qm BGF
Standardstufe 3	835 €/qm BGF

Nach sachverständiger Würdigung wurde der NHK-Ansatz entsprechend der jeweiligen Standardstufe der Standardmerkmale ermittelt.  
Standardstufe: i.M. 2,03

gewogener Grundflächenpreis	730 €/qm BGF
-----------------------------	--------------

#### Auszug NHK 2010, Kostenkennwerte Garagen

Typ 14

Einzelgaragen

Standardstufe 4	485 €/qm BGF
Grundflächenpreis	485 €/qm BGF

**Baupreisindex**

Nach § 36 (2) 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 + 76,4 Prozent.

Baupreisindex	1,764
---------------	-------

**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. 273 qm
Garage	rd. 55 qm

**Regionalfaktor**

Der Regionalfaktor ist nach § 36 ImmoWertV ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Der örtliche Gutachterausschuss leitet keine Regionalfaktoren ab. Es wird von einem Regionalfaktor von 1,0 ausgegangen.

**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. Zur Wahrung der Modellkonformität (§ 10 (1)) ist bei der Wertermittlung dieselbe Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 1).

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer: rd. 80 Jahre  
wirtschaftliche Restnutzungsdauer: rd. 25 Jahre

Alterswertminderungsfaktor	0,31
----------------------------	------

**Bauliche Außenanlagen**

Auf dem zu bewertenden Grundstück befinden sich bauliche Außenanlagen, wie

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Zuwegung
- überdachter Freisitz
- Einfriedung

Die Herstellungskosten für bauliche Außenanlagen werden regelmäßig pauschaliert angesetzt.

Bauliche Außenanlagen	5%
-----------------------	----

**Nicht erfasste werthaltige Bauteile**

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zeitwertzuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Werthaltige Bauteile	Zeitwert
abgeschlossene Terrasse mit Überdachung	5.000 €
Balkon	1.000 €

**Zeitwert Garage**

Grundflächenpreis	485 €/qm
Baupreisindex	176,4
Normalherstellungskosten	855 €/qm
Bruttogrundfläche	55 qm
Zwischenwert	47.044 €
Alterswertminderungsfaktor	0,31
Zeitwert	14.701 €

**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.

Nach ImmoWertV § 7 (1) und § 21 (1) sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mittels Sachwertfaktoren erfasst werden.

Der örtliche Gutachterausschuss hat im Grundstücks- und Immobilienmarktbericht für das Jahr 2021 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser veröffentlicht:

Median	1,35
Mittelwert	1,42
Standardabweichung	0,36
Minimum	0,77
Maximum	2,58

Im vorliegenden Bewertungsfall halte ich einen objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor in Höhe von 1,05 für sachgerecht.

Sachwertfaktor	1,05
----------------	------

**Bodenwert**

s. Bodenwertermittlung

**5.2.2 Grundstückssachwert**

	Kostenkennwert Gebäudetyp 1.01		730 €/qm
x	Baupreisindex	1,764	557 €/qm
=	Normalherstellungskosten		1.287 €/qm
x	Bruttogrundfläche		273 qm
=	Herstellungswert d. baulichen Anlagen		351.471 €
x	Alterswertminderungsfaktor	0,31	109.835 €
x	Regionalfaktor	1,00	109.835 €
+	Herstellungswert bauliche Außenanlagen	5,00%	5.492 €
=	Zwischenwert		115.326 €
+	Zeitwert Werthaltige Bauteile		6.000 €
+	Zeitwert Garage		14.701 €
=	Gebäudesachwert		136.028 €
+	Bodenwert		136.960 €
=	vorläufiger Verfahrenswert		272.988 €
x	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor		1,05
=	marktangepasster Verfahrenswert		286.637 €

### 5.3 Ertragswertverfahren

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

Der Ertragswert hängt von verschiedenen Eingangsgrößen ab:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer
- Liegenschaftszinssatz
- Bodenwert

#### 5.3.1 Erläuterung der Eingangsgrößen

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

##### Rohertrag

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

Beschaffenheitsfaktoren des Wohngebäudes

- Einfamilienhaus, ca. 124 qm Wohnfläche, zzgl. überdachte, abgeschlossene Terrasse
- ohne Zentralheizung, Beheizung über Nachtspeicheröfen
- Bad/WC in einfacher Ausstattung
- Doppelgarage
- Gartennutzung, überdachter Freisitz

Marktüblicher Mietansatz

Einfamilienhäuser werden i.d.R. zu Pauschalpreisen vermietet. Ich halte einen Ansatz von 900 €/Monat, einschließlich Doppelgarage für marktüblich erzielbar.

Rohertrag	rd. 10.800 €/Jahr
-----------	-------------------

##### Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.  
Sie setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis.

