



Landkreis Donau-Ries

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Auftraggeber:
Bezirk Schwaben
Sozialverwaltung
86147 Augsburg



BV-0810

Auftragnehmer:
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Bereich des Landkreis
Donau-Ries
Pflegstraße 2
86609 Donauwörth

Gutachten – Nr.: 40; 6122 – W 15/2022
Erstellungsdatum: 20. Dezember 2022

Wertauskunft

über das Anwesen
„Schloßstraße 6“, Flur-Nr. 3, in der Gemarkung Oettingen



Ausfertigung 1 von 2

Diese Wertauskunft besteht aus 40 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 21 Seiten.
Die Wertauskunft wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für unsere Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis:

1. Allgemeine Angaben	3
1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2 Angaben zum Auftraggeber	3
1.3 Angaben zum Auftrag	3
1.4 Angaben zur Ortseinsicht	3
2. Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1 Lage	4
2.2 Gestalt und Form	4
2.3 Erschließung, Baugrund, etc.	4
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	5
3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	5
3.2 Allgemeine technische Gebäudeausstattung	5
3.3 Nebengebäude	5
3.4 Außenanlagen	5
4. Ermittlung des Verkehrswerts	6
4.1 Grundstücksdaten	6
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung	6
4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	6
4.2.2 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	6
4.2.3 Bewertungsverfahren / Normierte Bewertungsverfahren	6
4.2.4 Wahl des Wertermittlungsverfahren	9
4.3 Bodenwertermittlung	10
4.3.1 Allgemeine Hinweis zur Bodenwertermittlung	10
4.3.2 Bodenwertermittlung	10
4.4 Sachwertermittlung	12
4.4.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe und Wertansätze	12
4.4.2 Sachwertberechnung	17
4.5 Verkehrswert	18
5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	19
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	19
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	19
6. Verzeichnis der Anlagen	19

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Bebautes Grundstück mit einem freistehenden Einfamilienhaus, einem Nebengebäude und einem Carport.
Objektadresse: Schloßstraße 6, 86732 Oettingen
Grundbuchangaben: Grundbuch von Oettingen, Blatt 13782
Katasterangaben: Gemarkung Oettingen, Flurstück 3 (321 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Bezirk Schwaben
Sozialverwaltung
86147 Augsburg

Eigentümer:

Lfd. Nr. der Grundbuch-eintragung	Eigentümer
2	Johann Rauwolf, geb. am 20.04.1939

Bemerkung: Eigentümer ist lt. Auftraggeber am 31.12.2021 verstorben.
Die Grundbuchberichtigung ist noch nicht vollzogen worden.

1.3 Angaben zum Auftrag

Wertermittlung im Rahmen der Amtshilfe gemäß §§ 3 ff SGB X
Wertermittlungsbestandteil: Schloßstraße 6, Gebäude- und Freifläche
Wertermittlungstichtag: 31.12.2021 (Wertermittlungstichtag = Qualitätstichtag)

1.4 Angaben zur Ortseinsicht

Teilnehmer der Ortseinsicht: Herr Paul Huber, Miterbe
Frau Huber, Ehefrau von Miterben Paul Huber
Herr Mathias Daus, Verpflichteter Sachverständiger

Besondere Bemerkungen: Objekt mit leichten Bauschäden.
Die Gewerbeeinheit (Bäckereifiliale) im Teilbereich des Erdgeschosses konnte nicht besichtigt werden. Die Gewerbeeinheit wird derzeit nicht betrieben, ist aber unverändert vermietet.

Veränderungen des Wertermittlungsobjektes, nach dem Wertermittlungstichtagen wurden nicht durchgeführt.

