

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB über das mit einem Zweifamilienhaus mit Einzelgarage und sieben Außenstellplätzen bebaute Grundstück in 86485 Biberbach, Forstberg 2, Flurstück 19



VERKEHRSWERT / MARKTWERT

440.000 €

Auftraggeber: Amtsgereicht Augsburg, Vollstreckungsgericht,
Objekt: Zweifamilienhaus mit Einzelgarage und sieben Außenstellplätzen
Straße: Forstberg 2
Ort: 86485 Biberbach
Wertermittlungsstichtag: 19.06.2024



Bewertungsannahmen / Hinweise

Der Schuldner war beim angesetzten Ortstermin am 19.06.2024 nicht anwesend. An seiner statt empfing den Sachverständigen ein Nachbar, nach eigenen Angaben als Hausmeister des Anwesens tätig. Eine Innenbesichtigung konnte jedoch mangels Zutrittsmöglichkeit zum Objekt nicht durchgeführt werden. Das Bewertungsobjekt wurde daher am 19.06.2024 von außen besichtigt. Die fehlende vollumfängliche Besichtigung der Innenräume des Wohnhauses sowie der Einzelgarage wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Form eines Risikoabschlages angemessen gewürdigt.

Hinsichtlich des Zustands sämtlicher nicht zugänglicher Bereiche werden Annahmen getroffen.

Weiterhin wird vollständige Eigennutzung zum Wertermittlungsstichtag unterstellt.

Aufgrund der baulichen Verbundenheit von Wohnhaus und Garage wird kein separater Wert für die Einzelgarage ausgewiesen.

Zur Bewertung wurden Flächenberechnungen, ein Eingabeplan sowie diverse Schriftwechsel zwischen Schuldner und zuständigem Landratsamt vorgelegt. Gemäß vorliegenden Unterlagen (insbesondere Baugenehmigung mit Hinweis auf zweite Wohneinheit im DG sowie Flächenberechnung mit Hinweis auf Abgeschlossenheit der WE im DG) handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Wohnhaus mit zwei abgeschlossenen Wohneinheiten. Weiter wird in den vorliegenden Unterlagen (insbesondere Stellplatznachweis vom 24.08.2016 mit Genehmigungsstempel durch das LRA Augsburg vom 02.03.2017) die Stellplatzsituation auf dem Bewertungsgrundstück konkretisiert. Es wird in diesem Zusammenhang noch einmal darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt nur von außen besichtigt werden konnte. Die vorgefundene Garage lässt jedoch abweichend von dem Stellplatznachweis nur den Rückschluss auf eine Einzelgarage zu. Für das Bauvorhaben sind gemäß Baugenehmigung vom 13.03.2017 jedoch acht Krafffahrzeugstellplätze nachzuweisen. Es wird im Rahmen dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass die großzügig konzipierten Innenhofflächen mit Pflasterung Kapazität für sieben Außenstellplätze bieten. Auf den Ansatz einer Stellplatzablöse wird daher verzichtet. Für diese Wertermittlung wird unter Würdigung der vorgefundenen Situation im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der Angaben der vorbenannten Unterlagen von nachfolgend dargestelltem Bewertungsgegenstand ausgegangen: Zweifamilienhaus mit Einzelgarage und sieben Außenstellplätzen.



Zusammenfassung

Objektart	Zweifamilienhaus	Straße	Forstberg 2
	mit Einzelgarage	PLZ / Ort	86485 Biberbach
	und sieben Außenstellplätzen		
Nutzung	eigegenutzt		
Grundbuchangaben	Amtsgericht: Augsburg	Katasterangaben	Gemarkung:
	Band: ---		Affalterm
	Blatt-Nr.: 763		Flst.: 19
Wertermittlungsstichtag	19.06.2024	Ursprungsbaujahr	vermutl. 1980
Qualitätsstichtag	19.06.2024	Bewertungsrelevantes Alter	1980
Tag der Besichtigung	19.06.2024	Restnutzungsdauer	36 Jahre
Bruttogrundfläche Wohnhaus ca.	399 m ²	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Bruttogrundfläche Garage ca.	36 m ²	Grundstücksgröße ca.	865 m ²
Bruttogrundfläche gesamt ca.	435 m ²	Wohn/Nutzfläche ca.	226 m ²

Ergebnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.06.2024:

Bodenwert	190.000 €
Ertragswert	440.000 €
Sachwert	440.000 €
VERKEHRSWERT	440.000 €
Vergleichsparameter	
EUR/m ² WF	1.947 €/m ²
x-facher Jahresrohertrag	21,52
Bruttorendite	4,65%



INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNGEN	8
1.1	Spezifische Bewertungsangaben	8
1.1.1	Auftraggeber	8
1.1.2	Bewertungsobjekt	8
1.1.3	Bewertungsanlass	8
1.1.4	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.....	8
1.1.5	Zusammenfassung des Beweisbeschlusses.....	8
1.1.6	Verfasser des Gutachtens	8
1.1.7	Interessenskonflikte	9
1.1.8	Objektbegehung	9
1.2	Unterlagen.....	10
1.2.1	Unterlagen des Auftraggebers.....	10
1.2.2	Eigene Recherchen	10
1.3	Gesetze/ Verordnungen/ Richtlinien/ Normen	11
1.4	Abgrenzung des Auftrags	11
1.5	Mitwirkung bei der Gutachtenerstellung	12
1.6	Sprachgebrauch in diesem Gutachten	12
2	GRUNDBUCH	13
2.1	Allgemein	13
2.2	Lasten und Beschränkungen	13
3	GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG	15
3.1	Beschreibung der Lage.....	15
3.1.1	Makrolage	15
3.1.2	Mikrolage	15
3.2	Grundstück.....	17
3.2.1	Beschreibung.....	17
3.2.2	Erschließung.....	17
3.2.3	Entwicklungszustand	17
3.2.4	Baugrund	18
3.2.5	Altlasten	18
3.2.6	Grund- und Oberflächenwasser	18
3.2.7	Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren	18
3.2.8	Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung	19
3.2.9	Bergbau	19
3.3	Gesetzliche Beschränkungen des Grundeigentums	19
3.3.1	Flächennutzungsplan.....	19
3.3.2	Bebauungsplan.....	19
3.3.3	Denkmalschutz / Bodendenkmal	19
3.3.4	Baulasten	19
4	GEBÄUDEBESCHREIBUNG	20
4.1	Bauliche Anlagen	20
4.2	Nutzungssituation	20
4.3	Gesamt- und Restnutzungsdauer	20



4.4	Baubeschreibung	21
4.5	Außenanlagen und Nebengebäude	23
4.6	Baumängel/ Bauschäden	23
4.7	Energetische Betrachtung / Nachhaltigkeitsaspekte	23
4.8	Funktionalität.....	24
4.9	Beurteilung der baulichen Anlagen	24
5	FLÄCHENBERECHNUNGEN	25
5.1	Bruttogrundfläche.....	25
5.2	Wertrelevante Geschossflächenzahl	25
5.3	Mietflächen.....	26
6	WERTERMITTLUNG	28
6.1	Wertermittlungsverfahren.....	28
6.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	28
6.3	Bodenwertermittlung	29
6.4	Sachwertverfahren.....	32
6.5	Ertragswertverfahren	37
7	VERKEHRSWERT	42



ANLAGEN

Anlage 1 Übersichtskarte	45
Anlage 2 Umfeldplan	46
Anlage 3 Straßenkarte	47
Anlage 4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster	48
Anlage 5 Bauzeichnungen	49
Anlage 6 Fotodokumentation	52



ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AWF	Alterswertminderungsfaktor
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Bruttogrundfläche
BKI	Baukosteninformationszentrum
BOG	Besonderes objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
DG	Dachgeschoss
DIN	Deutsche Institut für Normung
ebf	Erschließungsbeitragsfrei
Ebpf.	Erschließungsbeitragspflichtig
EG	Erdgeschoss
Flst.	Flurstück
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
K. A.	Keine Angabe
KAG	Kommunalabgabengesetz
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
LSZ	Liegenschaftszinssatz
MEA	Miteigentumsanteil
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
RND	Restnutzungsdauer
UG	Untergeschoss
WF	Wohnfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFIV	Wohnflächenverordnung



1 VORBEMERKUNGEN

1.1 Spezifische Bewertungsangaben

1.1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Augsburg
Vollstreckungsgericht
Am Alten Einlass 1
86150 Augsburg

Der Auftrag wurde am 21.03.2024 erteilt.

1.1.2 Bewertungsobjekt

Zweifamilienhaus mit Einzelgarage und sieben Außenstellplätzen
Forstberg 2
86485 Biberbach

1.1.3 Bewertungsanlass

Verkehrswertgutachten i. S. d. § 194 BauGB im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens¹.

Amtsgericht Augsburg
Aktenzeichen: K 23/24

1.1.4 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag² und der Qualitätsstichtag³ ist für diese Wertermittlung der 19.06.2024 (Tag der Ortsbesichtigung).

1.1.5 Zusammenfassung des Beweisbeschlusses

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.

1.1.6 Verfasser des Gutachtens

Dipl.-SV (DIA) Thomas Mascha, MRICS, HypZert F, von der IHK Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

¹ 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 (§ 194 BauGB).

² Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV).

³ Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV) und entspricht i. d. R. dem Wertermittlungsstichtag.



1.1.7 Interessenskonflikte

Vor Auftragsannahme wurde intern eine Überprüfung zu gegebenenfalls bestehenden Interessenskonflikten, z. B. in Form von persönlichen Verhältnissen zu Auftraggebern, anderen beteiligten Personen oder aus einer Verbindung zum Bewertungsobjekt, durchgeführt. Demnach ergaben sich keine Interessenskonflikte.

1.1.8 Objektbegehung

Die Objektbesichtigung wurde am 19.06.2024 durchgeführt. Hierbei konnte das Bewertungsobjekt vom Straßenraum aus sowie von außen besichtigt werden. Es wird auf die Ausführungen auf Seite 2 in diesem Gutachten verwiesen.

An der Objektbesichtigung haben neben dem Ersteller des Gutachtens folgende Personen teilgenommen:

Vertreter des Eigentümers (nach eigener Aussage Hausmeister des Anwesens)
Herr Thomas Mascha (Gutachter)



1.2 Unterlagen

1.2.1 Unterlagen des Auftraggebers

Dem Gutachter wurden vom Auftraggeber folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Dokument	Datum
Grundbuchauszug	20.06.2024
Lageplan	25.08.2024

1.2.2 Eigene Recherchen

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte von der Marktgemeinde, dem Geoportal Bayern bzw. dem Gutachterausschuss eingeholt:

Auskunft	Datum
Flächennutzungsplan und Bebauungsplan (Auskunft Marktgemeinde Biberbach)	19.06.2024
Altlasten (Auskunft Marktgemeinde Biberbach)	19.06.2024
Eingabeplan	Juni 2016
Baugenehmigung (Anbau/Ausbau DG/Umnutzung Gewerbe in Wohnen, Einbau Gaube)	13.03.2017
Flächenberechnungen (Wohnfläche, Umbauter Raum)	21.06.2016
Baubeschreibung zum Bauantrag	Nicht datiert
Diverser Schriftverkehr zwischen Schuldner und Landratsamt, inkl. Stellplatznachweis etc.	div. Datierungen
Erschließungssituation (Auskunft Marktgemeinde Biberbach)	19.06.2024
Grund- und Oberflächenwasserprobleme (Auskunft Marktgemeinde Biberbach)	19.06.2024
Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren (Auskunft Marktgemeinde Biberbach)	19.06.2024
Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung (Auskunft Marktgemeinde Biberbach)	19.06.2024
Bodenrichtwertkarte	01.01.2022
Grundstücksmarktbericht	2023
Online-Auskunft aus dem Geoportal Bayern (Bayern Atlas) zu überschwemmungsgefährdeten Gebieten sowie zum Denkmalschutz	19.08.2024



1.3 **Gesetze/ Verordnungen/ Richtlinien/ Normen**

Nachfolgend sind die maßgeblichen Gesetze/ Verordnungen/ Richtlinien/ Normen in der jeweils aktuellsten bzw. für die Wertermittlung relevanten Fassung aufgeführt.

II. BV	Zweite Berechnungsverordnung
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
DIN 276	Kosten im Hochbau
DIN 277	Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau (Fassung 2016)
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GEIG	Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KSG	Klimaschutzgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien 2006
WoFIV	Wohnflächenverordnung

1.4 **Abgrenzung des Auftrags**

Das Bewertungsobjekt wird hinsichtlich Lage, rechtlicher Gegebenheiten, tatsächlicher Eigenschaften und sonstiger Beschaffenheit nur insoweit beschrieben, soweit dies für die Bewertung erforderlich ist und im Rahmen einer einmaligen Begehung ersichtlich war.

