



Verkehrswertgutachten

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 74a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

für ein mit einem
Zweifamilienhaus mit Doppelgarage
bebautes Grundstück



Weidenweg 11 | 86424 Dinkelscherben (Lkr. Augsburg)

VERKEHRSWERT
zum 27. Juli 2023

500.000 €

- für das i. S. d. ZVG unbelastete Grundstück Flst. 184/12 -

STIELKE & KOLLEGEN
Sachverständige für Immobilienbewertung

Stielke & Kollegen | Uwe K. Stielke MRICS | Chartered Valuation Surveyor | Immobilienökonom (IRE|BS)
Dipl.-Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und un bebauten Grundstücken, Mieten und Pachten (DIA)
Fachwirt in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK) | Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)
Werner-Haas-Str. 8 | D-86153 Augsburg | Germany | Telefon 0821 / 455564-580 | Telefax 0821 / 455564-581 | info@stielke-kollegen.de

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenstellung wesentlicher Daten.....	3
2	Gesonderte Fragestellungen laut gerichtlichem Auftrag	6
3	Allgemeine Angaben.....	7
3.1	Auftraggeber.....	7
3.2	Auftrag.....	7
3.3	Zweck des Gutachtens.....	7
3.4	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Ortsbesichtigung und Teilnehmer.....	7
3.5	Anzahl der Gutachtenausfertigungen	8
3.6	Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen.....	8
4	Beschreibung des Grundstücks.....	9
4.1	Grundbuchamtliche Angaben.....	9
4.2	Ortsangaben / Lage	9
4.3	Bau- / Planungsrecht.....	10
4.4	Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	10
4.5	Bodenbeschaffenheit / Grundstücksgestalt und Form	11
4.6	Denkmalschutz.....	11
4.7	Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks.....	11
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
5.1	Vorbemerkung.....	11
5.2	Baubeschreibung allgemein und innen	12
5.3	Nebengebäude.....	14
5.4	Außenanlagen.....	14
5.5	Flächen und Maße	15
6	Beurteilung der baulichen Gegebenheiten	17
6.1	Objekt- und Grundrissbeurteilung, energetische Betrachtung.....	17
6.2	Besonnung und Belichtung	17
6.3	Baulicher Zustand	18
7	Wertermittlungsverfahren	19
7.1	Allgemein.....	19
7.2	Bewertungsmethoden	20
7.3	Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.....	20
7.4	Umstände des Einzelfalls / Vorgehensweise	21
7.5	Darstellung der Bewertungssystematik.....	21
8	Bewertung.....	22
8.1	Ermittlung des Bodenwerts	22
8.2	Ermittlung des Sachwerts	23
8.3	Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt - Marktanpassung	30
8.4	Korrektur wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (BoG).....	33
8.5	Ermittlung des Ertragswertes (Kontrollwert)	35
9	Zusammenfassung und Ermittlung des Verkehrswerts.....	38
10	Schlussbemerkung	40
11	Versicherung.....	40
12	Wesentliche Literatur	41
13	Gesetzliche Grundlagen	41
14	Anlagen.....	41

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	<p>Grundstück Flst. 184/12 bebaut mit einem</p> <p>Zweifamilienhaus mit Doppelgarage.</p> <p>Das bewertungsgegenständliche Wohnhaus wurde seinerzeit ursprünglich als Zweifamilienwohnhaus mit Doppelgarage in massiver Bauweise baubehördlich genehmigt und erstellt. Wie den Unterlagen der Bauakte aus dem Jahre 1961 nebst der Tektur von 1962 zu entnehmen ist, umfasste die seinerzeitige Genehmigungsplanung jeweils eine Wohnung im Erd- und im Obergeschoss des Wohnhauses.</p> <p>Das Wohnhaus besteht zum Bewertungsstichtag aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss.</p>			
Objektanschrift	Weidenweg 11 86424 Dinkelscherben			
Grundbuch	<p>Amtsgericht: Augsburg</p> <p>Grundbuch von: Dinkelscherben</p> <p>Band: 47</p> <p>Blatt: 1817</p> <p>BV: lfd. Nr. 1</p> <p>Flurstück Nr.: 184/12, Weidenweg 11</p> <p>Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten zu 780 m²</p>			
Baujahr (lt. Auskunft Baubehörde)	Ca. 1964			
Nutzung	Das Wohnhaus war zum Bewertungsstichtag bewohnt. Mietverhältnisse waren dem Sachverständigen nicht bekannt.			
Bruttogrundflächen:	Wohnhaus	<i>Bruttogrundfläche (BGF)</i>	<i>Wohnfläche (Wfl.)</i>	<i>Nutzfläche (Nfl.)</i>
Wohnflächen:	Kellergeschoss	ca. 99,75 m ²		ca. 70,26 m ²
	Erdgeschoss	ca. 99,75 m ²	ca. 70,27 m ²	-
	Obergeschoss	ca. 99,75 m ²	ca. 68,25 m ²	-
Nutzflächen:	Dachgeschoss *	ca. 99,75 m ²		ca. 51,19 m ²
	Gesamt:	ca. 399,00 m²	ca. 138,52 m²	ca. 121,45 m²

	Doppelgarage	<i>Bruttogrundfläche</i>	<i>Nutzfläche</i>
		<i>(BGF)</i>	<i>(Nfl.)</i>
	Erdgeschoss	ca. 33,00 m ²	ca. 27,71 m ²
	Gesamt:	ca. 33,00 m²	ca. 27,71 m²
	Wichtige Hinweise zu den Flächenangaben siehe Ziffer 5.5 „Flächen und Maße“!		
Grundstücksgröße	780 m ² (lt. Grundbuch siehe oben)		
Vorhandenes Zubehör gemäß § 97 BGB	<p>Vorbemerkung: Ob eine Zubehör- oder Bestandteileigenschaft im rechtlichen Sinne vorliegt, kann durch den Sachverständigen aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen nicht beurteilt werden. Gemäß Auftrag werden derartige Sachen nach sachverständigem Ermessen frei bewertet. Ggf. geschätztes Zubehör ist im Verkehrswert <u>nicht</u> berücksichtigt und hier ggf. gesondert ausgewiesen.</p> <p>In der Wohnung im Erdgeschoss war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung eine gebrauchte Einbauküche - lt. Auskunft Eigentümer - aus dem Jahre 2000 vorhanden. Es handelt sich um eine eingebaute L-förmige Küche mit handelsüblichen Markengeräten (Kochfeld, Backofen, Kühlschrank, Geschirrspülmaschine, Dunstabzugshaube).</p> <p>Geschätzter Zeit-/Restwert: ca. 700 €</p> <p>Die Wohnung im Obergeschoss konnte vom Sachverständigen nicht besichtigt werden, lt. Auskunft des Eigentümers ist in dieser Wohnung keine Küche eingebaut, entsprechende Anschlüsse sind lt. Auskunft vorhanden.</p>		
Besonderheiten	<p>Nicht vollumfängliche Inaugenscheinnahme der Innenräumlichkeiten</p> <p>Der Maßgabe des Eigentümers, die Wohnung im Obergeschoss nicht zu besichtigen, wurde entsprochen. In der weiteren Bewertung werden die seitens des Eigentümers am Ortstermin gemachten Angaben zu den vorhandenen Gegebenheiten (Grundriss, Ausstattung, Zustand) unterstellt. Laut Antragsteller ist der Grundriss der Wohnung im OG ähnlich dem der Wohnung im EG, hinsichtlich der Ausstattung sind teilweise Unterschiede vorhanden.</p> <p>Keine Baugenehmigungsunterlagen des ausgebauten Dachgeschosses</p> <p>Soweit am Tag der Ortsbesichtigung erkennbar entsprach die vorhandene Grundstücksbebauung, die bauliche Ausführung und die Aufteilung und Anordnung der Räumlichkeiten überwiegend den</p>		

vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen nebst der Tekturplanung. Teilweise sind Abweichungen gegeben, wie z. B. das zum Bewertungsstichtag ausgebaute Dachgeschoss und die Terrassenüberdachung an der Fassade SO im Erdgeschoss. Spätere, sonstige baurechtliche Anzeige- bzw. Genehmigungsunterlagen sind dem Sachverständigen zum Bewertungsstichtag nicht bekannt bzw. konnten nach Rücksprache mit der Bauverwaltung nicht in Erfahrung gebracht werden.

Hinweis: Seit dem 01.02.2021 sind unter näher definierten Bedingungen (u. a. nicht abgegebene Stellungnahme der Gemeinde innerhalb einer Frist von einem Monat, dass das Genehmigungsverfahren doch durchgeführt werden soll) die Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben im Anwendungsbereich des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB, also im sogenannten unbeplanten Innenbereich, genehmigungsfreigestellt (Vorhaben nach Art. 58 Abs. 2 BayBO).

Im Fall der Genehmigungsfreistellung muss keine Baugenehmigung beantragt, sondern lediglich die Gemeinde von dem Bauvorhaben unterrichtet werden, indem erforderliche Bauvorlagen bei der Gemeinde einzureichen sind. Äußert sich die Gemeinde innerhalb einer Frist von einem Monat nicht oder erklärt sie schon vorher schriftlich, kein Genehmigungsverfahren zu verlangen, kann mit dem Bau begonnen werden.

Aufgrund der - soweit bekannt - fehlenden Unterrichtung der Behörde ist daher zum Stichtag von einem durchgeführten Bauvorhaben ohne formelle Vorlage gegenüber der Baubehörde auszugehen. Inwieweit der zum Bewertungsstichtag tatsächlich bestehende Ausbau nachträglich anzeigefähig ist und die Wohnflächenerweiterung im DG mit den bestehenden öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten vereinbar ist, muss durch eine konkrete schriftliche Unterrichtung behördlicherseits geklärt werden. Der weiteren Bewertung im Rahmen dieses Gutachtens wird insofern der - seitens der zuständigen Behörden benannte - baugenehmigungsrechtliche Zustand des Bewertungsobjekts mit nicht ausgebautem Dachraum zugrunde gelegt.

2 Gesonderte Fragestellungen laut gerichtlichem Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage?	Siehe Punkt 4.2
Baulicher Zustand und ggf. Reparaturen?	Siehe Punkt 6.3
Bauauflagen, Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?	Siehe Punkt 4.3 und 4.6
Verdacht auf Hausschwamm?	Nicht bekannt und nicht ersichtlich
Zuständiger Kaminkehrer?	Nicht bekannt
Verdacht auf ökologische Altlasten?	Siehe Punkt 4.5
Verwalter und Höhe des Wohngeldes? (nur im Rahmen des WEG)	Entfällt
Mieter oder Pächter?	Das Wohnhaus war zum Bewertungsstichtag bewohnt. Mietverhältnisse waren dem Sachverständigen nicht bekannt.
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG?	Entfällt
Gewerbebetrieb?	Nicht bekannt, nicht ersichtlich
Maschinen oder Betriebseinrichtungen?	Soweit ersichtlich und bekannt nicht vorhanden
Besteht ein Energieausweis im Sinne des GEG?	Nicht bekannt, lag dem Sachverständigen nicht vor

3 Allgemeine Angaben

3.1 Auftraggeber

Amtsgericht Augsburg - Vollstreckungsgericht -, Schaezlerstraße 13, 86150 Augsburg.

3.2 Auftrag

Der Auftrag für die Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert des Grundstücks im Sinne des § 74a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) wurde erteilt mit dem Schreiben nebst Beschluss des Amtsgerichts Augsburg vom 12.06.2023 (Post-Eingang am 14.06.2023).

3.3 Zweck des Gutachtens

Laut Beschluss soll zum Wertermittlungsstichtag der Verkehrswert gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) unter Berücksichtigung der Maßgaben des § 74a ZVG ermittelt werden. Der ermittelte Verkehrswert dient als Grundlage im Zwangsversteigerungsverfahren (gem. § 74a ZVG). Laut Beauftragung ist der Verkehrswert jedes einzelnen Grundstücks bzw. Miteigentumsanteils gesondert zu ermitteln und auszuweisen. Es wurde beauftragt, gesonderte Detailfragen gemäß dem gerichtlichen Auftrag zu beantworten (siehe hierzu Ziffer 2). Sonstige Untersuchungen und Nachforschungen wurden nur insoweit betrieben, wie sie für den Zweck des Gutachtens im Sinne des Auftrages unmittelbar und augenscheinlich erforderlich waren. Die Gutachtenstätigkeit ist - gem. Auftrag - auf das zur Erfüllung des Auftrages Notwendige zu beschränken.

