

- ▶ Morellstraße 33 | 86159 Augsburg
- ▶ Festnetz +49 821 65 08 30 45
- ▶ Mobil +49 171 88 53 59 9
- ▶ E-Mail info@estima.immo
- ▶ Website www.estima.immo

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB im Rahmen der Teilungsversteigerung
über das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 86486 Wiesengrund 2,
Flurstück 643/2; AZ.: K30/23



VERKEHRSWERT / MARKTWERT

710.000 €

Auftraggeber: Amtsgericht Augsburg
Objekt: Einfamilienhaus
Straße: Wiesengrund 2
Ort: 86486 Bonstetten
Wertermittlungsstichtag: 28.09.2023



Bewertungsannahmen / Hinweise

Keine besonderen Bewertungsannahmen / Hinweise.

Zusammenfassung

Objektart Nutzung	Einfamilienhaus eigengenutzt	Objektadresse	Wiesengrund 2 86486 Bonstetten
Grundbuchangaben	Grundbuch von Bonstetten Band: --- Blatt-Nummer: 1374	Katasterangaben	Gemarkung Bonstetten Flst.: 643/2
Wertermittlungsstichtag	28.09.2023	Tag der Objektbesichtigung	28.09.2023
Qualitätsstichtag	28.09.2023	Ursprungsbaujahr ca.	2007
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	Restnutzungsdauer	64 Jahre
Bruttogrundfläche Wohnhaus	342 m ²	Bruttogrundfläche Garage	27 m ²
Wohnfläche	147 m ²	Grundstücksgröße (gesamt)	700 m ²

Wertermittlungsstichtag 28.09.2023:		
Werte	Bodenwert, Nachrichtlich	310.000 €
	Ertragswert, Nachrichtlich	700.000 €
	Sachwert	710.000 €
VERKEHRSWERT		710.000 €
Vergleichsparameter	EUR/m ² WF	4.835 €/m ²
Vergleichsparameter ohne BOG	EUR/m ² WF	5.059 €/m ²



INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNGEN	7
1.1	Spezifische Bewertungsangaben	7
1.1.1	Auftraggeber	7
1.1.2	Bewertungsobjekt	7
1.1.3	Bewertungsanlass	7
1.1.4	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	7
1.1.5	Zusammenfassung des Beweisbeschlusses	7
1.1.6	Verfasser des Gutachtens	7
1.1.7	Interessenskonflikte	8
1.1.8	Objektbegehung	8
1.2	Unterlagen	9
1.2.1	Unterlagen des Auftraggebers	9
1.2.2	Eigene Recherchen	9
1.3	Gesetze/ Verordnungen/ Richtlinien/ Normen	9
1.4	Abgrenzung des Auftrags	10
1.5	Mitwirkung bei der Gutachtenerstellung	11
1.6	Sprachgebrauch in diesem Gutachten	11
2	GRUNDBUCH	12
2.1	Allgemein	12
2.2	Lasten und Beschränkungen	12
3	GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG	14
3.1	Beschreibung der Lage	14
3.1.1	Makrolage	14
3.1.2	Mikrolage	14
3.2	Grundstück	16
3.2.1	Beschreibung	16
3.2.2	Erschließung	16
3.2.3	Entwicklungszustand	16
3.2.4	Baugrund	16
3.2.5	Altlasten	16
3.2.6	Grund- und Oberflächenwasser	17
3.2.7	Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren	17
3.2.8	Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung	17
3.2.9	Bergbau	17
3.3	Gesetzliche Beschränkungen des Grundeigentums	17
3.3.1	Flächennutzungsplan	17
3.3.2	Bebauungsplan	17
3.3.3	Denkmalschutz / Bodendenkmal	18
3.3.4	Baulasten	18



4	GEBÄUDEBESCHREIBUNG	19
4.1	Bauliche Anlagen	19
4.2	Nutzungssituation	19
4.3	Gesamt- und Restnutzungsdauer	19
4.4	Baubeschreibung	20
4.5	Außenanlagen und Nebengebäude	22
4.6	Baumängel/ Bauschäden	22
4.7	Energetische Betrachtung	23
4.8	Funktionalität	23
4.9	Beurteilung der baulichen Anlagen	24
4.10	Sonstige vom Amtsgericht geforderten Angaben	25
5	FLÄCHENBERECHNUNGEN	26
5.1	Bruttogrundfläche	26
5.2	Wertrelevante Geschossflächenzahl	26
5.3	Wohnflächen	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 Detailkarte	47
Anlage 4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster	48
Anlage 5 Bauzeichnungen	49
Anlage 6 Fotodokumentation	53



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 03.08.2023 erteilt.

1.1.2 Bewertungsobjekt

Einfamilienhaus
Wiesengrund 2
86486 Bonstetten

1.1.3 Bewertungsanlass

Verkehrswertgutachten i. S. d. § 194 BauGB im Rahmen der Teilungsversteigerung¹.

Amtsgericht Augsburg
Aktenzeichen: K30/23

1.1.4 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag² und der Qualitätsstichtag³ ist für diese Wertermittlung der 28.09.2023 (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 des Sachverständigen 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 28.09.2023 in einem angemessenen Umfang durchgeführt. Hierbei konnten alle Räumlichkeiten des Bewertungsobjekts sowie die Außenanlagen in Augenschein genommen werden.

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

Antragsteller
Antragsgegnerin
Anwalt der Antragsgegnerin



1.2 Unterlagen

1.2.1 Unterlagen des Auftraggebers

Dem Gutachter lagen die folgenden Unterlagen zur Gutachtenerstellung vor.

Dokument	Datum
Grundbuchauszug	24.01.2020
Eintragungsbekanntmachung Grundbuch	24.04.2023
Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)	16.02.2007
Bauantragsunterlagen	17.02.2007
Energieeinsparnachweis nach EnEV 2022	07.05.2006
Baubeschreibung	10.05.2006
Baugenehmigung	04.05.2007
Schreiben der Antragsgegnerin mit Informationen zum Objekt	20.09.2023
Bebauungsplanunterlagen	17.11.2008
Schreiben der PSD Bank bezüglich eines KfW-Darlehens	19.06.2006
Beschluss über den Vergleich mit dem Bauträger, AZ.: 6 O 2160/08	15.10.2008
Informationen und Fotodokumentation während Bauphase, von der Antragsgegnerin	Ohne Datum

1.2.2 Eigene Recherchen

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte von der örtlichen Gemeinde, dem Landkreis bzw. dem Gutachterausschuss eingeholt:

Auskunft	Datum
Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	10.10.2023
Altlasten	10.10.2023
Erschließungssituation	10.10.2023
Grund- und Oberflächenwasserprobleme	10.10.2023
Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren	10.10.2023
Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung	10.10.2023
Aktueller Grundbuchauszug	28.09.2023
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	28.09.2023
Bodenrichtwertkarte	01.01.2022
Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Landkreises Augsburg	2021
Berechnungstools des Gutachterausschusses des Landkreises Augsburg	2023
Online-Auskunft aus dem Geoportal Bayern (Bayern-Atlas) zu überschwemmungsgefährdeten Gebieten sowie zum Denkmalschutz; Abruf am:	27.09.2023

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 2005)
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
WertR	Wertermittlungsrichtlinien 2006
WoFlV	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 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: Bonstetten
Band: ---
Blatt: 1374
Auszug vom: 28.09.2023

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
1	Bonstetten	---	643/2	Gebäude- und Freifläche, Wiesengrund 2	700 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

Zwei Privatpersonen zu je 1/2 (Antragssteller und Antragsgegnerin).

Abteilung II

Siehe Punkt 2.2 des Gutachtens.

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 gemäß vorliegendem Grundbuchauszug vorhanden.



Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung
1	1	643/2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 30/23); eingetragen am 24.04.2023.
Würdigung Im Rahmen der Eigentumsübertragung des Objekts wird diese Eintragung üblicherweise gelöscht. Eine Wertrelevanz besteht nicht.			



3 GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG

3.1 Beschreibung der Lage

3.1.1 Makrolage

Die Gemeinde Bonstetten ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Welden und liegt im Landkreis Augsburg (Regierungsbezirk Schwaben) und befindet sich ca. 16 km nordwestlich von Augsburg bzw. rd. 73 km nordwestlich der bayerischen Landeshauptstadt München. Bonstetten beherbergt rd. 1.600 Einwohner (Stand: 31.12.2022), ist Teil der Metropolregion München und übernimmt innerhalb der Planungsregion Augsburg keine zentralörtliche Funktion. Darüber hinaus verläuft der Lech östlich von Bonstetten.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2022 für Bonstetten insgesamt ca. 610 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 90 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -523 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 23 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Bonstetten wird dabei maßgeblich vom Branchencluster Dienstleistung & Handwerk geprägt.

Gemäß dem bayerischen Landesamt für Statistik wird für Bonstetten bis zum Jahr 2033 ein starkes Bevölkerungswachstum in Höhe von 19,2 % im Vergleich zum Indexjahr 2019 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Augsburg derzeit 3,1 % (zum Vergleich: Bayern: 3,5 % und Deutschland: 5,8 %, Stand: August 2023). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 107,8 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 gute Makrolage.