Bei dieser Wertermittlung handelt es sich nicht um ein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Bei der Inaugenscheinnahme wurden keine zerstörenden Untersuchungen, Baustoff- und Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen der Haustechnik und Ausstattung und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Hierzu muss im Bedarfsfall ein Spezialgutachten eingeholt werden.

Der Verkehrswertermittlung liegen – sofern im Gutachten nicht explizit aufgeführt – keine Untersuchungen hinsichtlich Altlasten, schadstoffhaltigen Baumaterialien, Baustatik, Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge zugrunde.

Verdeckt liegende Bauteile wurden nicht gesichtet. Diesbezüglich wird ein Zustand zugrunde gelegt, der dem im Rahmen der Ortsbegehung ersichtlichen Allgemeinzustand der baulichen Anlagen entspricht.

Ein örtliches Aufmaß hat nicht stattgefunden. Die im Gutachten zugrunde gelegten Flächen stellen eine Basis für die Wertermittlung im o.g. Sinne dar. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Flächenangaben nicht als Grundlage für das Eingehen vertraglicher Bindungen wie z.B. Miet- oder Pachtverträge herangezogen werden können. Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuchauszug entnommen. Die Lage der Grenzsteine sowie die Übereinstimmung des Grenzverlaufs mit dem Katasternachweis wurden vom Sachverständigen nicht überprüft.



Im Zuge der Gutachtenerstellung gab es – abgesehen von den aufgeführten Rechten/ Belastungen – keine Hinweise auf sonstige wertbeeinflussende Gegebenheiten (z. B. altrechtliche Dienstbarkeiten). Es wird unterstellt, dass lediglich die ggf. im Gutachten aufgeführten Rechte/ Belastungen existieren.

Die Berechnungen basieren auf den erhaltenen Unterlagen/ Auskünften. Das Vorliegen einer Baugenehmigung sowie ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Die Bauakte wurde nicht eingesehen. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen zugrunde gelegt.

1.5 Mitwirkung bei der Gutachtenerstellung

Das Gutachten wurde durch den unterzeichnenden Sachverständigen erstellt bzw. plausibilisiert. Nebentätigkeiten wie Schreibaarbeiten, einfache Recherchen, Anfragen bei Behörden, etc. wurden durch hierfür qualifizierte Mitarbeiter ausgeführt.

1.6 Sprachgebrauch in diesem Gutachten

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde in diesem Gutachten auf eine durchgängige genderkonforme Schreibweise verzichtet. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass stets alle Geschlechter gemeint sind, auch wenn im Einzelfall beispielsweise ausschließlich die maskuline Schreibweise gewählt wurde.



2 GRUNDBUCH

2.1 Allgemein

Aufschrift

Amtsgericht: Augsburg
Grundbuch von: Affaltern
Band: ---
Blatt: 763
Auszug vom: 20.06.2024

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
BV					
1	Affaltern	---	19	Forstberg 2 Gebäude- und Freifläche	865 m ²

Die Identität des Bewertungsobjektes wurde durch Grundbuch- und Katasterangaben sowie die Besichtigung eindeutig festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Liegenschaftskarte hinreichend genau plausibilisiert.

Abteilung I

Der Eigentümer wurde aus Datenschutzgründen anonymisiert.

Abteilung III

Einträge in Abteilung III des Grundbuchs bleiben bei der Bewertung üblicherweise unberücksichtigt. Es wird unterstellt, dass ggf. valutierende Grundpfandrechte beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Sonstige Belastungen

Es sind keine privatrechtlichen Vereinbarungen bekannt. Zudem ergaben sich keine Hinweise auf eine öffentliche Förderung des Objektes.

2.2 Lasten und Beschränkungen

Folgende Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs ist vorhanden.



Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung
1	1	19	Rohr- und Kabelleitungsrecht für den Zweckverband zur Wasserversorgung der Kugelberggruppe mit dem Sitz in Binswangen; gem. Bewilligung vom 20.03.1985 URNr. 480/Notar Senft, Wertingen; eingetragen am 16.04.1985 und hierher umgeschrieben am 10.03.2009.

Würdigung

Im Rahmen der Wertermittlung konnte keine Bewilligungsurkunde vorgelegt werden. Die Lage des Rechts kann nicht nachvollzogen werden. Üblicherweise handelt es sich bei derartigen Versorgungsleitungen um Lagen im Grundstücksrandbereich. Unter Würdigung der unterstellten Lage im Grundstücksrandbereich wird davon ausgegangen, dass mit dem vorgenannten Recht keine Beeinträchtigung hinsichtlich der gegenwärtigen Bebauung und Nutzung einhergeht. Die Eintragung wird insofern als wertneutral beurteilt.

Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung
4	1	19	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Augsburg, AZ: K 23/24); eingetragen am 19.02.2024.

Würdigung

Es handelt sich um übliche Eintragungen im Rahmen einer Zwangsvollstreckungsmaßnahme. Eine Wertrelevanz besteht nicht, da mit der Zwangsversteigerung keine Verkäuflichkeit am freien Markt verbunden ist. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragung im Zuge der Eigentumsübertragung gelöscht wird.



3 GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG

3.1 Beschreibung der Lage

3.1.1 Makrolage

Der Markt Biberbach liegt im Landkreis Augsburg (Regierungsbezirk Schwaben) und befindet sich ca. 18 km nördlich von Augsburg bzw. rd. 71 km nordwestlich der bayerischen Landeshauptstadt München. Biberbach beherbergt rd. 3.600 Einwohner (Stand: 31.12.2022), ist Teil der Metropolregion München und übernimmt innerhalb der Planungsregion Augsburg keine zentralörtliche Funktion. Darüber hinaus verläuft die namensgebende von Biberbach.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2023 für Biberbach insgesamt ca. 1.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 330 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von - 1.206 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 65 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Biberbach wird dabei maßgeblich von Gewerken des Handwerks sowie von Dienstleistungsunternehmen geprägt.

Gemäß dem bayerischen Landesamt für Statistik wird für Biberbach bis zum Jahr 2033 ein moderates Bevölkerungswachstum in Höhe von 4,8 % im Vergleich zum Indexjahr 2019 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Augsburg derzeit 2,9 % (zum Vergleich: Bayern: 3,6 % und Deutschland: 6,0 %, Stand: Juli 2024). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 106,8 Punkten für den Landkreis Augsburg, welcher leicht über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort leichte Zukunftschancen attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine angespannte Situation mit durchschnittlicher Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Augsburg den 125. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Gemäß gutachterlicher Einschätzung handelt es sich um eine mittlere Makrolage.

3.1.2 Mikrolage

Allgemein

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortsteil 'Affaltern', ca. 6,5 km südwestlich des Ortskerns von Biberbach in einem Dorfgebiet in der Nähe des 'Leiseweiherbachs'. Vorgenannter Bachlauf verläuft unmittelbar nördlich des Bewertungsgrundstücks. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem dörflichen Gebiet überwiegend durch gemischt genutzte Objekte aus. Weiterhin grenzen nordwestlich landwirtschaftlich genutzte Flurstücke an. Südlich des Bewertungsgrundstück befindet sich ein öffentlicher Spielplatz.

Biberbach verfügt zwar über eine Grundschule und auch die ärztliche Primärversorgung ist vor Ort gewährleistet, jedoch sind im lokalen Umfeld weder Versorgungseinrichtungen



zur Deckung des periodischen noch des aperiodischen Bedarfs vorhanden. Ergänzende gängige Schularten befinden sich im rd. 9,5 km nordwestlich gelegenen Wertingen, während Einrichtungen zur Deckung des aperiodischen Bedarfs in Gersthofen (Entfernung: 12,4 km südöstlich) gegeben sind. Bedingt durch die Nähe zu einem Waldgebiet ('Naturpark Augsburg Westliche Wälder') existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie.

Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund des insgesamt ländlich geprägten Umfelds entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über einen zugehörigen Garagenstellplatz sowie Flächen im Innenhofbereich, die zum Abstellen von Kfz geeignet sind – insgesamt sieben Außenstellplätze, siehe Bewertungsannahmen/Hinweise auf S. 2 in diesem Gutachten.

Verkehrsanbindung

Biberbach ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Autobahn A8 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zu dieser liegt rd. 12 km südlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Adelsried'. Die Bushaltestelle 'Affaltern' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den in Langweid am Lech gelegenen Bahnhof 'Langweid (Lech)' mit Regionalzuganbindung. Biberbach selbst verfügt hingegen über keinen ortseigenen Personenbahnhof. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 17 km zum IC(E)-Bahnhof 'Augsburg Hbf' bzw. rd. 79 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'München'.

Immissionen

Im Rahmen der Objektbesichtigung am 19.06.2024 konnten keine nennenswerten Immissionen (bspw. Verkehrslärm, Staub, Gerüche) auf das Grundstück festgestellt werden.

Wohnlage

Die Qualität der Wohnlage einer Immobilie wird von verschiedenen Merkmalen beeinflusst. Mitunter können in diesem Zusammenhang die nachfolgenden Teilindikatoren (keine abschließende Aufzählung) aufgeführt werden:

- Immissionen,
- Bebauungsstruktur,
- Nähe zu Grünflächen,
- Infrastruktur sowie
- Image.



Aus gutachterlicher Sicht wird der Objektstandort insgesamt als „mittlere Wohnlage“ klassifiziert.

Würdigung der Mikrolage

Die Mikrolage wird insgesamt als mittel angesehen.

3.2 Grundstück

3.2.1 Beschreibung

Das Bewertungsgrundstück ist unregelmäßig geschnitten und entspricht weitgehend einem Rechteck mit Abrundung im südöstlichen Grundstücksrandbereich. Das Grundstück ist weitgehend eben und straßenhöhengleich.

Es handelt sich um ein Eckgrundstück, das sowohl an der adressgebenden Straße „Forstberg“ als auch an der nordöstlich liegenden „Heretsrieder Straße“ verläuft. Die Grundstückstiefe von Flst. 19, gemessen an der östlichen Grundstücksgrenze, beträgt rund 26 m. Es bestehen keine sichtbaren Einschränkungen hinsichtlich einer baulichen Nutzbarkeit.

3.2.2 Erschließung

Die Erschließung des Bewertungsgrundstücks erfolgt über eine südöstlich angrenzende öffentlich gewidmete Ortsstraße „Forstberg“, wobei die stadtechnischen Medien der Ver- und Entsorgung augenscheinlich ortsüblich anliegen. Die Zuwegung zum Bewertungsgrundstück ist gesichert.

Straßenausbaubeiträge nach KAG wurden mit Wirkung ab 01.01.2018 abgeschafft (vgl. Art. 5 Abs. 1 Satz 3 Kommunalabgabengesetz - KAG).

Nachfolgende Darstellung gemäß Auskünfte der Marktgemeinde Biberach:

Erschließungskosten nach BauGB ⁴ :	abgerechnet und bezahlt
Wasserversorgung:	abgerechnet und bezahlt
Abwasserentsorgung:	abgerechnet und bezahlt (Trennsystem)

Das Grundstück ist im erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlichen Zustand als erschließungsbeitragsfrei (ebf) zu beurteilen.

3.2.3 Entwicklungszustand

Für die Beurteilung des Entwicklungszustands des gegenständlichen Grundstücks sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

⁴ § 127 Abs. 2 BauGB: Straßen, Wege, Parks, Plätze und Grünanlagen



- das Grundstück wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen
- das Grundstück hat direkten Anschluss an eine öffentlich gewidmete Straße bzw. an eine private Verkehrsfläche, die direkten Anschluss an eine öffentlich gewidmete Straße hat, so dass die verkehrliche Erschließung gesichert ist
- das Grundstück verfügt über Anschlüsse an alle für eine bauliche Nutzung notwendigen Erschließungsanlagen (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung etc.)

Unter Würdigung der vorgenannten Sachverhalte und in Anlehnung an § 3 Abs. 4 ImmoWertV⁵ wird das Grundstück daher als „**Baureifes Land**“ eingestuft.

3.2.4 Baugrund

Der Baugrund ist soweit augenscheinlich ersichtlich normal. Es werden ortsübliche Bodenverhältnisse und Tragfähigkeit unterstellt.

3.2.5 Altlasten

Der Marktgemeinde Biberbach liegen keine Informationen zu Altlasten⁶ vor.

3.2.6 Grund- und Oberflächenwasser

Der Marktgemeinde Biberbach liegen keine Informationen zu Problemen mit Grund- und Oberflächenwasser vor. Weiter wird konkretisiert: Das Objekt stehe zwar sehr nahe des Lauterbrunner Baches, bei den letzten Hochwasserereignissen sei es jedoch nicht betroffen gewesen.