Das vorliegende Gutachten erfolgt unter den besonderen Bedingungen im Zwangsversteigerungsverfahren und ist auf diesen Bestimmungszweck der Auftraggeberin beschränkt. In der Wertermittlung können daher abweichende Betrachtungen zu § 8 Absatz 3, §§ 46 bis 52 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) hinsichtlich bestehender Grundstücksbelastungen erfolgen, da der Verkehrswert für den Verfahrenszweck der Zwangsversteigerung ohne Grundstücksbelastungen der Abteilung II des Grundbuches (unbelastet) ausgewiesen wird. Des Weiteren sind, aufgrund der Maßgaben des § 57 a und § 57 b ZVG, Regelungen in eventuell bestehenden Miet- oder Pachtverträgen (Mietvorauszahlungen, Baukostenzuschüsse etc.) in der Wertermittlung nicht zwingend zu berücksichtigen. Wertminderungen hieraus sind ggf. gesondert bei Angebotsabgabe zu berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für den Verfahrenszweck der Zwangsversteigerung jedes im Grundbuch eingetragene Grundstück auftragsgemäß gesondert bewertet und separat ausgewiesen wird. Es können sich hierbei Wertunterschiede im Vergleich zu einer Gesamtbewertung ergeben aufgrund gegenseitiger, grundstückübergreifender Wertbeeinflussungen (z. B. durch Zugangswege, Ver- und Entsorgungsmedien, Grenzüberbauungen etc.). Auf eine Ausweisung eines Gesamtverkehrswertes wird auftragsgemäß verzichtet, da bei mehreren Einzelgrundstücken nicht mehr alle verfahrensmöglichen Versteigerungskombinationen (Einzel-, Gesamt- oder Gruppenangebote gem. § 63 Abs. 1 und Abs. 2 ZVG) und deren unterschiedlichen Wertauswirkungen der Grundstücke untereinander im Gutachten vollumfänglich dargestellt werden können.

3.4 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Ortsbesichtigung und Teilnehmer

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

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag und wird für den **27. Juli 2023** festgelegt. An diesem Tag fand die Ortsbesichtigung statt.

Zur Besichtigung anwesend waren:

- Laut Angaben der Antragsteller
- Der Sachverständige Uwe K. Stielke

Allgemeine Hinweise zum Auftrag:

Die Gutachtenstätigkeit ist laut dem Gerichtsauftrag auf das zur Erfüllung des Auftrages Notwendige zu beschränken. Die Aufnahme der wertrelevanten Details des Grundstücks wurde am Ortstermin mit der notwendigen Sorgfalt vorgenommen. Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen, Eigentümer-, Mieter- oder Verwalterangaben, welche als korrekt und wahrheitsgetreu angenommen werden sowie für sonstige bei der Besichtigung nicht festgestellte Grundstücksgegebenheiten wird ausgeschlossen. Bei dem Gutachten handelt es sich ferner nicht um ein Mängel- oder Bauschadensgutachten.

Wichtiger Hinweis zur Kriegssituation in der Ukraine:

Die im Zeitraum der Bewertung bestehende Kriegssituation in der Ukraine kann zu Veränderungen in nahezu allen Lebensbereichen und damit auch zu komplexen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt führen. Die konkreten Effekte auf die wertbestimmenden Merkmale können aufgrund der derzeit vorliegenden Informations- und Sachlage nicht genau beurteilt werden. Schlussfolgerungen zu aktuellen und damit verbundenen Werteeinflüssen auf den Grundstücksmarkt sind mit größeren Unsicherheiten verbunden.

3.5 Anzahl der Gutachtenaufbereitungen

Das Verkehrswertgutachten wurde auftragsgemäß in **7-facher Ausfertigung** erstellt (davon eines ungebunden).

3.6 Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen

Folgende Dokumente und Informationen standen bei den Recherchen der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes unter anderem zur Verfügung:

- Unbeglaubigte Kopie aus dem betreffenden Grundbuch (Ausdruck vom 16.06.2023)
- Auszug aus dem Katasterkartenwerk M 1:000 (erstellt am 15.06.2023)
- Schriftliche Auskünfte der zuständigen Behörden
- Kopien aus der Bauakte
- Angaben des zuständigen Gutachterausschusses
- Daten aus der Ortsbesichtigung

Abschluss der Recherchen: 04.10.2023

4 Beschreibung des Grundstücks

4.1 Grundbuchamtliche Angaben

Amtsgericht: Augsburg
Grundbuch von: Dinkelscherben
Band: 47
Blatt: 1817
BV: lfd. Nr. 1
Flurstück Nr.: 184/12,
Weidenweg 11, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten zu 780 m²

Bestandsverzeichnis / Erste und zweite Abteilung

Genauere Eintragungen und textliche Formulierungen innerhalb der einzelnen Abteilungen sind der Auftraggeberin bekannt und dem betreffenden Grundbuch zu entnehmen (auftragsgemäß hier nicht anliegend).

Ein Herrschvermerk war zum Bewertungsstichtag im Bestandsverzeichnis nicht eingetragen.

In Abteilung II ist neben dem Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft unter der laufenden Nummer 2 keine weitere Eintragung vorhanden.

Dritte Abteilung

Die hier eingetragenen Verbindlichkeiten werden üblicherweise beim Verkauf gelöscht oder durch die Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei der Beleihung berücksichtigt. Sie beeinflussen also nur den Barpreis und nicht den Verkehrswert und sind daher in dieser Schätzung unbeachtlich.

4.2 Ortsangaben / Lage

Lage / Ort: Die rund 6.637 Einwohner (Stand: 30.09.2022, BayernPortal) zählende Gemeinde Dinkelscherben ist eine Gemeinde im Naturpark „Augsburg-Westliche Wälder“ im Landkreis Augsburg. Durch die durch den Ort führende Staatsstraße St2027 und den nahen Autobahnanschluss der A 8 ist die Gemeinde gut an den Großraum Augsburg (Entfernung zw. Zentren etwa 25 km) sowie Ulm, München und Stuttgart angebunden.

Nähere Umgebung: Struktur: Wohngebietslage
Prägung: Überwiegend EFH, ZFH
Besonderheit: -

Verkehrsanbindung: Insgesamt durchschnittliche bis gute Verkehrslage zu regionalen und überregionalen Verkehrswegen sowie zum öffentlichen Nahverkehr.

Immissionen: Vom Sachverständigen waren zum Zeitpunkt des Ortstermins keine Immissionen wahrnehmbar.

Wohnlage: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen wie auch für den mittel- und langfristigen Bedarf sind in Dinkelscherben vorhanden. Öffentliche Einrichtungen wie Kindergärten und Schulen (z. B. Grund- und Mittelschule, Montessori-Schule sowie Sonderpädagogisches Beratungs- und Förderzentrum) sind in

Dinkelscherben, weiterführende Schulen sind in der näheren Umgebung vorhanden. Insgesamt betrachtet ist von einer mittleren bis guten Wohnlage auszugehen.

4.3 Bau- / Planungsrecht

Nach Auskunft der zuständigen Behörde richtet sich das Baurecht des zu bewertende Grundstücks nach § 34 Baugesetzbuch BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Eine evtl. Bebauung ist dann zulässig, wenn das Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt und 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 dabei gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Aufgrund der bestehenden Bebauung kann von einem Bestandsschutz des Grundstücks und der aufstehenden Gebäude ausgegangen werden.

Im behördenverbindlichen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Ein Sanierungs- oder Umlegungsgebiet liegt lt. behördlicher Auskunft nicht vor.

Sonstige besondere bauplanungsrechtliche Beschränkungen (z. B. Wasser- Natur- Landschafts- schutzgebiet oder Überschwemmungsgebiet) bestehen lt. Behördenauskunft nicht.

Hinweis: Die Einhaltung eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundstücks und der baulichen Anlagen sowie öffentlich-rechtliche Bestimmungen, das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht detailliert überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

4.4 Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Straße:	Wohngebiets- erschließungsstraße:	Ortsüblich ausgebaut, befestigt und asphaltiert
	Gehweg:	-
	Fahrradweg:	-
	Parkmöglichkeiten:	Im öffentlichen Straßenbereich begrenzt

Leitungen zur

Ver- / Entsorgung: Anschlüsse soweit ersichtlich und bekannt vorhanden

Das Grundstück scheint bereits seit längerer Zeit voll erschlossen und erschließungsbeitragsfrei (ebf) zu sein. Es wurde vom Sachverständigen nicht detailliert überprüft, ob zum Zeitpunkt der Bewertung Erschließungsbeiträge oder Abgaben (nach dem BauGB oder KAG) fällig gestellt bzw. offen waren. Es wird vom Sachverständigen daher empfohlen, ggf. vor einer Vermögensdisposition diesbezüglich eigene vertiefende Untersuchungen anstellen zu lassen. Es wird von einem erschließungsbeitrags- und abgabefreien Zustand ausgegangen; der Bodenwert bezieht sich auf einen erschließungsbeitragsfreien Zustand.

4.5 Bodenbeschaffenheit / Grundstücksgestalt und Form

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen, Hochwassergefährdung) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Altlasten:	Laut schriftlicher Auskunft der Behörde, bestehen derzeit keine Erkenntnisse über Altlasten auf dem Bewertungsgrundstück
Topographie:	Geländemodellierung/Neigung etwa von NO nach SW
Form:	Annähernd rechteckig
Größe:	Gem. Grundbuch 780 m ² ; mittl. Breite ca. 24 m, mittl. Tiefe ca. 32,5 m

4.6 Denkmalschutz

Laut Auskunft der Behörde besteht für das bewertungsgegenständliche Objekt kein Denkmalschutz.

4.7 Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks

Das gegenständliche Grundstück ist mit einem Wohnhaus und einer Doppelgarage bebaut. Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein freistehendes Zweifamilienwohnhaus, das Gargengebäude ist ebenfalls freistehend und positioniert sich nahe der nordöstlichen Gebäudeecke des Wohngebäudes. Weiter befindet sich neben einem Gartenhaus in Holzkonstruktion ein kleines Gewächshaus im südlichen Bereich des Grundstücks.

Die Grundstücksgröße des Bewertungsobjekts ist für eine derartige Bebauung / Nutzung ausreichend bemessen und als ortsüblich anzusehen. Die Erschließung ist gesichert und die Grundstücksfläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar. Das Grundstück ist somit gemäß seinen genehmigten Nutzungen nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV als Bauland zu qualifizieren.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkung

Allgemeine Hinweise:

Die nachfolgende Beschreibung der baulichen Anlagen basiert auf Beobachtungen während des Ortstermins sowie Angaben aus der Bauakte (im Falle einer Außenbesichtigung weitestgehend unter Zugrundelegung der vorliegenden Aktenlage).

Laut dem Gerichtsauftrag ist die Gutachtenstätigkeit auf das zur Erfüllung des Auftrags Notwendige zu beschränken. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während

des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Überprüfung der Funktionsfähigkeit der baulichen Gegebenheiten, insbesondere Bauteile, technische Anlagen und anderes ist nicht Auftragsgegenstand; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel, -schäden sowie Reparaturstau werden soweit aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar und bekannt sind. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden ebenfalls nicht durchgeführt.

Soweit am Tag der Ortsbesichtigung erkennbar, entsprach die vorhandene Grundstücksbebauung, die bauliche Ausführung und die Aufteilung und Anordnung der Räumlichkeiten überwiegend den vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen. Teilweise sind Abweichungen gegeben, wie z. B. das zum Bewertungsstichtag ausgebaute Dachgeschoss und die Terrassenüberdachung an der Fassade SO im Erdgeschoss. Spätere, sonstige baurechtliche Anzeige- bzw. Genehmigungsunterlagen sind dem Sachverständigen zum Bewertungsstichtag nicht bekannt bzw. konnten nach Rücksprache mit der Bauverwaltung nicht in Erfahrung gebracht werden.

Seit dem 01.02.2021 sind unter näher definierten Bedingungen (u. a. nicht abgegebene Stellungnahme der Gemeinde innerhalb einer Frist von einem Monat, dass das Genehmigungsverfahren doch durchgeführt werden soll) die Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben im Anwendungsbereich des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB, also im sogenannten unbeplanten Innenbereich, genehmigungsfreigestellt (Vorhaben nach Art. 58 Abs. 2 BayBO).

Im Fall der Genehmigungsfreistellung muss keine Baugenehmigung beantragt, sondern lediglich die Gemeinde von dem Bauvorhaben unterrichtet werden, indem erforderliche Bauunterlagen bei der Gemeinde einzureichen sind. Äußert sich die Gemeinde innerhalb einer Frist von einem Monat nicht oder erklärt sie schon vorher schriftlich, kein Genehmigungsverfahren zu verlangen, kann mit dem Bau begonnen werden.

Aufgrund der - soweit bekannt - fehlenden Unterrichtung der Behörde ist daher zum Stichtag von einem durchgeführten Bauvorhaben ohne formelle Vorlage gegenüber der Baubehörde auszugehen. Inwieweit der zum Bewertungsstichtag tatsächlich bestehende Ausbau nachträglich anzeigefähig ist und die Wohnflächenerweiterung im DG mit den bestehenden öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten vereinbar ist, muss durch eine konkrete schriftliche Unterrichtung behördlicherseits geklärt werden. Der weiteren Bewertung im Rahmen dieses Gutachtens wird insofern der - seitens der zuständigen Behörden benannte - baugenehmigungsrechtliche Zustand des Bewertungsobjekts mit nicht ausgebautem Dachraum zugrunde gelegt.

5.2 Baubeschreibung allgemein und innen

Wohnhaus

Gebäudetyp: Zweifamilienhaus mit Doppelgarage in massiver Bauweise. Das Gebäude besteht aus Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss sowie einem Kellergeschoss.