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.  
In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:  
344 € je Wohngebäude  
45 €/jährlich je Garage oder Einstellplatz

Verwaltungskosten	rd. 434 €/Jahr
-------------------	----------------

**Instandhaltungskosten**

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

In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:  
rd. 13,40 €/qm Wohnfläche/Jahr  
102 € jährlich je Garage oder Einstellplatz

Instandhaltungskosten	rd. 1.866 €/Jahr
-----------------------	------------------

**Mietausfallwagnis**

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

In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:  
Wohnnutzung: 2 Prozent

Mietausfallwagnis	rd. 216 €/Jahr
-------------------	----------------

**Zusammenfassung**

Bewirtschaftungskosten	rd. 2.516 €/Jahr
------------------------	------------------

Der Reinertrag wird mittels Liegenschaftszinssatz und wirtschaftlicher Restnutzungsdauer kapitalisiert.

**Liegenschaftszinssatz**

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

Der Gutachterausschuss des Landkreises Dillingen a.d. Donau ermittelte in den vergangenen Jahren keine Liegenschaftszinssätze für Ein- bis Zweifamilienhäuser.

**IVD-Liegenschaftszinssätze**

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat aktuelle, marktübliche Liegenschaftszinssätze für Deutschland veröffentlicht (2022). Sie sind das Resultat einer bundesweiten Erhebung der IVD-Bewertungssachverständigen.

Der Liegenschaftszinssatz für freistehende Einfamilienhäuser wird in einer Bandbreite von 1,0 - 3,5 % angegeben.

Unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz von 1,25 % für marktkonform und angemessen.

**Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer wird der Zeitraum bezeichnet, indem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

wirtschaftliche Restnutzungsdauer	rd. 25 Jahre
-----------------------------------	--------------

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

Barwertfaktor	21,357
---------------	--------

**Bodenwertverzinsung**

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

1,25 % Reinertragsanteil des Bodenwertes	1.712 €
--	---------

**Bodenwert**

s. Bodenwertermittlung

**5.3.2 Grundstücksertragswert**

	Rohertrag	10.800 €
-	Bewirtschaftungskosten	2.516 €
=	Reinertrag	8.284 €
-	Reinertragsanteil des Bodenwertes	1.712 €
=	Gebäudereinertrag	6.572 €
x	Barwertfaktor	21,357
=	Gebäudeertragswert	140.369 €
+	Bodenwert	136.960 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	277.329 €

**5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden,
- 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 10.000 € geschätzt (s. Pkt. 4.5 des Gutachtens).

Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-10.000 €
--	-----------

## 5.5 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufige Verfahrensergebnisse:

vorläufiger Grundstücksachwert	286.637 €
vorläufiger Grundstücksertragswert	277.329 €

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-10.000 €
---	-----------

Grundstückssachwert	276.637 €
Grundstücksertragswert	267.329 €

Das, für die Wertermittlung anzuwendende, Verfahren richtet sich nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Entsprechend den Marktgegebenheiten orientiert sich der Verkehrswert von Objekten, bei denen das Interesse des Nutzers nicht ertragsorientiert ist, am Sachwert.

<b>Verkehrswert gerundet</b>	<b>275.000 €</b>
------------------------------	------------------

## 5.6 Plausibilitätskontrolle

Im Grundstücks- und Immobilienmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte beim Landkreis Dillingen a.d. Donau wurden Vergleichsfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser abgeleitet.

Eingangsgroößen                      Bodenrichtwert: über 75 €/qm  
Auswertungszeitraum: 2020-2021  
Baujahr: vor 1975  
Ø 126 qm Wohnfläche

Ergebnis                                      Ø 2.170 €/qm

Der vorläufige Grundstückssachwert wurde mit rd. 285.000 € bzw. 2.303 €/qm ermittelt. Er liegt in der Größenordnung des Vergleichsfaktors und ist plausibel.

## 6. 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 wäre<sup>2</sup>.

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 Am Fallenweg 1 in 89420 Höchstädt am Wertermittlungstichtag 16. Mai 2023 geschätzt auf

**275.000 €**

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:

24 Seiten = 41.878 Zeichen (aufgerundet auf 42.000 Zeichen)

9 Blatt Anlagen

8 Seiten Fotodokumentation (16 Fotos)

Augsburg, den 19. Juni 2023

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.