Gemäß Auskunft des Informationsdienstes Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern (Bayern Atlas) liegt eine Teilfläche entlang des nördlichen Grundstücksrand das Bewertungsgrundstücks in der Hochwassergefahrenfläche 100 (HQ100) sowie in einem wassersensiblen Bereich. Dieser Umstand wird im Rahmen der Bodenwertermittlung angemessen berücksichtigt.

3.2.7 Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren

Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren bestehen nach Aussage durch die Marktgemeinde Biberbach nicht.

⁵ § 3 Abs. 4 ImmoWertV: „Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.“

⁶ **Hinweis:** Bodenuntersuchungen bzgl. Altlasten liegen außerhalb des Umfangs einer Verkehrswertermittlung. Es fanden daher im Rahmen der Gutachtenerstattung keine Untersuchungen des Grund und Bodens statt. Bei der Prüfung der Unterlagen und unter Berücksichtigung der Eindrücke vor Ort ergeben sich keine Hinweise auf Altlasten bzw. Kontaminationen. Es wird zugrunde gelegt, dass keine wertrelevanten Altlasten bzw. Kontaminationen vorhanden sind.



3.2.8 Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung

Das Objekt befindet sich gemäß Angaben der Marktgemeinde Biberbach nicht in einem Gebiet mit einer Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung.

3.2.9 Bergbau

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass sich das Objekt innerhalb eines Bergbaugesbietes befindet. Es wird davon ausgegangen, dass kein Risiko vorhanden ist.

3.3 Gesetzliche Beschränkungen des Grundeigentums

3.3.1 Flächennutzungsplan

Name: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan
Markt Biberbach
Rechtsverbindlich seit: 19.09.2017
Darstellung: Gemischte Baufläche (M)

3.3.2 Bebauungsplan

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder eines im Verfahren befindlichen Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich auskunftsgemäß nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich).

§ 34 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

3.3.3 Denkmalschutz / Bodendenkmal

Gemäß Onlineauskunft aus der aktuellen Denkmalliste des Bayern-Atlases bestehen für das Bewertungsgrundstück und für die baulichen Anlagen keine Denkmalschutzaufgaben.

3.3.4 Baulasten

Im Bundesland Bayern gibt es kein Baulastenverzeichnis. Die entsprechenden Verpflichtungen werden als Dienstbarkeiten in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen.



4 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

4.1 Bauliche Anlagen

Das bewertungsgegenständliche Flst. 19 ist mit einem Zweifamilienhaus mit angebaute Einzelgarage sowie sieben Außenstellplätzen bebaut. Beide Objekte wurden augenscheinlich in Massivbauweise errichtet. Das Wohnhaus besitzt einen Satteldachabschluss, die Einzelgarage einen Flachdachabschluss mit Lichtkuppeln und Bitumenbahnen. Das Wohnhaus ist nicht unterkellert und verfügt über ein Erdgeschoss sowie über ein ausgebautes Dachgeschoss.

4.2 Nutzungssituation

Sowohl Wohnhaus als auch Einzelgarage nebst Außenstellplätzen werden annahmegemäß zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt (siehe Seite 2 in diesem Gutachten).

4.3 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung muss zwischen der üblichen Gesamtnutzungsdauer entsprechender Neubauten und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des zu bewertenden Objektes unterschieden werden.

Gesamtnutzungsdauer⁷

Die Gesamtnutzungsdauer ist abhängig von der Objektart. Nachfolgende Anhaltswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer konnten in der Fachliteratur recherchiert werden:

Quelle	Objektart	Gesamtnutzungsdauer
ImmoWertV	Individueller Wohnungsbau	80 Jahre
ImmoWertV	Einzelgaragen	60 Jahre

Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Objektart, des Modells des örtlichen Gutachterausschusses (Verweis auf ImmoWertV), sowie der baulichen Gegebenheiten eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren als angemessen erachtet. Das Garagengebäude ist kommun mit dem Wohngebäude verbunden und teilt das wirtschaftliche Schicksal der Hauptnutzung. Daher wird die Einzelgarage ebenfalls mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren berücksichtigt.

⁷ Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer als Modellgröße im vorliegenden Sinne ist nicht gleichzusetzen mit der technischen Lebensdauer der baulichen Anlage/ der Baustoffe. Diese fällt mitunter um ein Vielfaches länger aus.



Baujahr/ Restnutzungsdauer⁸

Das exakte Baujahr ist nicht bekannt. Unter Würdigung des äußeren Anscheins sowie des Herstelldatums des Flüssiggastanks wird von einem ungefähren Baujahr 1980 ausgegangen. Angaben zu Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen liegen nicht vor. Dem Augenschein nach wurde das Objekt im Laufe der letzten Jahre laufend instandgehalten.

Die Restnutzungsdauer wurde – analog zur Vorgehensweise des örtlichen Gutachterausschusses – gemäß Anlage 2 ImmoWertV unter Würdigung des Ursprungsbaujahres ermittelt und beläuft sich für das Wohnhaus sowie für die Einzelgarage und die Außenstellplätze auf 36 Jahre.

4.4 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung basiert auf den gewonnenen Erkenntnissen im Rahmen der Objektbesichtigung. Der Fokus der aufgeführten Baubeschreibung wurde auf die dominierenden Bereiche gelegt und soll keine vollumfängliche Beschreibung der baulichen Anlagen darlegen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im vorliegenden Fall lediglich eine Außenbesichtigung durchgeführt werden konnte. Es können Abweichungen zum tatsächlichen Bestand vorliegen.

Konstruktion

Geschosse	Nicht unterkellert, EG, DG (ausgebaut)
Bauweise	Massivbauweise (Wohnhaus und Garage)
Fundament	Streifenfundament (Wohnhaus und Garage)
Außenwände	Mauerwerk (Wohnhaus und Garage)
Innenwände	Mauerwerk (Wohnhaus und Garage) (Annahme)
Decken	Stahlbetondecken (Annahme)
Treppen	Stahlbetonmassivtreppe (gem. Baubeschreibung)
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung; Rinnen/Fallrohre aus Kupfer Auf der Nordseite rd. 3 m Dachüberstand für überdachte Loggia

⁸ Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; individuelle Gegebenheiten des Objekts wie z. B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Die Restnutzungsdauer wird auf Basis des Alters der baulichen Anlagen i. V. m. der Gesamtnutzungsdauer unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV).



Ausbau

Fenster	Teilweise Holz, teilweise Kunststoff jeweils mit Einfachverglasung; teilweise Außenrollläden vorhanden
Fassade	Putz mit Anstrich
Türen	Haupteingang: Aluminiumtüre mit Glaseinsatz (Südseite) Nebeneingang: Aluminiumtüre (Ostseite) Innentüren: nicht bekannt
Bodenbeläge	Nicht bekannt
Wandbekleidung	Nicht bekannt
Deckenbekleidung	Nicht bekannt
Heizung	Art: Flüssiggas, vermutlich Zentralheizung Wärmeabgabe: Heizkörper (Annahme)
Warmwasser	Zentral (Annahme)
Sanitärausstattung	Nicht bekannt Annahme insgesamt durchschnittlicher Ausstattungsstandard
Elektroinstallation	Nicht bekannt Standard: Annahme durchschnittlich
Lüftung	Fensterlüftung (Annahme)
Klimatisierung	Außengerät vorhanden
Freisitze	Überdachte Loggia mit Nordausrichtung
Sonstiges	Alarmanlage mit Kameras Aufdach PV-Anlage, hierzu keine weiteren Informationen vorliegend.

Etwaig vorhandene Einbauküchen etc. werden als nicht wesentliche Bestandteile eines Gebäudes⁹ im Sinne des § 94 BGB behandelt. Sie bleiben ohnehin als Zubehör¹⁰ im Rahmen der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

Es erfolgt keine Berücksichtigung der Aufdach-PV-Anlage, da weder Nennleistung, Inbetriebnahme noch sonstige weiterführenden Informationen vorliegen. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass es sich bei der PV-Anlage um ein Eigentümermodell zur Eigenstromspeisung handelt. Die Zusatzerträge aus der PV-Anlage sind zeitlich begrenzt und abhängig von wirtschaftlichen Bedingungen wie Vergütungsregelungen EEG, die sich in den vergangenen Jahren rückläufig entwickelt haben. Aufgrund der Geringfügigkeit sowie mangels weiterführender Unterlagen/Informationen erfolgt daher kein Wertansatz.

⁹ Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks gehören die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude. Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes gehören die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen. (§ 94 BGB)

¹⁰ Zubehör sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. (§ 97 BGB)



4.5 Außenanlagen und Nebengebäude

Wege-/Hofbefestigung	Innenhof bekiest bzw. gepflastert
Grünbereiche	Rasenflächen, Strauch-/Baumbewuchs
Einfriedung	Mauerwerkssockel, darüber Eisenkonstruktion mit Holzlatten
Nebengebäude	Garagengebäude

4.6 Baumängel/ Bauschäden

Wertminderungen aufgrund von Baumängeln^{11/} Bauschäden¹² sind bei der Wertermittlung separat zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Objektbesichtigung zeigten sich im diverse Putzfehlstellen an der Fassade im Außenbereich. Insgesamt wird der Bau- und Unterhaltungszustand als durchschnittlich beurteilt. Der vorbeschriebene durchschnittliche Bau- und Unterhaltungszustand wird über die Bewertungsparameter Miete, Restnutzungsdauer, Marktanpassungsfaktor und Liegenschaftszinssatz angemessen berücksichtigt.

4.7 Energetische Betrachtung / Nachhaltigkeitsaspekte

Hinweis: Nachhaltigkeits- bzw. ESG-Kriterien (Environmental – Social – Governance) gewinnen immer mehr an Bedeutung, insbesondere aufgrund europäischer Rechtsnormen sowie den Diskussionen im politischen und öffentlichen Bereich. Sie bringen zahlreiche Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft mit sich. So haben Nachhaltigkeitsaspekte bzw. ESG-Kriterien Auswirkungen auf die wertbestimmenden Eigenschaften von Immobilien, u. a. die Ertragskraft, die Marktgängigkeit oder auch die Finanzierbarkeit. Für die Einschätzung und Beurteilung von Nachhaltigkeitsaspekten stehen verschiedene Scoring-Modelle zur Verfügung, welche durch Energieausweise oder Nachhaltigkeitszertifikate ergänzend herangezogen werden können.

Die CO₂-Steuer verteuert das Heizen mit fossilen Energien. Für die Wertermittlung ist relevant ob sämtliche Betriebskosten auf die Mietpartei umgelegt werden oder nicht. Nicht umlagefähige Betriebskosten müssen in Abwägung des Einzelfalls ggf. in der Wertermittlung separat berücksichtigt werden, wenn die Umlegung sämtlicher Betriebskosten dem gängigen Marktgeschehen entspricht. Hinsichtlich der CO₂-Steuer ist dahingehend die Höhe und Umlegbarkeit der Heizkosten zu überprüfen.

Ein Nachhaltigkeitszertifikat oder Energieausweis liegen zur Wertermittlung nicht vor. Unter Würdigung des Baujahres sowie des vorgefundenen Objektzustandes wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt aktuellen energetischen Anforderungen nicht mehr entspricht.

¹¹ Fehler im Zuge der Errichtung des Bauwerks, der die Tauglichkeit beeinflusst.

¹² Schäden am Bauwerk infolge eines Baumangels (Mangelfolgeschaden), aufgrund äußerer Einwirkungen oder vernachlässigter Instandhaltung.



Eine darüber hinausgehende, separierte Betrachtung bzw. Quantifizierung von Nachhaltigkeitskriterien sowie gegebenenfalls bestehende Auswirkungen auf den Verkehrswert/ Marktwert einer Immobilie ist nicht möglich, da diese mit anderen Einflüssen korrelieren. Nachhaltigkeitskriterien sind somit im Rahmen der in der Wertermittlung getroffenen Ansätze (u. a. Standardstufe NHK, marktüblich erzielbarer Ertrag, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer, Sachwertfaktor und Liegenschaftszinssatz) berücksichtigt.

4.8 Funktionalität

Geschosse	(nicht unterkellert), EG, DG (ausgebaut)
Vertikale Erschließung	Offenes Treppenhaus
Aufteilung	Nicht bekannt
Raumhöhen	EG: 2,75 m, DG teilw. 2,40 m (gem. Eingabeplan)
Grundrisskonzeption	Gefangene Zimmer vorhanden
Belüftung/ Belichtung	Nicht bekannt
Orientierung	Gartenseitige Loggia mit Nordausrichtung.
Würdigung	Die Funktionalität wird vorbehaltlich einer Innenbesichtigung mit leicht unterdurchschnittlich beurteilt.