3.1.2 Mikrolage

Allgemein

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortskern von Bonstetten in einem überwiegend wohnwirtschaftlich genutzten Gebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich gleichermaßen durch Einfamilienhäuser in offener Bauweise sowie durch landwirtschaftliche Grundstücke aus. Darüber hinaus befinden sich die Freiwillige Feuerwehr sowie eine Kindertagesstätte im unmittelbaren Umfeld um das Bewertungsgrundstück.



In einem Umkreis von ca. 1,9 km um das Bewertungsobjekt sind neben drei Lebensmittelmärkten (u.a. 'Lidl') auch vereinzelte Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit zwar in der näheren Umgebung gedeckt werden, jedoch mangelt es in Bonstetten an Versorgungseinrichtungen zur Deckung des aperiodischen Bedarfs. Weiterhin verfügt die Gemeinde über keinerlei Bildungseinrichtungen und auch die ärztliche Primärversorgung kann nicht vor Ort, sondern erst im rd. 4,3 km nordwestlich gelegenen Welden gewährleistet werden. Einrichtungen zur Deckung des aperiodischen Bedarfs befinden sich hingegen in Gersthofen (Entfernung: 12,6 km östlich), während alle gängigen Schularten in ca. 9,3 km südwestlicher Entfernung in Zusmarshausen gegeben sind.

Bedingt durch die Nähe zu Grünflächen sowie zu Wäldern existieren gute Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie.

Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der Lage in einer Anliegerstraße sowie der Ortsrandlage entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über jeweils einen zugehörigen Carport- und Garagenstellplatz.

Verkehrsanbindung

Bonstetten ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Autobahn A8 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zu dieser liegt rd. 3 km südöstlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Adelsried'. Die Bushaltestelle 'Bonstetten Fernsehturm' 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 nächstgelegenen Bahnhof 'Gablingen' mit Regionalzugesanbindung. Bonstetten selbst verfügt hingegen über keinen ortseigenen Personenbahnhof. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 15 km zum IC(E)-Bahnhof 'Augsburg Hbf' bzw. rd. 80 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'München'. Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine gute Verkehrsinfrastruktur vor.

Immissionen

Im Rahmen der Objektbesichtigung am 28.09.2023 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 ländliche Wohnlage“ klassifiziert.

Würdigung der Mikrolage

Die Mikrolage wird insgesamt als durchschnittlich angesehen.

3.2 Grundstück

3.2.1 Beschreibung

Das Bewertungsgrundstück Flst. 643/2 ist ein Eckgrundstück und ist weitgehend regelmäßig geschnitten und von Norden nach Süden leicht abfallend. Die maximale Grundstücksbreite beträgt rd. 35 m und die maximale Grundstückstiefe rd. 21 m. Die Straßenfront zur Straße „Wiesengrund“ beträgt rd. 35 m und zur „Hasenbergstraße“ rd. 20 m. Es bestehen keine sichtbaren Einschränkungen hinsichtlich einer baulichen Nutzbarkeit.

3.2.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die angrenzenden öffentlich gewidmeten Ortsstraßen „Wiesengrund“ sowie „Hasenbergstraße“, 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).

Gemäß Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Welden sind Erschließungs- und Herstellungsbeiträge für das Bewertungsgrundstück entrichtet. Im Rahmen der Wertermittlung wird von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen.

3.2.3 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand/Grundstücksqualität: baureifes Land (§ 3 ImmoWertV)

3.2.4 Baugrund

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

3.2.5 Altlasten

Der Verwaltungsgemeinschaft Welden liegen keine Informationen zu Altlasten⁴ vor. Die Grundstückshistorie deutet nicht auf eine erhöhte Wahrscheinlichkeit einer vorhandenen

⁴ **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.



Bodenbelastung hin. Auf die Rückfrage bezüglich etwaig bekannter Altlasten bei den Teilnehmern des Ortstermins wurde mitgeteilt, dass diesbezüglich nichts bekannt sei.

3.2.6 Grund- und Oberflächenwasser

Gemäß Auskunft des Informationsdienstes Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern (Bayern-Atlas) liegt das Bewertungsgrundstück weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich.

3.2.7 Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren

Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren bestehen nach Aussage durch die Verwaltungsgemeinschaft Welden nicht.

3.2.8 Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung

Das Objekt befindet sich laut Auskunft durch die Verwaltungsgemeinschaft Welden 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 Gemeinde Bonstetten
Rechtsverbindlich seit: 09.08.2002
Darstellung: Wohnbaufläche

3.3.2 Bebauungsplan

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 „Süd II“ 1. Änderung vom 03.04.2009 mit u.a. folgenden Festsetzungen:

- allgemeines Wohngebiet (WA)
- GRZ 0,35
- GFZ 0,6
- Vollgeschossanzahl: maximal 2 (2. Vollgeschoss muss im Dach liegen)
- Satteldach bzw. Zeltdach zulässig
- nur Einzelhäuser zulässig
- offene Bauweise
- festgesetzte Firstausrichtung
- Baugrenzen vorhanden

Ein Vorhaben ist zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Auf Basis der Festsetzungen dieses Bebauungsplans ist



davon auszugehen, dass das zulässige Maß der baulichen Nutzung zum Stichtag voll ausgenutzt wird und keine Baurechtsreserve für das Bewertungsgrundstück besteht.

3.3.3 Denkmalschutz / Bodendenkmal

Gemäß Onlineauskunft aus der aktuellen Denkmalliste des Bayern-Atlas 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. 643/2 ist mit einem Einfamilienhaus bebaut. Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise mit Satteldach errichtet und besteht aus einem Kellergeschoss (Vollunterkellerung), einem Erdgeschoss sowie einem ausgebauten Dachgeschoss und einem nicht ausgebauten Dachspitz.

An der Ostfassade schließt zudem baulich ein Carport sowie eine Garage (Massivbauweise, Pultdach) an das Einfamilienhaus an.

4.2 Nutzungssituation

Das zu bewertende Einfamilienhaus wird vollständig eigengenutzt und ist nicht vermietet.

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.

Gesamtnutzungsdauer⁵

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
IVD 2022/2023	Freistehendes EFH	60 bis 80 Jahre

Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Objektart, des Modells des örtlichen Gutachterausschusses sowie der baulichen Gegebenheiten eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren als angemessen erachtet.

⁵ 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/ Restnutzungsdauer⁶

Das Bewertungsobjekt wurde 2007 errichtet bzw. fertiggestellt. Gemäß den vorliegenden Unterlagen sowie den Angaben der Teilnehmer der Objektbesichtigung sind seit Errichtung der baulichen Anlagen keine nennenswerten Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden.

Im vorliegenden Fall beträgt die als sachgerecht eingeschätzte Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen, unter Würdigung des vorgefundenen Zustands, rd. 64 Jahre.

4.4 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung basiert auf den gewonnenen Erkenntnissen im Rahmen der Objektbesichtigung sowie auf den erhaltenen Unterlagen. Der Fokus der aufgeführten Baubeschreibung wurde auf die dominierenden Bereiche gelegt und soll keine vollumfängliche Beschreibung der baulichen Anlagen darlegen.

Konstruktion

Geschosse	Kellergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, nicht ausgebaute Dachspitze
Bauweise	Massivbauweise
Fundament	Streifenfundament
Außenwände	Mauerwerk bzw. Beton (UG)
Innenwände	Mauerwerk
Decken	Stahlbetondecken
Treppen	Stahlbetontreppe mit Belag aus Fliesen
Dach	Satteldach (Sparrendach) mit Pfanneneindeckung; Rinnen/Fallrohre aus Zinkblech

⁶ 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	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Außenrollläden, vereinzelt elektrisch betrieben
Fassade	Wärmedämmverbundsystem, Putz mit Anstrich
Türen	Haupteingang: Aluminium-/ Kunststofftüre mit Verglasung Innentüren: überwiegend Holztüren mit Holzzargen
Bodenbeläge	Fliesen, Naturstein, Kork
Wandbekleidung	Überwiegend verputzt und gestrichen bzw. gefliest
Deckenbekleidung	Überwiegend verputzt und gestrichen, teilweise Holzvertäfelung (DG)
Heizung	Art: Gaszentralheizung Wärmeabgabe: Fußbodenheizung
Warmwasser	Zentral
Sanitärausstattung	Badezimmer mit Badewanne, separate Dusche, zwei Waschbecken und WC; separates Gäste-Bad mit WC, Urinal und Dusche im EG insgesamt mittlerer Ausstattungsstandard
Elektroinstallation	Konzept: Unterputz Standard: Durchschnittlich
Lüftung	Fensterlüftung
Klimatisierung	Nicht vorhanden
Freisitze	Terrasse
Sonstiges	Kaminofen, Hebeanlage, Einbruchsicherungen, Einbauküche

Zubehör

Bei der vorhandenen Einbauküche handelt es sich nicht um einen wesentlichen Bestandteil eines Gebäudes⁷ im Sinne des § 94 BGB. Diese wird im vorliegenden Fall als Zubehör⁸ im Rahmen der Verkehrswertermittlung berücksichtigt.