---

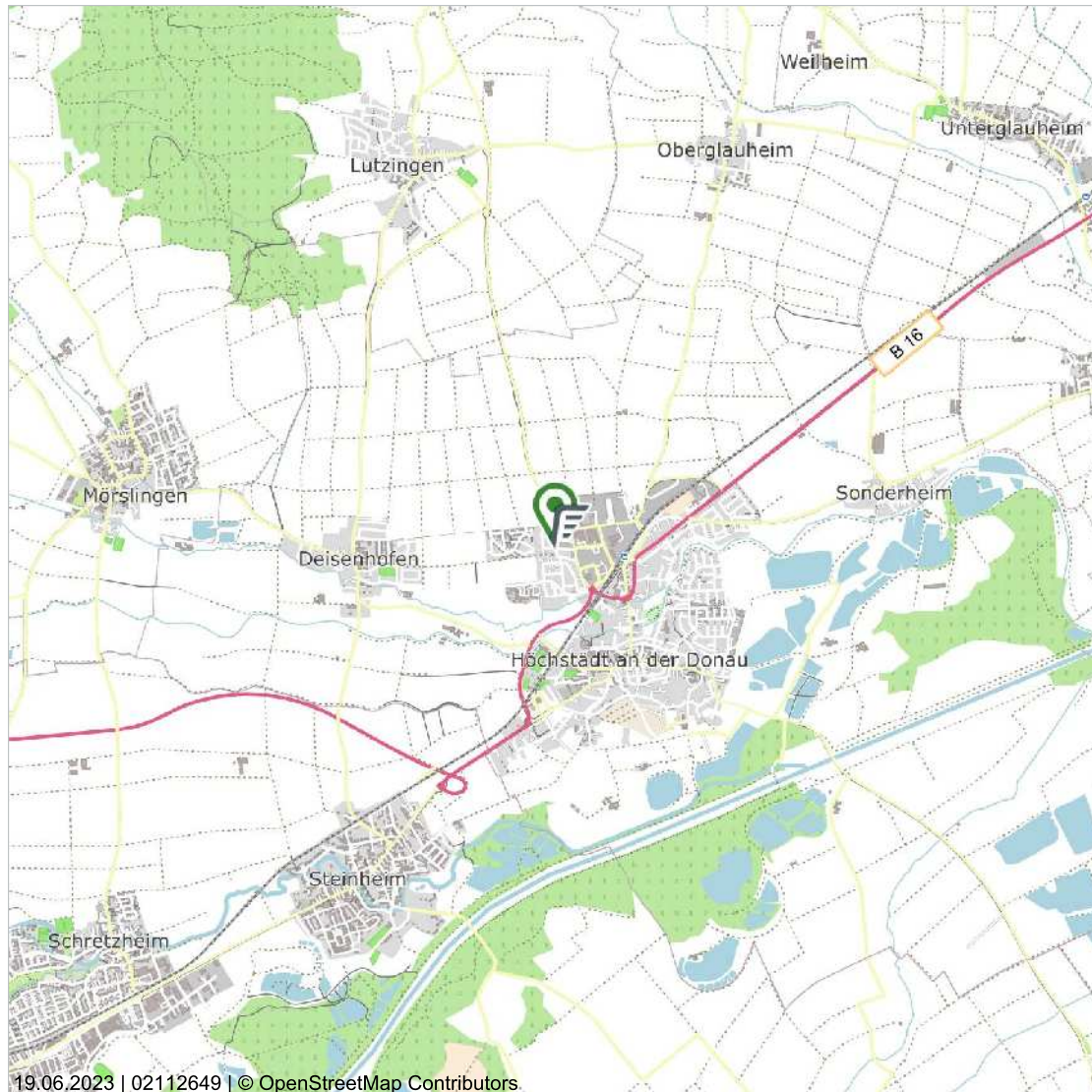
<sup>2</sup> § 194 BauGB

## 7. ANLAGEN

### 7.1 Übersichtskarte

#### Regionalkarte on-geo

89420 Höchstädt a.d.Donau, Am Fallenweg 1



Maßstab (im Papierdruck): 1:50.000  
Ausdehnung: 8.500 m x 8.500 m



0

5.000 m

**Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar**  
Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 bis 1:100.000 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.