4.9 Beurteilung der baulichen Anlagen

Funktionalität	Leicht unterdurchschnittlich (gefangene Zimmer)
Ausstattungsstandard	Überwiegend baujahrestypisch, Annahme: durchschnittlich
Drittverwendungsfähigkeit	Vorhanden



5 FLÄCHENBERECHNUNGEN

5.1 Bruttogrundfläche

Die Brutto-Grundfläche¹³ (BGF) des Bewertungsobjekts wurde in Anlehnung an die DIN 277/2005 auf Basis des vorliegenden Eingabeplans eigenermittelt und anhand der Messfunktion des Geoportals Bayern (Bayernatlas) grob überschlägig plausibilisiert. Der in dem vorliegenden Eingabeplan aus dem Juni 2016 dargestellte Windfang wurde nicht errichtet. Die Garage wurde mangels Maßangaben im Eingabeplan anhand der Messfunktion des Geoportals Bayern (Bayernatlas) überschlägig eigenermittelt.

Objekt	Ebene	Länge [m]	Breite [m]	Faktor	Fläche [m ²]	BGF [m ²]
EFH	EG	17,49	10,60	1,00	185,39	185
EFH	EG	1,73	8,04	1,00	13,87	14
EFH	DG	17,49	10,60	1,00	185,39	185
EFH	DG	1,73	8,04	1,00	13,87	14
EFH	* Garage	1,00	36,00	1,00	36,00	36
Summe					434,53	435
davon EFH						399
davon Garage						36
* Einzelgarage						

5.2 Wertrelevante Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) – im Bauplanungsrecht oftmals Ausdruck für das Maß der baulichen Nutzung – gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln (§ 20 BauNVO).

Der vom örtlichen Gutachterausschuss ausgewiesene Bodenrichtwert ist nicht an eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) gekoppelt (siehe Punkt 6.3). Bei der Berechnung der WGFZ sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen. Die nachfolgend ermittelte WGFZ kann sich daher von der GFZ im Sinne des § 20 BauNVO unterscheiden.

Die WGFZ wurde im vorliegenden Fall nachrichtlich gemäß § 16 Abs. 4 ImmoWertV berechnet.

¹³ Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.



Objekt	Ebene	BGF [m ²]	Faktor	GF [m ²]
EFH	EG	185,39	1,00	185
EFH	EG	13,87	1,00	14
EFH	DG	185,39	0,75	139
EFH	DG	13,87	0,75	10
EFH	Garage	36,00	0,00	0
Summe		399		349
davon EFH		399		349
davon Garage				0

Geschossfläche: 349 m²
Grundstücksgröße: 865 m²
WGfZ: 0,4

5.3 Mietflächen

Die Wohnfläche wurde auf Basis der zur Verfügung gestellten Unterlagen (Eingabeplan vom Juni 2016, Wohnflächenberechnung vom 21.06.2016) ermittelt. Die Loggiafläche wurde zu 25 % als Wohnfläche berücksichtigt. Des Weiteren wurde analog zur Wohnflächenberechnung ein Putzabzug i. H. v. 3 % vorgenommen. Der in dem vorliegenden Eingabeplan aus dem Juni 2016 dargestellte Windfang wurde nicht errichtet.

Die gesamte Wohn- und Nutzfläche inkl. Loggia beträgt somit rd. 226 m². Das Verhältnis von Wohnfläche zu BGF beläuft sich auf rd. 57 % und wird für die vorliegende Nutzungsart unter Würdigung des Dachschrägenanteils als plausibel erachtet.

Übersicht WF/ BGF pro oberirdischem Geschoss:

Erdgeschoss:	70 %
Dachgeschoss:	39 %



Objekt	Ebene	Raum	Grunfl. [m ²]	Faktor	Fläche [m ²]
1.21	EG	Arbeiten	17	0,970	16,49
1.21	EG	Gang	10,36	0,970	10,05
1.21	EG	WC	12,83	0,970	12,45
1.21	EG	Essen	16,71	0,970	16,21
1.21	EG	Küche	16,01	0,970	15,53
1.21	EG	Arbeiten	12,32	0,970	11,95
1.21	EG	Gang	5,23	0,970	5,07
1.21	EG	Wohnen	23,22	0,970	22,52
1.21	EG	Schlafen	17,43	0,970	16,91
1.21	EG	Schlafen	12,04	0,970	11,68
1.21	EG	Freifläche (Blk., Terr., Loggia)	34,50	0,250	8,63
1.21	DG	Wohnen	20,37	0,970	19,76
1.21	DG	Wohnen	20,37	0,970	19,76
1.21	DG	Bad WC	6,40	0,970	6,21
1.21	DG	Schlafen	20,28	0,970	19,67
1.21	DG	Ankleide	11,74	0,970	11,39
1.21	DG	Vorplatz	1,80	0,970	1,75
Summe					226,01
davon EG					138,86
davon DG					78,53
davon anteilige Balkon und Terrassenflächen					8,63



6 WERTERMITTLUNG

6.1 Wertermittlungsverfahren

Vorbemerkung

Zur Ermittlung des Verkehrswerts sind gemäß § 6 ImmoWertV grundsätzlich das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Aufgrund der spezifischen Ermittlungsmethodik des Sach- und Ertragswerts, ist für diese Verfahren zudem die separate Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40-45 ImmoWertV) notwendig.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen (§ 6 ImmoWertV).

Verfahrenswahl

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit PKW-Einzelgarage.

Sachwert

Unter Würdigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht ertragsorientiert genutzt werden, sondern i. d. R. zur Eigennutzung bestimmt sind. Zusätzlich wird zu Plausibilitätszwecken das **Ertragswertverfahren** herangezogen.

6.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale¹⁴ (§ 8 ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Umstände, denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie in den Wertermittlungsansätzen der angewendeten Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge gesondert zu würdigen.

Die fehlende vollumfängliche Innenbesichtigung wird durch einen vorsorglichen zusätzlichen Sicherheitsabschlag in Höhe von 5 % vom vorläufigen Verkehrswert angemessen gewürdigt.

Im vorliegenden Fall werden daher nachfolgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertmindernd berücksichtigt.

¹⁴ Dies können beispielsweise grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, besondere Ertragsverhältnisse oder Baumängel und Bauschäden sein.



besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Quelle Berechnung	Wertbeeinflussung
Risikoabschlag für fehlende Innenbesichtigung	5 % vom vorläufigen Verkehrswert	rd. - 27.691 €

6.3 Bodenwertermittlung

Vorbemerkung

Die Ermittlung des Bodenwerts im Rahmen der Verkehrswertermittlung ist in den §§ 40-45 ImmoWertV geregelt. Der Bodenwert soll demnach – sofern anwendbar – im unmittelbaren Preisvergleich aus aktuellen, orts- und lagetypischen Vergleichspreisen abgeleitet werden. Darüber hinaus kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte – die vom örtlichen Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung abgeleitet wurden – ermittelt werden, sofern die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des Bewertungsgrundstücks übereinstimmen bzw. der Bodenrichtwert gemäß § 9 ImmoWertV geeignet ist.

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des unbebauten Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone). Der Bodenrichtwert gemäß § 13 f. ImmoWertV ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (ohne Wertanteil für den Aufwuchs) eines Grundstücks mit den ausgewiesenen Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück) und muss im Zuge der Wertermittlung ggf. an die Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst werden. Anpassungen können hierbei u. a. hinsichtlich signifikanter Abweichungen bei der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, dem Entwicklungs- bzw. Erschließungszustand, der Grundstückslage oder Grundstücksgröße erforderlich sein und ggf. mithilfe passender Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV) durchgeführt werden.

Bodenrichtwert

Im vorliegenden Fall stützt sich die Bodenwertermittlung grundsätzlich auf den Bodenrichtwert der Adresslage, der – sofern erforderlich – an die Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks angepasst wird. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:



Quelle	Gutachterausschuss im Landkreis Augsburg
Stichtag	01.01.2022
Bodenrichtwert	250 €/m ²
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (ebf)
Art der Nutzung	M – Gemischte Baufläche
Maß der baulichen Nutzung	wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ): ---

Anpassungen

Konjunkturelle Entwicklung

Aus dem aktuellen sowie dem zurückliegenden Marktgeschehen des Jahres 2023 ist abzuleiten, dass sich Kaufpreiserückgänge hinsichtlich der Grundstückspreise am gegenständlichen Markt für individuelle Wohnbaugrundstücke ergeben haben. Der örtliche Gutachterausschuss veröffentlicht noch keine aktuellen Auswertungen zur konjunkturellen Marktentwicklungen. Nachfolgend werden die Auswertungen des IVD für Wohnbaugrundstücke in mittlerer Lage in der benachbarten Stadt Augsburg zur Orientierung dargestellt.

- Frühjahr 2023: Wohnbaugrundstücke voll erschlossen (EFH/ZFH): 710 €/m²
- Frühjahr 2024: Wohnbaugrundstücke voll erschlossen (EFH/ZFH): 650 €/m²

Dies entspricht einem Rückgang von rd. 8,45 %. In Anlehnung an die oben genannten Auswertungen wurde daher ein Abschlag von 10 % für die rückläufige Bodenwertentwicklung vorgenommen.

Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone

Das zu bewertende Grundstück weist für die Bodenrichtwertzone übliche Lagemerkmale auf, die sich weder besonders positiv respektive negativ auswirken. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Topografie/Zuschnitt

Das Bewertungsgrundstück weist einen weitgehend regelmäßigen (annähernd rechteckig mit Abrundung im südöstlichen Grundstücksbereich) Zuschnitt auf und ist weitgehend eben. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Maß der baulichen Nutzung

Das Bodenrichtwertgrundstück ist nicht an eine WGFZ gekoppelt. Die für das Bewertungsgrundstück ermittelte WGFZ (siehe Punkt 5.2) beläuft sich nachrichtlich auf 0,4. Aufgrund des fehlenden WGFZ-Bezugs des Richtwertgrundstücks ist keine gesonderte Anpassung erforderlich.



Grundstücksgröße

Die Größe des Bewertungsgrundstücks beläuft sich auf rd. 865 m² und liegt in einer für die Bodenrichtwertzone üblichen Größenordnung. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Lage in einem Überschwemmungsgebiet

Eine Fläche im nördlichen Grundstücksrandbereich wird gemäß Auskunft im Geoportal Bayern als Hochwassergefahrenfläche100 (HQ100) geführt. Zur Berücksichtigung des vorgenannten Umstandes wird ein sachverständiger Abschlag vom unangepassten Bodenrichtwert in Höhe von 2 % als angemessen erachtet.

Bodenwertberechnung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Bodenwertermittlung		Wertermittlungsstichtag 19.06.2024	
Bodenrichtwert			
Nutzung	Gemischte Bauflächen (M)		
Stichtag	01.01.2022		
Bodenrichtwert (BRW)	250 €/m ²		
Bodenrichtwertzone Nr.	21211030		
Entwicklungszustand	baureifes Land		
Erschließungssituation	ebf		
Anpassungen an die Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks			
Ausgangswert / BRW	250 €/m ²		
Konjunkturelle Entwicklung	0,900	-25,0 €/m ²	
Lage innerhalb der Richtwertzone	1,000	0,0 €/m ²	
Topografie/Zuschnitt	1,000	0,0 €/m ²	
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	1,000	0,0 €/m ²	
Grundstücksgröße	1,000	0,0 €/m ²	
Lage in HQ100	0,980	-5,0 €/m ²	
Angepasster Bodenrichtwert	220 €/m²		
Grundstücksgröße laut Grundbuch			
Flurstück	19	865 m ²	
Gesamte Grundstücksgröße	865 m²		
Bodenwert	190.300 €		
Bodenwert (gerundet)	190.000 €		

Der Bodenwert entspricht 43% des Verkehrswertes und liegt damit leicht oberhalb des üblichen Rahmens des Bodenwertanteils. Unter Berücksichtigung der vorgefundenen Grundstückskonzeption mit entsprechend niedriger Grundstücksausnutzung erscheint der Bodenwertanteil jedoch plausibel.