Gemäß den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung wird der Wert des vorhandenen Zubehörs (Einbauküche) unter Würdigung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit pauschal rd. 5.000 € geschätzt. Die freie Schätzung des Werts für das vorhandene Zubehör orientiert sich pauschal an den visuellen Eindrücken aus der Ortsbesichtigung. Auch wenn diese freie Schätzung nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt worden ist, kann dieser Wert nur als grober Anhalt für das Zwangsversteigerungsverfahren und für eine Vermögensentscheidung eines Erstehers dienen. Eine genaue Ermittlung des Restwerts des Zubehörs ist nicht im Rahmen eines

⁷ 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)

⁸ 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)



Verkehrswertgutachtens, sondern nur durch ein explizites Zubehörgutachten durch einen entsprechend ausgebildeten Spezialisten mit entsprechender Einzelbewertung möglich, das aber auftragsgemäß nicht Gegenstand dieses Sachverständigenauftrags ist. Dritte, die auf der Grundlage dieser freien Schätzung des Zubehörs beabsichtigen, Vermögensdispositionen zu treffen, werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sie die Rechtslage bzgl. der tatsächlichen Eigentumsverhältnisse und den Wert des hier aufgeführten Zubehörs nochmals eigenständig prüfen bzw. ermitteln müssen, bevor sie über ihr Vermögen entscheiden.

4.5 Außenanlagen und Nebengebäude

Wege-/Hofbefestigung	Überwiegend Pflasterung
Grünbereiche	Rasenflächen, Bäume, Ziergewächse
Einfriedung	Holzpalisaden, Mauer, Maschendrahtzaun
Nebengebäude	Garten- und Gewächshaus, Zisterne, Carport, Garage

4.6 Baumängel/ Bauschäden

Wertminderungen aufgrund von Baumängeln⁹/ Bauschäden¹⁰ sind bei der Wertermittlung separat zu berücksichtigen.

Die baulichen Anlagen befinden sich insgesamt in einem, dem Ursprungsbaujahr entsprechenden durchschnittlichen baulichen Zustand. Gemäß den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung besteht im Bereich der Kellerflächen ein Restfertigstellungstau in Form von noch ausstehenden Maler- bzw. Putzarbeiten sowie fehlenden Bodenbelägen, Türzargen und -blättern. Darüber hinaus besteht ein allgemeiner Instandhaltungstau (vereinzelt lose Türzargen, einzelne defekte bzw. beschädigte Fenster). Zudem bestehen gemäß Angaben der Antragsgegnerin Feuchtigkeitsproblematiken infolge von undichten Silikonfugen (Wartungsfugen) in den Sanitärbereichen. Infolgedessen kam es im Bereich der Kellerflächen angabengemäß zu einem Feuchteschaden, dessen Ursache angabengemäß jedoch bereits behoben wurden. Diesbezüglich sind augenscheinlich noch vereinzelt Restarbeiten (u. a. Maler-/ Putzarbeiten) durchzuführen. Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten keine Feuchtigkeitsschäden bzw. Feuchtigkeitsstellen festgestellt werden. Im Zweifel wird empfohlen eine Feuchtigkeitsmessung durchzuführen, um eine gegebenenfalls vorhandene Durchfeuchtung der Wände eindeutig identifizieren und den Feuchtigkeitsgrad bestimmen zu können. Für die Restfertigstellung der Kellerflächen, der Behebung der vereinzelt Folgeschäden durch Wassereintritt sowie zur Behebung des allgemeinen Instandhaltungstaus wird im Rahmen dieser Wertermittlung, ein durch potentielle Käufer üblicherweise zu berücksichtigender Abzugsbetrag in Höhe von pauschal rd. 30.000 € als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Ansatz gebracht.

⁹ Fehler im Zuge der Errichtung des Bauwerks, der die Tauglichkeit beeinflusst.

¹⁰ Schäden am Bauwerk infolge eines Baumangels (Mangelfolgeschaden), aufgrund äußerer Einwirkungen oder vernachlässigter Instandhaltung.



Die Wertminderung wegen Baumängel / Bauschäden bzw. des Instandhaltungs- / Fertigstellungsstaus erfolgt nicht in der Höhe der tatsächlichen Mangel- bzw. Schadensbeseitigungskosten, sondern um den geschätzten Werteinfluss, den die vorhandenen Baumängel / Bauschäden bzw. der Instandhaltungs- / Fertigstellungsstau unter Würdigung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs üblicherweise auslösen. Die tatsächlichen Kosten können hiervon abweichen.

4.7 Energetische Betrachtung

Ein Energieausweis liegt für die Wertermittlung nicht vor. Es liegt lediglich ein Energieeinsparnachweis nach EnEV 2022 vom 07.05.2006 vor, welcher einen Jahres-Primärenergiebedarf von 38,22 kWh/m² ausweist. Unter Berücksichtigung der Gebäudeeigenschaften, des Ursprungsbaujahres sowie der Erkenntnisse im Rahmen der Objektbesichtigung wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt einen durchschnittlichen energetischen Zustand aufweist.

4.8 Funktionalität

Geschosse	Kellergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, nicht ausgebauter Dachspitz
Vertikale Erschließung	KG-DG: Treppenhaus Dachspitz: Einschubtreppe
Aufteilung	KG: Waschküche / Haustechnik, 3 Kellerräume / Werkstatt, zwei Individualräume EG: ein Individualraum, Gäste-Bad, Wohn- / Essbereich mit offener Küche, Diele, Terrasse DG: 3 Individualräume, Bad, Diele
Raumhöhen	Rd. 2, 60 m im EG; rd. 2,50 m im DG, Kniestock im DG ca. 0, 50 m
Grundrisskonzeption	Raumgrößen angemessen dimensioniert; grundsätzlich funktionaler Grundriss
Belüftung/ Belichtung	Alle Wohnräume und Bäder werden natürlich belüftet und verfügen über eine ausreichende Belichtung
Orientierung	Wohn- und Aufenthaltsräume verfügen über eine Ost-, Süd- bzw. Westausrichtung, gartenseitige Terrasse sowie der hintere Grundstücksbereich besitzen eine Südausrichtung.
Würdigung	Die Funktionalität wird insgesamt als gut beurteilt.



4.9 **Beurteilung der baulichen Anlagen**

Funktionalität	Gut
Ausstattungsstandard	Überwiegend baujahrestypisch und durchschnittlich
Drittverwendungsfähigkeit	Vorhanden



4.10 Sonstige vom Amtsgericht geforderten Angaben

Bauauflagen	Nicht vorhanden
Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen	Nicht vorhanden
Verdacht auf Hausschwamm	Nicht vorhanden
Zuständiger Kaminkehrermeister	Aus Datenschutzgründen an dieser Stelle nicht genannt.
Mieter und Pächter	Nicht vorhanden, eigengenutzt.
Wohnpreisbindung	Nicht vorhanden, eigengenutzt.
Gewerbebetrieb	Nicht vorhanden, reine Wohnnutzung.
Maschinen und Betriebseinrichtungen	Nicht vorhanden



5 FLÄCHENBERECHNUNGEN

5.1 Bruttogrundfläche

Die Brutto-Grundfläche¹¹ (BGF) des Bewertungsobjekts wurde in Anlehnung an die DIN 277/2005 anhand der zur Verfügung gestellten Bauzeichnungen vom 16.02.2007 überschlägig ermittelt und mithilfe des Lageplans plausibilisiert.

Objekt	Ebene	Länge [m]	Breite [m]	Faktor	Fläche [m ²]	BGF [m ²]
EFH	KG	11,40	10,00	1,00	114,00	114
EFH	EG	11,40	10,00	1,00	114,00	114
EFH	DG	11,40	10,00	1,00	114,00	114
Summe					342,00	342
Garage		6,00	4,50	1,00	27,00	27

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). Im vorliegenden Fall wird daher auf die Berechnung und Darstellung der wertrelevanten Geschossflächenzahl verzichtet.

5.3 Wohnflächen

Die Wohnfläche wurde den vorliegenden Grundrissplänen entnommen. Die Flächenangaben in vorgenannter Quelle wurden anhand der Grundrisszeichnungen sowie den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung hinreichend plausibilisiert. Zudem handelt es sich bei den Flächenangaben in Planzeichnungen üblicherweise um Rohbaumaße, weshalb im vorliegenden Fall ein Putzabzug von 3 % berücksichtigt wurde. Der in den Grundrissen eingezeichnete Wintergarten wurde nicht errichtet. In diesem Bereich ist lediglich eine Terrasse vorhanden. Im Untergeschoss ist zudem eine Einliegerwohnung vorgesehen, bei welcher gemäß den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung jedoch ein Restfertigstellungstau zu erkennen war. Über Sanitäreinrichtungen, wie in den Plänen dargestellt, verfügt das Untergeschoss nicht. Die Räumlichkeiten im Untergeschoss werden unter Berücksichtigung ihrer Eigenschaften und Merkmale als Nutzfläche erfasst.

¹¹ Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.



Das Verhältnis von Wohnfläche zu oberirdischer BGF (ohne Terrassenflächen) beläuft sich auf rd. 64% und wird für die vorliegende Nutzungsart unter Würdigung des Baujahres sowie der Dachform als noch plausibel erachtet.