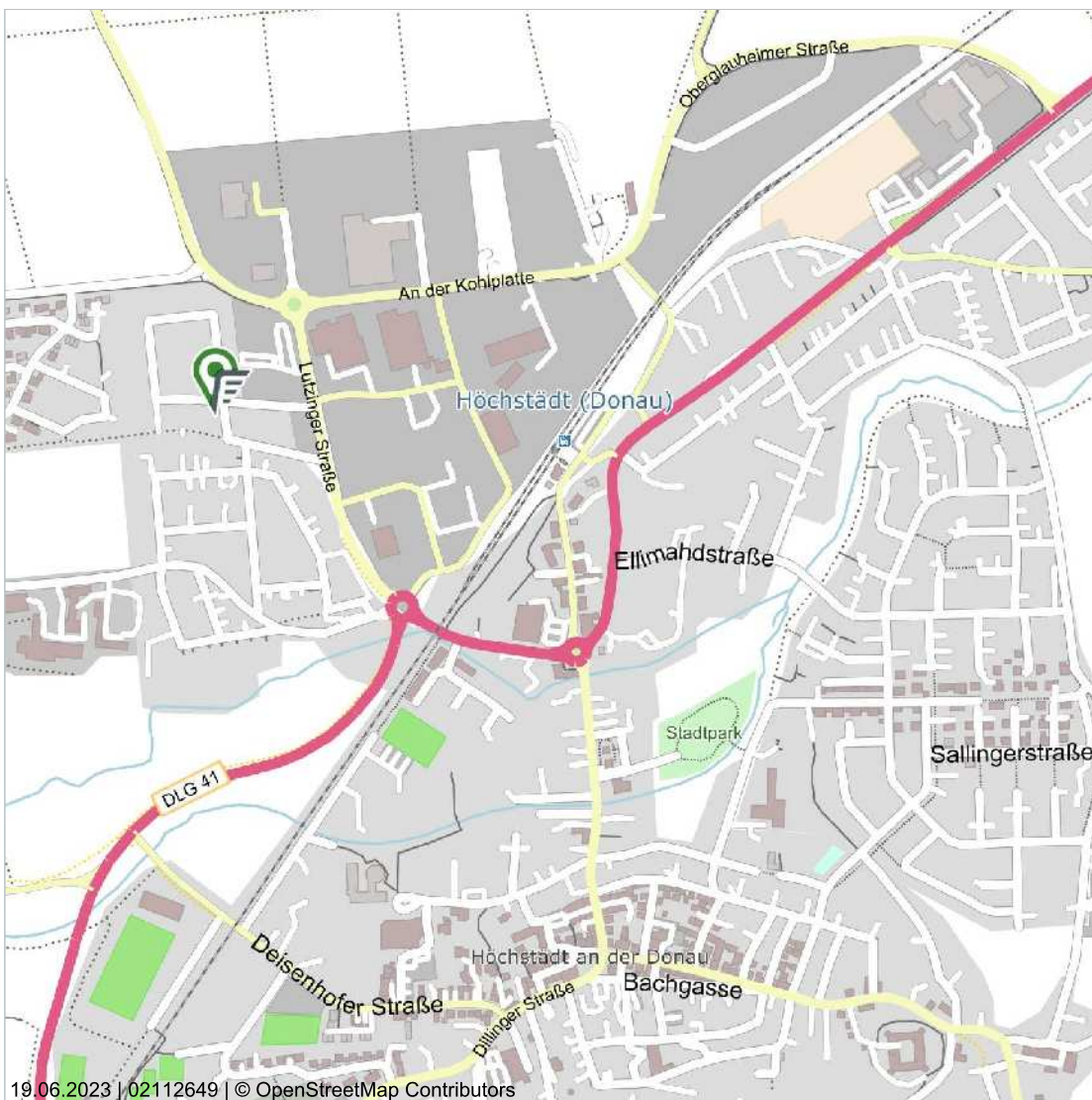
#### Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

## 7.2 Stadtplan

### Stadtplan on-geo

89420 Höchstädt a.d.Donau, Am Fallenweg 1



19.06.2023 | 02112649 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000  
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

**Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar**  
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

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

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

#### Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

## 7.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

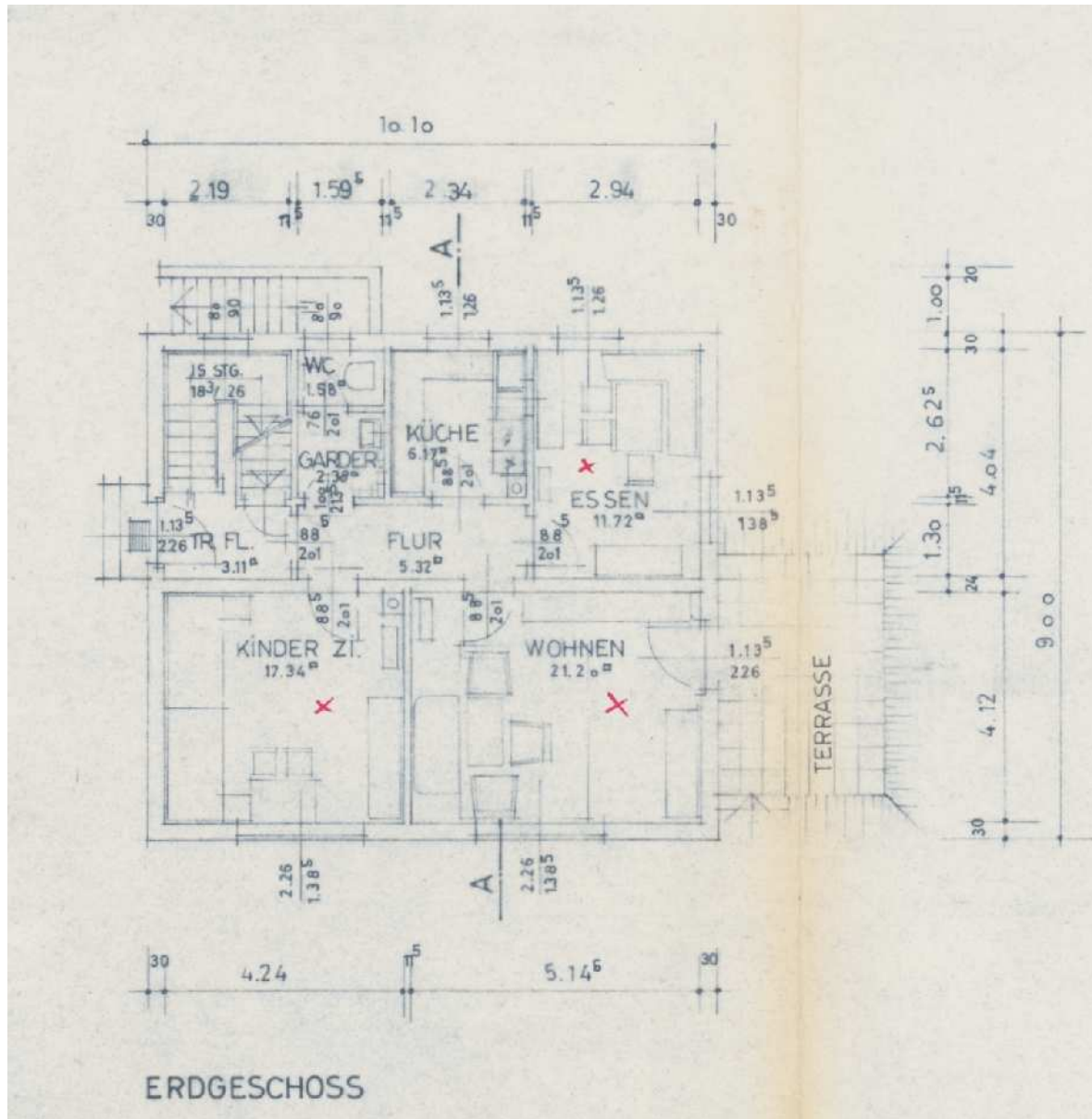


Auszug aus dem Liegenschaftskataster: © LVG, Nr. 2295/2009

## 7.4 Grundrisse / Schnitt

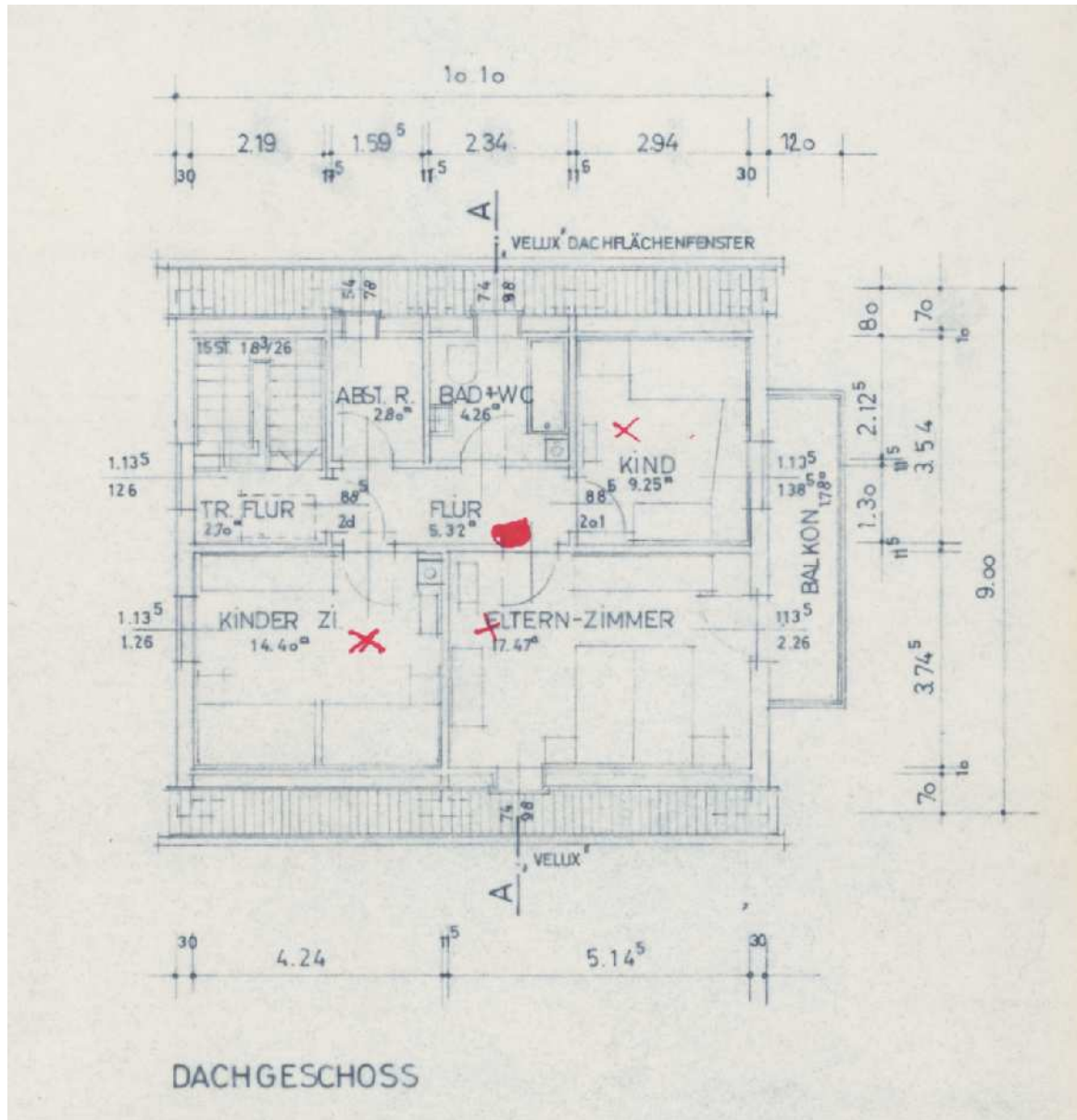
### 7.4.1 Erdgeschoss

(ohne Maßstab)



