



AKTUALISIERUNG DES GUTACHTENS VOM 10.02.2021 unter dem gerichtlichen Aktenzeichen 2 K 47/20

Ermittlung des unbelasteten Verkehrswertes (Marktwertes) § 194 BauGB

für das eingetragene Grundstück der Gemarkung Schrobenhausen

Flst. Nr. 466/5

**Mozartstr. 9
Gebäude- und Freifläche**

zu 430 m²



Einfamilienhaus

Aktenzeichen **4 K 32/22**

**Stichtag der
Wertermittlung** **08.11.2022**

Auftraggeber Amtsgericht Ingolstadt
-Abteilung für Zwangsversteigerungssachen-
Schrannenstraße 3
85049 Ingolstadt

Eigentümer im Gutachten anonymisiert

Verkehrswert (Marktwert)

Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, Nutzungsmöglichkeiten und dem baulichen Zustand wird der unbelastete Verkehrswert in Anlehnung an den **Sachwert** abgeleitet:

Ergebniszusammenstellung:

Objekt: Mozartstraße 9 in 86529 Schrobenhausen
Wertermittlungstichtag: 08.11.2022

Verkehrswert/Marktwert: 582.000 €

Wichtiger Hinweis:

Aufgrund der besonderen gegenwärtigen Situation ist zu beachten, dass sich alle Daten des Gutachterausschusses auf die Zeit vor der „Corona-Krise“ beziehen.

Wie sich der Immobilienmarkt jetzt entwickeln wird, kann niemand sagen. Die Bewertung auf den aktuellen Stichtag bezogen, unterliegt erheblichen Unwägbarkeiten für die seitens der Sachverständigen nicht gehäftet werden kann. Den Beteiligten muss daher klar sein, dass die Bewertung im vorliegenden Gutachten aufgrund der derzeit nicht absehbaren Marktentwicklung nicht gesichert ist, bzw. sich kurzfristig als überholt darstellen kann.

München, den 12.12.2022

4. Ausfertigung

Dieses Gutachten enthält 48 Seiten.

Es wurde in 4 ausgedruckten Ausfertigungen und als PDF-Version erstellt.

Inhaltsverzeichnis	Seite
Titelblatt	1
Zusammenfassung	2
Inhaltsverzeichnis	3-4
1.0 Allgemeine Angaben	5-6
2.0 Rechtliche Gegebenheiten	7
2.1 Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt / Denkmalschutz	8
3.0 Grundstücksbeschreibung	9
3.1 Tatsächliche Eigenschaften	9
▪ Makrolage	10
▪ Mikrolage	11
▪ Sonstige Infrastruktur	12
3.2 Gestalt und Form	13-14
3.3 Erschließungszustand	15
3.4 Entwicklungszustand	16
4.0 Beschreibung der baulichen Anlagen	17
Einfamilienhaus	17
▪ Wohnfläche	18
▪ Brutto-Grundfläche	19
▪ Planunterlagen	20-27
4.1 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale	28
4.2 Ausführung und Innenausstattung - Hauptmerkmale	29
4.3 Außenanlagen	30
4.4 Energetische Eigenschaften	30
4.5 Baulicher Zustand	31
▪ Fotos	32-34
5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung	35
5.1 Wertermittlungsverfahrens	35
5.2 Ableitung des Verkehrswertes	36-37
5.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall	38
6.0 Ermittlung Bodenwert	39-40
7.0 Allgemeine Hinweise u. objektspezifische Grundstücksmerkmale	41-42
8.0 Daten zur Ermittlung des Sachwertes, Wertermittlungstichtag 08.11.2022	43-44
8.1 Ermittlung des Sachwertes zum Wertermittlungstichtag 08.11.2022	45-46

9.0	Ableitung des Verkehrswertes für das Objekt Mozartstraße 9 in 86529 Schrobenhausen zum Wertermittlungsstichtag 08.11.2022	47
10.0	Verkehrswert für das Objekt Mozartstraße 9 in 86529 Schrobenhausen zum Wertermittlungsstichtag 08.11.2022	48

INTERNETVERSION AG IN

1.0 Allgemeine Angaben

Eigentümer im Gutachten anonymisiert

Nutzung Annahme: eigengenutzt

Beschluss vom 05.07.2022

Grund der Gutachtenerstellung Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsgrundlagen

- Auskünfte der Stadt Schrobenhausen
- Auskünfte des Gutachterausschusses des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen
- Auskunft der Stadtwerke Schrobenhausen
- Auszug aus dem Katasterkartenwerk des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation vom 01.02.2021
- Grundbuchauszug des Amtsgerichts Neuburg-Schrobenhausen
- Die geltenden DIN-Normen und anerkannten Regeln der Technik Baugesetzbuch (BauGB), Bundesbaugesetz (BBauG), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Wertermittlungsrichtlinien (WertR), Bayer. Bauordnung (BayBO), jeweils in der gültigen Fassung
- Einschlägige Fachliteratur
- Zeitungsinserate, Internetrecherchen
- Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes sowie des Bayerischen Statistischen Landesamtes über Baupreis- und Baulandentwicklungen
- Bauunterlagen zum Neubau eines Einfamilienhauses von 1986
- Gutachten unter dem gerichtlichen Geschäftszeichen 2 K 47/20 vom 10.02.2021
- Die bei der Ortsbesichtigung gefertigten Aufzeichnungen und Fotos

Wertermittlungstichtag 08.11.2022

Qualitätstichtag 08.11.2022

Tag der Ortsbesichtigung 08.11.2022

Benachrichtigt wurden

- Amtsgericht Ingolstadt, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
- Betreibende Gläubigerin
 - Schuldner, Einwurfeinschreiben und ohne Einschreiben

Teilnehmer

- Margit Apitzsch als Sachverständige

Hinweis: das Objekt konnte am Bewertungstichtag 08.11.2022 von innen nicht besichtigt werden, von außen nur eingeschränkt!

INTERNETVERSION AG

2.0 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen bleiben bei der Verkehrswertermittlung im **Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt**. Gegebenenfalls werden sie auf Antrag des Gerichts gesondert ermittelt.

Falls im Grundbuch Abteilung III Schuldverhältnisse eingetragen sind, werden diese im Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden.

Auftragsgemäß wurden von der Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden **keine Maßprüfungen** vorgenommen.

Es wurden **keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen** ausgeführt.

Die Feststellung von Baumängeln und Bauschäden gehört, insbesondere im Zwangsversteigerungsverfahren, nicht zu den Sachverständigenpflichten.

Alle Feststellungen des Gutachters bei der Ortsbesichtigung erfolgten **nur durch Augenscheinnahme**.

Es besteht kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung.

Ein Wertermittlungsgutachten ist **kein Bauschadensgutachten** und gibt nur allgemeine Hinweise auf durch Augenschein erkennbare Schäden und Mängel an baulichen Anlagen. Es wird darauf hingewiesen, dass die unterzeichnende Sachverständige für die Ermittlung von Schäden und/oder Mängeln im Hochbau nicht öffentlich bestellt und vereidigt und für eine gutachtliche Feststellung hierüber nicht ausreichend sachkundig ist. Zur Ermittlung der genauen Mängel und/oder Schäden in den baulichen Anlagen, der Kosten für die Beseitigung der festgestellten Mängel und/oder Schäden, wären die Feststellungen eines Sachverständigen für die Mängel im Hochbau erforderlich.

Die Kostenangaben über den Instandhaltungsrückstau sind lediglich eine Schätzgröße.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe unberücksichtigt bleiben.

Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) der baulichen Anlage erfolgte nicht.

Die Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anlagen und Fotografien ein Urheberrecht nach Urheberrechtsgesetz. Die Auftraggeber dürfen das Gutachten nur für den im Gutachten angegebenen Zweck verwenden. Eine darüberhinausgehende Verwendung, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit Zustimmung oder schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet. Sie ist im Allgemeinen zu honorieren. Bei ungenehmigter Weitergabe der Wertermittlung ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

2.1 Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt / Denkmalschutz

- 2.1.0 Bestandsverzeichnis,**
Grundbuch des Amtsgerichts Neuburg/Donau, Blatt 3917, Gemarkung Schrobenhausen
- Lfd. Nr. 4 Flurstück Nr. 466/5 Mozartstr. 9
Gebäude- und Freifläche zu 430 m²
- 2.1.1 Erste Abteilung, Eigentümer**
im Gutachten anonymisiert
- 2.1.2 Zweite Abteilung**
Lasten und Beschränkungen werden im Zwangsversteigerungsverfahren nicht berücksichtigt.
- 2.1.3 Vermessungsamt Ingolstadt**
Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Gemarkung Schrobenhausen
Ausdruck vom 01.02.2021
M 1:1000
- 2.1.4 Denkmalschutz**
In der bayerischen Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege:
keine Eintragungen.