Objekt	Ebene	Raum	Fläche lt. Plan	Faktor	WF [m ²]	NF [m ²]
EFH	UG	Flur	7,24	0,97		7,02
		Waschküche	12,51	0,97		12,13
		Vorrat 2	5,81	0,97		5,64
		Werkstatt	12,41	0,97		12,04
		Vorratskeller	9,71	0,97		9,42
		Schlafen	11,50	0,97		11,16
		Wohnen	20,05	0,97		19,45
	EG	Bad (lt. Plan)	3,12	0,97		3,03
		Diele	11,78	0,97	11,43	
		Bad	2,99	0,97	2,90	
	DG	Wohnen/Essen/Küche	56,68	0,97	54,98	
		Abstellraum	14,48	0,97	14,05	
		Diele	10,12	0,97	9,82	
		Kind 2	12,59	0,97	12,21	
		Bad	11,66	0,97	11,31	
		Kind 1	13,45	0,97	13,05	
		Schlafen	17,63	0,97	17,10	
Summe					146,85	79,89
davon NF im UG						79,89
davon WF im EG						83,36
davon WF im DG						63,49



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 Garage und Carport.

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 Grundstücksmerkmale¹² (§ 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.

Folgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vorhanden und werden wertmindernd berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Quelle Berechnung	Wertbeeinflussung
Instandhaltungsstau/ Bauschäden/ Fertigstellungsstau	Punkt 4.6	-30.000 €

¹² Dies können beispielsweise grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, besondere Ertragsverhältnisse oder Baumängel und Bauschäden sein.



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 für den Landkreis Augsburg
Stichtag	01.01.2022
Bodenrichtwertzone	21261002
Bodenrichtwert	470 €/m ²
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (ebf)
Art der Nutzung	W – Wohnbaufläche



Anpassungen

Konjunkturelle Entwicklung

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Augsburg liegen keine Informationen bzw. Auswertungen zur konjunkturellen Entwicklung der Baulandpreise zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag vor. Am örtlichen Grundstücksmarkt waren im ersten Halbjahr 2022 noch positive Preisentwicklungen feststellbar. Seit Mitte des letzten Jahres konnte allerdings, aufgrund der externen Einflussgrößen (u. a. Inflation, gestiegenes Zinsniveau) eine deutliche Verringerung der Transaktionszahlen sowie der Umsätze festgestellt werden. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird, unter Würdigung der geringen Transaktionstätigkeiten in Verbindung mit fehlenden aussagekräftigen Auswertungen, keine Anpassung aufgrund der konjunkturellen Entwicklung vorgenommen, da angenommen wird, dass im Zeitraum zwischen Veröffentlichung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungsstichtag in Summe keine signifikanten Preissteigerungen/ -reduzierungen erfolgt sind.

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 Zuschnitt auf und ist von Norden nach Süden leicht abfallend. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Maß der baulichen Nutzung

Das Bodenrichtwertgrundstück ist nicht an eine WGFZ gekoppelt. Das Bewertungsgrundstück weist im Abgleich mit den übrigen Grundstücken innerhalb der einschlägigen Bodenrichtwertzone ein übliches Maß der baulichen Nutzung auf. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Grundstücksgröße

Die Größe des Bewertungsgrundstücks beläuft sich auf rd. 700 m² und liegt in einer für die Bodenrichtwertzone üblichen Größenordnung. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Sonstiges

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eckgrundstück, welches an zwei Grundstücksseiten direkt an öffentliche Straßenflächen anschließt. Eckgrundstücke werden im Vergleich zu Reihengrundstücken, insbesondere aufgrund der erhöhten Einsehbarkeit sowie den vergleichsweise größeren Verkehrssicherungspflichten (u. a. Winterdienst, Reinigung) üblicherweise zu geringeren Preisen gehandelt. Im vorliegenden Fall wird daher ein pauschaler Abschlag auf den Bodenrichtwert in Höhe von 5 % (Faktor 0,950) als angemessen erachtet und in Ansatz gebracht.



Bodenwertberechnung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.09.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Bodenwertermittlung		Wertermittlungsstichtag 28.09.2023	
Bodenrichtwert			
Nutzung	Wohnbaufläche		
Stichtag	01.01.2022		
Bodenrichtwert (BRW)	470 €/m ²		
Entwicklungszustand	baureifes Land		
Erschließungssituation	ebf		
Anpassungen an die Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks			
Ausgangswert		470 €/m ²	
Konjunkturelle Entwicklung	1,000		hinreichend übereinstimmend
Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone	1,000		hinreichend übereinstimmend
Topografie/Zuschnitt	1,000		hinreichend übereinstimmend
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	1,000		hinreichend übereinstimmend
Grundstücksgröße	1,000		hinreichend übereinstimmend
Sonstige (Eckgrundstück)	0,950		siehe Erläuterung
Angepasster Bodenrichtwert		447 €/m²	
Grundstücksgröße laut Grundbuch			
Flurstück	643/2	700 m ²	
Gesamte Grundstücksgröße		700 m²	
Bodenwert			312.900 €
Bodenwert (gerundet)			310.000 €

Der Bodenwert entspricht 44% des Verkehrswertes und liegt damit noch im üblichen Rahmen des Bodenwertanteils.



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

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 Baupreisentwicklung 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, Keller, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss				
Typennummer	1.01				
Standardstufe	1	2	3	4	5
Kostenkennwert [€/m ² BGF]	655	725	835	1.005	1.260

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

Ermittlung des Kostenkennwerts Gebäudetypus 1.01, freistehende Einfamilienhäuser, Keller, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt sachverständig unter Würdigung der Gebäudeeigenschaften. 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 [€/m² BGF]	655	725	835	1.005	1.260

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Gewichtung der einzelnen Einstufungen und der hierfür ausgewiesenen Kostenkennwerte mit dem entsprechenden Wägungsanteil.

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil an der Standardstufe	Anteil am Kostenkennwert
Außenwände	23%	0,69	192,05
Dächer	15%	0,45	125,25
Außentüren und Fenster	11%	0,33	91,85
Innenwände und -türen	11%	0,33	91,85
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	0,33	91,85
Fußböden	5%	0,15	41,75
Sanitäreinrichtungen	9%	0,27	75,15
Heizung	9%	0,27	75,15
Sonstige technische Ausstattung	6%	0,18	50,10
Gesamt		rd. 3,0	835,00

Ansatz Kostenkennwert, gerundet: **835 €/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 handelt sich um eine an das Wohnhaus angebaute Garage in Massivbauweise, mit Pultdach. Die Standardstufe 3 definiert Fertiggaragen, Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise, Standardstufe 5: individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o. Ä., Wasser, Abwasser und Heizung.

Die bewertungsgegenständliche Garage weist Gebäudeeigenschaften der Standardstufe 4 und 5 auf. Insgesamt wird ein Kostenansatz in Höhe von **700 €/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 1,78.

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 Regionalfaktor für den Landkreis Augsburg beträgt gemäß Angaben des örtlichen Gutachterausschusses 1,00.

Besondere Bauteile

Als besondere und nicht bei der BGF-Berechnung erfasste Bauteile können im vorliegenden Fall der Carport, der Kaminofen sowie die Lichtschächte / Lichtgräben identifiziert werden.

Für diese Bauteile wird ein Herstellungskostenansatz von insgesamt rd. 20.000 € 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). Das Wohnhaus und die Garage bilden durch ihre bauliche Beschaffenheit eine Schicksalsgemeinschaft. Daher wird eine einheitliche Nutzungsdauer sowie Alterswertminderung gewählt.

Der Alterswertminderungsfaktor beträgt 0,80 bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren einer Restnutzungsdauer von 64 Jahren sowie einem Alter zum Stichtag von 16 Jahren ($64/80 = 0,80$).

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.

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 folgende Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht.

Berechnungstool 2023 des Gutachterausschusses des Landkreises Augsburg	Von	Bis	Mittelwert
Ein- und Zweifamilienhäuser, Auswertezeitraum 01.10.2017 bis 31.03.2023	0,91	0,98	0,95

Im vorliegenden Fall wird ein Sachwertfaktor von 0,95 unter Berücksichtigung der Objektart, der allgemeinen Objekteigenschaften (durchschnittliche Ausstattung, durchschnittlicher Bau- und Unterhaltungszustand) sowie der aktuellen Marktsituation am Wertermittlungsstichtag 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 28.09.2023	
Ermittlung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen			
Bezeichnung der baulichen Anlage	Einfamilienhaus	Garage	
Basis Kostenansatz	NHK 2010	NHK 2010	
Kostenansatz im Basisjahr (2010)	835 €/m² BGF	700 €/m² BGF	
Baupreisindex zum Stichtag (2010 = 100), Q2 2023	1,78	1,78	
Kostenansatz zum Stichtag	1.486 €/m² BGF	1.246 €/m² BGF	
Berechnungseinheit	342 m² BGF	27 m² BGF	
Zwischenergebnis	508.212 €	33.642 €	
Zuschlag für Besondere Bauteile*	20.000 €	-	
Zuschlag für Betriebseinrichtungen	-	-	
Herstellungskosten zum Stichtag	528.212 €	33.642 €	
Alterswertminderung			
Gesamtnutzungsdauer	80	80	
Restnutzungsdauer	64	64	
Modell	linear	linear	
Alterswertminderungsfaktor AWF	0,80	0,80	
Ermittlung des Zeitwerts der baulichen Anlagen			
Herstellungskosten zum Stichtag	528.212 €	33.642 €	
Herstellungskosten x AWF	0,80	0,80	
Zeitwert der baulichen Anlagen	422.570 €	26.914 €	
Zeitwert der baulichen Anlagen (gesamt)		449.484 €	
+ Wert der baulichen Außenanlagen/ sonstige Anlagen	5%	22.474 €	
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen		471.958 €	
+ Bodenwert		310.000 €	
Vorläufiger Sachwert (vor Marktanpassung)		781.958 €	
± Allgemeine Marktanpassung (Sachwertfaktor 0,95)	-5%	-39.098 €	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		742.860 €	
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-30.000 €	
Instandhaltungsstau/ Bauschäden/ Fertigstellungsstau	siehe Punkt 4.6	-30.000 €	
Sachwert		712.860 €	
Sachwert (gerundet)		710.000 €	

* insbesondere Carport, Lichtschächte/ Lichtgraben, Kaminofen



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 daher 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 Wohngebäude weist die nachfolgenden ertragswirksamen Nutzungsarten auf. Für die Plausibilisierung der angesetzten Mietflächen wird auf Punkt 5.3 verwiesen.