6.4 Sachwertverfahren

Beschreibung des Verfahrens

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV normiert. Der Sachwert ist als Summe des Bodenwerts, der Herstellungskosten der baulichen Anlagen und der baulichen Außenanlagen sowie ggf. sonstiger Anlagen zu sehen und ist – soweit erforderlich – mithilfe von Sachwertfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Besondere objektspezifische Eigenschaften werden, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Herstellungskosten

NHK 2010

Die Herstellungskosten werden auf Basis der in Anlage 4 zur ImmoWertV aufgeführten Normalherstellungskosten (NHK 2010) ermittelt. Hierbei handelt es sich um Kostenkennwerte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus inkl. Umsatzsteuer sowie Baunebenkosten. Zu berücksichtigen ist, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen und somit eine Anpassung aufgrund der Baupreientwicklung bis zum Stichtag erforderlich machen. Darüber hinaus sind werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer i. d. R. zusätzlich in Ansatz zu bringen.

Gebäudeart

Das zu bewertende Gebäude ist gemäß den NHK 2010 in folgenden Gebäudetypus einzuordnen.

Gebäudeart	Freistehende Einfamilienhäuser, nicht unterkellert, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss				
Typennummer	1.21				
Standardstufe	1	2	3	4	5
Kostenkennwert [€/m ² BGF]	790	875	1.005	1.215	1.515

Gebäudeart	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen			
Typennummer	14.1			
Standardstufe		3	4	5
Kostenkennwert [€/m ² BGF]		245	485	780



Ermittlung des Kostenkennwerts Gebäudetypus 1.21, Freistehende Einfamilienhäuser, nicht unterkellert, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt sachverständig unter Würdigung der Gebäudeeigenschaften. Es wird auf die fehlende Innenbesichtigung hingewiesen, weshalb einzelne Einschätzungen einer vorsichtigen Schätzung unterliegen. Hierbei wurde sachverständig vom vorgefundenen Außeneindruck auf den Inneneindruck geschlossen. Zur Orientierung wurden die Beschreibungen gemäß ImmoWertV Anlage 4 herangezogen.

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände			1,00		
Dächer		1,00			
Außentüren und Fenster		1,00			
Innenwände und -türen			1,00		
Deckenkonstruktion und Treppen			1,00		
Fußböden			1,00		
Sanitäreinrichtungen			1,00		
Heizung		1,00			
Sonstige technische Ausstattung			1,00		
Kostenkennwert [€/m ² BGF]	790	875	1.005	1.215	1.515

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Gewichtung der einzelnen Einstufungen und der hierfür ausgewiesenen Kostenkennwerte mit dem entsprechenden Wägungsanteil. Ansatz Korrekturfaktor für Zweifamilienhaus: 1,05.

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil an der Standardstufe	Anteil am Kostenkennwert [€/m ² BGF]
Außenwände	23%	0,69	231,15
Dächer	15%	0,30	131,25
Außentüren und Fenster	11%	0,22	96,25
Innenwände und -türen	11%	0,33	110,55
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	0,33	110,55
Fußböden	5%	0,15	50,25
Sanitäreinrichtungen	9%	0,27	90,45
Heizung	9%	0,18	78,75
Sonstige technische Ausstattung	6%	0,18	60,30
Gesamt		rd. 2,7	959,50
Faktor Sonstiges (ZFH)		1,050	1007,475
Kostenkennwert, gerundet			1010,00

Ansatz Kostenkennwert, gerundet: **1.010 €/m² BGF**

Ermittlung des Kostenkennwerts Gebäudetypus 14.1, Einzelgaragen/Mehrfachgaragen.

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt sachverständig unter Würdigung der Gebäudeeigenschaften. Es wird erneut auf die fehlende Innenbesichtigung hingewiesen, weshalb auch bei der Einzelgarage vom äußeren Eindruck auf den inneren Eindruck sachverständig geschlossen wird.



Es handelt sich um eine vermutlich massiv errichtete Garage mit Flachdach und Lichtkuppen. Die Standardstufe 3 definiert Fertiggaragen (Kostenkennwert 245 €/m² BGF), Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise (Kostenkennwert: 485 €/m²), Standardstufe 5: individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o. Ä., Wasser, Abwasser und Heizung (Kostenkennwert: 780 €).

Die bewertungsgegenständliche Garage weist überwiegend Gebäudeeigenschaften der Standardstufe 4 auf. Insgesamt wird ein Kostenansatz in Höhe von **450 €/m² BGF** als angemessen erachtet.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100).

Der zum Wertermittlungsstichtag gültige Baupreisindex für Wohngebäude (Basisjahr 2010 = 100) entspricht dem Faktor 1,827.

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Der örtliche Gutachterausschuss hat für die vorliegende Objektart einen Regionalfaktor von 1,0 festgesetzt.

Besondere Bauteile

Als besondere und nicht bei der BGF-Berechnung erfasste Bauteile kann im vorliegenden Fall der Dachüberstand an der Gebäudenordseite identifiziert werden.

Für die auskragende Überdachung an der Gebäudenordseite wird ein Herstellungskostenansatz von insgesamt rd. 5.000 € veranschlagt.

Alterswertminderungsfaktor

Die Alterswertminderung bemisst sich aus dem Verhältnis der veranschlagten Restnutzungsdauer zur angesetzten Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Für die Wertermittlung wird eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde gelegt (lineare Abschreibung).

Der Alterswertminderungsfaktor beträgt 0,45 für das Wohnhaus bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer sachverständig angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 36 Jahren sowie einem tatsächlichen Alter zum Stichtag von 44 Jahren ($36/80 = 0,45$). Der Alterswertminderungsfaktor für das Garagengebäude beträgt ebenfalls 0,45 da sie das wirtschaftliche Schicksal der Hauptnutzung teilt und berücksichtigt eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 36 Jahren ($36/80 = 0,45$).



Bauliche Außenanlagen/ sonstige Anlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Die Berücksichtigung erfolgt nach gutachterlichen Erfahrungssätzen als pauschaler Prozentsatz vom Zeitwert der baulichen Anlagen.

Im vorliegenden Fall wird ein Ansatz i. H. v. 5 % als sachgerecht eingeschätzt, der die gepflasterten Flächen der Außenstellplätze bereits angemessen berücksichtigt.

Allgemeine Marktanpassung (Sachwertfaktor)

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert – entsprechend § 7 ImmoWertV i. V. m. § 39 ImmoWertV – an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Die Anpassung erfolgt mithilfe von objekt- und marktspezifischen Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren), die für gewöhnlich vom örtlichen Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht werden.

Der örtliche Gutachterausschuss hat mit dem Gutachterausschuss des benachbarten LK Aichach-Friedberg neben seinem Grundstücksmarktbericht 2023 Bewertungs-Tools zur Ermittlung von Gebäude-, Ertrags- und Sachwertfaktoren sowie Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Aus dem Tool für Sachwertfaktoren ergibt sich unter Berücksichtigung der jeweiligen Parameter des Bewertungsobjekts für EFH/ZFH eine Spanne von 0,81 bis 0,88 % bei einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor von 0,84.

Im vorliegenden Fall wird ein Sachwertfaktor von 0,85 unter Berücksichtigung der fehlenden Innenbesichtigung, der Objektart, der allgemeinen Objekteigenschaften (insbesondere der unklaren Heizungssituation in Verbindung mit möglichen energetischen Schwächen), der seit Erhebung der Daten eingetretenen Marktentwicklung sowie der mittleren Wohnlage in Biberbach als angemessen erachtet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Entsprechend § 8 ImmoWertV sind nach Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts zu berücksichtigen.

Diesbezüglich wird auf den Punkt 6.2 verwiesen.

Ergebnis der Sachwertermittlung

Die Sachwertermittlung führt zu folgendem Ergebnis:



Sachwertberechnung	Wertermittlungsstichtag 19.06.2024	
Ermittlung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen		
Bezeichnung der baulichen Anlage gem. NHK 2010	1.21	14.1
Kostenansatz im Basisjahr (2010)	1.010 €/m² BGF	450 €/m² BGF
Baupreisindex zum Stichtag (2010 = 100)	1,827	1,827
Regionalfaktor	1,000	1,000
Bereinigung Umsatzsteuer	1,000	1,000
Kostenansatz zum Stichtag	1.845 €/m² BGF	822 €/m² BGF
Berechnungseinheit	399 m² BGF	36 m² BGF
Zwischenergebnis	735.388 €	29.597 €
Zuschlag für Besondere Bauteile*	5.000 €	0 €
Herstellungskosten zum Stichtag	740.388 €	29.597 €
Alterswertminderung		
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80	80
Restnutzungsdauer (RND)	36	36
Modell	linear	linear
Alterswertminderung	55%	55%
Alterswertminderungsfaktor (AWF = RND / GND)	0,45	0,45
Ermittlung des Zeitwerts der baulichen Anlagen		
Herstellungskosten zum Stichtag	740.388 €	29.597 €
Herstellungskosten x AWF	0,45	0,45
Zeitwert der baulichen Anlagen	333.175 €	13.319 €
Zeitwert der baulichen Anlagen (gesamt)		346.493 €
+ Wert der baulichen Außenanlagen / sonstige Anlagen	5%	17.325 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen		363.818 €
+ Bodenwert		190.000 €
Vorläufiger Sachwert (vor Marktanpassung)		553.818 €
± Allgemeine Marktanpassung	Sachwertfaktor 0,85	-15%
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		470.745 €
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-27.691 €
Risikoabschlag fehlende Innenbesichtigung	-27.690,91 €	
Sachwert		443.055 €
Sachwert (gerundet)		440.000 €

* Vordach



6.5 Ertragswertverfahren

Beschreibung des Verfahrens

Das in den §§ 27-34 ImmoWertV normierte allgemeine Ertragswertverfahren setzt sich aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Das Verfahren basiert auf dem Grundsatz, dass das Grundstück eine unendliche Nutzungsdauer aufweist, während hingegen die baulichen Anlagen lediglich über den Zeitraum der angesetzten Restnutzungsdauer wirtschaftlich nutzbar sind und in diesem Erträge generieren. Aufgrund dessen ist die modellhafte Aufteilung der marktüblich erzielbaren und um die Bewirtschaftungskosten bereinigten Erträge in einen Boden- und Gebäudewertanteil erforderlich. Dies erfolgt mittels eines angemessenen Liegenschaftszinssatzes. Der auf die baulichen Anlagen entfallende Anteil wird über den endlichen Nutzungszeitraum kapitalisiert und stellt zusammen mit dem unendlichen Bodenwert den vorläufigen Ertragswert dar. Besondere objektspezifische Eigenschaften werden, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Mietfläche und Nutzungssituation

Das zu bewertende Objekt weist die nachfolgenden ertragswirksamen Nutzungsarten auf (siehe auch 4.2). Für die Plausibilisierung der angesetzten Mietflächen wird auf Punkt 5.3 verwiesen.

Kategorie	Mietfläche/ Einheit
Wohnen	226 m ²
PKW-Stellplatz (Garage)	1 Stück
Außenstellplätze	7 Stück

Jahresrohertrag

Der Rohertrag ergibt sich gemäß § 31 ImmoWertV aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen.

Marktrecherche - Wohnen

Die recherchierten Vermietungsangebote für Wohnflächen am örtlichen Immobilienmarkt sind nachfolgend aufgeführt.

Immobilienmarktbericht GAA LK Augsburg	von	bis	Ø
2023			
ETW in reinen MFH, Bestand (zur Orientierung) > 100 m ²	6,32 €/m ²	8,65 €/m ²	7,39 €/m ²
Mieten in EFH/ZFH, Bestand 2017-2022	5,40 €/m ²	9,20 €/m ²	7,00 €/m ²



IVD Wohnpreisspiegel Bayern Frühjahr 2024	einfacher Wohnwert (125 m ² WF)	mittlerer Wohnwert (125 m ² WF)	guter Wohnwert (125 m ² WF)
Angebotsmieten, DHH, Bestand, Augsburg (zur Orientierung), monatlich nettokalt, inkl. Garagenstellplatz	1.300 € entspricht rd. 10,40 €/m ²	1.550 € entspricht rd. 12,40 €/m ²	1.680 € entspricht rd. 13,44 €/m ²

RIWIS (Immoscout24, Analyse und Auswertung bulwiengesa AG)	von	bis	Ø
Angebotsmieten, Wohnung, Umkreis 5,0 km, 8 auswertbare Datensätze, Stand Q2/2024, Baujahre 1970-1989, Größe ohne Einschränkung	8,30 €/m ²	11,00 €/m ²	9,20 €/m ²

Marktrecherche – Stellplätze

Eine eigene Recherche von Angebotsmieten für Stellplätze (alle Typen) über das Immobilienportal „Immobilienscout24“ (Analyse und Auswertung: bulwiengesa AG) ergab in einem Umkreis von rd. 12,0 km um das Bewertungsobjekt Mieten in einer Spanne von rd. 39 €/Stellplatz bis rd. 84 €/Stellplatz. Der Mittelwert lag bei rd. 64 €/Stellplatz.