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Landkreis Donau-Ries
Ort und Einwohnerzahl:	Oettingen (ca. 5284 Einwohner)
Ortsteil:	Oettingen
Überörtliche Anbindung:	<u>Nächstgelegene größere Städte:</u> Heidenheim a.d. Brenz (ca. 55 km entfernt) Nürnberg (ca. 80 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> Bundesstraße 466 Richtung Gunzenhausen bzw. Nördlingen (ca. 0,6 km entfernt) Bundesstraße 25 Richtung Feuchtwangen bzw. Donauwörth (ca. 13 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Bahnhof Nördlingen (ca. 16,2 km entfernt)

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 10,3 m an der Schloßstraße ca. 9,4 m an der Ringgasse <u>Grundstücksgröße:</u> Größe: 321 m ² <u>Bemerkung:</u> überwiegend rechteckig geschnitten
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund, etc.

Straßenart:	Ortsstraße, Fahrbahn aus Bitumen, beidseitiger Fußgängerweg in der Schloßstraße und in der Ringgasse ohne Fußgängerweg
Anschlüsse an das Versorgungssystem:	elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grundstückseinschränkungen:	Baubeschränkung für ein Teil der Grenzmauer von der Zufahrt her kommend in südöstlichen Richtung verläuft, nicht mehr nach der Abwinkelung der Mauer in östlicher Richtung. Das Grundstück befindet sich im Bereich eines Bodendenkmal. Somit ist für Bodenbewegungen eine sogenannte Grabungserlaubnis erforderlich. Das Grundstück befindet sich im Sanierungsgebiet „Altstadt“ nach § 142, Abs. 4 BauGB (vereinfachtes Verfahren) mit Anwendung § 144, Abs. 1 BauGB (ohne Sanierungsvermerk). Für die sog. „vereinfachten“ Sanierungsverfahren unter Ausschluss des „Abschöpfungs-systems“ sind die Regelungen des § 40 Abs. 3 ImmoWertV bedeutungslos, d.h. nicht Wertrelevant.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Dreigeschossiges Einfamilienhaus (II+D) mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und Dachspitz; das Dachgeschoss ist nur über eine Einschubtreppe erreichbar. Im Teilbereich des Erdgeschosses ist eine Gewerbeeinheit integriert.
Baujahr:	ca. 1500 - 1600 (lt. Auskunft Herrn Huber) Das genaue Baujahr ist nicht mehr nachvollziehbar. Das Gebäudealter ist dementsprechend mindestens 400 Jahre. Da bei einem Gebäudealter von mindestens 80 Jahren die rechnerische Restnutzungsdauer bei 0 Jahren liegt, ist das tatsächliche Gebäudealter für die Wertermittlung nicht mehr relevant.
Modernisierung:	Heizungsanlage ca. im Jahr 2015
Außenansicht:	Insgesamt verputzt und gestrichen

3.2 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Elektroinstallation:	Ausstattungsmerkmale mit Technikstand vor und nach 1985
Heizung:	Gasbrennwertgerät
Warmwasserversorgung:	über Heizungsanlage

3.3 Nebengebäude

Nebengebäude:	<p>1. Gerätehaus (ehemals Lager der Bäckerei) Das Baujahr des Gerätehauses ist vermutlich ähnlich wie beim Hauptgebäude um 1500 – 1600 und ist nicht mehr von Relevanz. Das Gerätehaus wird als pauschaler Zeitwert in der Wertermittlung berücksichtigt.</p> <p>2. Carport Das Baujahr liegt vermutlich um 1980 herum (Zeitraum der Bestellung der Dienstbarkeit), da die betroffene Grenzmauer Bestandteil des Carports ist. Das Carport weist eine Art Garagen-Charakter auf, da es dreiseitig geschossen ist und ein Garagen-Schwinger verbaut ist. Hier wird ein pauschaler Ansatz gemäß Sachwertfaktor-Ableitungsmodell für Carports gewählt und in der Wertermittlung als Zeitwert berücksichtigt.</p>
---------------	---

3.4 Außenanlagen

Terrasse:	- Keine -
Zufahrt:	Nicht vorhanden, da direkte Zufahrt von der Straße aus ins Carport
Laufwege:	Beton oder Betonwerksteinplatten

4. Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das bebaute Grundstück mit einem freistehenden Einfamilienhaus, einem Nebengebäude und einem Carport in 86732 Oettingen, Schloßstraße 6 zum Wertermittlungsstichtag 31.12.2021 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch von Oettingen	Band -	Blatt 13782	lfd. Nr. 1
Gemarkung Oettingen	Flur -	Flurstück 3	Fläche 321 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.2 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

Das Gutachten ist auf der Basis der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) und den Musteranwendungshinweisen zur ImmoWertV 2021 (ImmoWertA), sofern diese in Kraft getreten sind, erstellt. Gemäß § 10 Abs. 1 ImmoWertV 2021 ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten.

In § 10 Abs. 2 ImmoWertV 2021 wird dieser Grundsatz wie folgt relativiert:

Wenn für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die nicht nach der ImmoWertV ermittelt wurden, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von der ImmoWertV abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist (Priorisierung der Modellkonformität).

4.2.3 Bewertungsverfahren / Normierte Bewertungsverfahren

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind drei Bewertungsverfahren normiert (Vgl. § 6 ImmoWertV). Es handelt sich dabei um

- (1) das Vergleichswertverfahren,
- (2) das Ertragswertverfahren und
- (3) das Sachwertverfahren.

Ggf. sind bei der Anwendung der normierten Verfahren gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,

3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Die vorstehend dargestellte Auflistung hat einen exemplarischen Charakter und erhebt deshalb keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Vergleichswertverfahren

Beim Vergleichswertverfahren wird der Marktwert eines zu bewertenden Grundstücks aus realisierten Kaufpreisen von anderen, hinreichend vergleichbaren Grundstücken abgeleitet.

Die Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts ist in den §§ 24 und 26 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln. Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen. Bei der Ermittlung des Vergleichswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt sowohl für die bei der Anpassung von Kaufpreisen verwendeten Daten als auch für die Anwendung von Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwerten (Vgl. § 26 und § 40 ImmoWertV).

Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise, die – soweit erforderlich – angepasst wurden um in die Ermittlung eines Vergleichswerts einfließen zu können. Kaufpreise bebauter oder unbebauter Grundstücke sind geeignet, wenn die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (vgl. §§ 3 bis 5 ImmoWertV) mit dem Wertermittlungsobjekt und die Vertragszeitpunkte mit dem Wertermittlungsstichtag hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke).

Dabei liegt eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt vor, wenn die Vergleichsgrundstücke hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale nur solche Abweichungen aufweisen, die unerheblich sind oder deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können (Anpassung der Vergleichspreise). Hierfür sind insbesondere ihre Lage, ihr Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit, die Bodenbeschaffenheit, die Größe, die Grundstücksgestalt und der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand sowie bei bebauten Grundstücken auch die Gebäudeart, der bauliche Zustand, die Wohn- oder Nutzfläche, die energetischen Eigenschaften, das Baujahr und die Restnutzungsdauer zu beurteilen (Vgl. § 9 Abs. 1 i.V.m. §§ 25, 26 ImmoWertV).

Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind geeignete Kaufpreise und sonstige für die Wertermittlung erforderliche und geeignete Daten zu verwenden. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren (Vgl. § 9 Abs. 3 ImmoWertV).

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch marktübliche Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

Der Vergleichswert ergibt sich sodann aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts (Vgl. § 24 Abs. 4 i.V.m. § 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Das Vergleichswertverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen.

Ertragswertverfahren

Beim Ertragswertverfahren handelt es sich um ein finanzmathematisches Bewertungsmodell, bei dem die über die Restnutzungsdauer marktüblich erzielbaren Reinerträge des Bewertungsobjekts, unter Verwendung eines geeigneten Zinssatzes (Liegenschaftszinssatz), kapitalisiert werden. Der Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die Rendite der Investition und die Risiken, die mit der Investition in eine bestimmte Immobilie einhergehen. Zu den kapitalisierten Reinerträgen wird dann noch der über die Restnutzungsdauer des Gebäudes abgezinsten Bodenwert addiert. Ggf. sind des Weiteren besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu beachten.