Kategorie	Mietfläche/ Einheit
Einfamilienhaus (Wohnfläche)	147 m ²
Garage	1 Stk.
Carport	1 Stk.

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. Für die Verwaltungsgemeinschaft Welden ist kein (qualifizierter) Mietspiegel vorhanden.

Capital Immobilien-Kompass	von	bis	Ø
Angebotsmieten, Häuser, Bonstetten	8,00 €/m ²	10,00 €/m ²	7,90 €/m ²
Angebotsmieten, Häuser, Adelsried	8,00 €/m ²	11,00 €/m ²	8,65 €/m ²



Immobilienplattform „Immobilienscout24“	von	bis	Ø
Angebotsmieten, Häuser, Bestand, Umkreis 10 km	1.000 €/Objekt bzw. 8,00 €/m ²	1.700 €/Objekt bzw. 14,20 €/m ²	1.340 €/Objekt bzw. 11,70 €/m ²

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
Einfamilienhaus (Wohnfläche)	eigegenutzt	10,00 €/m ²
Garage	eigegenutzt	50 €/Stück
Carport	eigegenutzt	30 €/Stück

Im vorliegenden Fall erscheint unter Berücksichtigung der Größe, der mittleren Lage, der Objekteigenschaften (durchschnittliche Ausstattung, durchschnittlicher Bau- und Unterhaltungszustand), und der aktuellen Marktsituation am Wertermittlungsstichtag eine Miete in Höhe von 10,00 €/m² Wohnfläche angemessen. Für den Garagenstellplatz ist nach Erfahrungswerten eine Miete von 30 €/Stück/Monat und für den Carport-Stellplatz von 30 €/Stück/Monat marktüblich. Die monatliche Gesamtmiete für das Einfamilienhaus inkl. Stellplätze beläuft sich auf rd. 1.550 € und wird als marktüblich und plausibel angesehen.

Bewirtschaftungskosten¹³

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 16,06% 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 Wohnhaus und 40 € je Stellplatz als angemessen erachtet.

¹³ 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.



Instandhaltungskosten

Die jährlichen, gewöhnlichen Instandhaltungskosten für die wohnwirtschaftlich genutzten Flächen werden in Anlehnung an die ImmoWertV auf 13,50 €/m² Wohnfläche und auf 100 € je Stellplatz geschätzt.

Mietausfallwagnis

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

Nicht umlagefähige Betriebskosten

Das Bewertungsobjekt ist vollständig eigengenutzt. Im vorliegenden Fall wird davon ausgegangen, dass im Falle einer Vermietung die Betriebskosten auf Basis der BetrKV vollumfänglich auf einen potentiellen Mieter umgelegt werden. Ein Ansatz für nicht umlagefähige Betriebskosten ist daher nicht erforderlich.

Liegenschaftszinssatz¹⁴

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 folgende Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

Berechnungstool 2023 des Gutachterausschusses des Landkreises Augsburg	Von	Bis	Mittelwert
Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser, Auswertzeitraum 01.01.2018 bis 31.12.2022	1,20 %	2,00 %	1,60 %

Unter Würdigung von § 33 ImmoWertV sowie der vorliegenden Lage- und Objekteigenschaften (marktüblicher Mietansatz, übliche Grundstücks- und Objektgröße, durchschnittlicher Bau- und Unterhaltungszustand sowie durchschnittliche Ausstattung), eigener Erfahrungswerte sowie der örtlichen und allgemeinen Marktgegebenheiten am Wertermittlungsstichtag wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,60% als angemessen eingeschätzt und veranschlagt.

¹⁴ 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.



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. 39,87.

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.

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 28.09.2023
Aufstellung der marktüblichen Nettokaltmiete							
Nutzung	Fläche	Einheiten	Marktüblicher Mietansatz	Miete pro Monat	Ertragsanteile	Jahresrohertrag (RoE)	
Einfamilienhaus (Wohnfläche)	147 m ²	1 Stück	10,00 €/m ²	1.470 €	94,84%	17.640 €	
Garage	---	1 Stück	50 €/Stück	50 €	3,23%	600 €	
Carport	---	1 Stück	30 €/Stück	30 €	1,94%	360 €	
Summe	147 m²	2 Stück*		1.550 €	100%	18.600 €	
* nur Stellplätze							
./. Bewirtschaftungskostenansätze							
Kostenart	Nutzung	Bezug	Ansatz pro Jahr	Anteil am RoE	Summe		
Verwaltung	Wohnen	Stück	350 €/Stück	1,88%	350 €		
	PKW-Stellplatz	Stück	40 €/Stück	0,43%	80 €		
Instandhaltung	Wohnen	Fläche	13,50 €/m ²	10,67%	1.985 €		
	Stellplätze	Stück	100 €/Stück	1,08%	200 €		
Mietausfallwagnis	Wohnen inkl. Stellplätze	RoE	2,00%	2,00%	372 €		
Betriebskosten	Wohnen	Fläche	0,00 €/m ²	0,00%	0 €		
Summe				16,06%	2.987 €		
Jahresreinertrag						15.613 €	
./. Bodenwertverzinsung		310.000 €	x	1,60%	4.960 €		
		Bodenwert		Lsz			
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen						10.653 €	
x Barwertfaktor		64 Jahre		1,60%	39,87		
		RND		Lsz			
Ertragswert der baulichen Anlagen						424.735 €	
+ Bodenwert						310.000 €	
Vorläufiger Ertragswert						734.735 €	
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale						-30.000 €	
Instandhaltungsstau/ Bauschäden/ Fertigstellungsstau				siehe Punkt 4.6		-30.000 €	
Ertragswert						704.735 €	
Ertragswert (gerundet)						700.000 €	



7 VERKEHRSWERT

Ableitung Verkehrswert

Die Ergebnisse der herangezogenen Verfahren sind nachfolgend dargestellt:

Zusammenstellung der Ergebnisse	
Bodenwert, nachrichtlich	310.000 €
Sachwert	710.000 €
Ertragswert, nachrichtlich	700.000 €

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 **710.000 €**

Das Angebot an vergleichbaren Objekten in Bonstetten und der Umgebung wird zum Stichtag als gering beurteilt. Die Vermietbarkeit von Objekten dieser Art, Ausstattung, Beschaffenheit, Größe und Lage wird zum Stichtag als durchschnittlich beurteilt. Die Marktgängigkeit (Verwertbarkeit) von vergleichbaren Objekten wird zum Stichtag als durchschnittlich beurteilt.

Zubehör

Der Wert des vorhandenen Zubehörs (Einbauküche) wird gemäß den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung unter Würdigung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs pauschal mit rd. 5.000 € geschätzt.

Plausibilisierung

Am örtlichen Immobilienmarkt und dem vergleichbaren Umfeld liegen folgende Vergleichsdaten vor.

Berechnungstool 2023 des Gutachterausschusses des Landkreises Augsburg	Von	Bis	Mittelwert
Gebädefaktoren, Ein- und Zweifamilienhäuser, Auswertzeitraum 01.10.2017 bis 31.03.2023	4.710 €/m ² WF	5.000 €/m ² WF	4.860 €/m ² WF



Marktspiegel 2023 der Sparkassen-Immo	von	bis	häufigster Wert
Angebotskaufpreise, westlicher Landkreis Augsburg, freistehende EFH, Bestand	500.000 €/Objekt bzw. 4.000 €/m ² WF	750.000 €/Objekt bzw. 6.000 €/m ² WF	650.000 €/Objekt bzw. 5.200 €/m ² WF

Immobilienportal „Immobilienscout24“	von	bis	Ø
Angebotspreise, Häuser, Bestand, Umkreis 5 km	420.000 € bzw. 3.310 €/m ² WF	1.150.000 € bzw. 5.440 €/m ² WF	700.000 € bzw. 4.290 €/m ² WF

Der ermittelte Verkehrswert entspricht rd. 4.835 €/m² WF (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale von rd. 5.059 €/m² WF). Der ermittelte Verkehrswert bewegt sich überwiegend im mittleren bis oberen Bereich der recherchierten Spannen und wird unter Würdigung der mittleren und ländlichen Wohnlage, den Objekteigenschaften (u. a. durchschnittliche Ausstattung sowie Bau- und Unterhaltungszustand, durchschnittliche Objekt- und Grundstücksgröße) sowie der aktuellen Marktlage am Wertermittlungsstichtag 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 28.09.2023 ein **Verkehrswert** von

710.000 €

(in Worten: siebenhundertzehntausend Euro)

geschätzt.