Marktüblicher Mietansatz

Bei dem erzielbaren Rohertrag handelt es sich um die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete ohne Berücksichtigung etwaiger vom Mieter zu leistender Betriebskostenumlagen.

Kategorie	vertraglich vereinbarte Miete	marktüblicher Mietansatz
Wohnen	---	6,50 €/m ²
PKW-Stellplatz (Garage)	---	60 €/Stück
PKW-Stellplatz (außen)	---	25 €/Stück

Im vorliegenden Fall erscheint unter Berücksichtigung der vergleichsweisen deutlich überdurchschnittlichen Größe, der mittleren Lage, des Baualters in Verbindung mit der unterstellten durchschnittlichen Ausstattung und dem vorgefundenen Zustand sowie der fehlenden Innenbesichtigung eine Miete in Höhe von 6,50 €/m² Wohnfläche angemessen. Für den Garagenstellplatz ist nach Erfahrungswerten eine Miete von 60€/Stück/Monat marktüblich, die Außenstellplätze werden mit einem Ansatz von 25 €/Stück/Monat angemessen berücksichtigt. Die monatliche Gesamtmiete für das Einfamilienhaus inkl. Garage und Außenstellplätze beläuft sich auf rd. 1.705 € (rd. 1.470 € Einfamilienhaus, 60 € Garage, 175 € Außenstellplätze).



Bewirtschaftungskosten¹⁵

Die Bewirtschaftungskosten im Sinne des § 32 ImmoWertV umfassen die **Verwaltungskosten**, die **Instandhaltungskosten**, das **Mietausfallwagnis** und ggf. die nicht umlagefähigen **Betriebskosten**. Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungssätzen auszugehen.

Unter Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Einzelansätze, wurden im vorliegenden Fall Bewirtschaftungskosten in Höhe von 22,49 % des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrag veranschlagt. Der Gesamtansatz liegt im Rahmen der üblichen Spanne und wird unter Würdigung der vorliegenden Nutzungsart, der angesetzten marktüblichen Miete sowie des Alters der baulichen Anlagen als sachgerecht erachtet.

Verwaltungskosten

Für die jährlichen Verwaltungskosten wird ein pauschaler Ansatz von 350 € für das Wohngebäude, von 50 € für den Garagenstellplatz sowie von 25 € je Außenstellplatz als angemessen erachtet.

Instandhaltungskosten

Die jährlichen, gewöhnlichen Instandhaltungskosten für die wohnwirtschaftlich genutzten Flächen werden in Anlehnung an die ImmoWertV und üblicher mietvertraglicher Regelungen auf 14 €/m²-Wohnfläche, auf 100 €/Garagenstellplatz und auf 25 €/Außenstellplatz geschätzt.

Mietausfallwagnis

Für das Mietausfallwagnis der wohnwirtschaftlich genutzten Flächen wird in Anlehnung an die ImmoWertV ein Ansatz von 2 % vom marktüblich erzielbaren Rohertrag veranschlagt.

CO₂-Kostenumlage

Ein separater Ansatz der CO₂-Kosten gem. CO₂KostAufG, der als bestimmter Anteil beim Eigentümer/Vermieter verbleibt, wird aufgrund der unzureichenden Datenlage (kein Energieausweis, keine weiterführenden Informationen zur Heizungsanlage) nicht berücksichtigt.

Nicht umlagefähige Betriebskosten

Das Objekt ist eigengenutzt. Im vorliegenden Fall ist daher ein Ansatz für nicht umlagefähige Betriebskosten nicht erforderlich.

¹⁵ Hierunter werden gemäß § 32 ImmoWertV die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden regelmäßige Aufwendungen subsumiert, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.



Liegenschaftszinssatz¹⁶

Liegenschaftszinssätze werden üblicherweise von den örtlichen Gutachterausschüssen anhand von abgeschlossenen Immobilientransaktionen abgeleitet. Der Liegenschaftszinssatz berücksichtigt u.a. die Nutzungsart, die Lage- und Objekteigenschaften (z. B. Alter, Größe, Vermietbarkeit, Mietniveau) sowie die derzeitige Marktphase und spiegelt insgesamt das Risiko einer Immobilieninvestition wider. Darüber hinaus sind die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt im Liegenschaftszinssatz ebenfalls erfasst.

Der örtliche Gutachterausschuss hat mit dem Gutachterausschuss des benachbarten LK Aichach-Friedberg neben seinem Grundstücksmarktbericht 2023 Bewertungs-Tools zur Ermittlung von Gebäude-, Ertrags- und Sachwertfaktoren sowie Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Aus dem Tool für Liegenschaftszinssätze ergibt sich unter Berücksichtigung der jeweiligen Parameter des Bewertungsobjekts für EFH/ZFH eine Spanne von 0,8 bis 1,6 % bei einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 1,2 %. Es handelt sich um zeitlich zurückliegende Auswertungen, die bis zum 01.06.2022 zurückdatieren.

Unter Würdigung von § 33 ImmoWertV sowie der vorliegenden Lage- und Objekteigenschaften (unterstellt durchschnittliche Ausstattung, fehlende Innenbesichtigung), eigener Erfahrungswerte sowie der örtlichen und allgemeinen Marktgegebenheiten wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,30 % als angemessen eingeschätzt und veranschlagt.

Barwertfaktor

Der zur Kapitalisierung des endlichen Reinertrags der baulichen Anlagen herangezogene Barwertfaktor basiert auf einer jährlich nachschüssigen Zeitrente und wird mithilfe der durchschnittlichen Restnutzungsdauer und des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Im vorliegenden Fall beträgt der ermittelte Barwertfaktor rd. 24,30.

Allgemeine Marktanpassung

Im Ertragswertverfahren spiegeln die Ansätze des marktüblichen Rohertrags sowie des Liegenschaftszinssatzes die allgemeinen Wertverhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt wider (§ 7 ImmoWertV). Ein separater Marktanpassungsfaktor ist daher nicht erforderlich.

¹⁶ Der Liegenschaftszinssatz ist finanzmathematisch ein Kapitalisierungszinssatz und wird in § 21 ImmoWertV als Zinssatz definiert, mit dem der Verkehrswert einer Immobilie im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.



Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Entsprechend § 8 ImmoWertV sind nach Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts zu berücksichtigen.

Diesbezüglich wird auf den Punkt 6.2 verwiesen.

Ergebnis der Ertragswertermittlung

Die Ertragswertermittlung führt zu folgendem Ergebnis:

Ertragswertberechnung			Wertermittlungsstichtag 19.06.2024			
Aufstellung der marktüblichen Nettokaltmiete						
Nutzung	Fläche	Einheiten	Marktüblicher Mietansatz	Miete pro Monat	Ertragsanteile	Jahresrohertrag (RoE)
Wohnen	226,01 m ²	1 Stück	6,50 €/m ²	1.469,08 €	86,21%	17.628,91 €
PKW-Außenstellplatz		7 Stück	25,00 €/Stück	175,00 €	10,27%	2.100,00 €
PKW-Garage		1 Stück	60,00 €/Stück	60,00 €	3,52%	720,00 €
Summe	226,01 m²	8 Stück*		1.704,08 €	100%	20.448,91 €
* nur Stellplätze						
./. Bewirtschaftungskostenansätze						
Kostenart	Nutzung	Bezug	Ansatz p. a.	Anteil am RoE	Summe	
Verwaltung	Wohnen	Stück	350 €/Stück	1,71%	350 €	
	PKW-Außenstellplatz	Stück	25 €/Stück	0,86%	175 €	
	PKW-Garage	Stück	50 €/Stück	0,24%	50 €	
Instandhaltung	Wohnen	Fläche	14,00 €/m ²	15,47%	3.164 €	
	PKW-Außenstellplatz	Stück	50 €/Stück	1,71%	350 €	
	PKW-Garage	Stück	100 €/Stück	0,49%	100 €	
Mietausfallwagnis	Wohnen inkl. Stellplätze	RoE	2,00%	2,00%	409 €	
Betriebskosten	Wohnen	Fläche	0,00 €/m ²	0,00%	0 €	
Summe				22,49%	4.598 €	
Jahresreinertrag						15.851 €
./. Bodenwertverzinsung	190.000 €	x	2,30%		4.370 €	
	Bodenwert		Lsz			
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen						11.481 €
x Barwertfaktor	36 Jahre		2,30%		24,30	
	RND		Lsz			
Ertragswert der baulichen Anlagen						279.013 €
+ Bodenwert						190.000 €
Vorläufiger Ertragswert						469.013 €
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale						-27.691 €
Risikoabschlag fehlende Innenbesichtigung						-27.690,91 €
Ertragswert						441.322 €
Ertragswert (gerundet)						440.000 €



7 VERKEHRSWERT

Ableitung Verkehrswert

Die Ergebnisse der herangezogenen Verfahren sind nachfolgend dargestellt:

Zusammenstellung der Ergebnisse	
Bodenwert, nachrichtlich	190.000 €
Sachwert	440.000 €
Ertragswert	440.000 €

Unter Würdigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr i. V. m. der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert des Bewertungsobjekts aus dem **Sachwert** abgeleitet. Der ermittelte Ertragswert wird lediglich nachrichtlich ausgewiesen.

Verkehrswert	440.000 €
---------------------	------------------

Das Angebot an vergleichbaren Objekten in Biberbach und der Umgebung wird zum Stichtag als ausgeglichen bis eingeschränkt beurteilt. Die Vermietbarkeit von Objekten dieser Art, Ausstattung, Beschaffenheit, Größe und Lage wird zum Stichtag als durchschnittliche beurteilt. Die Marktgängigkeit (Verwertbarkeit) von vergleichbaren Objekten wird zum Stichtag ebenfalls als durchschnittlich beurteilt.

Plausibilisierung

Gemäß dem Berechnungstool 2023 des Gutachterausschusses für den Landkreis Augsburg ergibt sich für das Marktsegment des Bewertungsobjekts (Ein- und Zweifamilienhaus) unter Berücksichtigung der Objekt- und Lagemerkmale ein objektspezifisch angepasster Gebädefaktor von durchschnittlich 1.887 €. Die Spanne liegt zwischen 1.782 und 1.993 €/m².

Gemäß Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses für den Landkreis Augsburg liegt das durchschnittliche Preisniveau von Einfamilienhäusern in ländlicher Lage im gesamten Landkreis mit Baujahr 1970 bei rd. 270.000 € bzw. mit Baujahr 2015 bei 470.000 €.



RIWIS (Immoscout24, Analyse und Auswertung bulwiengesa AG)	von	bis	Ø
Angebotspreise, alle EFH-Typen, Umkreis 5 km, 9 auswertbare Datensätze, Stand Q2/2024, Baujahre 1970-1989, Größe ohne Einschränkung	1.500 €/m ²	4.080 €/m ²	3.360 €/m ²

Der ermittelte Verkehrswert entspricht rd. 1.947 €/m² WF.

Der ermittelte Verkehrswert wird unter Würdigung der fehlenden Innenbesichtigung, der mittleren Wohnlage, den Objekteigenschaften (u. a. unterstellter durchschnittlicher Zustand und unterstellte durchschnittliche Ausstattung, unklare Heizungssituation in Verbindung mit möglichen energetischen Schwächen) sowie der aktuellen Marktlage als sachgerecht und plausibel eingeschätzt.



Ergebnis

Die Erstellung des vorliegenden Wertgutachtens erfolgte unparteiisch und weisungsfrei.

Nach sachverständiger Würdigung aller dem Verfasser bekannten wertbeeinflussenden Faktoren, der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und den in der Wertermittlung zugrunde gelegten Annahmen wird für das Bewertungsobjekt zum Stichtag 19.06.2024 ein **Verkehrswert** von

440.000 €

(in Worten: vierhundertvierzigtausend Euro)

geschätzt.