Konstruktion

Fundament: Nicht genau bekannt, vmtl. Streifenfundament

Außenwände: Nicht genau bekannt, lt. Planunterlagen, Beton und Mauerwerk, lt. Auskunft Eigentümer an zwei WH-Fassaden nachträglich - etwa vor 30 Jahren – angebrachtes WDVS

Innenwände: Nicht genau bekannt, lt. Planunterlagen Mauerwerk

Böden/Decken: Nicht genau bekannt, lt. Planunterlagen Decken ü. KG, EG, OG: Stahlbeton

Dach:	Soweit bekannt u. ersichtlich Satteldach in Holzkonstruktion, lt. Auskunft Eigentümer etwa im Jahre 2013 saniert, gedämmt; Dachhaut Dachpfannen; Schneefanggitter vorhanden
Dachentwässerung:	Vorhanden
Eingangsbereich EG an NO-Fassade:	Nicht barrierefrei, zweistufiges Eingangspodest, Überdachung mit Wasserspeier, Hauseingangstüre aus Holz mit Glasausschnitten; Außenbeleuchtung vorhanden, Sprechanlage und Klingeltaster an Leibung Hauseingangstüre
Außentreppe:	An WH-Fassade SO, überdacht
Freisitz/Balkon/ Dachterrasse /Loggia:	EG: Überdachte Terrasse an WH-Fassade SO; nicht überdachter Freisitz an WH-Fassade SW OG: Balkon
Treppen/-haus:	Unmittelbar am Hauseingangsbereich befindliche und in alle Geschosse führende zweiläufige Massivtreppe mit Zwischenpodest; Tritt- und Setzstufen Natursteinbelag; Metallstabgeländer mit Kunststoff-Handlauf im Treppenauge
Heizung/WW:	Brennwert-Gaszentralheizung von Buderus, lt. Auskunft Eigentümer Einbau etwa im Jahr 2004; zwei getrennte Heizkreisläufe für Fußbodenheizung und Heizkörper
Sonstiges:	Solarthermie für WW-Bereitung vorhanden; Außenwasseranschluss vorhanden
Zustandsmerkmale:	Insgesamt zumeist dem Alter entsprechender, baujahresgemäßer überwiegend gepflegter baulicher Grundzustand mit teils erfolgten vereinzelt Modernisierungsmaßnahmen; in Teilbereichen erforderlicher Instandhaltungs-/Instandsetzungsbedarf

Ausstattung:

Dem Baujahr und den baulichen Gegebenheiten nutzungsspezifisch entsprechend üblich; **Abweichungen** im Einzelnen wie nachfolgend dargestellt:

Böden:	Teilweise Naturstein- und Parkettbodenbelag
Decken:	Teilweise Holzdecken
Wände:	-
Fenster:	Fenster bereits ausgetauscht, lt. Auskunft Eigentümer und soweit ersichtlich etwa im Jahre 2002
Freisitz/Balkon/ Dachterrasse /Loggia:	EG: Überdachte, verschattbare Terrasse, Metall-Glas-Konstruktion mit Windschutz als Schiebeelemente an SW-Seite WH OG: Balkon an eingezogener WH-Fassade SW; Markise vorhanden
Innentüren:	-
Heizflächen:	Tlw. Rippen- tlw. Flachheizkörper, tlw. bereits ausgetauscht; im EG lt. Auskunft zusätzlich Fußbodenheizung vorhanden mit Ausnahme Wohn-/Esszimmer; lt. Auskunft Eigentümer in OG-Wohnung komplett Fußbodenheizung, keine zusätzlichen Heizkörper vorhanden, DG: Flachheizkörper
Elektro:	Strom-Dachständer, Satellitenschüssel vorhanden

Sanitär:	EG: Tageslicht-Duschbad mit Waschtisch; Duschtasse mit Duschabtrennung; Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten (tatsächlich vorhandene Räumlichkeiten Bad und WC als ein Raum abweichend vom Grundriss) OG: Nicht genau bekannt, wurde nicht besichtigt DG: Tageslicht-Duschbad mit Waschtisch; Duschtasse mit Duschabtrennung; Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten
Ausstattungsstandard:	Überwiegend baujahresgemäßer durchschnittlicher Ausstattungsstandard
Zustand:	Insgesamt zumeist dem Alter entsprechender, baujahresgemäßer überwiegend gepflegter baulicher Grundzustand mit teils erfolgten vereinzelt Modernisierungsmaßnahmen; in Teilbereichen erforderlicher Instandhaltungs-/Instandsetzungsbedarf

Garagenanbau, Doppelgarage

Konstruktionsart:	Massive Bauweise, Außenwände verputzt und gestrichen
Boden:	Rohfußboden
Dach:	Flachgeneigtes Pultdach; Dachentwässerung vorhanden
Tor/Tür/Fenster:	Zwei verschließbare Holz-Schwingtore, davon eines mit elektrischer Steuerung, das zweite mit Handbedienung in Fassade NO
Ausstattung:	Zweckmäßige Ausstattung, Strom / Licht, Wasseranschluss vorhanden
Zustandsmerkmale:	Das Gebäude machte einen weitgehend baujahresgemäßen, in Teilbereichen sanierten sowie teilw. instandhaltungs- /instandsetzungsbedürftigen Eindruck (z. B. Feuchtigkeitsspuren an Wandinnenseite)

5.3 Nebengebäude

Neben dem Wohnhaus und der Doppelgarage befand sich neben einem Gartenhaus in Holzkonstruktion ein kleines Gewächshaus im südlichen Bereich des Grundstücks.

5.4 Außenanlagen

Außenanlagen sind die mit dem Grundstück fest verbundenen Anlagen außerhalb der Gebäude. Hierzu zählen insbesondere die Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegbefestigungen und Gartenanlagen.

Ver- und Entsorgungsanlagen sind - soweit bekannt – vorhanden. Die Außenanlagen des Bewertungsgrundstückes zeigten sich der Baujahreszeit und den baulichen Gegebenheiten sowie der Grundstücksbeschaffenheit entsprechend weitgehend üblich.

Zustand der Außenanlagen: Die Außenbereiche und Außenanlagen machten - neben üblichen alters- und witterungsbedingten Abnutzungserscheinungen - einen dem Alter entsprechenden, überwiegend gepflegten Gesamteindruck.

5.5 Flächen und Maße

Allgemeine Hinweise:

Die nachfolgenden Flächen- und Raumangaben basieren auf den vorliegenden und weitgehend maßstabsgerechten Planunterlagen sowie Erkenntnissen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Vom Sachverständigen wurde kein Aufmaß vorgenommen. Die Maßentnahmen erfolgten weitgehend durch planimetrisches Messen. Die Angaben sind augenscheinlich plausibel und für die Wertermittlung hinreichend genau. Für etwaige Flächendifferenzen übernimmt der Sachverständige keine Haftung.

Bruttogrundfläche (BGF)

Maßgebliche Norm für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche und dem Brutto-Rauminhalt sind die entsprechenden Vorgaben der DIN 277 von 1987, 2005 und 2016. Die Brutto-Grundfläche (BGF) – Grundlage der vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau veröffentlichten Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – ist in der DIN 277 (2005) definiert als die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes, ausgenommen die Grundflächen von nicht nutzbaren Dachflächen und konstruktiv bedingten Hohlräumen. Die Grundflächen sind getrennt nach Grundrissebenen und getrennt nach deren Zugehörigkeit zu ermitteln. Für die Berechnung der Bruttogrundfläche sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z.B. Putz, in Fußbodenhöhe anzusetzen. Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge an den Außenflächen bleiben dabei unberücksichtigt.

Die Bruttogrundfläche ist für die Sachwertermittlung (gem. § 35 bis § 39 ImmoWertV) maßgeblich.

Wohnfläche (WoFl)

Die Wohnfläche (WoFl) wird aktuell in der Wohnflächenverordnung (WoFlV) von 2004 definiert. Die Wohnflächenverordnung ist zwingend bei der Berechnung der Wohnfläche nach Wohnraumförderungsgesetz anzuwenden. Ihr Ansatz der Wohnfläche hat sich auch im nicht geförderten Wohnungsbau als Standarddefinition der Wohnfläche durchgesetzt. Als Wohnflächen gelten gem. WoFlV die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zur betreffenden Wohnung gehören.

Zur Wohnfläche nach WoFlV gehören nicht die Grundflächen von Zubehörräumen, insbesondere Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen bzw. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie Geschäftsräume. Diese Räume werden innerhalb des Gutachtens gesondert als Nutzflächen (Nutzfl.) ausgewiesen.

Bruttorauminhalt (BRI)

Der Bruttorauminhalt (BRI) definiert das Volumen eines Gebäudes. Der Begriff entstammt der aktuellen Fassung der DIN 277. Zum Bruttorauminhalt (BRI) gehören die Rauminhalte aller Räume und Baukonstruktionen, die sich über den Brutto-Grundflächen (BGF) des Bauwerks befinden. Der Brutto-Rauminhalt (BRI) wird von den äußeren Begrenzungsflächen umschlossen, die von den konstruktiven Bauwerkssohlen, den Außenwänden und den Dächern einschließlich Dachgauben oder Dachoberlichtern gebildet werden.

Wohnhaus	<i>Bruttogrundfläche (BGF)</i>	<i>Wohnfläche (Wfl.)</i>	<i>Nutzfläche (Nfl.)</i>
Kellergeschoss	ca. 99,75 m ²		ca. 70,26 m ²
Erdgeschoss	ca. 99,75 m ²	ca. 70,27 m ²	-
Obergeschoss	ca. 99,75 m ²	ca. 68,25 m ²	-
Dachgeschoss *	ca. 99,75 m ²		ca. 51,19 m ²
Gesamt:	ca. 399,00 m²	ca. 138,52 m²	ca. 121,45 m²

Doppelgarage	<i>Bruttogrundfläche (BGF)</i>	<i>Nutzfläche (Nfl.)</i>
Erdgeschoss	ca. 33,00 m ²	ca. 27,71 m ²
Gesamt:	ca. 33,00 m²	ca. 27,71 m²

Wichtige Hinweise zu den Flächenangaben:

Soweit am Tag der Ortsbesichtigung erkennbar, entsprachen die Aufteilung, Anordnung und Nutzung der Räumlichkeiten nicht vollumfänglich den vorliegenden baurechtlich genehmigten Planunterlagen. In der vorliegenden Bauakte befand sich keine Flächenermittlung (Wohn- und Nutzflächenberechnung) die den zum Bewertungsstichtag baurechtlich genehmigten Zustand widerspiegelt. In den Grundrissen der Baugenehmigungspläne waren lediglich Flächeneintragungen in den jeweiligen Zimmern vorhanden, sowie eine einfache handschriftliche Wohnflächenzusammenstellung mit Summenbildung für die Wohnung im Erdgeschoss. Teilweise sind Abweichungen zu den tatsächlich angetroffenen baulichen Gegebenheiten vorhanden, die hauptsächlich die Terrassenüberdachung im EG und das ausgebaute Dachgeschoss betreffen. Die o. g. Flächenangaben basieren auf den tlw. bemaßten, maßstabsgetreuen genehmigten Bauplanunterlagen aus der behördlichen Bauakte. Bei den aufgeführten Wohnflächen ist ein Putzabzug von 3 % berücksichtigt. Die jeweiligen Flächen der Terrasse und des Balkons sind in den oben aufgeführten Wohnflächen nicht enthalten. Grundlage der Bewertung waren die zum Bewertungsstichtag vorliegenden, baubehördlich genehmigten Gegebenheiten.

* Wohnflächen wurden insofern in Ansatz gebracht, als sie auch baurechtlich als Wohnflächen genehmigt wurden und dem Sachverständigen im Zeitraum der Bewertung nachweislich vorlagen. Die Fläche des zum Bewertungsstichtag vorgefundenen tatsächlich ausgebauten Dachgeschosses wurde mangels nachweislicher Baugenehmigung als Nutzfläche berücksichtigt. In der oben aufgeführten Summe der Bruttogrundfläche (BGF) ist der Flächenanteil von ca. 99,75 m² des ausgebauten Dachgeschosses enthalten. Aufgrund vorgenannter baugenehmigungsrechtlicher Besonderheiten (u. a. die geringe lichte Raumhöhe) nebst der vom allgemeinen baulichen Zustand und vom Ausstattungszustand im EG und OG abweichenden Gegebenheiten des Dachgeschosses, wird der Ansatz des Kostenkennwertes zur Ermittlung der NHK (Normalherstellungskosten) als nicht ausgebautes Dachgeschoss entsprechend gewürdigt und somit auch dem Risiko eines möglichen Legalisierungsaufwands Rechnung getragen. Die aus den Unterlagen entnommenen Flächen und Maße erschienen dem Sachverständigen im Vergleich zu den Gegebenheiten am Ortstermin insgesamt plausibel und waren für den Bewertungszweck hinreichend genau. Ein Flächenaufmaß vor Ort war nicht Auftragsgegenstand und würde den Auftragsumfang bei weitem übersteigen. Für etwaige Flächendifferenzen übernimmt der Sachverständige keine Haftung. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition genauere Flächenuntersuchungen anzustellen.