Augsburg, den 08.11.2023¹⁵

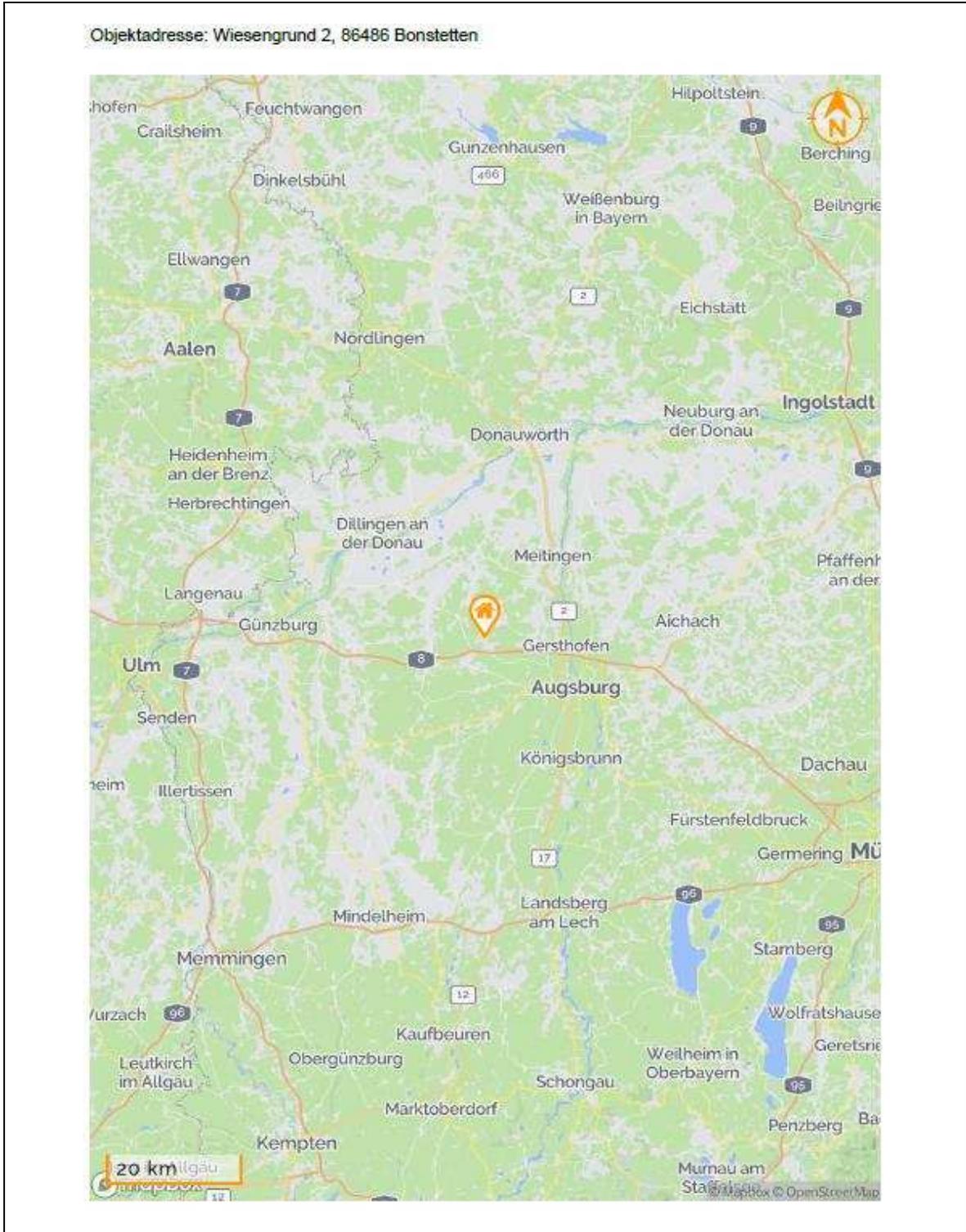
THOMAS MASCHA,
VON DER IHK SCHWABEN ÖBUV
SACHVERSTÄNDIGER



¹⁵ 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.