3.0 Grundstücksbeschreibung

3.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl

Schrobenhausen
ca. 17.410 Einwohner

Gemarkung

Schrobenhausen

Landkreis

Neuburg-Schrobenhausen

Makrolage

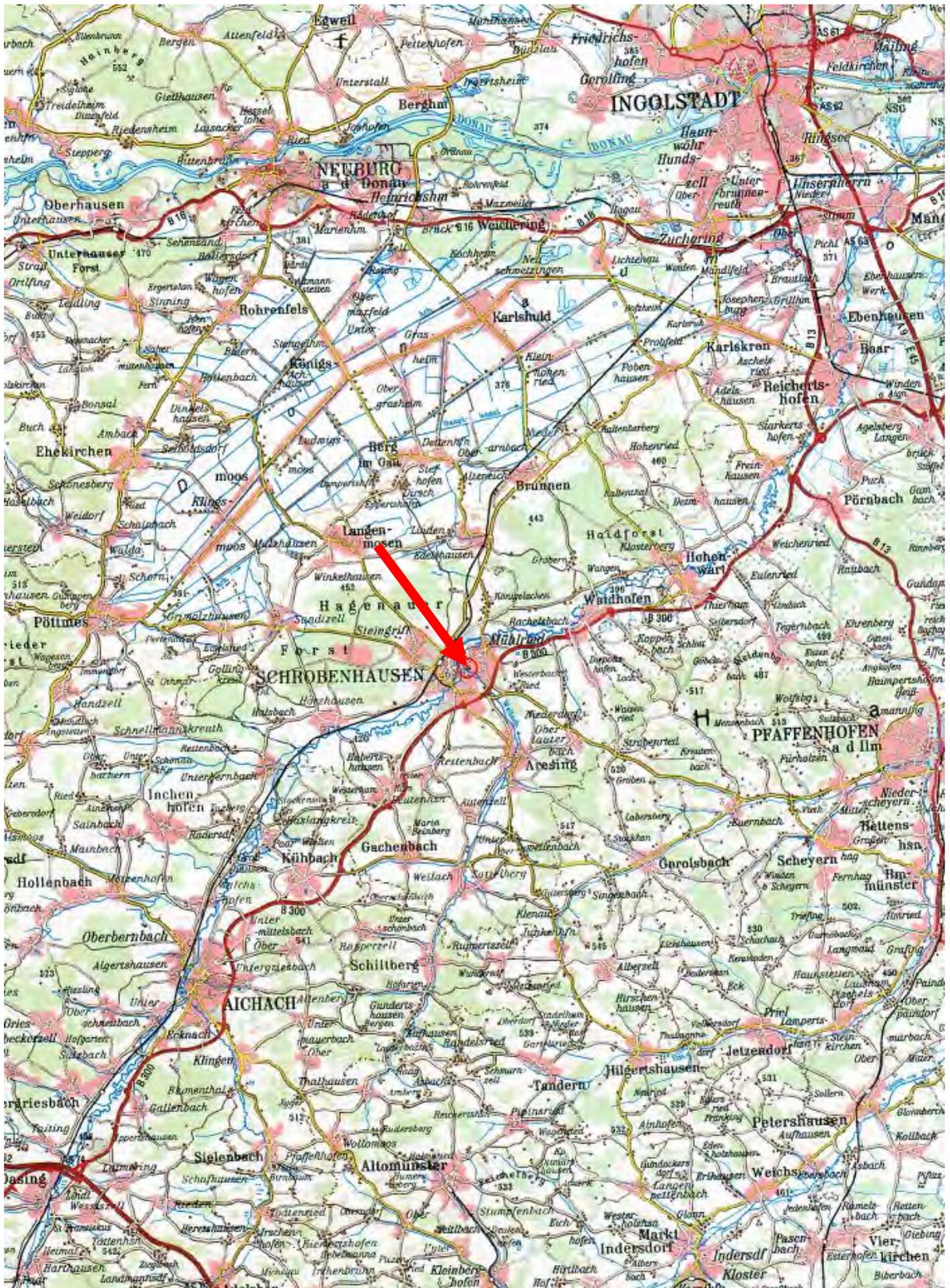
Der Landkreis Neuburg-Schrobenhausen ist ein Flächenlandkreis mit 739,72 qkm. Er gehört zum Regierungsbezirk Oberbayern und zur Region 10 und grenzt an die Landkreise Eichstätt, Pfaffenhofen, Aichach-Friedberg, Donau-Ries und die kreisfreie Stadt Ingolstadt. Im Aufbau der bayerischen Staatsverwaltung bildet das staatliche Landratsamt die untere Stufe; nächsthöhere Behörde und Rechtsaufsicht des Landkreises ist die Regierung von Oberbayern.

Der Südteil liegt ca. 30 Autominuten von Augsburg entfernt. Von Neuburg a. d. Donau nach Ingolstadt und damit auf die Autobahn A 9 München / Nürnberg benötigt man knappe 20 Fahrminuten. Der Flughafen von München ist nur 50 Fahrminuten vom Landkreis entfernt, der Flughafen Manching liegt unmittelbar an der Landkreisgrenze. Der Verdichtungsraum München hat sich bereits bis an die südliche Landkreisgrenze vorgeschoben. Auch Ulm / Neu Ulm und Regensburg sind über Autobahnen, Bundesstraße und Eisenbahn in relativ kurzer Zeit erreichbar.

Der Landkreis Neuburg-Schrobenhausen ist geprägt von bäuerlicher Kulturlandschaft. Felder, Wiesen und unbebaute Talauen entlang der Donau bieten erlebnisreiche Erholung und Entspannung. Flüsse, Bäche und Altwässer gehören zu den bestimmenden Elementen der Natur.

Schrobenhausen besteht aus dem Hauptort und den Ortsteilen Steingriff, Hörzhausen, Sandizell, Mühlried und Edelshausen.

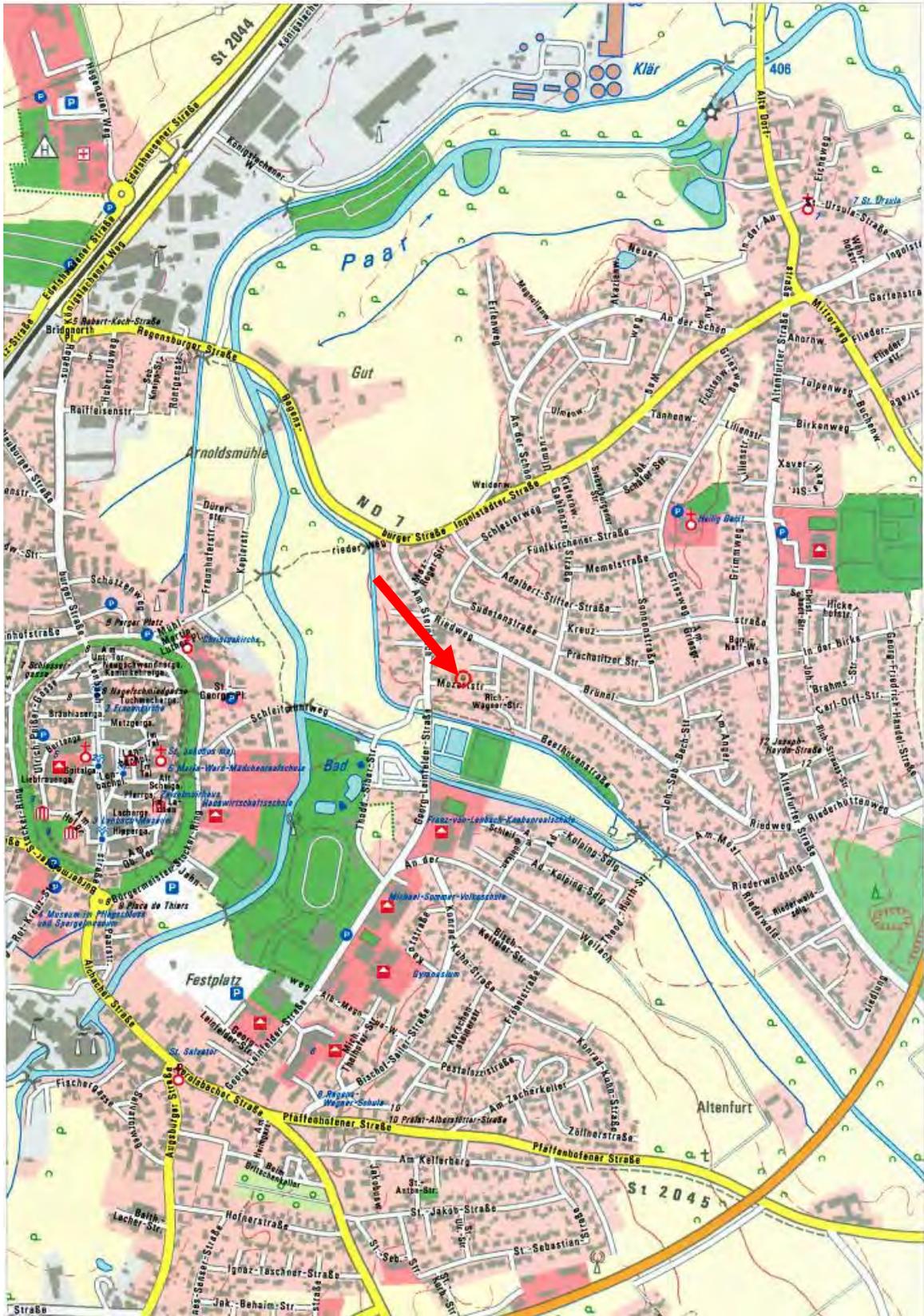
Die zu bewertende Einheit befindet sich in der Stadt Schrobenhausen im Ortsteil Mühlried.



MARGIT APITZSCH, FRIEDRICHSTRASSE 23, 80801 MÜNCHEN
PHONE 089/ 28804866, FAX 089/ 28804867, MOBIL 0160/8444794, BUERO@MARGIT-APITZSCH.DE
VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND
VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Osten von Schrobenhausen im Ortsteil Mühlried in einem Wohngebiet.



MARGIT APITZSCH, FRIEDRICHSTRASSE 23, 80801 MÜNCHEN
PHONE 089/ 28804866, FAX 089/ 28804867, MOBIL 0160/8444794, BUERO@MARGIT-APITZSCH.DE
VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND
VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Verkehrslage

Durch Schrobenhausen laufen die St 2044 und die B 300, Ingolstadt-Augsburg.

Öffentliche Verkehrsmittel

- Busverbindungen
- Stadtbus und Rufbus
- Überregionale Bahnverbindungen (Paartalbahn zwischen Augsburg und Ingolstadt)
- Flughafen München in ca. 60 km Entfernung

Sonstige Infrastruktur

- Geschäfte und Ämter in Schrobenhausen und Neuburg
- Kindergärten in Schrobenhausen
- Grundschule, Knabenrealschule, Gymnasium in Schrobenhausen
- Fachhochschule und Universität in Ingolstadt und München
- Ärzte und Apotheke in Schrobenhausen
- Krankenhaus in Schrobenhausen, Kliniken in Ingolstadt, München und Augsburg
- Breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten
- Mittelständische Unternehmen, Handwerksbetriebe, Südstärke, Bauer AG, MDBA und LEIPA sind u.a. als Arbeitgeber vor Ort

Immissionen

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine wertbeeinflussenden Immissionen.