6 Beurteilung der baulichen Gegebenheiten

6.1 Objekt- und Grundrissbeurteilung, energetische Betrachtung

Wohnhaus:

- Ursprgl. Baujahr ca. 1964
- Massives Zweifamilienwohnhaus
- Geschossigkeit: KG, EG, OG, DG

Garagenanbau:

- Baujahr ca. 1964
- Massive Doppelgarage
- Geschossigkeit: EG

Wesentliche durchgeführte Renovierungen / Modernisierungen der vergangenen Jahre, laut Auskunft des Antragstellers / Eigentümers zum Zeitpunkt des Ortstermins:

- Sanierung Garagendach (ca. 2021)
- Errichtung Terrassenüberdachung (ca. 2018)
- Erneuerung Dach einschl. Dämmung (ca. 2013)
- Austausch Brenner Heizung (ca. 2004)
- Heizkörper im Laufe der Jahre tlw. ausgetauscht
- Austausch Fenster (ca. 2002)
- WDVS an zwei Fassaden (ca. 1993)
- Wohnung im OG: erste umfassende Renovierung (ca. 1985); Modernisierung Bad (ca. 1998), Gäste-WC ausgenommen
- Sanierung Keller (Injektionsverfahren im Kellerraum SW) aufgrund Feuchtigkeit ohne (dauerhaften) Erfolg

Beurteilung Grundrissgestaltung und energetische Betrachtung:

- Grundrisse heutigen Anforderungen an zeitgemäße Wohnverhältnisse noch gerecht werdend
- Haustechnik (z. B. sanitäre Steigleitungen, Abwasserleitungen; Elektroleitungen sowie die energetische Ausstattung des Gebäudes) nach Eindruck vor Ort vmtl. technischer Stand noch aus der Baujahreszeit mit partiellen Teilerneuerungen
- Der Zustand der Gebäudehülle (Dachdämmung, Außenwände, Fenster) dürfte den zeitgemäßen energetischen Anforderungen vmtl. nicht mehr vollumfänglich genügen
- Ein Energieausweis lag dem Sachverständigen nicht vor

Beurteilung Zustand Wohnhaus:

- Dem Alter entsprechender durchschnittlicher, gepflegter baulicher Grundzustand mit in Teilbereichen Instandhaltungsbedarf sowie Modernisierungserfordernissen

Beurteilung Zustand Garagenanbau:

- Dem Alter entsprechender durchschnittlicher baulicher Grundzustand, tlw. mit Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf.

6.2 Besonnung und Belichtung

Gute Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse des Wohngebäudes aufgrund der freistehenden Gebäudelage, der ausreichenden Abstandsflächen und Gebäudeöffnungen nebst der vorteilhaften Himmelsrichtung der Wohnräume.

6.3 Baulicher Zustand

Wichtiger Hinweis:

Bei dem im Verkehrswertgutachten ggf. dargestellten Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf handelt es sich nicht um eine differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und detaillierte Kostenschätzung, so dass der bauliche Zustand nur pauschal aufgenommen wurde. Es wurden keine Detailuntersuchungen durchgeführt, da dies nicht Auftragsgegenstand war. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Die zur Herstellung eines baulich ordentlichen und mangelfreien Zustands erforderlichen Aufwendungen wurden nur überschlägig und pauschal berücksichtigt.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wurde bei der Einsichtnahme der vorgelegten Unterlagen und im Zuge des durchgeführten Ortstermins auf mögliche Indikatoren für vorhandene Besonderheiten geachtet - soweit diese bekannt oder aus der Datenlage ersichtlich waren. Dies wurde in ausreichendem Maße, wie es für die Verkehrswertermittlung erforderlich ist, durchgeführt. Ein vorhandener Reparaturstau, Mängel oder Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar waren. Dies schließt das Vorhandensein von, durch den Eigentümer verschwiegenen, Falschauskünften oder nicht einsehbarer und unzugänglicher Mängel bzw. Bauschäden nicht aus. Es wird vom Sachverständigen daher empfohlen, ggf. vor einer Vermögensdisposition diesbezüglich eigene vertiefende Untersuchungen anstellen zu lassen.

Auffälligkeiten, Zustand, Bauschäden und Mängel:

Wie bereits ausgeführt, zeigte sich das Wohnhaus mit Doppelgarage nebst Außenanlagen in einem weitgehend dem Alter entsprechenden, baujahreszeitlichen und überwiegend gepflegten baulichen Grundzustand, teilweise mit bereits einige Jahre zurückliegend erfolgten Modernisierungsmaßnahmen.

Alters-, gebrauchts- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen waren in üblichem Maße ersichtlich. Ein negativer Werteeinfluss aufgrund baulicher Auffälligkeiten ist im Kontext zum aktuellen Marktgeschehen im Wesentlichen dem nicht mehr vollumfänglich zeitgemäßen energetischen Gebäudezustand geschuldet. In naher Zukunft dürfte mit weiteren Modernisierungsmaßnahmen zu rechnen sein (z. B. Heizung, Dämmung der Gebäudehülle).

Anmerkung: Sowohl die baulichen (Zustand, Ausstattung) als auch die baugenehmigungsrechtlichen Besonderheiten des Dachgeschosses sind im Ansatz des Kostenkennwertes zur Ermittlung der NHK (Normalherstellungskosten) entsprechend gewürdigt. Ein zusätzlicher Abschlag darüber hinaus ist insofern nicht erforderlich.

Bewertung der baulichen Auffälligkeiten, Instandhaltung- /Setzung, Modernisierung:

Pflege-, Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten sind zur Sicherung einer nachhaltigen Nutzung in angemessener Weise zu berücksichtigen. Einige der bei dem Wohnhaus gegebenen baulichen Auffälligkeiten und Mängel sind nach Einschätzung des Sachverständigen teilweise als disponibel einzuschätzen. Disponible Investitionserfordernisse dienen dem mittel- und langfristigen Erhalt der Gebrauchsfähigkeit einer Immobilie, schränken die Gebrauchsfähigkeit jedoch in der Regel nicht unmittelbar ein. Die Instandsetzungskosten für disponible Schäden und Mängel sind daher nicht in ihrer vollen Höhe in Abzug zu bringen, da der Wertminderungsbetrag insbesondere bei älterer Gebäudesubstanz im Allgemeinen nicht höher sein kann als der Wertanteil des betreffenden Bauteils. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wird zur Würdigung des Istzustandes der baulichen Anlagen am Stichtag ein pauschaler Abschlag vom vorläufigen Grundstückswert in Abzug gebracht, wie er durch potenzielle Marktteilnehmer vorgenommen wird. Dieser Abschlag

bemisst sich in der Regel an der Höhe des vorläufigen Verkehrswertes, den Kostenkennwerten zur Schadensbeseitigung sowie den zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Gegebenheiten am regionalen Grundstücksmarkt.

Im Rahmen der weiteren Bewertungsschritte wird zunächst von einem dem Alter entsprechenden, weitgehend schadensfreien Zustand der baulichen Anlage ausgegangen. Die oben aufgeführten Auffälligkeiten zählen im Sinne des § 8 Abs. 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zu den sogenannten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (BoG). Diese sind innerhalb des Gutachtens daher gesondert zu erfassen und vom unbelasteten, schadensfreien vorläufigen Verkehrswert am Ende der weiteren Bewertung in Abzug zu bringen.

Für die zum Bewertungsstichtag gegebenen baulichen Auffälligkeiten im Kontext zum aktuellen Marktgeschehen hält der Sachverständige zur Sicherung der Erträge einen Abschlag in freier Schätzung von überschlägig und pauschal in Höhe von

rund 10.000 €

Wohnhaus: rd. 10.000 € (= rd. 72 €/m² bei rd. 139 m² Wfl.)

für angemessen und gerechtfertigt.

Im Rahmen der weiteren Bewertungsschritte wird zunächst von einem schadensfreien Zustand der baulichen Anlage ausgegangen.

Hinweis: Reparaturstau wurde soweit aufgenommen, wie er zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar war. Es wird empfohlen, ggf. eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Etwaige zeitlich bedingte Abnutzungserscheinungen gehen auch als wichtige Faktoren z. B. in den Ansatz einer linearen Alters-Wertminderung (Sachwertverfahren), der nachhaltigen Mieterträge, in den Ansatz des Liegenschaftszinses sowie in den Ansatz der Instandhaltungskosten (Ertragswertverfahren) angemessen ein. Es wurden keine Detailuntersuchungen durchgeführt, da dies nicht Auftragsgegenstand war. Der Sachverständige empfiehlt diesbezüglich, vertiefende Untersuchungen eigenverantwortlich anzustellen.

7 Wertermittlungsverfahren

7.1 Allgemein

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert „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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes ist unter Berücksichtigung der örtlichen und regionalen Marktverhältnisse aus dem angewandten Wertermittlungsverfahren abzuleiten. Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) beschrieben. Dort sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) oder das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) für die Wertermittlung vorgesehen. Der Verkehrswert wird abgeleitet aus dem Vergleichs-, Ertrags- und/oder Sachwertverfahren.

Im Folgenden wird die Wahl der Wertermittlungsverfahren begründet. Die Begründung der Verfahrenswahl ist nach § 6 zwingend vorgeschrieben. Nach den Vorschriften der ImmoWertV ist zur

Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

7.2 Bewertungsmethoden

Vergleichswertverfahren:

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens findet die Grundstücksmarktlage vor allem durch die herangezogenen Vergleichspreise Eingang in die Wertermittlung. Das Vergleichswertverfahren wird dann angewandt, wenn zwischen dem Bewertungsobjekt und den entsprechenden Vergleichsobjekten eine unmittelbare Vergleichbarkeit besteht.

Ertragswertverfahren:

Das Ertragswertverfahren wird seit geraumer Zeit generell angewandt und bietet sich insbesondere bei Wohnungs- und Teileigentum, Mehrfamilienwohnhäusern sowie Gewerbeobjekten und -einheiten an. Die Wertigkeit wird am besten durch die Miete oder Pacht zum Ausdruck gebracht. Da Wohnungs- und Teileigentum, Mehrfamilienwohnhäuser sowie Gewerbeobjekte und -einheiten zum größten Teil als Anlageobjekte gehalten werden und damit auch vermietet sind, lässt sich in der Regel eine Miete unschwer feststellen oder als vergleichbar heranziehen. Demzufolge muss auch bei der Verkehrswertermittlung der erzielbare Ertrag im Vordergrund stehen, was im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Ertragswertverfahren möglich ist. Als Plausibilitätskontrolle empfiehlt es sich, aufgrund der Marktlage Vergleichswerte heranzuziehen.

Sachwertverfahren:

Grundstücke, die z. B. mit Einfamilienwohnhäusern, Doppelhäusern oder Reihenhäusern bebaut sind, werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen bewertet. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Grundstücken im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwertverfahren möglich. Als Plausibilitätskontrolle empfiehlt es sich, aufgrund der Marktlage Vergleichswerte heranzuziehen.

7.3 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs

Die Wahl der Wertermittlungsverfahren bestimmt sich grundsätzlich nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Bei der Wertermittlung ist zu hinterfragen, welche Überlegungen der Markt bei der Preisbemessung im Grundstücksverkehr für die vorliegende Art von Grundstück angestellt hat und somit für die Bewertung maßgebend ist. Ebenfalls für die Wahl des Wertermittlungsverfahrens entscheidend sind die dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen und Datengrundlagen, z. B. bei der Frage nach einer möglichen Anwendung eines Vergleichswertverfahrens. Außeracht bleiben müssen bei der Wahl des Verfahrens persönliche oder ungewöhnliche Interessen, die nicht das Marktgeschehen widerspiegeln.

Bei bebauten Grundstücken ist für die Wahl des Wertermittlungsverfahrens die zukünftige Nutzung des Grundstücks maßgebend, die im Rahmen der rechtlich zulässigen Nutzung und unter wirtschaftlicher Betrachtungsweise üblicherweise realisiert wird. Hierbei ist insbesondere auch auf eine sinnvolle Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes bei der zukünftigen Nutzung zu

achten. Grundlage bilden hierbei die vorhandene Bauleitplanung und andere rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten, die ohne spekulative Erwartungen Anhaltspunkte für die künftige Nutzbarkeit geben.

7.4 Umstände des Einzelfalls / Vorgehensweise

Besondere Umstände des Einzelfalls, die ein Abweichen von den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs rechtfertigen würden, sind bei dem Bewertungsobjekt nicht erkennbar.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes für das Bewertungsobjekt ist das **Sachwertverfahren** zu wählen. Bei dem Wohnhaus steht weniger das Erzielen nachhaltiger Erträge (Mieteinnahmen, steuerliche Abschreibung, Wertsteigerungen etc.) im Vordergrund. Ein- und Zweifamilienwohnhäuser werden i. d. R. nicht vermietet, sondern von dem Hauseigentümer ganz oder zum überwiegenden Teil bewohnt. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren.