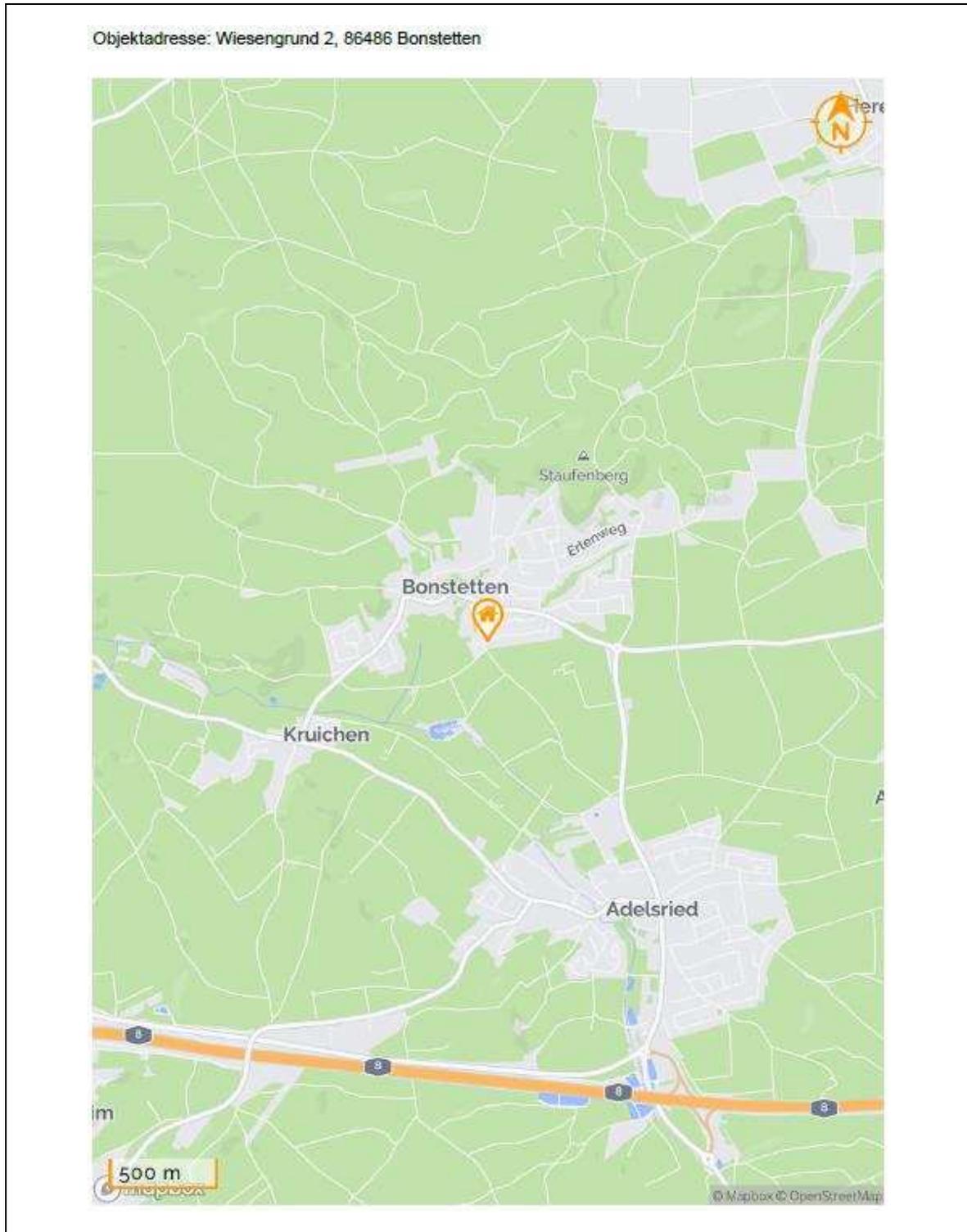


Anlage 1 Übersichtskarte



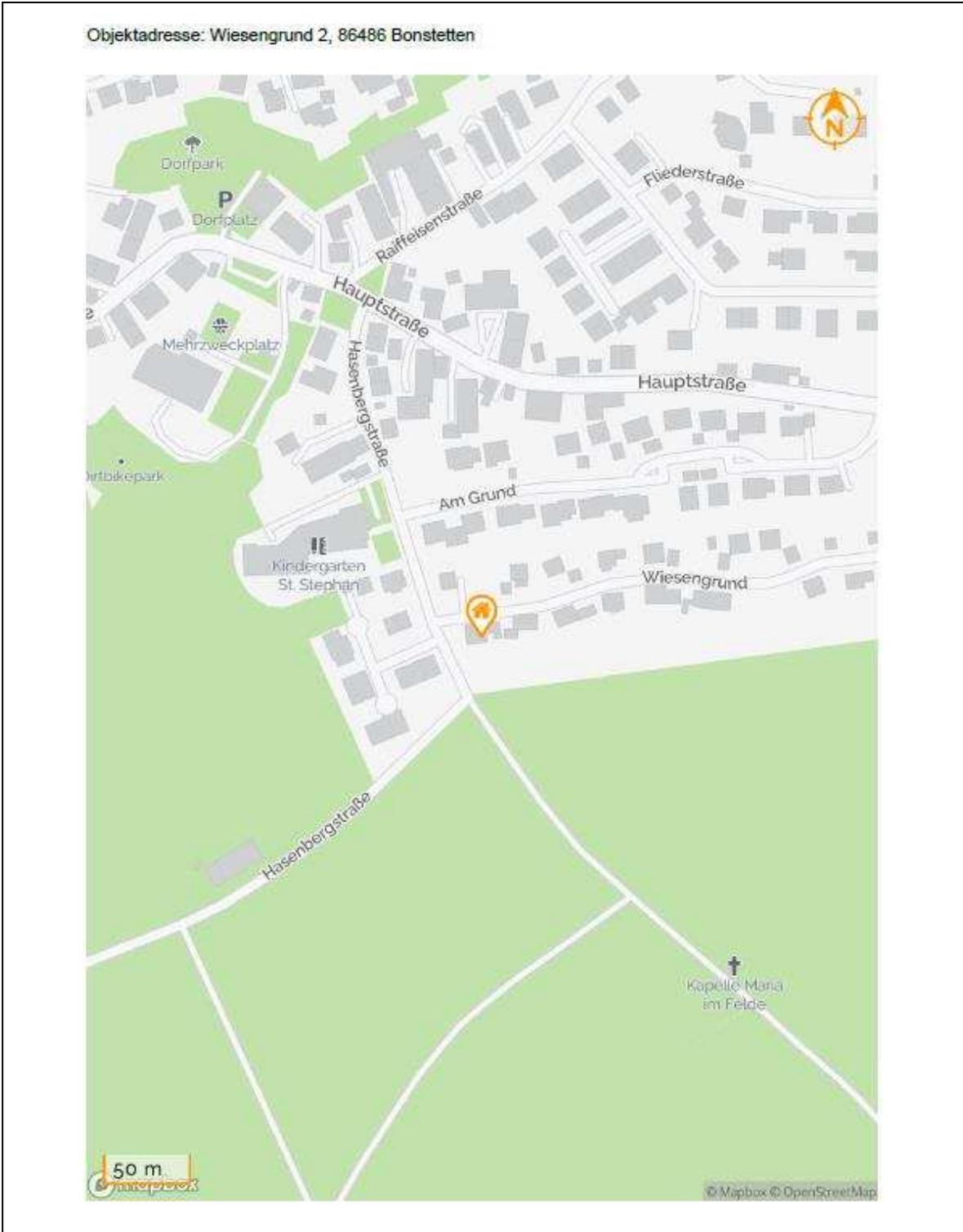


Anlage 2 Umfeldplan





Anlage 3 Detailkarte





Anlage 4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Der nachfolgend abgebildete Auszug wurde nicht maßstäblich verkleinert.

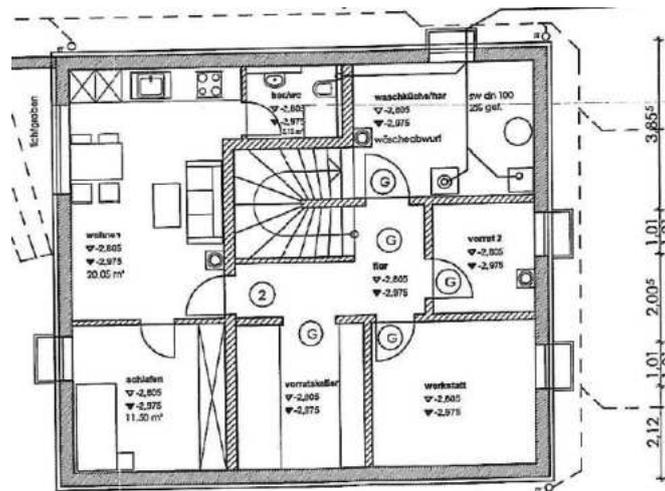




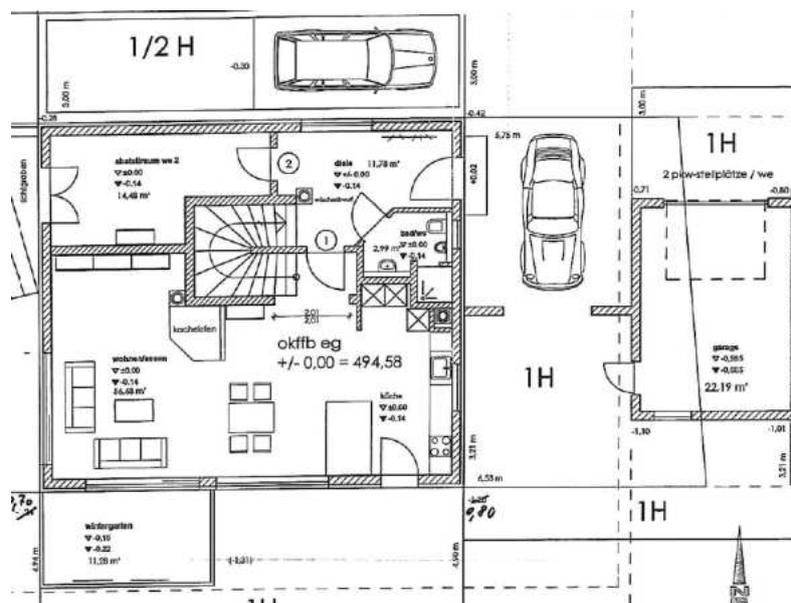
Anlage 5 Bauzeichnungen

Die nachfolgend abgebildeten Planausschnitte wurden nicht maßstäblich verkleinert. Der in den Plänen eingezeichnete Wintergarten im Erdgeschoss wurde nicht errichtet. Zudem ist das im Untergeschoss eingezeichnete Bad nicht vorhanden.