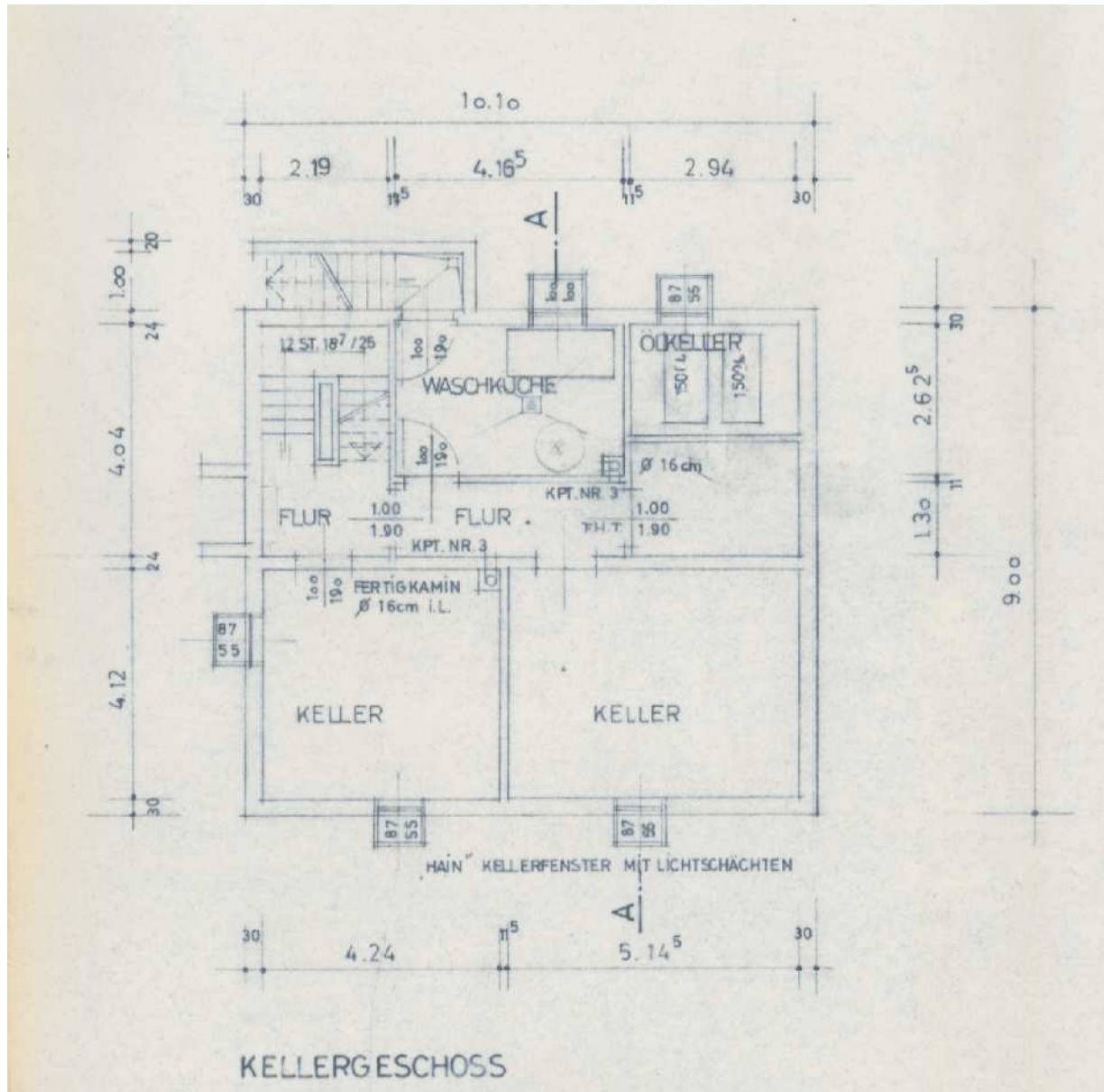
## 7.4.2 Dachgeschoss

(ohne Maßstab)



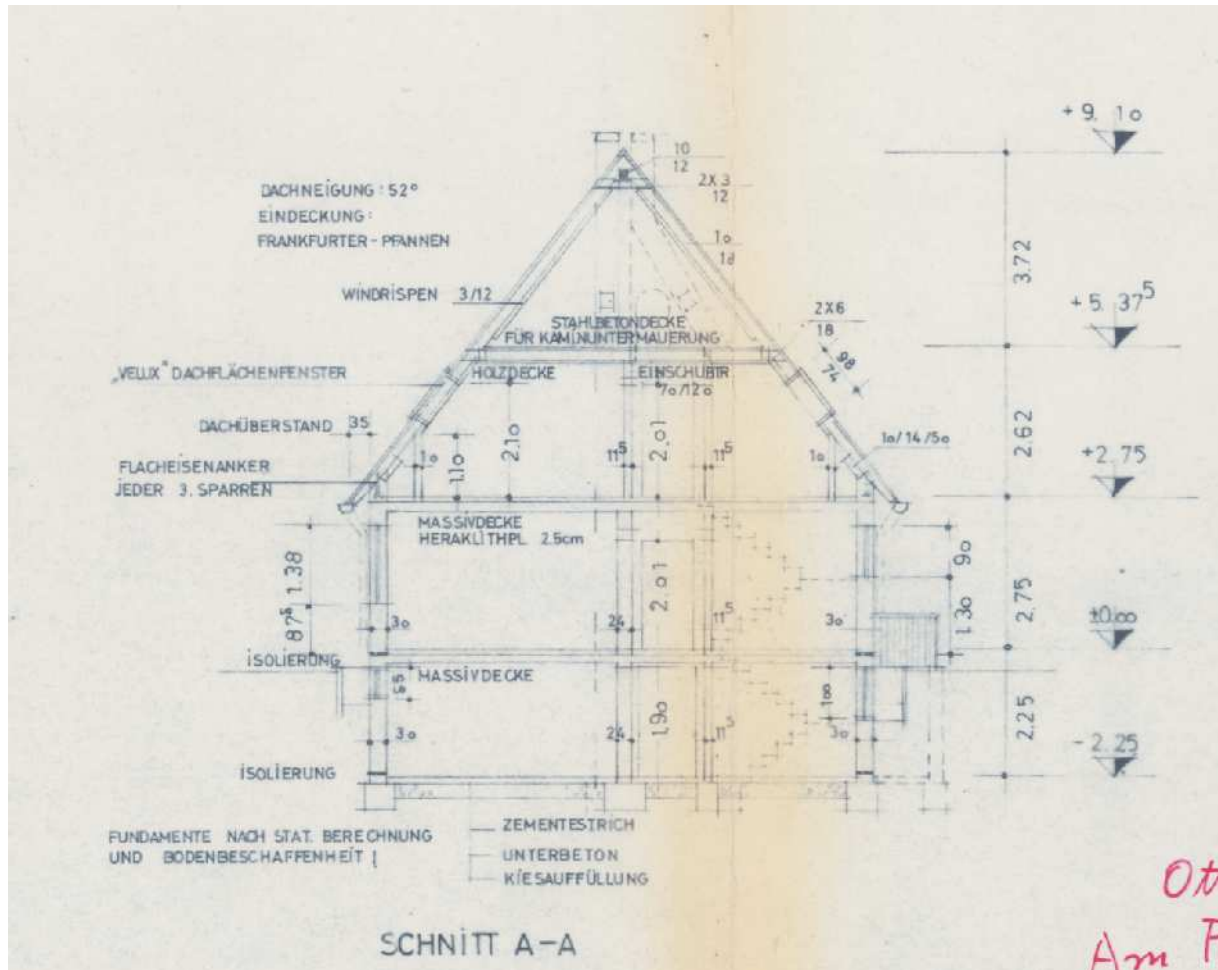
### 7.4.3 Kellergeschoss

(ohne Maßstab)