Art der Bebauung

Auf dem zu bewertenden Flurstück steht ein Wohnhaus.

Umgebungsbebauung

Ein- und zweigeschossige Wohnbebauung.

3.2 Gestalt und Form

Art	Flurstück Nr. 466/5 hat eine rechteckige Form.
Straßenfront	Im Westen und Osten sind bebaute Grundstücke. Im Norden sind unbebaute Grundstücke, im Süden grenzt das Bewertungsgrundstück mit einer Länge von ca. 17 m an die Mozartstraße an.
Grundstücksgröße	430 m ²
Topographische Grundstückslage	in sich überwiegend eben

INTERNETVERSION AG IN



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Ingolstadt**

Rechbergstraße 8
85049 Ingolstadt

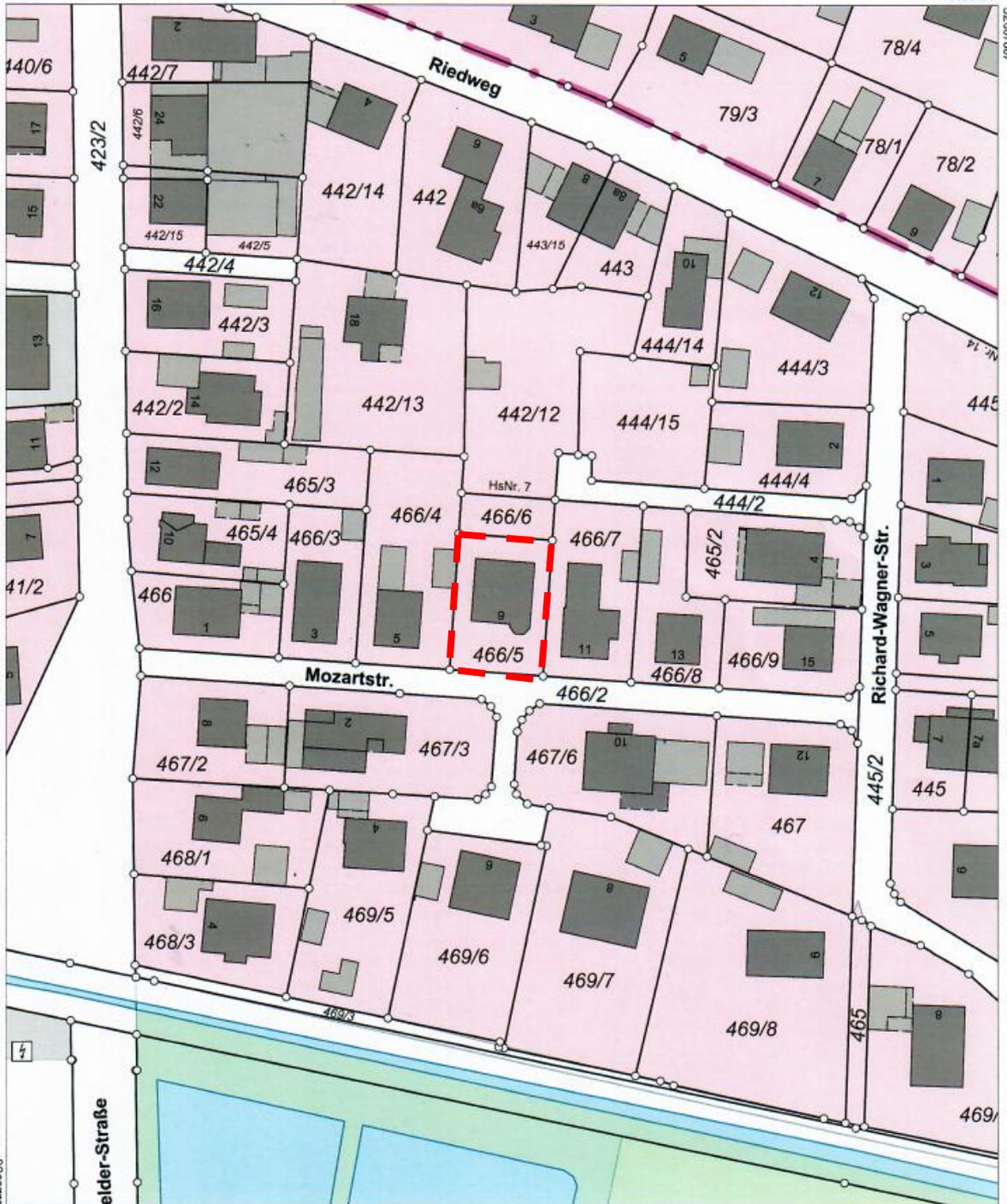
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 01.02.2021

Flurstück: 466/5
Gemarkung: Schrobenhausen

Gemeinde: Stadt Schrobenhausen
Landkreis: Neuburg-Schrobenhausen
Bezirk: Oberbayern



Maßstab 1:1000
0 10 20 30 Meter

MARGIT APITZSCH, FRIEDRICHSTRASSE 23, 80801 MÜNCHEN
PHONE 089/ 28804866, FAX 089/ 28804867, MOBIL 0160/8444794, BUERO@MARGIT-APITZSCH.DE
VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND
VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

3.3 Erschließungszustand

Straßenart	Flurstück Nr. 466/5 wird im Süden über die Mozartstraße erschlossen.
Straßenzustand	Die Mozartstraße ist eine Anwohnerstraße, asphaltiert; keine Gehwege vorhanden.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen	Strom, Wasser
Abwasserbeseitigung	Kanalanschluss
Erschließungskosten	Laut Auskunft der Stadt Schrobenhausen sind alle Erschließungskosten nach BauGB bezahlt. Laut Auskunft der Stadtwerke Schrobenhausen sind die Erschließungsbeiträge für Wasser und Kanal abgegolten.
Altlasten	Laut Auskunft des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen sind keine Altlasten bekannt. Im Weiteren wird Altlastenfreiheit unterstellt.

3.4 Entwicklungszustand

5 ImmoWertV - Entwicklungszustand

- (1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.
- (2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- (3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- (4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Beurteilung:

Bebaute Grundstücke werden in § 5 ImmoWertV nicht als eigenständiger Entwicklungszustand definiert. **Sie sind grundsätzlich dem Entwicklungszustand „baureifes Land“ zuzuordnen.**

Flurstück Nr. 466/5 ist als baureifes Land zum Wertermittlungstichtag einzustufen.

4.0 Beschreibung der baulichen Anlagen

4.1 Einfamilienhaus

Hinweis: das Objekt konnte am Bewertungsstichtag 08.11.2022 von innen nicht besichtigt werden, von außen nur eingeschränkt!

Art des Gebäudes

Auf Flurstück Nr. 466/5 steht laut Planunterlagen ein Einfamilienhaus.

Laut Planunterlagen handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Das Wohnhaus hat ein Satteldach. Im Eingabeplan ist ein Raum im Dachgeschoss als Speicher dargestellt.

Im Norden befindet sich ein mit einem Satteldach überdachter Hauseingang mit brüstungshoher Abmauerung.

Baujahr

Laut Planunterlagen ca. 1986/87

Wohnfläche

Angaben ungeprüft aus den Bauunterlagen entnommen bzw. ergänzt.

Wenn keine Planunterlagen vorliegen, werden die Flächen überschlägig ermittelt.

Eine Überprüfung der Grunddaten der Planunterlagen wurde nicht vorgenommen, die Richtigkeit wird hier unterstellt. Die Wohnflächenberechnung wurde der Eingabeplanung entnommen und ergänzt. Laut Planunterlagen wurden 3% Putz abgezogen.

Hinweis: Das Objekt konnte innen nicht besichtigt werden, von außen eingeschränkt.

Wohnfläche		
<u>Erdgeschoss</u>		
Wohnen		46,09 m ²
Küche		12,19 m ²
WC		3,07 m ²
Diele		9,78 m ²
Gang		5,38 m ²
Windfang		6,11 m ²
Zimmer		8,32 m ²
Vorrat		5,62 m ²
Terrasse/4 ca.		5,50 m ²
Erdgeschoss		102,06 m²
<u>Dachgeschoss</u>		
Zimmer 1		16,38 m ²
Zimmer 2		18,48 m ²
Zimmer 3		20,20 m ²
Bad		9,38 m ²
Gang		8,75 m ²
Balkon/4		1,89 m ²
Dachgeschoss		75,08 m²
Gesamt		177,14 m²

Nutzungsflächen im Speicher (laut Plan), Dachspitz und Keller vorhanden.

Brutto-Grundfläche (BGF)

Hinweis: das Objekt konnte am Bewertungsstichtag 08.11.2022 von innen nicht besichtigt werden, von außen nur eingeschränkt!