Augsburg, den 17.09.2024¹⁷

THOMAS MASCHA,
VON DER IHK SCHWABEN ÖBUV
SACHVERSTÄNDIGER

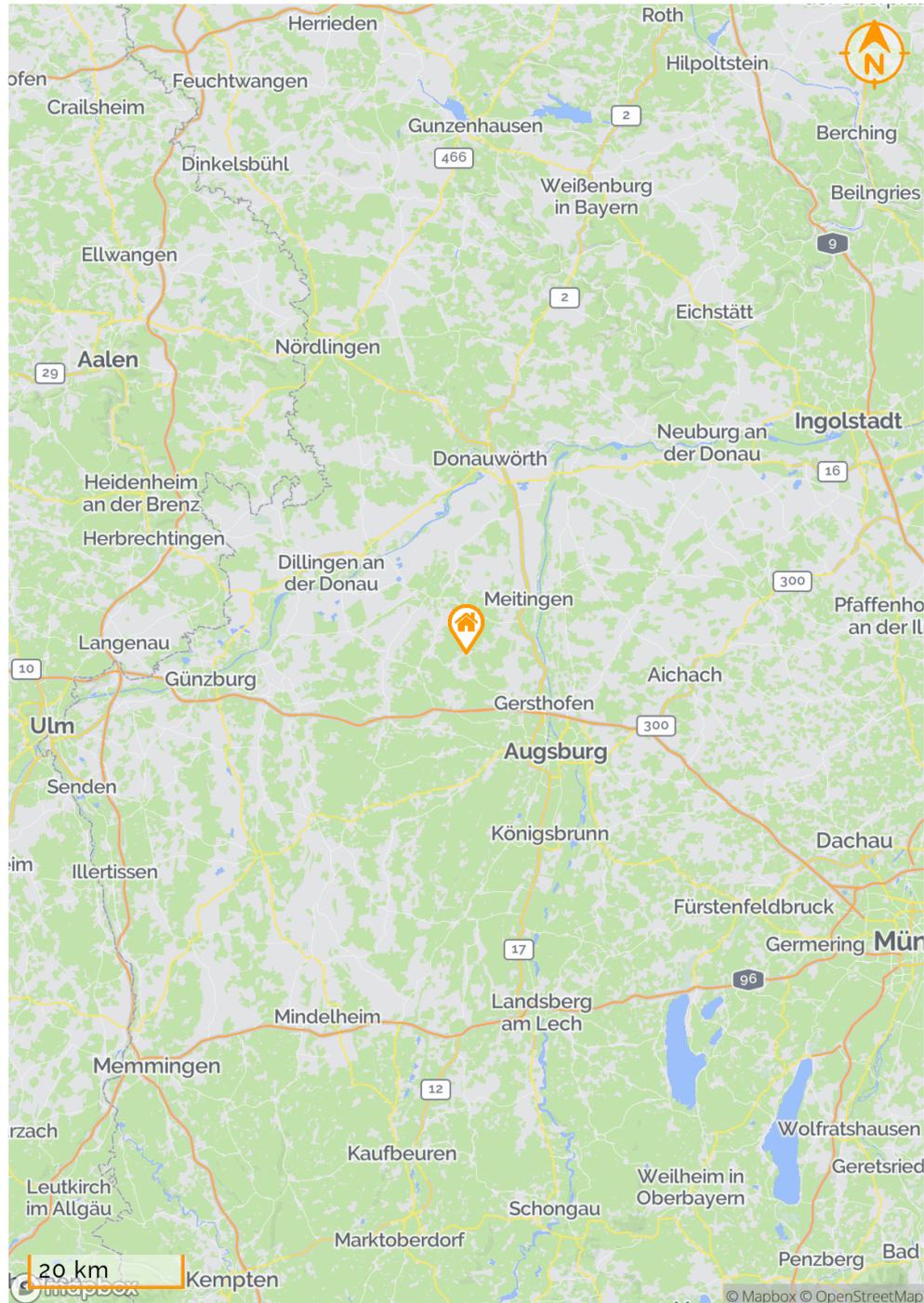
¹⁷ Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Die Wertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung und Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.