Das Ertragswertverfahren kommt für die Ableitung des Verkehrswerts nicht in Betracht. Es wird hier lediglich zu Kontrollzwecken und zur Plausibilisierung aufgeführt. Das Vergleichswertverfahren kommt ebenfalls nicht zur Anwendung, da dem Sachverständigen keine Vergleichsobjekte bekannt sind, welche mit dem zu bewertenden Objekt in den wesentlichen und wertbeeinflussenden Merkmalen hinreichend übereinstimmen würden.

Bei der Ermittlung des Bodenwerts wird das (indirekte) Vergleichswertverfahren herangezogen (Bodenrichtwertverfahren).

7.5 Darstellung der Bewertungssystematik

In den o. g. Wertermittlungsverfahren im Sinne von § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV, z. B. allgemeine Wirtschaftslage, Verhältnisse auf dem Kapitalmarkt, demographische Entwicklung)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV, z. B. Baumängel, Bauschäden)

Das jeweilige Wertermittlungsverfahren – in diesem Falle das sog. Sachwertverfahren - gliedert sich demnach in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Sachwerts (vSW)
In der nachfolgenden Bewertung wird somit zunächst der vorläufige – schadensfreie und unbelastete – Sachwert ermittelt.
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts (mvSW)
Im zweiten Schritt ist zu prüfen, inwieweit das Ergebnis an den Markt anzupassen ist
3. Ermittlung des Sachwerts (SW)
In einem dritten Schritt sind „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ i. S. d. § 8 Abs. 3 ImmoWertV sachgerecht zu berücksichtigen (z. B. Baumängel, Schäden etc.).

Im Sachwertverfahren setzt sich der Wert der zu bewertenden Immobilie im Regelfall aus dem **Bodenwert** und dem **Wert der baulichen Anlage** zusammen.

Im folgenden Sachwertverfahren, wie es in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV §§ 35-39) normiert ist, ist der Sachwert (Verfahrenswert) nach folgendem Schema zu ermitteln:

	Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen (NHK 2010)
x	Regionalfaktor
x	Alterswertminderungsfaktor
=	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen
+	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen
+	Bodenwert
=	Vorläufiger Sachwert des Grundstücks (vSW)
+/-	Allgemeine Marktanpassung / objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert (mvSW)
+/-	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. Baumängel/Schäden)
=	Sachwert (Verfahrenswert)

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

8 Bewertung

8.1 Ermittlung des Bodenwerts

Der Bodenwert eines Grundstücks ist grundsätzlich aus Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken zu ermitteln. Vergleichsgrundstücke sind solche Grundstücke, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Insbesondere folgende Merkmale können den Wert eines Grundstücks beeinflussen:

- Lage, wie z. B. Ortslage, Verkehrslage, Nachbarschaftslage oder Wohnlage
- Nutzbarkeit nach öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften
- Beschaffenheit, wie z. B. Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt, Bodenbeschaffenheit
- Erschließungszustand

Es kommt in der Wertermittlungspraxis jedoch häufig vor, dass keine Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken, die in ihren wertbeeinflussenden Merkmalen mit dem Bewertungsgrundstück hinreichend übereinstimmen, vorliegen. Dies ist auch bei der hier vorliegenden Wertermittlung der Fall. In diesem Fall kann auf die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte zurückgegriffen werden. Insofern wird für das zu bewertende Grundstück der Bodenwert aus einem geeigneten Bodenrichtwert abgeleitet. Diese gängige Praxis, den Bodenwert eines Grundstücks aus Bodenrichtwerten abzuleiten, basiert auf der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Dort heißt es in § 40 Abs. 2: „Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein **objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert** verwendet werden.“

Im vorliegenden Fall wird der Verkehrswert aus den vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwerten abgeleitet.

Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück:

Im Sinne des § 13 Abs. 1 der ImmoWertV ist der Bodenrichtwert wie folgt beschrieben: „Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks“. Das Bodenrichtwertgrundstück gemäß Abs. 2 ist hierbei ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 ImmoWertV

gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben.

Laut Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses wird der zuletzt veröffentlichte durchschnittliche erschließungsbeitragsfreie (ebf) Bodenrichtwert (BRW) zum 01.01.2022 mit **380 €/m²** Grundstücksfläche (Bodenrichtwertzone 21311010) für unbebaute Grundstücke angegeben. Der BRW bezieht sich auf Wohnbauflächen (W). Weitere wertrelevante Kennzahlen bezogen auf den Bodenrichtwert (z. B. WGFZ) wurden seitens des Gutachterausschusses nicht angegeben.

Das gegenständliche Grundstück zeigt hinsichtlich der betrachteten Bodenrichtwertzone weitgehend vergleichbare gebietstypische Lage- und Nutzungsmerkmale mit einer ortsüblichen Bebauung. Der Sachverständige hält die Zugrundelegung des Bodenrichtwerts in Höhe von **380 €/m²** Grundstücksfläche zunächst für angemessen und kann daher als Ausgangswert für den anzusetzenden Bodenwert übernommen werden.

Anpassung an die konjunkturelle Entwicklung:

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2022. Der Bewertungsstichtag für das gegenständliche Grundstück hingegen datiert zum 27. Juli 2023. Aufgrund der aktuell teils verhaltenen Nachfrage, ausgelöst durch die Kriegssituation in der Ukraine, gestiegener Bauzinsen, der überdurchschnittlich hohen Inflation sowie der zu erwartenden Preiserhöhungen im Bereich der Energiekosten (Gas, Öl, Strom) geht der Sachverständige von einer insgesamt gedämpften Bodenwertentwicklung zum Stichtag aus. Insofern hält der Sachverständige den Bodenrichtwert als Grundlage für die weitere Bewertung als marktgerecht (**Faktor** somit **1,00**).

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert:

Der Bodenwert errechnet sich somit aus dem anzusetzenden objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert und der vorhandenen Grundstücksfläche.

Bodenrichtwert (BRW, ebf.)		380 €/m²
Anpassung konjunkturelle Entwicklung	x	1,00
objektspezifisch angepasster BRW rund		380 €/m²
Grundstücksfläche	x	780 m ²
Bodenwert	=	296.400 €
Bodenwert (gerundet)	=	296.000 €

Bodenwert Grundstück Flurstück 184/12

rd. 296.000 €

8.2 Ermittlung des Sachwerts

Im Sinne des § 35 ImmoWertV wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem zu ermittelnden Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV) ermittelt (siehe Ziffer 7.5 Darstellung der Bewertungssystematik). Die Werte werden zunächst getrennt voneinander ermittelt und einer eventuell notwendigen Marktanpassung (§ 21

Abs. 1 und 3 ImmoWertV) sowie unter der Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 ImmoWertV Abs. 3) zum Sachwert der Immobilie zusammengefasst.

Der kostenorientierte vorläufige Sachwert wird an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt angepasst (Marktanpassung). Diese Marktanpassung erfolgt mittels eines Sachwertfaktors, der im Idealfall vom örtlichen Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV). Die im Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren angewendeten Wertparameter des Sachwertverfahrens sind auch bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren anzuwenden, um eine Systemkonformität einzuhalten.

Im vorliegenden Bewertungsfall wurden durch den zuständigen Gutachterausschuss (GAA) im Landkreis Augsburg geeignete **Sachwertfaktoren zur Marktanpassung** abgeleitet und in dem zum Bewertungsstichtag relevanten aktuellen Grundstücksmarktbericht 2021 nebst der „wertDaten“ (für die Wertermittlung erforderlichen Daten, veröffentlicht im Januar 2022) veröffentlicht. Ferner werden die Auswertungen des neuesten Grundstücksmarktberichts nebst der „wertDaten“ 2023 aufgrund der knapp nach Bewertungsstichtag erfolgten Veröffentlichung (August 2023) in der weiteren Bewertung entsprechend gewürdigt. Die Sachwertermittlung erfolgt aus diesem Grund nach den empirischen Datenerhebungen seitens des zuständigen Gutachterausschuss (GAA) i. V. m. den Erfahrungswerten des unterzeichnenden Sachverständigen über den regionalen Immobilienmarkt in Anlehnung an die empfohlenen Vorgehensweisen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Die Eingangsgrößen des Sachwertverfahrens werden im Folgenden festgelegt. Daran anschließend wird mit diesen Größen der Sachwert ermittelt.

Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen:

Die durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV Abs. 2) der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.

Die Herstellungskosten werden mittels durchschnittlicher Herstellungskosten, den so genannten Normalherstellungskosten, ermittelt. Die aktuellsten Normalherstellungskosten (NHK 2010) wurden vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung am 18.10.2012 im Bundesanzeiger mit Einführung der Sachwertrichtlinie (SW-RL) veröffentlicht. Seit dem Jahre 2021 sind die NHK 2010 Bestandteil der ImmoWertV (2021) und somit Rechtsverordnung.

Es sind die Normalherstellungskosten zu verwenden, die der Ableitung des zutreffenden Sachwertfaktors zugrunde liegen. Die NHK 2010 sind in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung) des Wertermittlungsobjektes.

Für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser wird innerhalb der NHK 2010 eine Unterscheidung der Gebäudeausstattung in fünf Standardstufen vorgenommen. Standardstufe 1 entspricht hierbei einer Gebäudeausstattung mit überwiegenden Ausstattungsmerkmalen mit Baujahr vor ca. 1980, die als nicht mehr zeitgemäß anzusehen ist, aber dennoch eine zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes erlaubt. Standardstufe 2 entspricht ebenfalls einer nicht mehr ganz zeitgemäßen, aber annehmbaren Gebäudeausstattung mit überwiegenden Ausstattungsmerkmalen mit Baujahr vor ca. 1995.

Standardstufe 3 entspricht in etwa einer mittleren Gebäudeausstattung mit überwiegenden Ausstattungsmerkmalen mit Baujahr nach ca. 1995 bis ca. 2005. Standardstufe 4 entspricht einer

guten Gebäudeausstattung mit überwiegenden Ausstattungsmerkmalen mit Baujahr nach ca. 2005 bis ca. 2010. Standardstufe 5 entspricht abschließend einer gehobenen Gebäudeausstattung mit überwiegenden Ausstattungsmerkmalen mit Baujahr nach ca. 2010.¹

In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten.

Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt). Eine Regionalisierung der NHK 2010, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, erfolgt nach der ImmoWertV 2021 über den sogenannten Regionalfaktor. Der Regionalfaktor ist ein in der Regel vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Wichtiger Hinweis:

Abweichende regionale Baupreisverhältnisse werden allerdings in diesem Falle über die Marktanpassung mittels Sachwertfaktor berücksichtigt, da vom GAA der kreisfreien Stadt Augsburg ein separater Regionalfaktor bisher nicht abgeleitet wurde.

Es wird in der vorliegenden Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2010 zugrunde gelegt, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht.

Das hier gegenständliche **Wohnhaus nebst Doppelgarage** wurde soweit bekannt und ersichtlich ca. im Jahr **1964** errichtet. Das Wohnhaus zeigte einen überwiegend dem Alter entsprechenden, baujahreszeitlichen, gepflegten baulichen Grundzustand mit bereits erfolgten, tlw. mehrere Jahre zurückliegenden Modernisierungsmaßnahmen.

Unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustands der baulichen Anlage wird unter Würdigung der hier angenommenen und überschlägig geschätzten Investitionen (siehe Ziffer 6.3) insgesamt von einem **fiktiven Baujahr um etwa 1973** ausgegangen.

Bei dem Ansatz des gewählten Kostenkennwertes ist somit unter Würdigung des Alters der baulichen Anlage und der hier angenommenen **insgesamt durchschnittlichen** Ausstattungsqualitäten von einem Baujahr überwiegend innerhalb der **Standardstufen zwischen 2 und 3** auszugehen. Für das bewertungsgegenständliche Wohnhaus wird von folgenden Parametern ausgegangen:

Wohnhaus: Ein- / Zweifamilienhaus in Anlehnung an NHK 2010 Typ 1.12
Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut
Gewählter Kostenkennwert ca. 720 €/m² BGF
Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05
In Ansatz zu bringender Kostenkennwert rd. 756 €/m² BGF

Doppelgarage: Einzelgarage/Mehrfachgarage, in Anlehnung an NHK 2010 Typ 14.1
Garage in Massivbauweise, NHK Standardstufe 4
Baujahreszeitlicher zweckmäßiger Ausstattungsstandard
Gewählter Kostenkennwert ca. 485 €/m² BGF

¹ siehe hierzu auch Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI): Sachwertrichtlinie, Anlage 2, einsehbar unter <http://www.bmvi.de/>

Baupreisentwicklung:

Die herangezogenen Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag liegt hingegen im Jahr **2023**. Die Normalherstellungskosten sind mithilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV). Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex²) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden.

Die Baupreissteigerung vom Jahr 2010 bis zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag liegt laut dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamts seit der - für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag relevanten - letzten Veröffentlichung am 10. Juli 2023 bei 77,8 % (= 177,8; Basis 2015 = 100) für Wohngebäude (**Faktor in Sachwertberechnung somit 1,778**).