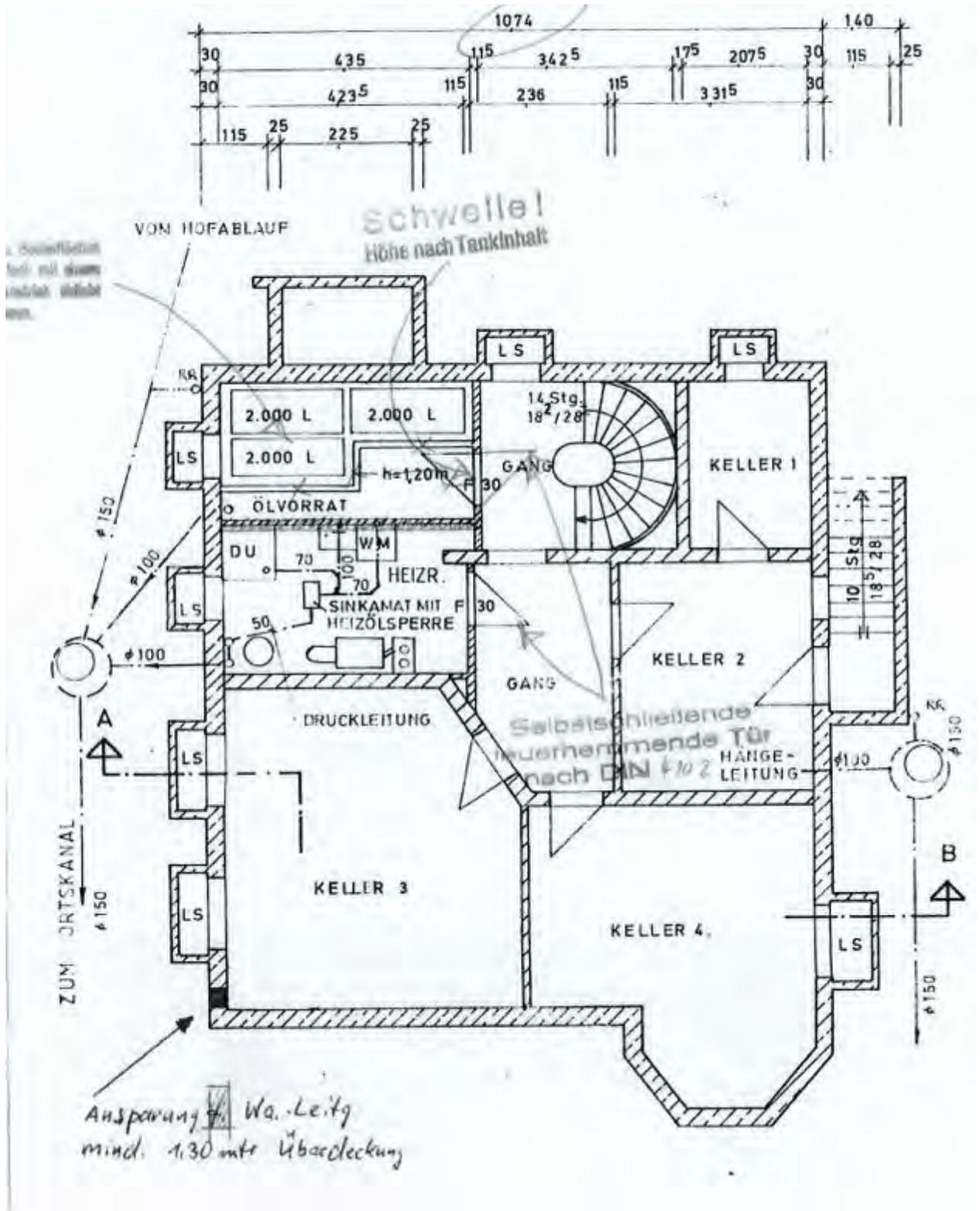
Gebäudeabmessungen aus dem Eingabeplan entnommen:

Wohnhaus: Länge ca. 11,49 m, Breite ca. 10,74 m

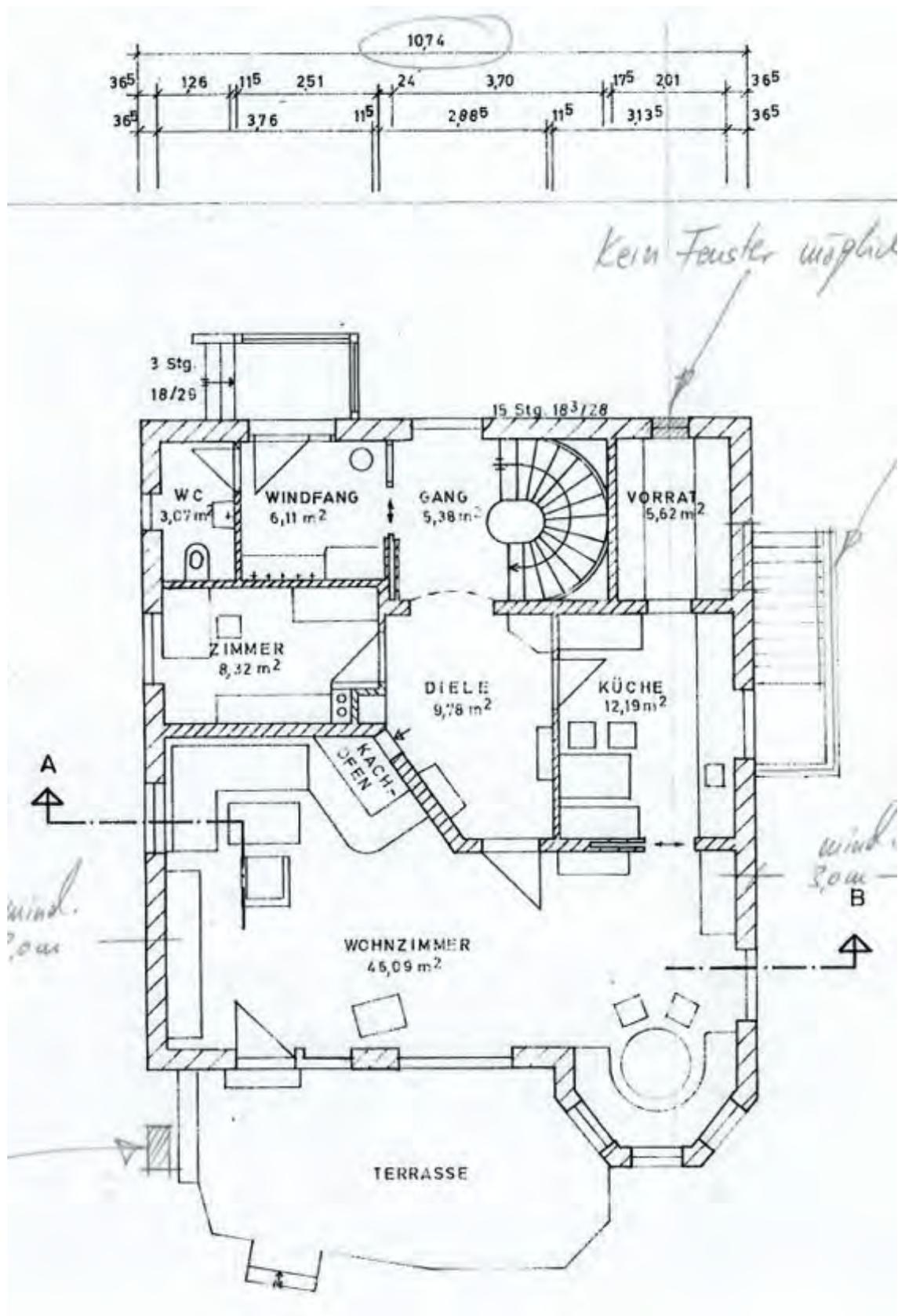
Wohnhaus:	Kellergeschoss	ca. 128,73 m ²
	Erdgeschoss	ca. 130,17 m ²
	Dachgeschoss	ca. 130,17 m ²