Anlage 1 Übersichtskarte

Übersichtskarte

Objektadresse: Forstberg 2, 86485 Biberbach

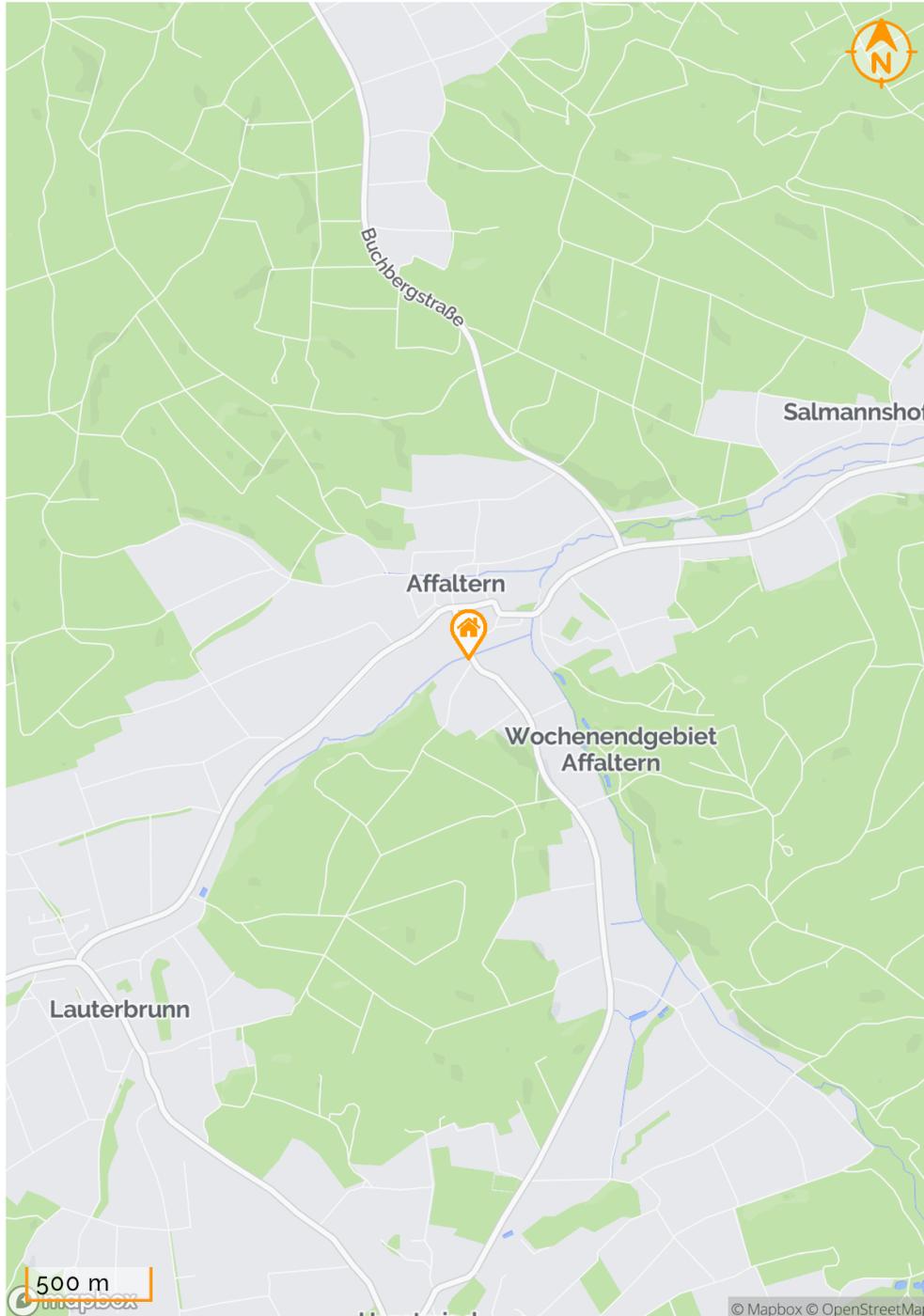




Anlage 2 Umfeldplan

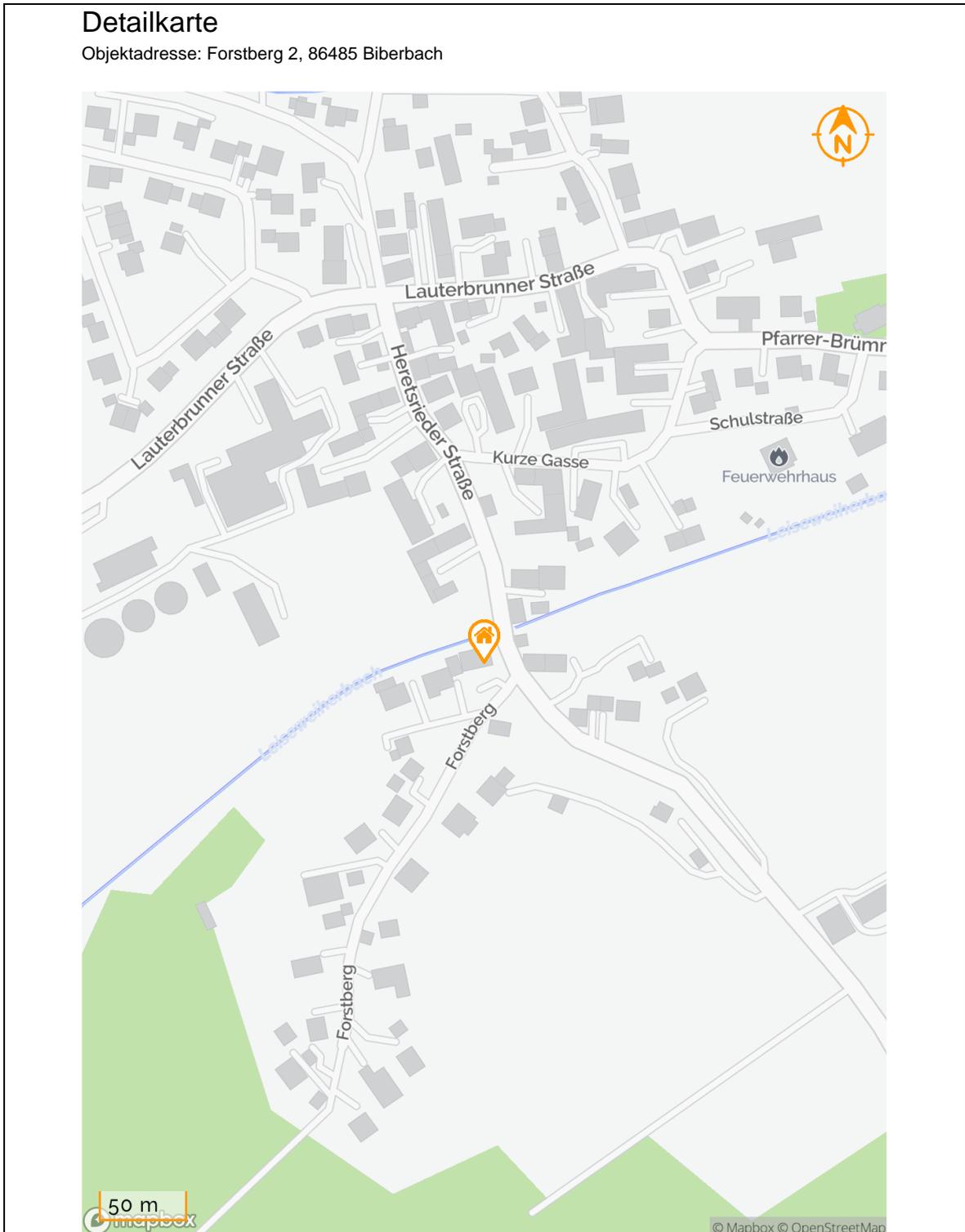
Stadtkarte

Objektadresse: Forstberg 2, 86485 Biberbach





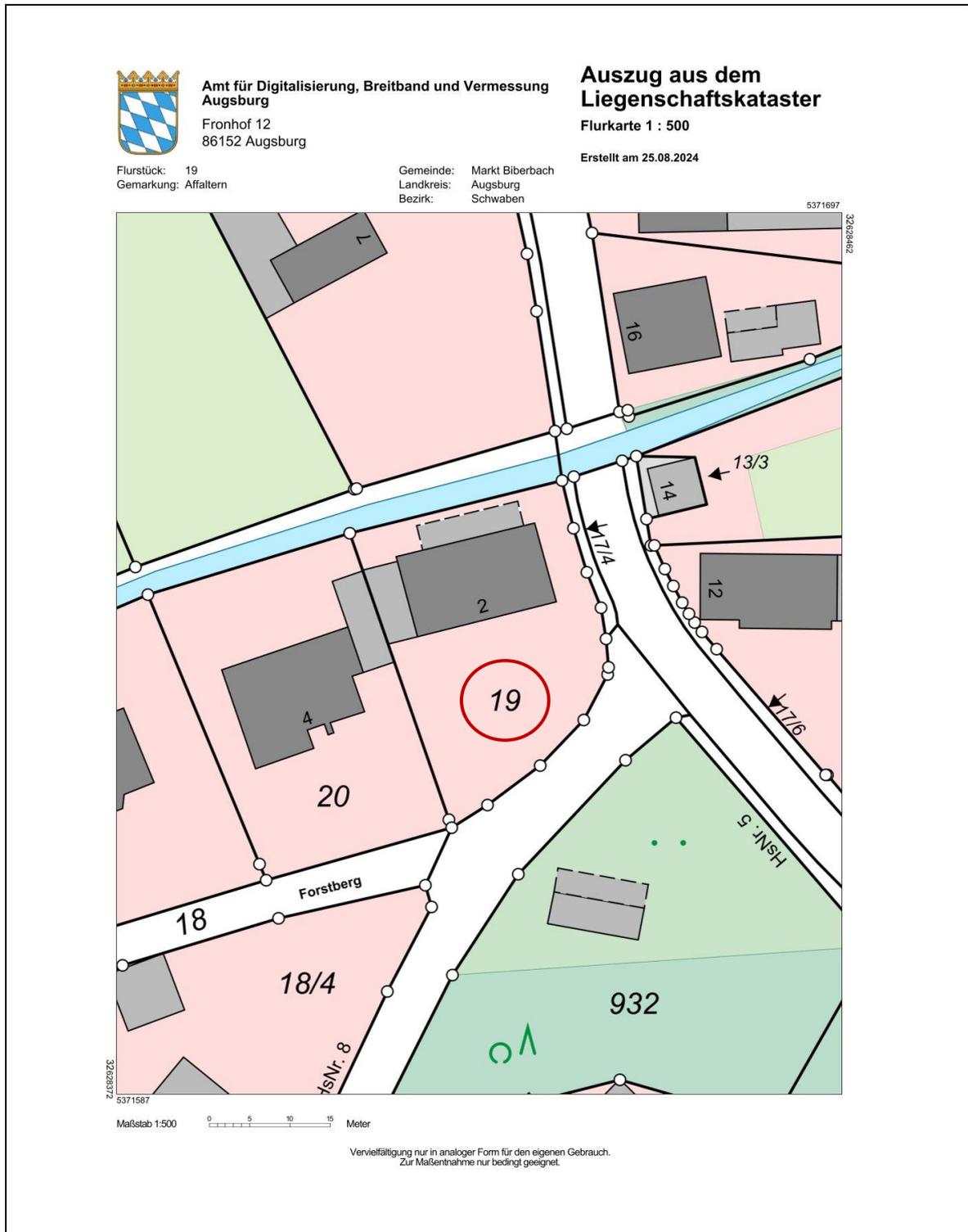
Anlage 3 Straßenkarte





Anlage 4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Der nachfolgend abgebildete Auszug wurde nicht maßstäblich verkleinert.

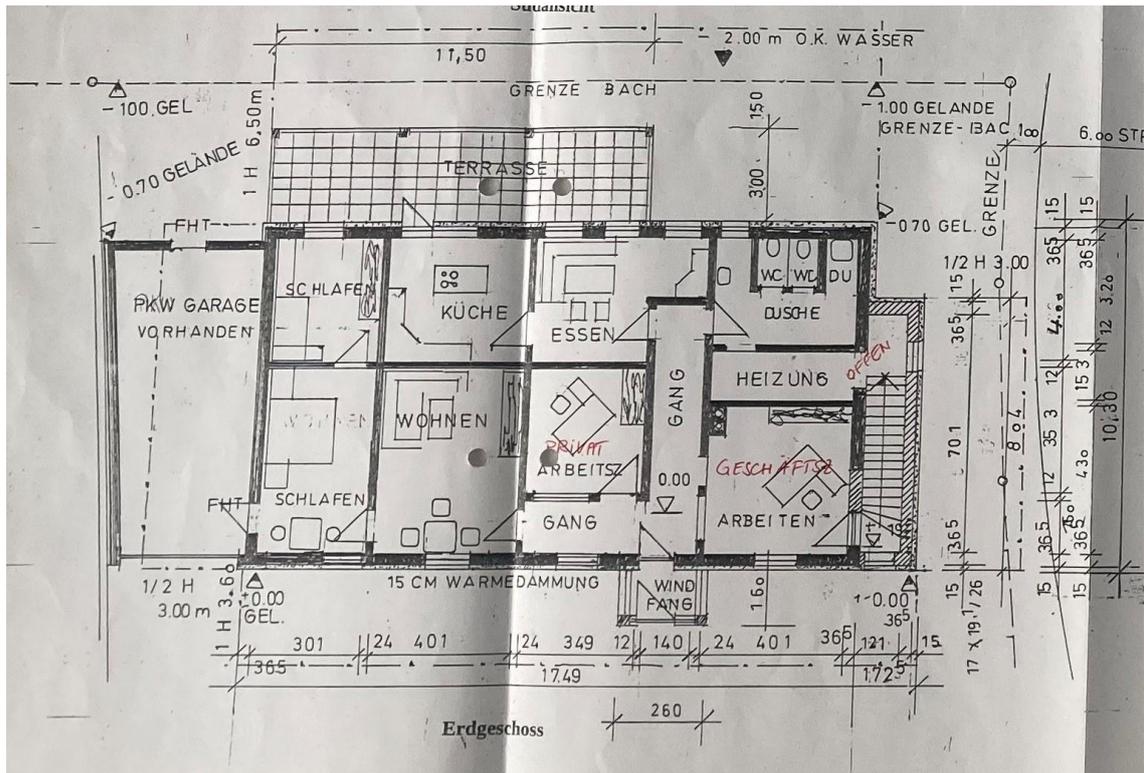




Anlage 5 Bauezeichnungen

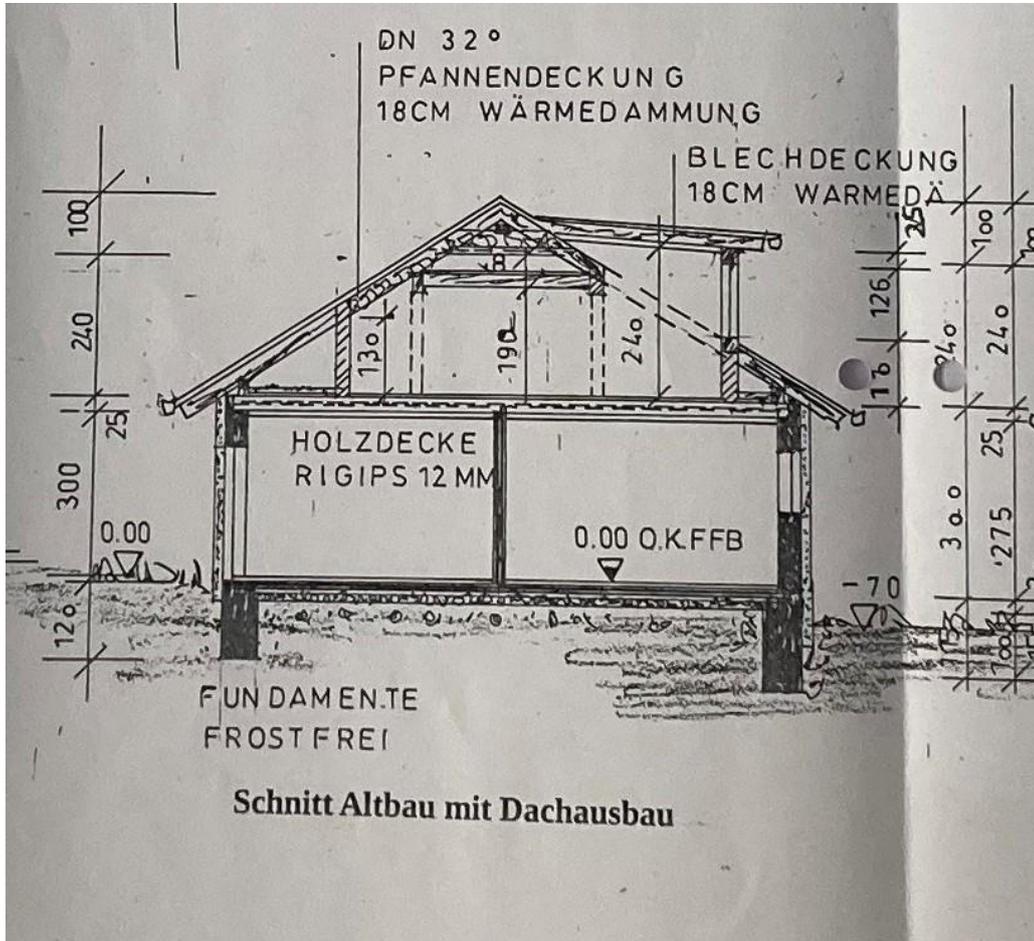
Die nachfolgend abgebildeten Planausschnitte wurden nicht maßstäblich verkleinert. Es lagen nur Pläne zum Altbau ohne Dachgeschossausbau vor.

Grundriss EG

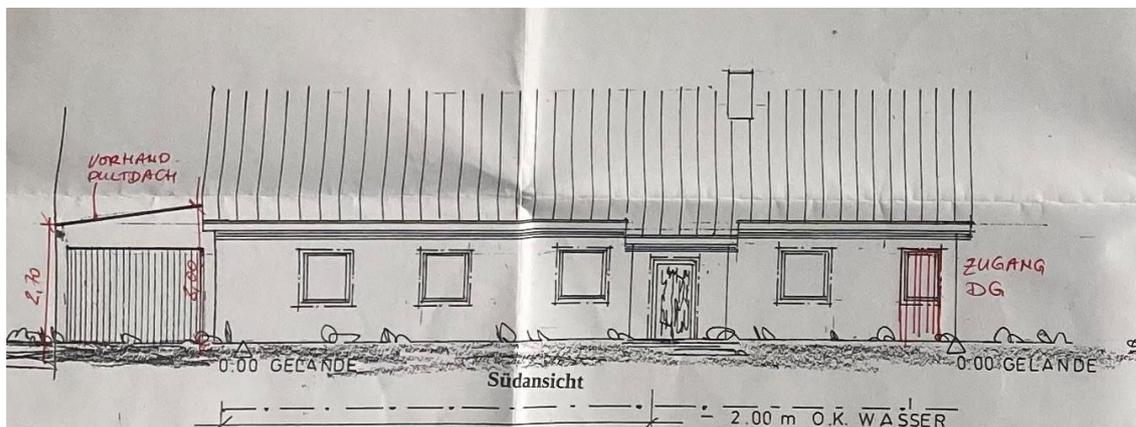




Schnitt

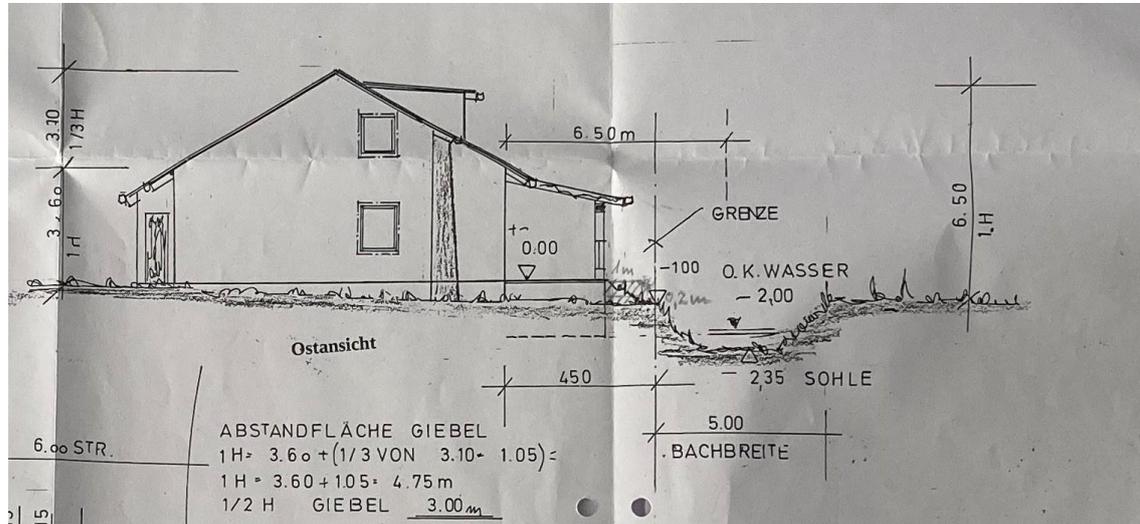


Ansicht Süd





Ansicht Ost





Anlage 6 Fotodokumentation



Einfamilienhaus, Ansicht von Südosten



Ansicht von Osten



Ansicht von Nordosten mit Blick auf Bachlauf



Detailansicht Flüssiggastank am nördlichen Grundstückrand



Überdachte Loggia, Gebäudenordseite



Ansicht von Süden mit Blick auf Innenhof



Heretsrieder Straße (Einmündung in Straße Forstberg), Blickrichtung Norden



Heretsrieder Straße, Blickrichtung Südosten