Die Notwendigkeit einer Marktanpassung stellt beim Ertragswertverfahren eher ein Ausnahmefall dar, da die wertbestimmenden Faktoren (marktüblich erzielbare Mieten und Liegenschaftszinssätze) i.d.R. zeitnah aus Markttransaktionen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet wurden.

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 28 bis 34 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren kommt in der Verkehrswertermittlung insbesondere dann zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Dies ist regelmäßig bei sogenannten Mietwohngrundstücken (Mehrfamilienhäuser) und gewerblich genutzten Immobilien der Fall. Voraussetzung für die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist, dass geeignete Daten, wie z.B. marktüblich erzielbare Erträge und Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen.

Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere bei der Anwendung von Liegenschaftszinssätzen bezüglich der ihnen zu Grunde liegenden Modellparameter (Vgl. § 10 ImmoWertV).

Ausgangsgröße für die Ermittlung des Ertragswerts ist der jährliche Reinertrag, der aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ermittelt wird. Dabei sind mit dem Rohertrag i.d.R. auch die Werteeinflüsse der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfasst. Für die Bemessung des Rohertrags sind sowohl die tatsächlich erzielten als auch die marktüblich erzielbaren Erträge zu ermitteln. Deshalb sind die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten im Gutachten darzustellen und sachverständig zu würdigen (Vgl. § 31 ff. ImmoWertV).

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die nicht auf den Mieter umlegbaren Betriebskosten. Zur Wahrung der Modellkonformität sind als Bewirtschaftungskosten dieselben Kosten anzusetzen, die bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes vom zuständigen Gutachterausschuss verwendet wurden (Vgl. § 32 i.V.m. § 10 ImmoWertV).

Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden mit dem Liegenschaftszinssatz erfasst. Dabei stellt der Liegenschaftszinssatz die interne Verzinsung der jeweiligen Immobilieninvestition dar. Die Verwendung eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes dient insbesondere der Marktanpassung. Weshalb eine Marktanpassung beim Ertragswertverfahren nur in Ausnahmefällen in Betracht kommt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nach dem Modell zu bestimmen, das bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurde (Modellkonformität). Bei Grundstücken mit mehreren Gebäuden unterschiedlicher Restnutzungsdauer, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, sowie bei Gebäuden mit Bauteilen, die eine deutlich voneinander abweichende Restnutzungsdauer aufweisen, bestimmt sich die maßgebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach dem Gebäude mit der kürzesten Restnutzungsdauer. Sie ist nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Einbeziehung der Möglichkeit der Modernisierung wirtschaftlich verbrauchter Gebäude und Bauteile zu bestimmen.

Das Ertragswertverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren kommt in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Eigennutzung des Bewertungsobjekts und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Beim Sachwertverfahren handelt es sich um ein baukostenorientiertes Bewertungsmodell, bei dem der Gebäudezeitwert und der Wert der baulichen Außenanlagen und ggf. sonstigen Anlagen aus modellhaften, normierten Baukostenkennwerten (Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010) unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung ermittelt wird. Zunächst wird der sogenannte vorläufige Sachwert ermittelt, indem zum Gebäudezeitwert, bzw. wenn mehrere Gebäude auf dem zu bewertenden Grundstück stehen, zu den Gebäudezeitwerten der Bodenwert addiert wird. Der so modellhaft ermittelte vorläufige Sachwert ist dann mittels eines Sachwertfaktors an die spezifischen Wertverhältnisse auf dem relevanten Grundstücksmarkt anzupassen (Marktanpassung). Ggf. sind abschließend noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Bei der Ermittlung des Sachwerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere für die Fälle, in denen Sachwertfaktoren zur Anwendung kommen, die auf einer von der ImmoWertV abweichenden Datengrundlage beruhen (Vgl. § 35 Abs. 3 i.V.m. § 39 ImmoWertV).