Bruttogrundfläche (BGF):

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Bruttogrundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der, bezogen auf die jeweilige Gebäudeart, marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Anwendung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) sind im Rahmen der Ermittlung der Bruttogrundfläche nur die überdeckten Grundflächen anzusetzen (Bereiche a und b der DIN 277-1/2005). Überdeckte Balkone bleiben im vorliegenden Sachwertmodell jedoch unberücksichtigt. Für die Ermittlung der Bruttogrundfläche sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.

Nicht zur BGF gehören beispielsweise die Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen in konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken, sowie Flächen, die ausschließlich der Inspektion, Wartung und Instandsetzung von Baukonstruktionen und deren technischen Anlagen dienen.

Die Herstellungskosten der Gebäudehauptflächen ergeben sich schließlich aus der Multiplikation der Normalherstellungskosten mit der Bruttogrundfläche. Diese wurden für die zum Bewertungsstichtag nachweislich baurechtlich genehmigten Flächen in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit mit rd. **399 m²** für das **Wohnhaus** und mit rd. **33 m²** für die **Doppelgarage** ermittelt.

Besondere Bauteile und „C-Flächen der BGF“:

Bei den Gesamtherstellungskosten sind ergänzend die baulichen Besonderheiten des Wertermittlungsobjekts zu berücksichtigen, die aus Abweichungen zu den Standardobjekten der NHK 2010 resultieren und sich im Rahmen üblicher Gebäudeausstattungen bewegen. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV). Diese separat erfassten besonderen Bauteile werden mit ihren Herstellungskosten zum Basisjahr der NHK 2010 oder als prozentuale Pauschalansätze berücksichtigt. Sofern vorhanden, sind auch Besonderheiten der Gebäudeabmessungen (Größe, Dachhöhen, Kniestock, Dachneigungen) bzw. besondere Dachgeschossnutzungen zu berücksichtigen, insofern diese nicht bereits im Ansatz der Herstellungskosten oder bei der Ermittlung der Bruttogrundfläche angemessen und systemkonform berücksichtigt wurden.

² siehe hierzu auch Statistisches Bundesamt (DESTATIS): Preisindizes für die Bauwirtschaft, einsehbar unter <http://www.destatis.de/>

Wohnhaus:

Für besondere Bauteile und C-Flächen der Bruttogrundfläche wird gemäß der Modellparameter des zuständigen GAA zur Ableitung der Sachwertfaktoren (z. B. Balkone, Eingangsüberdachungen, Kelleraußentreppen im üblichen Umfang im Sachwert enthalten) kein gesonderter Ansatz angenommen. Für die über den üblichen Umfang hinausgehenden besonderen Bauteile (z. B. Terrassenüberdachung) wird ein gesonderter Ansatz von **2,5 %** der Herstellkosten als zutreffend erachtet und in Ansatz gebracht.

Doppelgarage:

Ein zusätzlicher pauschaler Satz für eventuelle besondere Bauteile und C-Flächen der Bruttogrundfläche werden bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt für nicht erforderlich erachtet, die vorhandene Bauart und der Ausstattungsstandard der Garage ist im Ansatz des gewählten Kostenkennwertes bereits entsprechend ausreichend gewürdigt. Die Gebäudegeometrie weist im vorliegenden Fall keine wesentlichen Unregelmäßigkeiten auf, die einen weiteren Zu- oder Abschlag begründen würden.

Restnutzungsdauer (RND):

Als Restnutzungsdauer ist der Zeitraum definiert, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Eine unterlassene Instandhaltung oder durchgeführte Modernisierungen können die Restnutzungsdauer entsprechend verkürzen oder verlängern. Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Die Gesamtnutzungsdauer stellt eine Modellgröße des jeweiligen Sachwertmodells dar und ist somit entsprechend systemkonform zur Modellbeschreibung der Sachwertfaktoren anzuwenden.

Die zur Ableitung der Sachwertfaktoren zugrunde gelegten Modellparameter des zuständigen GAA im Landkreis Augsburg, veröffentlicht im aktuellen **Grundstücksmarktbericht 2021** nebst der „wertDaten“ (für die Wertermittlung erforderlichen Daten, veröffentlicht im Januar 2022), sind entsprechend als Modellgrundlage anzuwenden. Ferner werden die Auswertungen des neuesten Grundstücksmarktberichts nebst der „wertDaten“ 2023 aufgrund der knapp nach Bewertungstichtag erfolgten Veröffentlichung (August 2023) in der weiteren Bewertung entsprechend gewürdigt.

Aufgrund der Baustruktur, der einzuordnenden Standardstufe sowie der gegebenen Situation auf dem Grundstücksmarkt kann in Anlehnung an das Sachwertmodell des zuständigen Gutachterausschusses bei vorliegendem Bewertungsfall von folgender Gesamtnutzungsdauer (GND) ausgegangen werden:

Gesamtnutzungsdauer**Wohnhaus (GND):****ca. 80 Jahre****Gesamtnutzungsdauer****Garagenanbau (GND):****ca. 80 Jahre**

Das Wohngebäude wurde soweit bekannt und ersichtlich gemeinsam mit dem Garagenanbau ursprünglich etwa im Jahr 1964 errichtet.

Besonderheit Garagengebäude:

Garagen oder garagenähnliche Nebengebäude weisen aufgrund ihrer Nutzungs- und Baustruktur i. d. R. deutlich geringere Gesamtnutzungszeiträume auf als Wohnhäuser. Die Garage steht in diesem Falle allerdings räumlich wie funktionell im Zusammenhang mit der Wohnhausbebauung. Es wird daher davon ausgegangen, dass das hier gegenständliche Garagengebäude zusammen mit dem Wohnhaus ein gemeinsames Schicksal teilt und somit die Garage während des Nutzungszeitraumes des Wohnhauses parallel und zeitgleich erhalten wird.

Unter vorgenannten zugrunde gelegten Ausführungen und Annahmen wird das **fiktive Baujahr** des Wohngebäudes nebst Doppelgarage seitens des Sachverständigen mit etwa **1973** angenommen. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) wird aufgrund des vorgefundenen Zustands der baulichen Anlagen, unter Berücksichtigung der hier angenommenen Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten (siehe Ziffer 6.3) unter sachverständiger Würdigung des Einzelfalls, wie folgt eingeschätzt:

Wohngebäude: Gesamtnutzungsdauer (GND):	ca. 80 Jahre
(in Anlehnung an das Sachwertmodell GAA)	
Alter (fiktives Bj. 1973):	ca. 50 Jahre
Restnutzungsdauer (RND):	ca. 30 Jahre

Gemeinsame wirtschaftliche Restnutzungsdauer zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes:	ca. 30 Jahre
---	---------------------

Alterswertminderung:

Die auf Grundlage der NHK 2010 und unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren ermittelten sowie mit Hilfe des Baupreisindex' auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neuerrichteten Gebäudes. Je älter ein Gebäude wird, umso mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines „gebrauchten“ Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Soweit es sich bei dem vorhandenen Wertermittlungsobjekt nicht um einen Neubau handelt, sind diese Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (RND) und der ursprünglichen Gesamtnutzungsdauer (GND) des Gebäudes im Wert zu mindern. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Diese Korrektur erfolgt im vorliegenden Bewertungsfall analog zum Bewertungsmodell des regionalen Gutachterausschusses zur Ableitung der Sachwertfaktoren, welcher dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer entspricht und somit einer linearen Wertminderung gleichkommt.

Es ergibt sich unter Berücksichtigung des (fiktiven) Alters für üblich instand gehaltene Gebäude folgende Wertminderung:

Wohngebäude:	Alter:	ca. 53 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer:	ca. 80 Jahre
	Wertminderung rund:	ca. 62,50 % (linear)
	somit Faktor Wertminderung im SWV:	ca. 0,375

Garagenanbau:	Wertminderung analog Wohnhaus
---------------	-------------------------------

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen (siehe auch Punkt 5.4). Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, sind die Sachwerte der für die Grundstücksart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Werden die gewöhnlichen Herstellungskosten zugrunde gelegt, ist eine Alterswertminderung anzusetzen, wobei sich die Restnutzungsdauer in der Regel an der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage orientiert.

Für die vorhandenen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (Einfriedungen, Wegbefestigungen, Hausanschlüsse, Gartenflächen etc.) wird im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die Modellgrundlage des regionalen Gutachterausschusses sowie nach Erfahrungssätzen ein pauschaler Satz von **ca. 5 %** des Sachwertes der baulichen Anlage angenommen. Mit den aufgeführten Einflussfaktoren errechnet sich der vorläufige Grundstückssachwert wie folgt:

Sachwertermittlung:

Mit den o. g. Eingangsfaktoren wird der Sachwert wie folgt ermittelt.

Wohnhaus:			
Durchschnittliche Herstellkosten (NHK 2010)		756 €/m ²	
x Regionalfaktor (gem. Modellparameter GAA)		1,000	
x Baupreientwicklung seit 2010		1,778	
x Bruttogrundfläche BGF rund		399 m ²	536.323 €
= Herstellkosten			536.323 €
+ Besondere Bauteile und "C-Flächen" der BGF		2,50%	13.408 €
= Durchschnittliche Herstellkosten der baulichen Anlage			549.731 €
- Alterswertminderung linear			0,3750
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage			206.149 €
+ Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	5,00% d. vSW d. baul. Anlage		10.307 €
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen			216.457 €
= entspricht € pro m ² Wohnfläche	bei 139 €/m ² Wfl.		1.563 €/m ²

Doppelgarage:

Durchschnittliche Herstellkosten (NHK 2010)	485 €/m ²	
x Regionalfaktor (gem. Modellparameter GAA)	1,000	
x Baupreisentwicklung seit 2010	1,778	
x Bruttogrundfläche BGF rund	33 m ²	28.457 €
= Herstellkosten		28.457 €
+ Besondere Bauteile und "C-Flächen" der BGF	0,00%	- €
= Durchschnittlicher Herstellkosten der baulichen Anlage		28.457 €
- Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV		0,3750
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage		10.671 €
+ Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	0,00%	- €
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen		10.671 €
= entspricht € pro m ² Nutzfläche	bei 28 €/m ² Nfl.	385 €/m ²

Zusammenfassung

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen (Wohnhaus)	216.457 €
Vorläufiger Sachwert von weiteren baulichen Anlagen (Garagenanbau)	10.671 €
+ Bodenwert	296.000 €
= Vorläufiger Sachwert des Grundstücks rd.	523.000 €
= entspricht € pro m ² Wohnfläche	bei 139 €/m ² Wfl. 3.776 €/m ²

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks (vSW)

- ohne Marktanpassung, schadensfrei und unbelastet -

rd. 5 2 3 . 0 0 0 €**8.3 Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt - Marktanpassung**

Der vorläufige Sachwert des Wertermittlungsobjekts ergibt sich als Summe vom Sachwert der baulichen Anlagen, Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie dem rentierlichen Bodenwert. Der vorläufige Sachwert eines bebauten Grundstücks ist ein Wert, der sich größtenteils an Kosten der Vergangenheit, aber nicht unmittelbar am Marktgeschehen orientiert. Daher muss der Sachwert i. d. R. noch an die derzeitige Marktsituation sowie an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Neben der Lage auf dem Grundstücksmarkt werden mit der Marktanpassung auch die regionalen Baupreisverhältnisse berücksichtigt. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist dadurch gekennzeichnet, dass im Verkaufsfall – je nach der Marktlage – der vorläufige Sachwert der Immobilie in der Regel nicht durch den Kaufpreis realisiert werden kann.

Die Marktanpassung erfolgt, indem der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor multipliziert wird. Der Sachwertfaktor wird im Idealfall vom örtlichen Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 7 Abs. 1 Satz 3 i. V. m. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Kann vom Gutachterausschuss kein zutreffender Sachwertfaktor zur Verfügung gestellt werden, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten herangezogen oder ausnahmsweise die Marktanpassung unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden.

Bei Objekten mit niedrigem Sachwert kann im Allgemeinen beobachtet werden, dass nur geringe oder auch keine Marktanpassungsabschläge zur Ermittlung des Verkehrswertes vorgenommen werden müssen. Vereinzelt können sogar Marktanpassungszuschläge beobachtet werden. Das liegt darin begründet, dass durch das niedrige Preisniveau eine größere Zielgruppe angesprochen werden kann, als das bei einem hohen Preisniveau möglich wäre. Bei Objekten mit hohem Sachwert können hingegen allgemein höhere Marktanpassungsabschläge beobachtet werden, da hier die investierende Zielgruppe, gerade im Bereich der eigen genutzten Wohnimmobilien aufgrund der hohen Finanzlast meist geringer ausfällt.

Wie bereits unter Ziffer 8.2 erläutert, wurden durch den regionalen Gutachterausschuss (GAA) für den Landkreis Augsburg hinreichend geeignete Sachwertfaktoren (SW-Faktoren) zur Marktanpassung der vorläufigen Grundstückssachwerte auf der Basis des **Grundstücksmarktberichtes 2021** nebst der „wertDaten“ (für die Wertermittlung erforderlichen Daten, veröffentlicht im Januar 2022), empirisch abgeleitet, welche im bewertungsgegenständlichen Falle anzuwenden sind. Ferner werden die Auswertungen des neuesten Grundstücksmarktberichts nebst der „wertDaten“ 2023 aufgrund der knapp nach Bewertungsstichtag erfolgten Veröffentlichung (August 2023) in der weiteren Bewertung entsprechend gewürdigt.