		rd. 389 m²

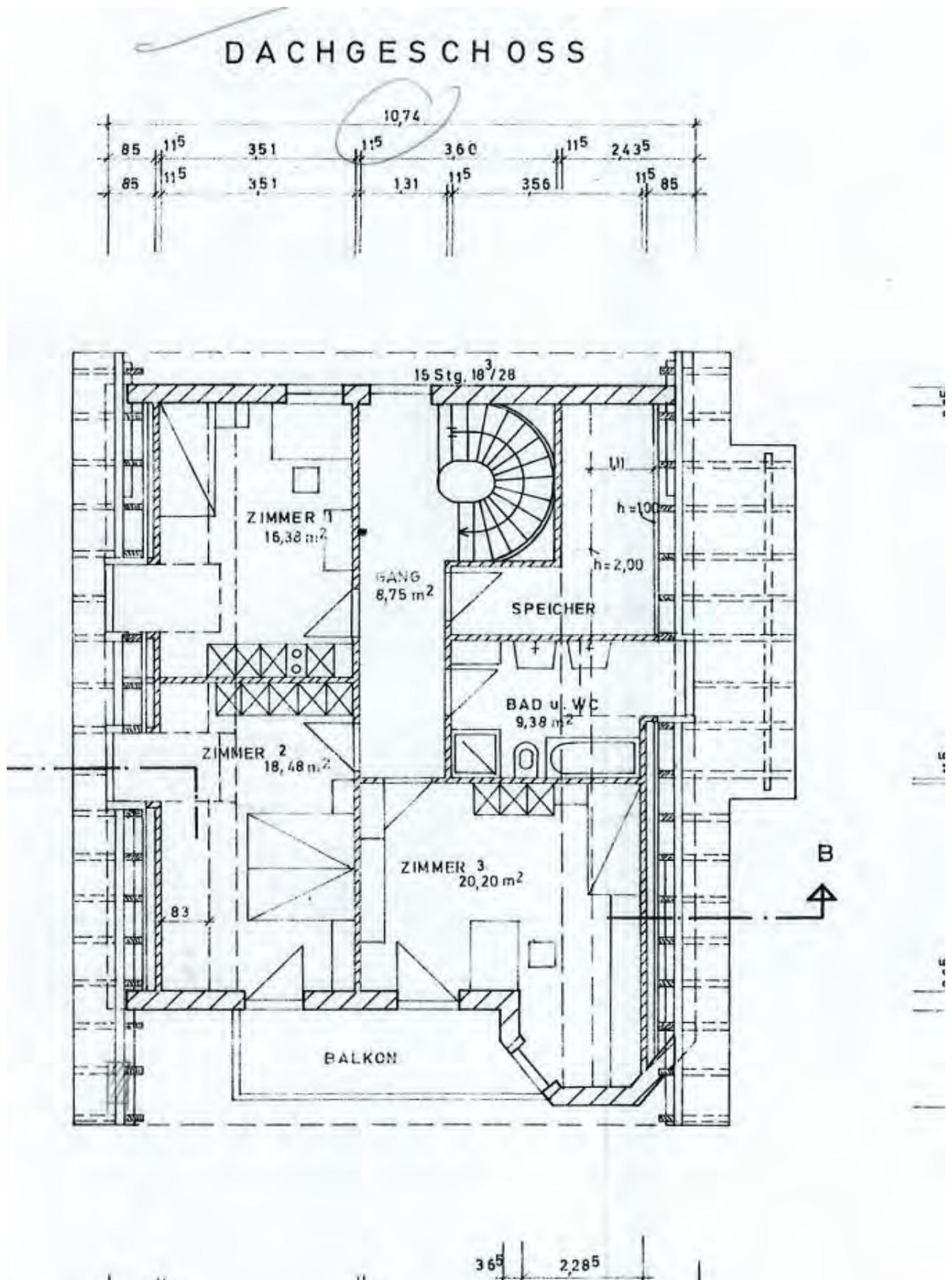
INTERNETVERSION AG IN



Kellergeschoss

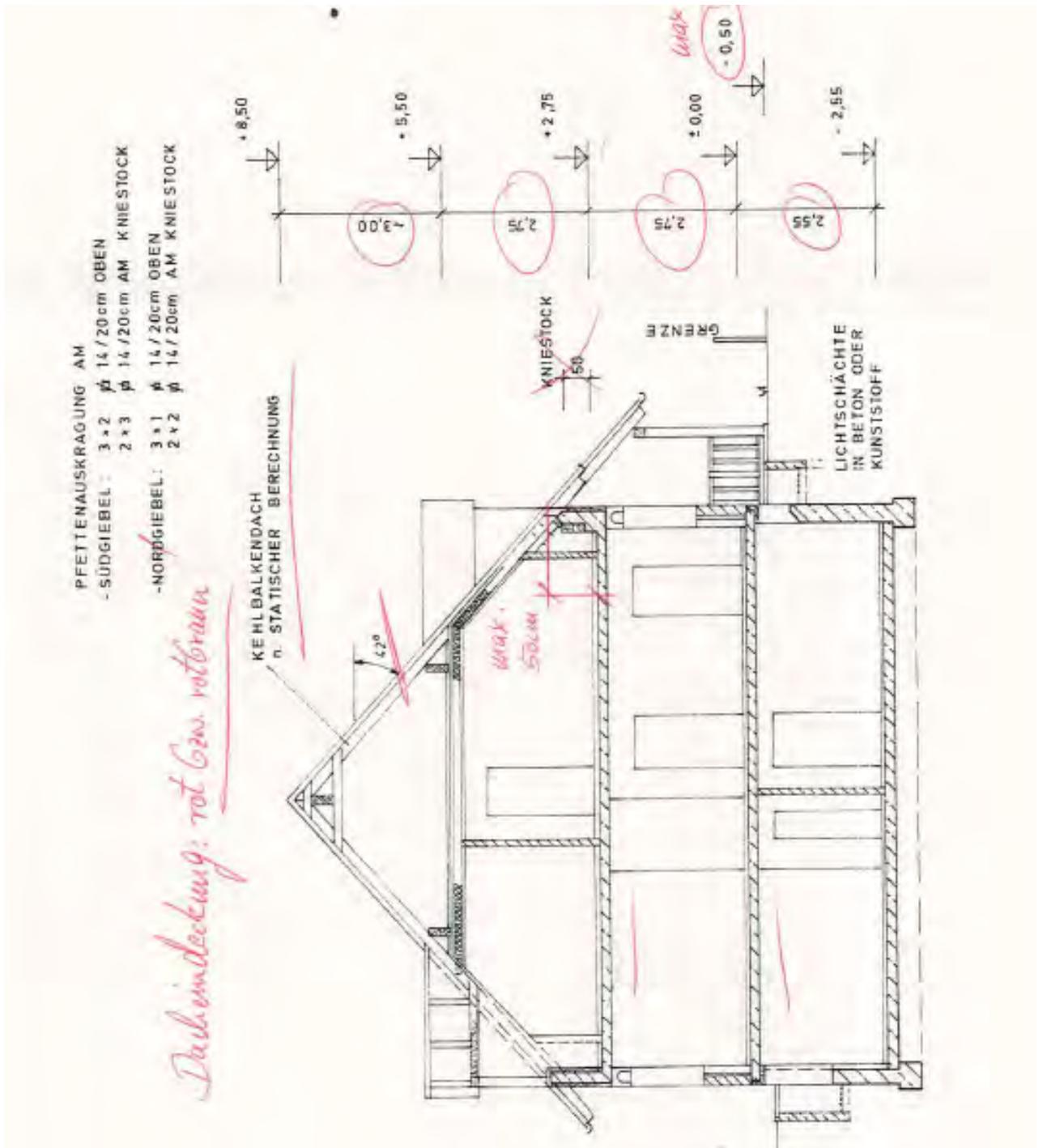


Erdgeschoss

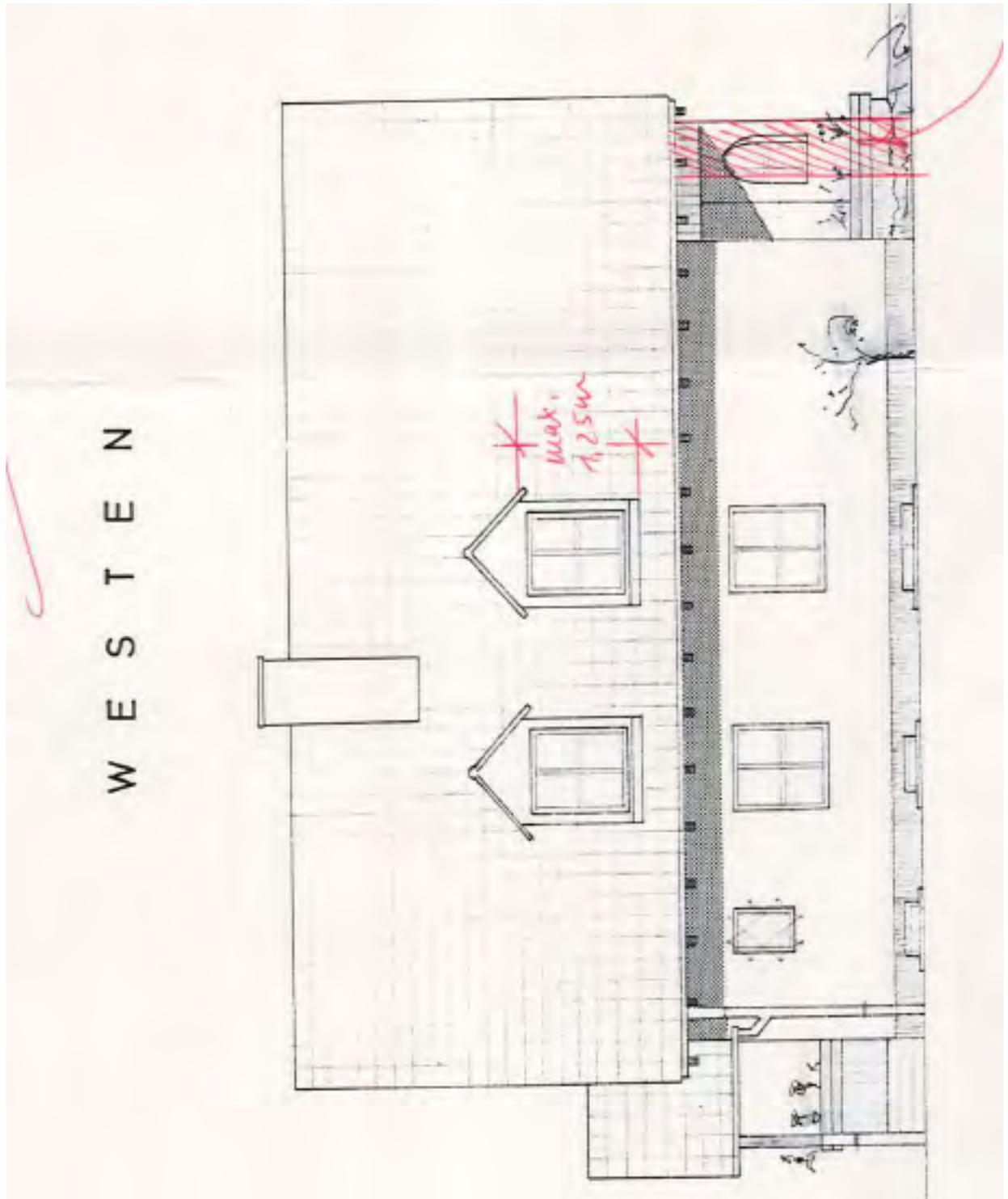


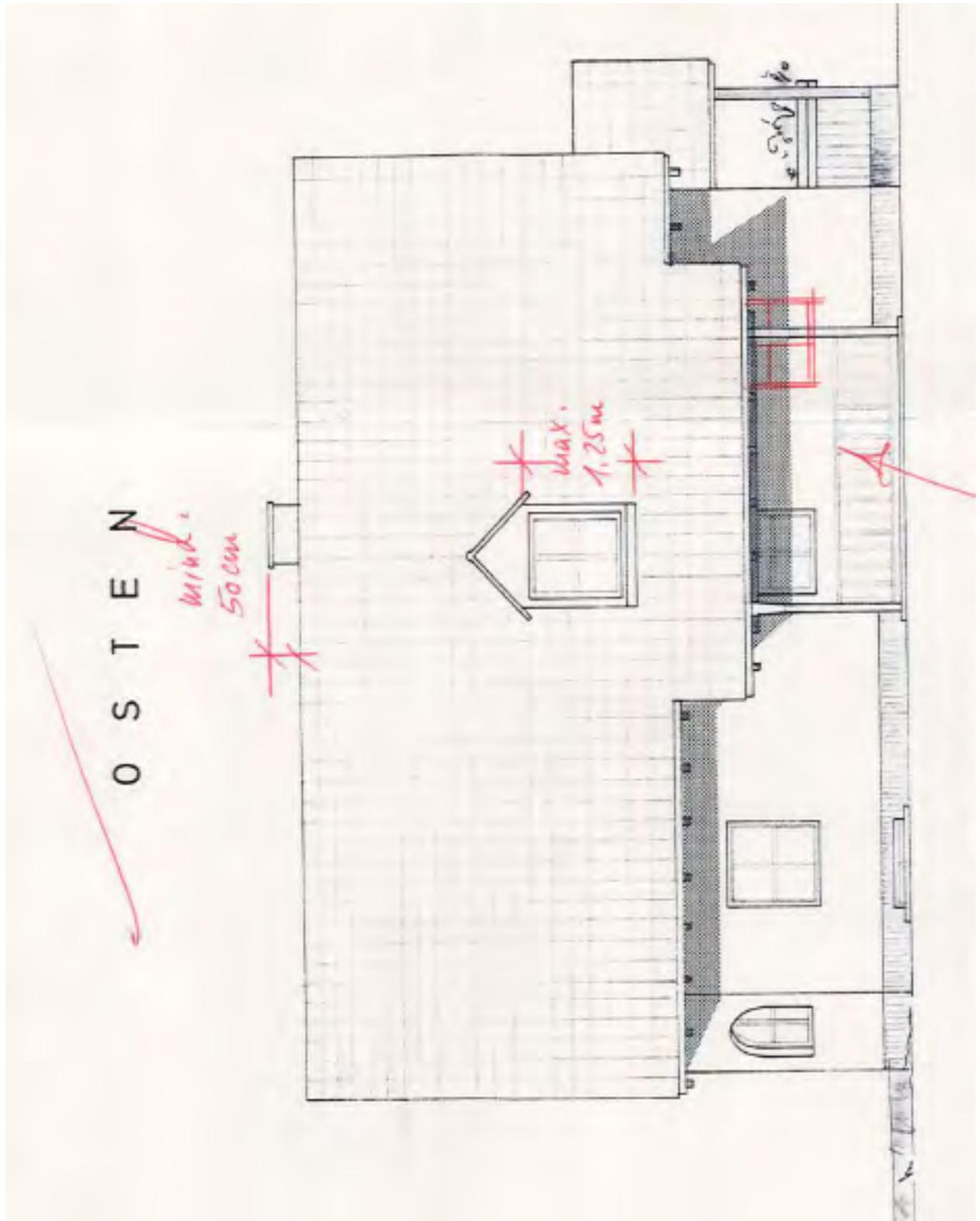
Dachgeschoss

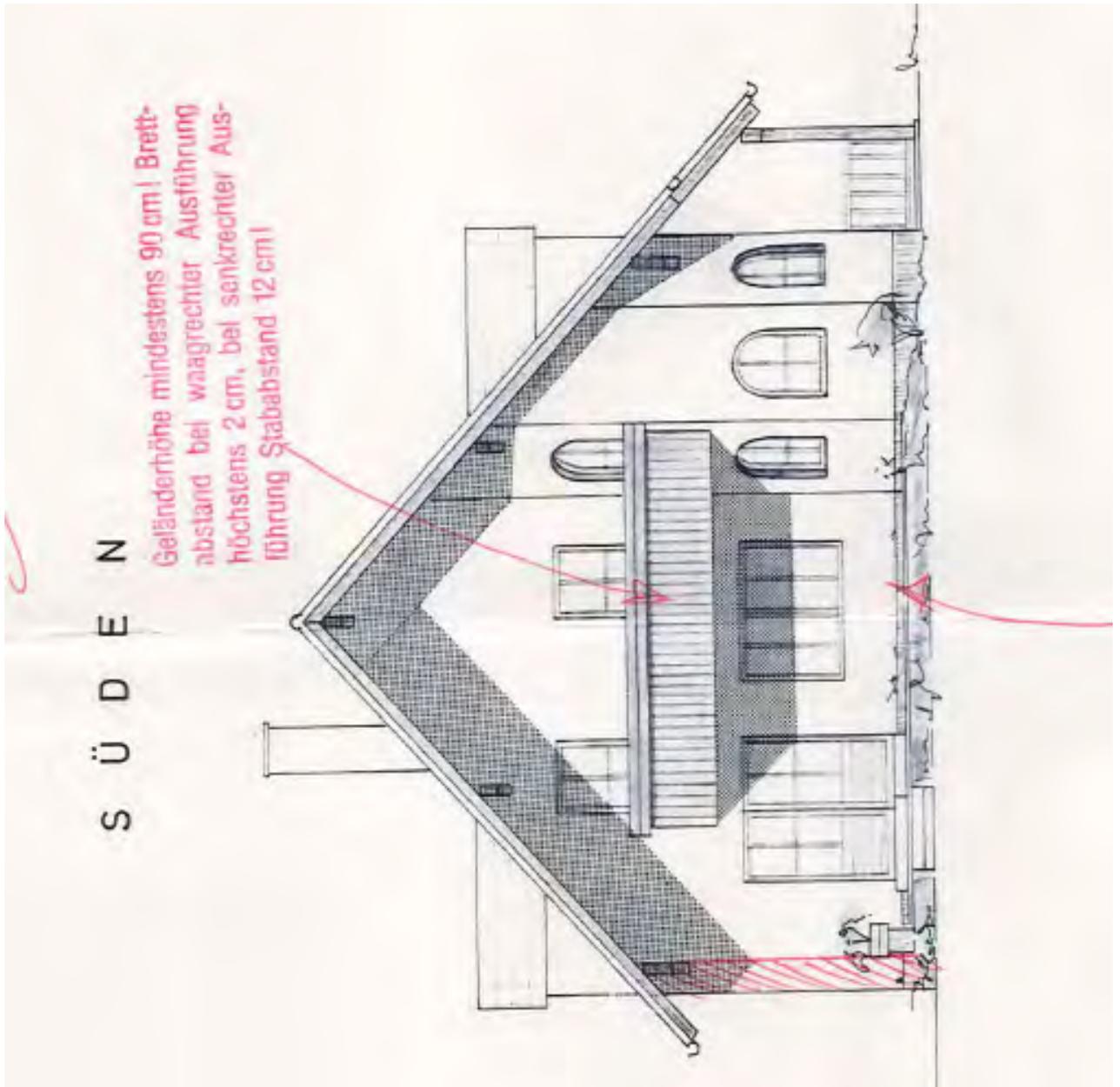
MARGIT APITZSCH, FRIEDRICHSTRASSE 23, 80801 MÜNCHEN