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Grundsätze der Wertermittlung (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Bewertungsobjekts zu ermitteln.

Das Sachwertverfahren kann auch zur Überprüfung anderer Verfahrensergebnisse in Betracht kommen.

4.2.4 Wahl des Wertermittlungsverfahren

Unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten orientiert sich der Verkehrswert bei Objekten, die auf dem Grundstücksmarkt überwiegend zur Eigennutzung nachgefragt werden am Sachwert. Im vorliegenden Bewertungsfall ist ein Einfamilienhausgrundstück zu bewerten.

Das Bewertungsobjekt wird auf dem Immobilienmarkt überwiegend zur Eigennutzung nachgefragt.

Die untergeordnete Gewerbeeinheit im Teilbereich des Erdgeschosses kann vernachlässigt werden, da die überwiegende Nutzung die Eigennutzung zum Wohnen bleibt.

Der Verkehrswert (Marktwert) ist somit nach § 6 ImmoWertV aus dem Sachwert abzuleiten.

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Allgemeine Hinweis zur Bodenwertermittlung

Gemäß § 13 ImmoWertV ist der Bodenrichtwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der bewertungsrelevanten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben.

Eine Bodenrichtwertzone besteht nach § 15 Abs. 1 ImmoWertV aus einem räumlich zusammenhängenden Gebiet. Die Bodenrichtwertzonen sind so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenrichtwert gelten soll, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 Prozent betragen.

Nach den Vorgaben von 14 Abs. 1 ImmoWertV sind Bodenrichtwerte vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln.

4.3.2 Bodenwertermittlung

Vergleichswerte

Laut Auskunft aus der Kaufpreissammlung liegt keine hinreichende Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, die zeitnah zum Bewertungsstichtag gehandelt wurden, vor.

Gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Bodenrichtwert

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Bereich von zwei Bodenrichtwertzonen.

Der zuständige Gutachterausschuss des Landkreises Donau-Ries veröffentlicht für die bewertungsrelevanten Richtwertzonen folgende Informationen zum Bodenrichtwert:

Auskunft zu den Bodenrichtwerten		
Zuständiger Gutachterausschuss	Gutachterausschuss des Landkreises Donau-Ries	
Gemeinde	Oettingen i.Bay.	
Gemarkung	Oettingen i.Bay.	
Bodenrichtwertnummer	79	90
Bodenrichtwertzonenname	1	19
Bodenrichtwert [in Euro/qm]	200,00	110,00
Anteilige Grundstücksfläche	242 m ²	79 m ²
Stichtag	31.12.2020	
Entwicklungszustand	Baureifes Land	
Nutzungsart	gemischte Baufläche	
Ergänzung zur Nutzungsart	keine Angabe	
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei	
Geschosszahl (GEZ)	keine Angabe	
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,00	
Grundflächenzahl (GRZ)	0,0	
Fläche (in qm)	keine Angabe	
Bauweise	keine Angabe	
Bodenart	keine Angabe	

Aufgrund der Tatsache, dass der überwiegende Grundstücksteil (ca. ¾) in der Bodenrichtwertzone mit der Nummer 79 liegt, wird der dementsprechende Bodenrichtwert für das gesamte Grundstück verwendet.

Unbelasteter Bodenwert (nicht objektspezifischer Bodenwert)

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Bodenrichtwert nach oben oder unten abweichen und ist für die Einzelbewertung unter Einbezug objektspezifischer Bewertungsfaktoren zu beurteilen.