## 7.4.4 Schnitt

(ohne Maßstab)



## 7.5 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.

<b>Wohnhaus</b>				
<b>Geschoss</b>		<b>Länge (m)</b>	<b>Breite (m)</b>	<b>BGF (qm)</b>
Kellergeschoss	+	10,100	9,000	90,90
Erdgeschoss	+	10,100	9,000	90,90
Dachgeschoss	+	10,100	9,000	90,90
<b>Summe</b>	=			<b>rd. 273,00</b>

<b>Garage</b>				
<b>Geschoss</b>		<b>Länge (m)</b>	<b>Breite (m)</b>	<b>BGF (qm)</b>
Erdgeschoss	+	6,000	9,480	rd. 55,00

## 7.6 Wohnflächenzusammenstellung

Die Wohnflächenberechnung wurden den Bauantragsunterlagen entnommen, die Maße wurden vor Ort nicht überprüft.

Wohnflächenberechnung nach DIN 283 :		
=====		
<u>Erdgeschoß:</u>		
Wohnzimmer	5.145 x 4.12	= 21.20 qm
Kinderzimmer	4.24 x 4.12 - (0.365 x 0.365)	= 17.34 qm
Esszimmer	2.94 x 4.04	= 11.87 qm
Küche	2.34 x 2.625 - (0.365 x 0.365)	= 6.01 qm
WC	1.595 x 1.00	= 1.59 qm
Garderobe	1.595 x 1.50	= 2.39 qm
Flur	4.09 x 1.30	= 5.32 qm
Vorraum	2.19 x 1.30	= 2.85 qm
		<hr/>
		68.57 qm
	abzügl. 3 % für Putz	./. 2.07 qm
		<hr/>
		66.50 qm
<u>Dachgeschoß:</u>		
Elternzimmer	5.145 x 3.745 - (0.70 x 5.145 x 1/2)	= 17.47 qm
Kinderzimmer	4.24 x 3.745 - (0.70 x 4.24 x 1/2 + 0.365 x 0.365)	= 14.27 qm
Kinderzimmer	3.54 x 2.94 - (0.70 x 2.94 x 1/2)	= 9.38 qm
Bad / WC	2.125 x 2.34 - (0.70 x 2.34 x 1/2 + 0.365 x 0.365)	= 4.03 qm
Abstellraum	2.125 x 1.595 - (0.70 x 1.595 x 1/2)	= 2.80 qm
Flur	4.09 x 1.30	= 5.32 qm
Vorraum	2.19 x 1.30	= 2.85 qm
Balkon	5.40 x 1.20 x 1/2	= 3.24 qm
		<hr/>
		59.36 qm
	abzügl. 3 % für Putz	1.77 qm
		<hr/>
		57.59 qm
Wohnfläche Erdgeschoß	66.50 qm	
Wohnfläche Dachgeschoß	57.59 qm	
	<hr/>	
	124.09 qm	zzgl. abgeschlossene Terrasse
abzügl. 10 % für Treppen u. Flure	12.41 qm	
	<hr/>	
Gesamt-Wohnfläche	111.68 qm	
	=====	

### 7.7 Fotodokumentation: Ortstermin am 16.05.2023



Foto 1 Straßenansicht von Norden



Foto 2 Eingangsansicht von Norden



Foto 3 überdachte, abgeschlossene Terrasse - Ansicht von Osten



Foto 4 überdachte, abgeschlossene Terrasse - Ansicht von Westen



Foto 5 Doppelgarage - Ansicht von Osten



Foto 6 Doppelgarage - Ansicht von Süden



Foto 7 überdachter Freisitz



Foto 8 Erdgeschoss - Küche



Foto 9 Erdgeschoss - Gäste-WC



Foto 10 Erdgeschoss - Wohnraum mit Zugang zu überdachter, abgeschlossener Terrasse



Foto 11 Erdgeschoss - überdachte, abgeschlossene Terrasse



Foto 12 Dachgeschoss - Wohnraum



Foto 13 Dachgeschoss - Bad



Foto 14 Spitzboden



Foto 15 Kellergeschoss - Kellerraum



Foto 16 Kellergeschoss - Kellerraum