PHONE 089/ 28804866, FAX 089/ 28804867, MOBIL 0160/8444794, BUERO@MARGIT-APITZSCH.DE
VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND
VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

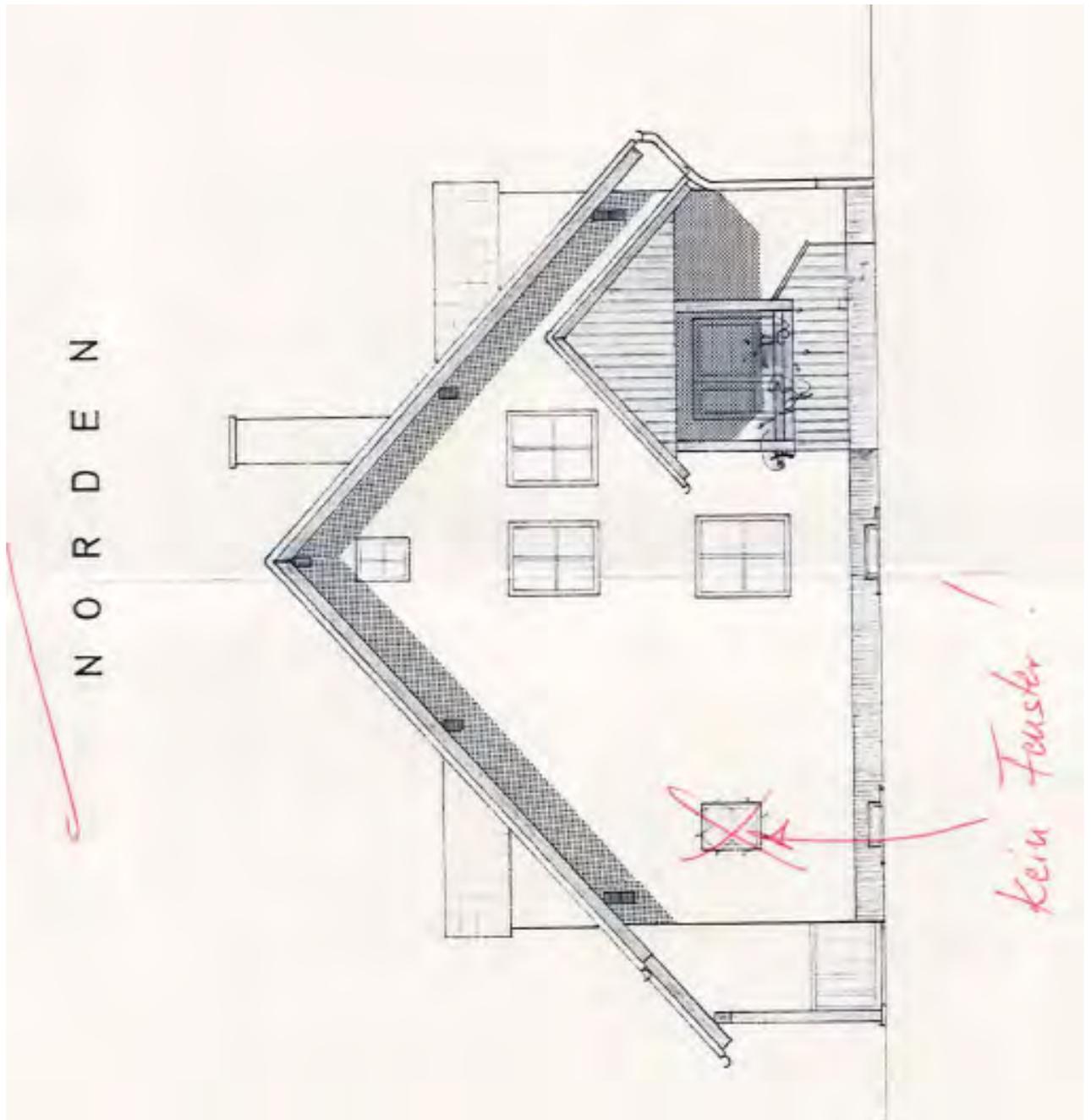


Schnitt









4.2 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale

Hinweise:

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben.

Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung beim Ortstermin und der Baubeschreibung aus der Eingabeplanung.

Hinweis: das Objekt konnte am Bewertungsstichtag 08.11.2022 von innen nicht besichtigt werden, von außen nur eingeschränkt!

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	laut Baubeschreibung: Beton
Umfassungswände	Kellerwände laut Baubeschreibung außen Beton, innen Ziegel.
Innenwände	laut Baubeschreibung: Mauerwerk mit Putz und Anstrich
Geschossdecken	laut Baubeschreibung: Stahlbeton, Decke zum Dachspitz aus Holz
Wärme- und Schallschutz	Annahme: nach den während der Bauzeit gültigen DIN-Normen und Vorschriften
Treppe	laut Baubeschreibung: Stahlbeton mit Natursteinbelag, Kelleraußentreppe: keine Angabe möglich, Absturzsicherung Holz
Fenster	laut Baubeschreibung: Holz mit Isolierglas und Rollläden wo technisch möglich
Hauseingangstür	Annahme: Holz
Dachstuhl	Holz
Dacheindeckung	Pfannendeckung
Spenglerarbeiten	Blech
Versorgungseinrichtungen	Annahme: Strom, Wasser
Elektrische Installation	Annahme: überwiegend mittlerer Standard
Heizung	Annahme: zentrale Heizungs- und Brauchwasseranlage mittels Öl, Kachelofen
Sanitäre Installation	Annahme: überwiegend mittlere Ausstattung
Balkon	Annahme Stahlbeton mit Holzgeländer
Terrassenbelag	Annahme: Porphyrt

4.3 Ausführung und Innenausstattung - Hauptmerkmale

Hinweise:

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben.

Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung beim Ortstermin und der Baubeschreibung aus der Eingabeplanung.

Hinweis: das Objekt konnte am Bewertungsstichtag 08.11.2022 von innen nicht besichtigt werden, von außen nur eingeschränkt!

Mangels Besichtigungsmöglichkeit sind keine Angaben möglich.

INTERNETVERSION AG IN

4.4 Außenanlagen

Bodenbefestigung und
Sonstiges

Holzzaun auf massivem Sockel im Süden, Zufahrt: Annahme:
Porphyr, Rasen, Sträucher, Hecke, Baum, keine feste Einzäunung im
Norden, Holzgartentüre mit Briefkästen im Norden

4.5 Energetische Eigenschaften

Mit Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde der Energieausweis, der über die energetischen Gebäudeeigenschaften informiert, Pflicht bzw. stufenweise eingeführt.

Im Mittelpunkt steht dabei die Einschätzung der Qualität des baulichen Wärmeschutzes von Fenstern, Wänden und Decken sowie die Beurteilung der energetischen Qualität der Heizungsanlage. Daneben enthält der Energieausweis konkrete Hinweise auf energetische Schwachstellen und entsprechende Modernisierungsvorschläge. Ein Energieausweis ist bei Verkauf und Vermietung eines Objektes vom Eigentümer vorzulegen. Aussagen zur Energieeffizienz des zu bewertenden Objekts, die geeignet wären den Energieausweis zu ersetzen, werden nicht getätigt.

Am 13. August 2020 wurde das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) im Bundesgesetzblatt verkündet. Das GEG tritt am 1. November 2020 in Kraft. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) treten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft. Durch das GEG werden EnEG, EnEV und EEWärmeG in einem modernen Gesetz zusammengeführt. Es wurde ein einheitliches, aufeinander abgestimmtes Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen.

Es ist davon auszugehen, dass der derzeitige Bauzustand nicht den Anforderungen der gültigen Energieeinsparverordnung für Neubauten entspricht. Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt

4.6 Baulicher Zustand

Hinweise:

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben.

Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung beim Ortstermin und der Baubeschreibung aus der Eingabeplanung.

Hinweis: das Objekt konnte am Bewertungsstichtag 08.11.2022 von innen nicht besichtigt werden, von außen nur eingeschränkt!

Nur überwiegende Hauptmerkmale: Es liegen Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsstau vor.

- **Holzbauteile müssen gestrichen werden
Der Holzzaun und Sockel im Süden müssen repariert werden**

INTERNETVERSION AG IN



Südwesten



Gaiben



Zaunsockel



Süden



Nordosten



Nordwesten

5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung

5.1 Wertermittlungsverfahren

Unbebaute Grundstücke Bodenwertanteil bebauter Grundstücke	Vergleichswertverfahren §§ 24 und 26 ImmoWertV	→ Vergleichswert
Bebaute Grundstücke Eigentumswohnungen Preismessung nach Ertragsfähigkeit des Grundstücks - Mietwohnhäuser - gewerblich - industriell genutzte Grundstücke - gemischt genutzte Grundstücke - öffentlich genutzte Grundstücke - Sonderimmobilien z.B. Dienstleistungs- und Freizeitimmobilien	Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWertV	→ Ertragswert
Preisbemessung nach verkörpertem Herstellungskosten - Ein- und Zweifamilienhäuser	Sachwertverfahren §§ 35 bis 39 ImmoWertV	→ Sachwert

5.2 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufiger Vergleichswert §§ 24 und 26 ImmoWertV ↓	Vorläufiger Ertragswert §§ 27 bis 34 ImmoWertV ↓	Vorläufiger Sachwert §§ 35 bis 39 ImmoWertV ↓
Marktanpassung zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt durch objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz, Sachwert- und Vergleichsfaktor		
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert ↓	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert ↓	Marktangepasster vorläufiger Sachwert ↓
Subsidiäre Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale, namentlich - Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand - von marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge usw. <small>soweit weitere Besonderheiten des Bewertungsobjekts, die trotz Anwendung von objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke, Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren ergänzend zu berücksichtigen sind.</small>		
Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
Bei Heranziehung mehrerer Verfahren Würdigung der Aussagefähigkeit der Ergebnisse der angewandten Verfahren (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)		
VERKEHRSWERT (Marktwert)		

Verfahren - Allgemein

In ihren Grundzügen werden mit den klassischen, in der ImmoWertV geregelten, Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) Mechanismen wiedergegeben, die nach der Art des Grundstücks auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend sind. Dies ist auch für die Wahl des Ermittlungsverfahrens von Bedeutung.

Das **Vergleichswertverfahren** findet Anwendung, wenn - wie bei unbebauten Grundstücken oder Eigentumswohnungen - sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert.

Das Vergleichswertverfahren kann grundsätzlich sowohl bei der Verkehrswertermittlung bebauter als auch bei unbebauten Grundstücken (Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter Grundstücke) zur Anwendung kommen.

Die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke im Wege des Vergleichswertverfahrens scheitert zumeist an der hinreichenden Vergleichbarkeit der zur Verfügung stehenden Kaufpreise, sodass das Verfahren in der Regel bei Eigentumswohnungen angewendet werden kann.

Das **Sachwertverfahren** wird in den Fällen angewendet, in denen eine nicht auf Ertragserzielung gerichtete Eigennutzung das Marktgeschehen bestimmt. Hier sind in erster Linie Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser) zu nennen, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden und deren Zweckbestimmung nicht die Rendite ist.

Das **Ertragswertverfahren** ist für die Verkehrswertermittlung von Immobilien geeignet, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung (Renditeobjekte) gehandelt werden.

Vornehmlich auf den Ertragswert abzustellen ist sinnvoll, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen, wie z.B. bei Mietwohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegrundstücken. Dem Käufer eines derartigen Grundstücks kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital in Gestalt der durch die Vermietung oder Verpachtung erzielten Erträge erwirtschaftet.

Die Anwendung der genannten Verfahren führt zum Vergleichs-, Ertrags- und Sachwert. Es handelt sich hierbei um vorläufige Zwischenwerte, die nicht ohne Weiteres, ohne evtl. Anpassung mit dem Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB identisch sein müssen.

§ 194 BauGB:

„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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Unter dem **gewöhnlichen Geschäftsverkehr** wird dabei der Handel auf einem freien Markt verstanden, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und allein objektive Maßstäbe preisbestimmend sind.

5.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall

Bei Einfamilienhäusern ist der Verkehrswert vom Sachwert abzuleiten. Sie dienen in der Regel nicht der Ertragserzielung.

Mangels ausreichender Zahl an Vergleichspreisen vom Gutachterausschuss kann kein Vergleichswertverfahren durchgeführt werden.

INTERNETVERSION AG IN

6.0 Ermittlung Bodenwert

In der Regel ist der Bodenwert im Vergleichsverfahren zu ermitteln (siehe Immobilienwertermittlungsverordnung).

Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den objektspezifischen Umständen, wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Bodenwert des Bewertungsobjektes

**Wertermittlungs-
stichtag**

08.11.2022

Bodenrichtwert

Stand 01.01.2022 560,- €/m² inklusive Erschließung
Richtwertzone 11623, Mühlried

Der Wert wurde der Bodenrichtwertliste der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen entnommen.

Erschließungszustand erschließungsbeitragsfrei, hinsichtlich Grunderwerb

Baurecht

Kein Bebauungsplan vorhanden, es greift § 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt

Grundstücksgröße 430 m²

Bewertung: Laut Auskunft des Gutachterausschusses des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen ist bei unbebauten Grundstücken seit der Richtwertfestsetzung aktuell eine Wertsteigerung von 10-15 % feststellbar.

Im Weiteren wird aufgrund der Steigerung des Bodenrichtwertes eine mittlere Preissteigerung von 12,5 % angenommen. Es handelt sich um ein kleines Grundstück, hier ist ein Zuschlag angemessen.

Zusammengefasst ist eine Steigerung von 20 % angemessen.