Die Sachwertermittlung erfolgt daher auf Grundlage der seitens des Gutachterausschusses empirisch erhobenen Sachwertfaktoren in Abgleich mit den eigenen Erfahrungswerten des unterzeichnenden Sachverständigen über den regionalen Immobilienmarkt, in Anlehnung an die empfohlenen Vorgehensweisen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Die Ableitung der Sachwert-Faktoren basiert laut dem Grundstücksmarktbericht 2021 auf folgender Stichprobe für Ein- und Zweifamilienhäuser (Beschreibung der Stichprobe):

Anzahl der auswertbaren Fälle:	1.866
Betrachtete Geschäftsjahre:	01.01.2017 bis 30.06.2021
Stichprobenbegrenzung:	nur geprüfte und plausibilisierte Kauffälle, keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse, Ausreißer-Prüfung mit Boxplot-Methode und 2,5-facher Sigma-Regel

Für die bewertungsgegenständliche Immobilie ergibt sich bei einem vorläufigen (schadensfreier) Grundstückssachwert in Höhe von rund **523.000 €** folgender objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor auf Basis der nachstehenden Eingangsparameter gemäß dem Berechnungstool des Gutachterausschusses (SW-Faktoren in den Landkreisen Aichach-Friedberg und Lkr. Augsburg, **basierend** auf ausgewerteten Geschäftsjahren 2017 bis Juni 2021):

- Ein-/Zweifamilienwohnhäuser
- Lagepunkte: 29
- Restnutzungsdauer: 30 Jahre

- Bruttogrundfläche: 399 m²

Objektspezifisch angepasster Sachwert-Faktor: **1,01**
 95% Vertrauensintervall, Spanne: 0,98 – 1,04

Hierauf basierend wird unter Würdigung der im gegenständlichen Falle bestehenden wertrelevanten Merkmale, aufgrund des Bodenwertniveaus und nach Abgleich des ermittelten Wertes mit den veröffentlichten Konturdiagrammen zur Ergebnisprüfung sowie insbesondere aufgrund der zum Zeitpunkt der Bewertung gegebenen deutlich gedämpften Marktlage ein Sachwertfaktor von

0,98

als angemessen und gerechtfertigt beurteilt.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert (unbelastet, schadensfrei) ergibt sich somit wie folgt:

Vorläufiger Sachwert (unbelastet/schadensfrei)	523.000 €	
x Marktanpassung (SW-Faktor)	0,980	
<hr/>		
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert rund	513.000 €	3691 €/m ² Wfl.

Plausibilisierung der Ergebnisse:

Gebäundefaktoren

Ferner wurden durch den regionalen Gutachterausschuss (GAA) für den Landkreis Augsburg Gebäundefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser empirisch abgeleitet.

Die Ableitung der Gebäundefaktoren basiert laut dem Grundstücksmarktbericht auf folgender Stichprobe (Beschreibung der Stichprobe):

Anzahl der auswertbaren Fälle:	2.517
Betrachtete Geschäftsjahre:	01.01.2017 bis 30.06.2021
Stichprobenbegrenzung:	nur geprüfte und plausibilisierte Kauffälle, keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse, Ausreißer-Prüfung mit Boxplot-Methode und 2,5-facher Sigma-Regel Bodenwert nicht größer als Kaufpreis

Für die bewertungsgegenständliche Immobilie ergibt sich auf Basis der nachstehenden Eingangsparameter gemäß dem Berechnungstool des Gutachterausschusses folgender Gebäundefaktor (Gebäundefaktor EFH-ZFH in den Landkreisen Aichach-Friedberg und Lkr. Augsburg):

- Ein-/Zweifamilienwohnhäuser
- Lagepunkte: 29
- Wohnfläche: 139 m²
- Grundstücksfläche: 780 m²
- Standardstufe: 3,0
- Tatsächliches Gebäudealter 56-65 Jahre
- Keller vorhanden

- Kleine Modernisierung
- Freistehendes Gebäude
- Unvermietet

Objektspezifisch angepasster Gebädefaktor:	3.491 €/m²
(angepasster, vorläufiger Vergleichswert):	485.240 €
95% Vertrauensintervall, Spanne:	3.367 – 3.603 €/m ²

Grundsätzlich ist anzumerken, dass eine unmittelbare oder absolute Vergleichbarkeit von Ein- und Zweifamilienhäusern (aufgrund von Individualkriterien und mangelnder Einzelkenntnis) nicht gegeben ist. Auch ist eine Vergleichsmöglichkeit über Preise pro Quadratmeter nur bedingt aussagekräftig, da die Liegenschaften über unterschiedliche Grundstücksgrößen und -gestaltungen und – im Unterschied zu Eigentumswohnungen – häufig über individuellere und stark abweichende Ausstattungskriterien sowie ggf. darüber hinaus über geldwerte Nutzflächen (z. B. Hobbyräume im Keller, Wintergärten, Dachräume etc.), Nebengebäude, Außenanlagen / Stellplätze / Garagen etc. verfügen. Daher sind Ein- und Zweifamilienhäuser ausdrücklich keine Objekte, die nach Quadratmeterpreisen beurteilt werden. Vor allem gehen unterschiedlich große Grundstücke in die Wertfindung ein, was wiederum bei Eigentumswohnungen eine untergeordnete bzw. zu vernachlässigende Rolle spielt.

Im vorliegenden Fall liegt der vorstehend ermittelte marktangepasste vorläufige Grundstückssachwert pro Quadratmeter oberirdischer Wohnfläche mit **3.691 €/m²** im Abgleich mit den o. g. seitens des Gutachterausschusses aufgeführten Gebädefaktoren leicht oberhalb des oberen Bereichs der angegebenen Wertspanne. Der ermittelte Gebädefaktor zeigt unter Würdigung der für das gegenständliche Bewertungsobjekt bestehenden wertrelevanten Wertmerkmale, auch im Hinblick auf den Ansatz des reduzierten Wohnflächenparameters unter Berücksichtigung der im Zeitraum der Bewertung bestehenden komplexen Probleme u. a. hinsichtlich der Kriegssituation in der Ukraine, der Energiekrise, instabiler Lieferketten, begleitet durch die hohe Inflation auf die Gesamtwirtschaft und insbesondere den Immobilienmarkt insgesamt ein plausibles Marktpreisgefüge.

Plausibilisierung über den Ertragswert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert in Höhe von rd. **513.000 €** wird durch den unter Ziffer 8.5 ermittelten marktangepassten **vorläufigen Ertragswert** als **Kontrollwert** in Höhe von **rund 510.000 €** in plausibler und hinreichend genauer Weise gestützt. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert liegt um rd. - 0,5 % unter dem vorläufigen marktangepassten Grundstückssachwert.

Aufgrund der vorgenommenen Plausibilisierung auf Basis der vom Gutachterausschuss ermittelten Gebädefaktoren sowie einer Plausibilisierung im Wege des durchgeführten Ertragswertverfahrens geht der Sachverständige davon aus, dass mit weiteren Marktanpassungen nicht mehr zu rechnen ist. Für das bewertungsgegenständliche Objekt kann der marktangepasste und schadensfreie vorläufige Grundstückssachwert in Höhe von rund **513.000 €** daher als marktgerecht angesehen werden.

8.4 Korrektur wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (BoG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, nicht mehr zeitgemäße Grundrisse, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden können, soweit diese dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Korrektur wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV):

Wie vorstehend erläutert, wurde bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts von einem schadensfreien Bewertungsobjekt ausgegangen. Bisher nicht erfasste sonstige Umstände wie z. B. Mängel oder Schäden sind gesondert zu berücksichtigen.

Für die unter Punkt 6.3 aufgeführten, zum Bewertungsstichtag gegebenen baulichen Auffälligkeiten hält der Sachverständige zur Sicherung der Erträge im Kontext zum aktuellen Marktgeschehen einen Abschlag in freier Schätzung von überschlägig und pauschal in Höhe von 20.000 € für angemessen und gerechtfertigt. Die vorgenannten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind vom unbelasteten und schadensfreien vorläufigen Ertragswert wie folgt in Abzug zu bringen:

Wie bereits ausgeführt, zeigte sich das Wohnhaus mit Doppelgarage nebst Außenanlagen in einem weitgehend dem Alter entsprechenden, baujahreszeitlichen und überwiegend gepflegten baulichen Grundzustand teilweise mit bereits einige Jahre zurückliegend erfolgten Modernisierungsmaßnahmen. In naher Zukunft dürfte mit weiteren Modernisierungsmaßnahmen zu rechnen sein (z. B. Heizung, Dämmung der Gebäudehülle).

Alters-, gebrauchts- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen waren in üblichem Maße ersichtlich. Ein negativer Werteeinfluss aufgrund baulicher Auffälligkeiten ist im Wesentlichen dem nicht mehr vollumfänglich zeitgemäßen energetischen Gebäudezustand geschuldet.

Anmerkung: Sowohl die baulichen (Zustand, Ausstattung) als auch die baugenehmigungsrechtlichen Besonderheiten des Dachgeschosses sind im Ansatz des Kostenkennwertes zur Ermittlung der NHK (Normalherstellungskosten) entsprechend gewürdigt. Ein zusätzlicher Abschlag darüber hinaus ist insofern nicht erforderlich.

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	513.000 €	3691 €/m ² Wfl.
./.. Pauschaler Abschlag wg. baulicher Auffälligkeiten	10.000 €	
= Sachwert	503.000 €	3619 €/m ² Wfl.

Verkehrswert (Marktwert)

rd. 5 0 0 . 0 0 0 €

8.5 Ermittlung des Ertragswertes (Kontrollwert)

Wie unter Ziffer 7.4 aufgeführt, wird das Ertragswertverfahren hier lediglich zu Kontrollzwecken herangezogen. Im Ertragswertverfahren, wie es in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV §§ 17 - 20) normiert ist, hängt der resultierende Ertragswert im Allgemeinen von folgenden Eingangsgrößen ab:

- Bodenwert
- Rohertrag (Nettokaltmiete)
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis)
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- Liegenschaftszinssatz
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die aufgezählten Eingangsgrößen werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Daran anschließend wird die Ertragswertberechnung mit den ermittelten Eingangsgrößen durchgeführt.

Rohertrag

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge. Für das betreffende Wohnhaus ist eine orts- und objektüblich angemessene, marktgerecht erzielbare Miete zu schätzen, welche als durchschnittlich und marktüblich anzunehmen ist.

Hinweis: Die tatsächlich erzielten Mieterträge werden ggf. hier aufgeführt, bleiben bei der Ertragswertermittlung jedoch unberücksichtigt, da der Ersteher einer Immobilie im Zwangsversteigerungsverfahren berechtigt ist, bestehende Miet- und Pachtverhältnisse unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen (§ 57a Satz 1 ZVG; mit Ausnahme von Teilungsversteigerungen).

Lt. Auskunft des Antragstellers war das gesamte Wohnhaus zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung bewohnt. Mietverhältnisse sind dem SV nicht bekannt.

Der Sachverständige hält bei einem unterstellten schadensfreien Zustand sowie aufgrund der Größe des Wohnhauses, des Alters, der Ausstattung und der Lage des Bewertungsobjektes unter Einbeziehung der

- vorliegenden Datengrundlage
- Marktbeobachtungen sowie Vergleichsmieten

den Ansatz der im Folgenden aufgeführten Miete für angemessen und nachhaltig:

Bezeichnung der Einheit	Fläche / Anzahl	Miete	Miete mtl.	Miete p.a.
Gesamtes Wohnhaus	ca. 139 m ²	9,00 €/m ² Wfl.	1.246,70 €	14.960,37 €
Doppelgarage	1,00 Stck	75,00 €/Stck.	75,00 €	900,00 €
Rohertrag gesamt:			1.321,70 €	15.860,37 €

Im Ansatz der Wohnhausmiete, welche eine Durchschnittsmiete darstellt, sind bereits Nutzwertvorteile durch die Gartennutzung, Abstellräume im Keller, sonstige Nutzflächen oder sonstige Annehmlichkeiten mitberücksichtigt. Es wird von einem schadensfreien Zustand ausgegangen. Bei dem Mietansatz wurde auf eine am Markt übliche und angemessene Wohnhaus-Pauschalmiete bzw. absolute monatliche Mietbelastung für das gesamte Wohnhaus abgestellt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis. Anzusetzen sind die Kosten, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehen (gemäß Modellparameter des GAA zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes auf Grundlage der ImmoWertV 2021 Anlage 3).