Grundriss Untergeschoss

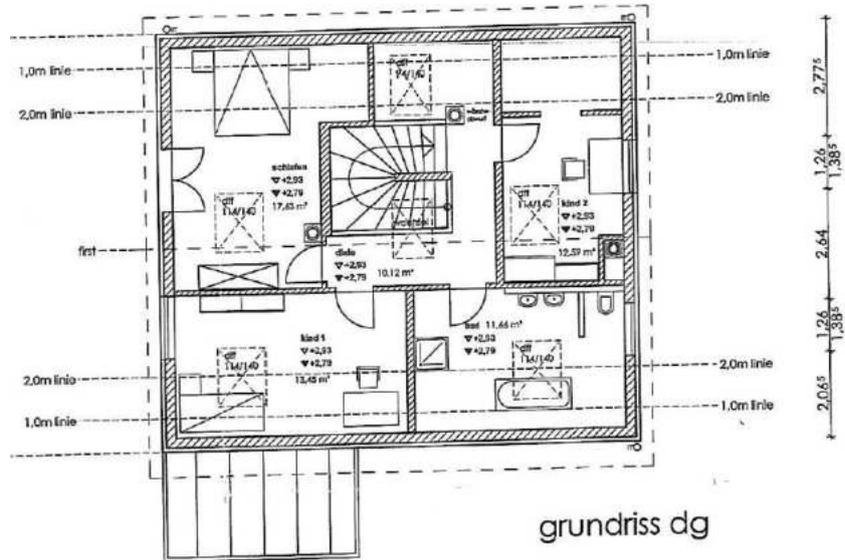


Grundriss Erdgeschoss

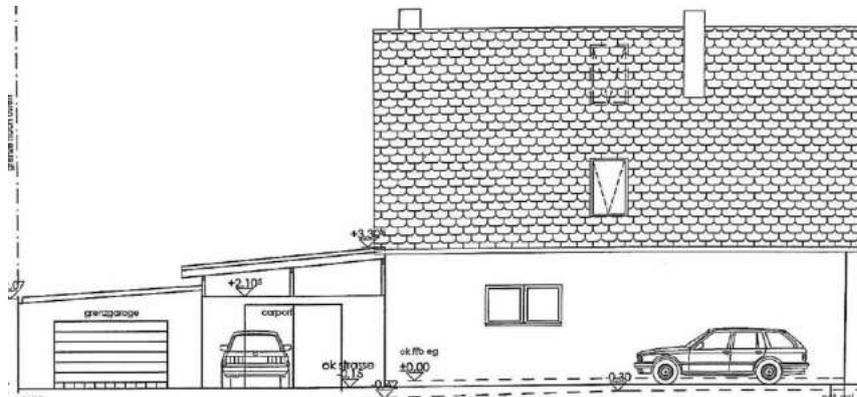




Grundriss Dachgeschoss

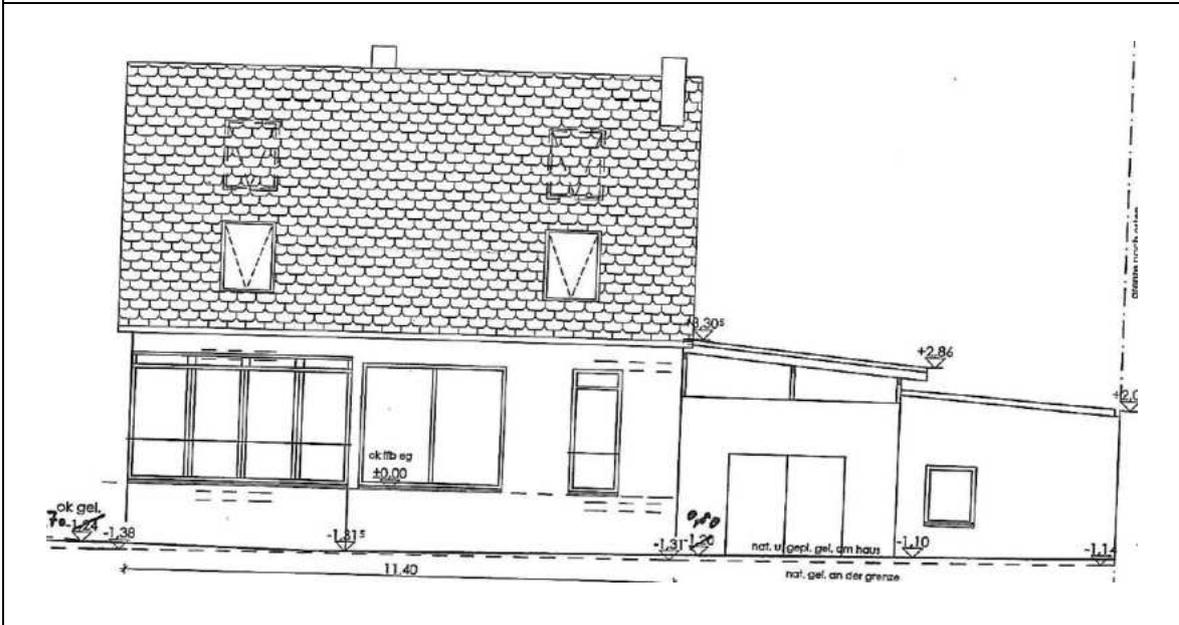


Ansicht von Norden

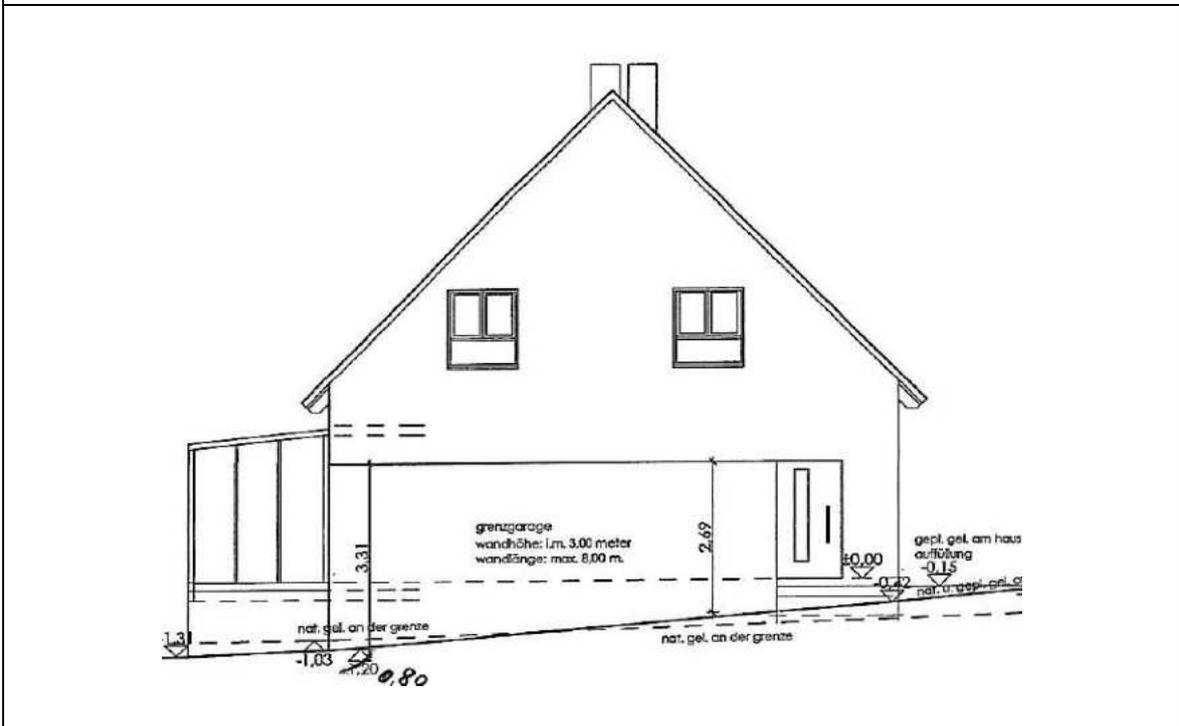




Ansicht von Süden

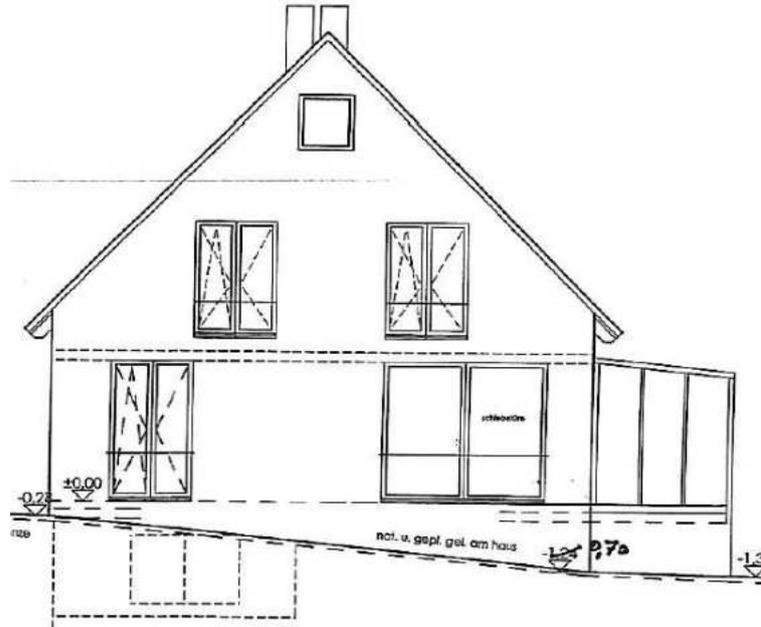


Ansicht von Osten

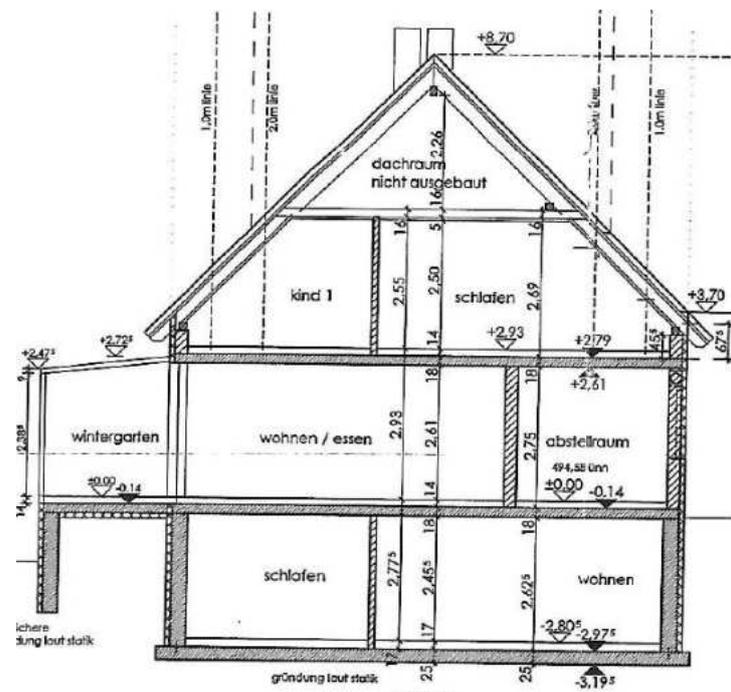




Ansicht von Westen



Schnitt





Anlage 6 Fotodokumentation



Objektansicht



Objektansicht



Objektansicht



Objektansicht



Objektansicht (Garage und Carport)



Eingangsbereich im EG



Bad im EG



Wohn-/ Essbereich/ Küche im EG



Küche im EG



Wohn-/ Essbereich im EG



Kamin im EG



Bad im DG



Zimmer im DG (exemplarisch)



Zimmer im DG (exemplarisch)



Zimmer im DG (exemplarisch)



Dachspitz



Treppenhaus



Kellerraum im UG



Kellerraum im UG



Kellerraum im UG



Kellerraum im UG



Kellerraum im UG



Waschküche im UG



Haustechnik im UG



Gartenfläche (Terrasse)



Gartenfläche



Gartenfläche



Garage



Hasenbergstraße, Blickrichtung Süden



Straße „Wiesengrund“, Blickrichtung Osten