Ausgangswert: $560 \text{ €/m}^2 * 1,20 = 672,- \text{ €/m}^2$

430 m ²	x	672 €/m ²	288.960 €
Bodenwert am Wertermittlungstichtag 08.11.2022			288.960 €

7.0 Allgemeine Hinweise und objektspezifische Grundstücksmerkmale

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Der **Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale** kommt regelmäßig eine sehr große Bedeutung zu, denn nur selten entspricht ein bebautes Grundstück in allen Belangen den Grundstücksmerkmalen, die mit einem auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelten Grundstückssachwert erfasst werden.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV durch

- marktgerechte Zu- oder Abschläge oder
- andere geeignete Weise zu berücksichtigen,

und zwar auch **nur insoweit, wie dies „dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr“** entspricht.

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV ist eine Vorschrift von zentraler Bedeutung. Die Regelung führt ohne Anspruch auf Vollständigkeit eine Reihe „besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale“ auf, die im Anschluss an die Ermittlung des (vorläufigen) Vergleichs-, Ertrags- und Sachwerts nach dem 3. Abschnitt zu berücksichtigen sind. Die **Berücksichtigung der „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ (Anomalien) ist gleichwohl integraler Bestandteil der Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertermittlung nach dem 3. Abschnitt.** Dies ergibt sich aus § 8 Abs. 2 ImmoWertV, nachdem diese „in“ dem Wertermittlungsverfahren zu berücksichtigen sind.

Die **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** müssen nach § 8 Abs. 4 ImmoWertV **berücksichtigt werden**, soweit

- sie „in“ dem Wertermittlungsverfahren noch keine Berücksichtigung gefunden haben und
- es sich um solche Merkmale handelt, die den Verkehrswert beeinflussen.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens können die objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereits mit den **angesetzten Erträgen, Bewirtschaftungskosten, einer entsprechend verlängerten oder verkürzten Restnutzungsdauer der baulichen Anlage oder auch mit dem Liegenschaftszinssatz** berücksichtigt worden sein. Erheblich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichende Erträge (over- und underrented) aufgrund wohnungs- und mietrechtlicher Bindungen können beispielsweise bei Anwendung des mehrperiodischen (mehrphasigen) Ertragswertverfahrens nach § 17 Abs. 3 ImmoWertV direkt berücksichtigt werden. Grundsätzlich kann auch einem Instandsetzungsrückstau (Baumängel und Bauschäden) durch entsprechend geminderte Erträge direkt Rechnung getragen werden.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Baumängeln oder Bauschäden nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode.

Die **Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden** darf gleichwohl **nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt** werden.

Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt.

Baumängel und Bauschäden sind nach dieser Vorschrift nur zu berücksichtigen, „soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht“.

Nicht jeder Baumangel und Bauschaden (Instandhaltungsrückstau) ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden schon eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

Hinweis: das Objekt konnten innen nicht besichtigt werden, von außen eingeschränkt.

**Es sind Instandhaltungsrückstau und Bauschäden vorhanden.
Ein pauschal geschätzter Werteeinfluss (keine Kosten) von 12.000,- € ist angemessen.**

INTERNETVERSION AG IN

8.0 Daten zur Ermittlung des Sachwertes, Wertermittlungsstichtag 08.11.2022

1. Bestimmung der objektspezifischen Herstellungskosten in Anlehnung an NHK 2010:

Es ist bei der Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag aufzuwenden wären.

Die objektspezifischen Normalherstellungskosten der zu bewertenden baulichen Anlage sollen unter Berücksichtigung des jeweiligen Gebäudestandards ermittelt werden. Der Gebäudestandard bestimmt sich bei der Heranziehung der NHK 2010 nach den sich aus Anlage 2 der SachwertR ergebenden Kriterien.

Für die Einordnung des Gebäudestandards sind die am Wertermittlungsstichtag herrschenden, marktüblichen Anschauungen maßgebend. Die Einordnung der Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Zu- und Abschläge sind sachverständig vorzunehmen.

Die Einordnung des zu bewertenden Objektes durch eine Benotung der jeweiligen Kostengruppe stellt eine Schätzung dar.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet. Sie beziehen sich auf den Kostenstand 2010 und müssen deshalb mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen des statistischen Bundesamtes an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst werden.

Normalherstellungskosten (NHK), NHK 2010 in Anlehnung an Typ 1.01

freistehendes Einfamilienhaus

Standardstufe ca. 3,0

(nachdem das Objekt innen nicht besichtigt werden konnte, wird ein mittlerer Standard unterstellt).

Normalherstellungskosten ohne Baunebenkosten:

Wohnhaus ca. 835,- €/m²

Umrechnung auf 2022

$$835,00 \text{ €/m}^2 \times 1 \times 1,00 \times 151,0 / 90,1 = \text{rd. } 1.399,00 \text{ €/m}^2$$

Index August 2022

151,0

Index von 2010

90,1

Kosten der Baunebenkosten und Bruttogrundfläche unter anderem in Anlehnung an die WertR 06, Wertermittlungsrichtlinien und Normalherstellungskosten 2010

2. Alterswertminderung:

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung der Verhältnisse der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen.

Gesamtnutzungsdauern nach ImmoWertV:

Ein- und Zweifamilienhäuser 80 Jahre

Es wird im Bewertungsfall von einer Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** ausgegangen.

Tatsächliches Baujahr ca. 1986/87
Tatsächliches Alter ca. 35 Jahre

**Restnutzungsdauer
für alle baulichen Anlagen 45 Jahre**

8.1 Ermittlung des Sachwertes zum Wertermittlungsstichtag 08.11.2022

Sachwertermittlung

Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag

BGF x Normalherstellungskosten inkl. BNK

Wohnhaus

389 m ²	x	1399 €/m ²	544.211 €
--------------------	---	-----------------------	-----------

Zwischensumme			544.211 €
---------------	--	--	-----------

Herstellungswert des Gebäudes			544.211 €
--------------------------------------	--	--	-----------

am Wertermittlungsstichtag (inkl. BNK)

abzgl. Wertminderung wegen Alters (linear)

bei Gesamtnutzungsdauer

80 Jahre

bei Restnutzungsdauer

45 Jahre

-44%	des Herstellungswertes (inkl. Baunebenkosten)		-239.453 €
------	---	--	------------

Gebäudewert (inkl. Baunebenkosten)			304.758 €
---	--	--	-----------

zzgl. Wert der Außenanlagen, pauschal geschätzt (Zeitwert)		5%	15.238 €
--	--	----	----------

Zwischenwert			319.996 €
--------------	--	--	-----------

Zeitwert besonderer Bauteile - geschätzt			10.000 €
--	--	--	----------

Zwischenwert			329.996 €
--------------	--	--	-----------

zzgl. Bodenwert			288.960 €
-----------------	--	--	-----------

Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt			618.956 €
---	--	--	-----------

(Bodenwert + Wert der baulichen Anlagen + Baunebenkosten)

Sachwertfaktor (Allgemeine Marktanpassung)			0,960 *
--	--	--	---------

Marktangepasster vorläufiger Sachwert			594.198 €
--	--	--	------------------

Werteinfluss objektspezifische Grundstücksmerkmale

Instandhaltungsstau,

Baumängel und Bauschäden pauschal geschätzt

12.000 €

Unbelasteter Verkehrswert (Marktwert)			582.198 €
--	--	--	------------------

am Wertermittlungsstichtag

Begründung für die Marktanpassung:

Bei **Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken** wirken sich zwei Faktoren auf das Verhältnis Sachwert/Verkehrswert besonders aus: die absolute Höhe des errechneten Sachwertes und die **regionale Lage** des Grundstücks.

Das Verhältnis des Kaufpreises zum Sachwert hängt laut gesicherter Erkenntnisse zu einem **großen Teil von der Lage des Objektes** ab.

Entscheidend ist immer die **Angebots- und Nachfragekonstellation** am Wertermittlungsstichtag.

Aufgrund der vorgenannten Daten, der vorgefundenen Lage- und Zustandsmerkmale sowie in Anlehnung an die Marktanpassungsfaktoren des Gutachterausschusses des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen ist eine Marktanpassung vorzunehmen.

Der Gutachterausschuss konnte keine ausreichende Zahl an Verkäufen von Einfamilienhäusern in der Umgebung zur Verfügung stellen.

9.0 Ableitung des Verkehrswertes für das Objekt Flurstück Nr. 466/5, Mozartstraße 9 in 86529 Schrobenhausen, Wertermittlungsstichtag 08.11.2022

Die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen und der Verkehrswert nach den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

Hinweis: das Objekt konnte am Bewertungsstichtag 08.11.2022 von innen nicht besichtigt werden, von außen nur eingeschränkt!

Es handelt sich um ein Einfamilienhaus ohne Garage. Der Ausstattungsstandard wird mit mittel angenommen (Annahme: weitestgehend der Stand von 1987). Es liegt außen Instandhaltungstau vor. Die Grundrissgestaltung ist laut Planunterlagen funktionell, die Belichtung ausreichend.

Ergebnis:

Sachwert vorläufig: 582.198 €

Im Bewertungsfall ist das Sachwertverfahren das zielführende Verfahren.

Verkehrswert: 582.000,- €

10.0 Verkehrswert für das Objekt Flurstück Nr. 466/5, Mozartstraße 9 in 86529 Schrobenhausen, Wertermittlungsstichtag 08.11.2022

Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, Nutzungsmöglichkeiten und dem baulichen Zustand wird der Verkehrswert (Marktwert) in Anlehnung an den **Sachwert**

für das eingetragene Grundstück der Gemarkung Schrobenhausen

Flst. Nr. 466/5

**Mozartstr. 9
Gebäude- und Freifläche**

zu 430 m²

zum Wertermittlungsstichtag 08.11.2022 mit

582.000,- €

in Worten: fünfhundertzweiundachtzigtausend Euro

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir von außen eingeschränkt besichtigt.
Das Gutachten wurde unter meiner Verantwortung erstellt.

München, den 12.12.2022

Dipl.-Ing. (FH)
Margit Apitzsch