Bezeichnung	Fläche	Verwaltungskosten	Instandhaltungskosten	Mietausfallwagnis
Gesamtes Wohnhaus	ca. 139 m ²	ca. 312 € p.a.	ca. 12,20 €/m ² p.a.	ca. 2,00 % des RoE
Doppelgarage	1,00 Stck	ca. 40 € p.a.	ca. 90 € p.a.	
Summen	RoE: 15.860 €	ca. 352 € p.a.	ca. 1.780 € p.a.	ca. 317 € p.a.
	Bewirtschaftungskosten (BWK) gesamt:		ca. 2.449 € p.a.	15,4% v. RoE

Liegenschaftszinssatz (LSZ)

Der zuständige Gutachterausschuss hat Liegenschaftszinssätze für Ein-/ Zwei- und Mehrfamilienwohnhäuser abgeleitet. Gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2021 nebst der „wertDaten“ (für die Wertermittlung erforderlichen Daten, veröffentlicht im Januar 2022) wurde ein durchschnittlicher objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 1,6 % (Spanne von 1,3 bis 2,0), bei einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 30 Jahren einer durchschnittlichen Wohnfläche von 139 m² sowie einer Standardstufe von etwa 3,0 abgeleitet. Der Stichprobe lagen 212 auswertbare Fälle aus den betrachteten Geschäftsjahren vom 01.01.2017 bis 31.12.2020 zugrunde.

Aufgrund der zum Bewertungsstichtag bestehenden konjunkturellen Entwicklungen sowie der in diesem Bewertungsfall bestehenden Wohnlage, der gegebenen Objektstruktur, dem Alter, dem angenommenen (schadensfreien) Zustand erscheint ein Liegenschaftszinssatz für das Wohnhausgrundstück in Höhe von ca. **1,9 %** als angemessen und geht in nachfolgende Ertragswertermittlung ein.

Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Wie bereits in der vorherigen Sachwertermittlung erläutert, kann unter Annahme eines schadensfreien Zustandes nach durchgeführter Sanierung folgende Restnutzungsdauer angenommen werden.

Restnutzungsdauer im Jahr 2023	ca. 30 Jahre
---------------------------------------	--------------

Korrektur wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (BoG):

Wie bereits in der vorherigen Sachwertermittlung erläutert, sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV (z. B. Bauschäden, Mängel etc.) durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Im vorliegenden Bewertungsfall analog des Ansatzes bei der Ermittlung des Sachwertes.

Ertragswertberechnung

Mit den aufgeführten Eingangsfaktoren wird der Ertragswert wie folgt ermittelt:

Wohnhaus mit Doppelgarage			<i>Mieten p.a.</i>
<i>Rohrerträge</i>			
	Rohertrag gem. Aufstellung		15.860 €
Jahres-Rohrerträge Gesamt (JRoE)			15.860 €
-	<i>Bewirtschaftungskosten</i>	<i>%-Sätze der Rohrerträge bzw. pauschal</i>	
	siehe obige Aufstellung		2.449 €
=	Jahres-Reinerträge Gesamt (JRE)		13.411 €
-	Bodenwertverzinsung (BW x LSZ) *	210.000 €	3.990 €
	objektspezifisch angepasster Liegenschaftszins (oaLSZ)	1,90%	
=	Gebäudejahresreinertrag (JRE)		9.421 €
	Restnutzungsdauer	Jahre: 30	
x	Rentenbarwertfaktor / Vervielfältiger **	V: 22,7075	
=	vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen		213.932 €
+	Bodenwert		296.000 €
=	marktangepasster vorläufiger Ertragswert		509.932 €
	Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	Zu- und Abschläge wie SW- Ermittlung	10.000 €
=	Ertragswert		499.932 €
=	Ertragswert gerundet		500.000 €
=	<i>entspricht € pro m²</i>	<i>139 m² Wohnfläche</i>	<i>3.597 €/m² Wfl.</i>

* Ansatz Bodenwertverzinsung: Es ergibt sich eine der Bebauung zu Grunde liegende Fläche – aus denen Mieterträge erwirtschaftet werden können – von ca. 552 m². Bei einem objektspezifisch angepassten Bodenwert von rd. 380 €/m² kann über eine Fläche von rund 552 m² ein für den Bodenwertverzinsungsbetrag zu Grunde liegender Bodenwert von rund **210.000 €** ermittelt werden. Im sogenannten gespaltenen Ertragswertverfahren wird am Ende der Ertragswertberechnung der volle Gesamtbodenwert wieder zugerechnet.

** Rentenbarwertfaktor: gem. Anlage I zu § 34 ImmoWertV

Vergleichswert aus dem Ertragswert (Kontrollwert)

rd. 500.000 €

Da als Eingangsgrößen des Ertragswertverfahrens zum größten Teil marktnahe Daten, wie zum Beispiel marktübliche Mieten, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssatz gewählt wurden, spiegelt sich in dem ermittelten Ertragswert weitgehend die Marktsituation wider. Eine weitere Marktanpassung ist daher nicht mehr erforderlich. Ferner wurden besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - soweit diese bekannt sind - angemessen berücksichtigt. Das Ertragswertverfahren dient in diesem Falle lediglich zu Kontrollzwecken und Plausibilisierung. Zusammenfassung und Ermittlung des Verkehrswerts

9 Zusammenfassung und Ermittlung des Verkehrswerts

Die Ergebnisse der Wertermittlung werden wie folgt aufgeführt:

Bodenwert	296.000 € (rd. 59 % vom VW)
Grundstückssachwert	503.000 €
Vergleichswert aus dem Ertragswert (Kontrollwert)	500.000 €

Verkehrswert (VW) aus dem Grundstückssachwert rd. 500.000 €

Beide Verfahren zum Bewertungsobjekt liefern für sich genommen plausible Ergebnisse. Der Wertanteil alleine für den Grund und Boden liegt mit 296.000 € bei ca. 59 % des Verkehrswerts. Dies zeigt ein - bezogen auf den Wert der baulichen Anlagen im Verhältnis zur Wertigkeit des Grundstücks im Kontext zu dem bestehenden Risiko sowie der aktuellen Nachfrage am Grundstücksmarkt - realistisches und angemessenes Wertverhältnis. In der Sach- und Ertragswertermittlung wurden die wesentlichen grundstücksrelevanten Wertfaktoren einzeln aufgeführt und sachgerecht erfasst. Das Ergebnis aus dem Ertragswert liegt mit rd. – 0,6 % geringfügig unterhalb des aus dem Sachwertverfahren abgeleiteten Grundstückssachwerts und zeigt unter der Annahme einer Vermietung ebenfalls ein insgesamt plausibles Ergebnis.

Der Verkehrswert für das Grundstück ist aus dem **Sachwertverfahren** abzuleiten, da sich die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren orientiert.

Ziel:

Für die zu begutachtenden Objekte ist gemäß den bestehenden Richtlinien und Verordnungen der Verkehrswert nach dem Preis zu ermitteln, welcher zum Zeitpunkt der Schätzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Zustand ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also insbesondere als eine Prognose des möglicherweise zu erzielenden Preises zu verstehen.

Zur Eingrenzung des Ermessensspielraums:

Jede gutachterliche Wertermittlung unterliegt naturgemäß einem gewissen Ermessensspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen. Es wurden deswegen örtliche Vergleichswerte, wie zum Beispiel Sachwertfaktoren, Mieten und Liegenschaftszinssätze, herangezogen und diese nach verschiedenen Merkmalen angepasst. Diese Vorgehensweise wird auch ausdrücklich vom Gesetzgeber vorgeschrieben, was auch in amtlichen Hinweisen festgeschrieben wurde. Insofern ist der Ermessensspielraum geringer geworden. Der Verkehrswert hat sich schließlich am Ergebnis des angewandten Verfahrens zu orientieren. Es ist also ein Verfahren für den besonderen Bewertungsfall begründet auszuwählen. Auch dies wurde zur Eingrenzung des Ermessensspielraums vorgenommen.

Abschließendes Ergebnis:

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) 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 sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf un-

gewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Das vorliegende Gutachten wurde unter den besonderen Bedingungen im Zwangsversteigerungsverfahren erstellt und kann hinsichtlich bestehender Grundstücksbelastungen abweichende Betrachtungen zu § 8 Absatz 3, §§ 46 bis 52 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) aufweisen. Der vorliegende Verkehrswert wird für den Verfahrenszweck der Zwangsversteigerung ohne Grundstücksbelastungen aus Abteilung II des Grundbuches (unbelastet) i. S. d. § 74a ZVG ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der Wert beeinflussenden Merkmale wird folgender unbelasteter Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus und Garagenanbau bebaute Grundstück für angemessen gehalten:

Verkehrswert für das Wohnhausgrundstück Flst. 184/12	rd. 500.000 € (i. W.: fünfhunderttausend Euro)
---	--

10 Schlussbemerkung

Dieser Wert gilt ohne eventuelle hypothekarische Belastungen und ohne etwaige Altlasten. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel sowie die bei der Besichtigung nicht feststellbaren Grundstücksgegebenheiten werden ausdrücklich ausgeschlossen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Gutachter keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen vorgenommen wurden.

Das Gutachten ist nur für die Auftraggeberin bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Hierzu zählt auch die gerichtliche Veröffentlichung im Internet der Landesjustizverwaltungen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das im Internet veröffentlichte Sachverständigengutachten urheberrechtlich geschützt ist. Es handelt sich um ein wissenschaftliches Sprachwerk im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 1 UrhG. Ferner genießen die ggf. veröffentlichten Fotos den Lichtbildschutz gemäß § 72 UrhG. Die Nutzung (insbesondere Weitergabe oder Veröffentlichung) des Verkehrswertgutachtens (ganz oder auszugsweise, des Textes oder der Fotos) zu kommerziellen Zwecken durch Dritte (z. B. Makler, von dem Versteigerungsgericht nicht autorisierte private Zwangsversteigerungsportale etc.) ohne Erlaubnis des Rechteinhabers ist ausdrücklich untersagt. Erfolgt eine solche unzulässige Nutzung zu eigenen wirtschaftlichen Zwecken, werden Verwertungsrechte, insbesondere das Vervielfältigungsrecht (§ 16 UrhG) und das Recht der öffentlichen Zugänglichmachung (§ 19a UrhG) des Rechteinhabers verletzt. Hieraus ergeben sich für den Rechteinhaber Unterlassungs- und auch Schadensersatzansprüche.

11 Versicherung

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

Augsburg, 09. Oktober 2023

.....
Uwe K. Stielke MRICS

- Chartered Valuation Surveyor MRICS

- Immobilienökonom (IRE/BS)

- Diplom-Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten (DIA)

- Fachwirt in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)

- Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)

12 Wesentliche Literatur

Neben den zitierten Quellen zu Spezialfragen liegen der Wertermittlung zugrunde:

- Wolfgang Kleiber, Jürgen Simon und Gustav Weyers. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten, alle Fassungen; Novellierung zur ImmoWertV: Wolfgang Kleiber, Roland Fischer, Karsten Schröter: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV
- Rössler/Langer fortgeführt von Simon/Kleiber. Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, aktuelle Fassung
- Ralf Kröll. Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, akt. Fassung
- Jürgen Simon und Wilfried Reinhold. Wertermittlung von Grundstücken, aktuelle Fassung
- Sommer, Goetz und Jürgen Piehler. Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis
- Zimmermann, Peter und Robert E. Heller. Grundstücksbewertung – Prüfung von Verkehrswertgutachten in der gerichtlichen und außergerichtlichen Praxis
- Hubertus Hildebrandt. Grundstückswertermittlung, aktuelle Fassung
- Ferdinand Dröge: Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, akt. Fassung
- Pohnert, Ehrenberg, Haase, Horn: Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, aktuelle Fassung
- Wolfgang Usinger. Immobilien - Recht und Steuern
- Dorothee Hennings. Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches, aktuelle Fassung
- Hans Dieter Matschke. Immobilienversteigerung: Zwangs- und Teilungsversteigerung, Zwangsverwaltung, Bieterinformation, aktuelle Fassung
- Langenneufachner, Weber. Lexikon der Immobilienbewertung, aktuelle Fassung
- Peter Holzner und Ulrich Renner. Ross - Brachmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, aktuelle Fassung
- Kurt Stöber: Zwangsversteigerungsgesetz - Kommentar zum ZVG der Bundesrepublik Deutschland, aktuelle Fassung
- Brachmann/Holzner: Bauwert von Industriebauten, Verkehrswert von Fabrikgrundstücken, Gebäudeversicherungswerte, aktuelle Fassung
- Vogels, Manfred: Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht, aktuelle Fassung
- Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, aktuelle Fassung
- GUG, Fachzeitschrift für Immobilienwirtschaft und Bodenpolitik (Hrsg. Dipl.Ing. Wolfgang Kleiber)

13 Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in aktueller Fassung
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) in aktueller Fassung
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) - teilw. nunmehr in ImmoWertV 2021
- Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) - nunmehr in ImmoWertV 2021
- Vergleichswertrichtlinien (VW-RL) - nunmehr in ImmoWertV 2021
- Sachwertrichtlinien (SW-RL) - nunmehr in ImmoWertV 2021
- Ertragswertrichtlinien (EW-RL) - nunmehr in ImmoWertV 2021
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in aktueller Fassung
- Landesbauordnung in aktueller Fassung
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in aktueller Fassung

14 Anlagen

- Fotodokumentation
- Makro- / Mikrolage
- Auszug aus dem Katasterkartenwerk M 1:1000
- Unterlagen aus der Bauakte