Unbelasteter Bodenwert (objektspezifischer angepasster Bodenwert)

Gegenüberstellung des Richtwertgrundstückes zum Bewertungsgrundstück		
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	ebf.	ebf.
Lage	keine Angabe	normale Wohnlage
Grundstücksbreite [m]	keine Angabe	10,6 m
Grundstückstiefe [m]	keine Angabe	26 m
Bauweise	keine Angabe	halboffen
Ausnutzung (Zahl der Vollgeschoss)	keine Angabe	II
Grundstücksform, -zuschnitt	keine Angabe	überwiegend rechteckig
Grundflächenzahl (GRZ)	keine Angabe	nicht relevant
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	keine Angabe	nicht relevant
Stichtag des Bodenrichtwertes (BRW)	31.12.2020	31.12.2021
Bodenpreisindex zum WEST	keine Angabe	keine Angabe
Bodenbeschaffenheit	keine Angabe	normale Baugrundverhältnisse werden angenommen
Immissionen/Ausrichtung zum Sonnenverlaufs etc.	keine Angabe	normale bis laut
Bodenrichtwert	200,00 €/m²	---
Anpassung des Bodenrichtwertes an die tatsächlichen Verhältnisse des Bewertungsgrundstückes		
 Als Faktor	
Abweichung Grundstücksform	1,00	(keine Anpassung)
Abweichung Ausrichtung Sonnenverlauf	0,95	Enge seitliche Bebauung (wenig seitliche Belichtung)
Abweichungen Immissionen Straßenverkehr	0,95	Hauptgeschäftstraße
Umrechnungskoeffizient abweichende WGFZ	1,00	(keine Anpassung)
Umrechnungskoeffizient abweichende Grundstücksgrößen	1,00	(keine Anpassung)
Abweichungen Grundstücksausnutzung (GFZ-Anpassung)	1,00	(keine Anpassung)
Anpassung an den Wertermittlungsstichtag	1,00	Nicht erforderlich
Abweichungen Denkmalschutz	0,98	Bodendenkmal (leicht erhöhter Aufwand bei Erdbewegungen)
Abweichungen gesamt	0,985	
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert		
Grundstücksgröße x	an die tatsächlichen Grundstücksverhältnisse angepasster Bodenrichtwert (gerundet)	= Bodenwert
321 m ²	197,00 €/m ²	63.237,00 €
	Bodenwert gesamt	63.237,00 €

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe und Wertansätze

Bewertungsbasis

Nachfolgend wird der Sachwert gemäß § 35 ff ImmoWertV, Anlage 4 (zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV) und nach den Modellvorgaben des zuständigen Gutachterausschusses berechnet.

Klassifizierung der baulichen Anlagen

Gemäß der nach NHK 2010 vorzunehmenden Gebäudekategorisierung ist das Gebäude aufgrund seiner Bauweise und seines Ausstattungsstandards als Einfamilienhaus des Typs 1.32 (Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert und Dachgeschoss nicht ausgebaut) einzustufen. Ein nutzbarer Spitzboden ist vorhanden.

Kostenkennwert

Die in den NHK 2010 angegebenen Kostenkennwerte beziehen sich auf 1 m² Bruttogrundfläche (BGF) der jeweiligen Ausstattungsstandardstufe des jeweiligen Gebäudetyps. Ein- und Zweifamilienhäusern sind 5 Standardstufen, die Stufen 1 (sehr einfach), 2 (einfach), 3 (mittel), 4 (gehoben) und 5 (stark gehoben) zugeordnet. Die bei der Ortsbesichtigung festgestellten Standardmerkmale sind sachverständig den zutreffenden Standardstufen zuzuordnen. Dabei ist eine Mehrfachzuordnung möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen. Unter Berücksichtigung des bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Ausstattungsstandards sind dem Bewertungsobjekt in den nachfolgenden Merkmalen die folgenden Standardstufen zuzuordnen. Für das Bewertungsobjekt erfolgten Einstufung und der Kostenkennwerten nach NHK 2010 ergibt sich für das Bewertungsobjekt der objektspezifische Kostenkennwert wie folgt:

Ermittlung der gewichteten Normalherstellungskosten							
Ausstattungsmerkmal	Einstufung in die jeweilige Standardstufe					Wägungsanteil	anteilige NHK gewichtet
	1	2	3	4	5		
Außenwände	1,00					23%	142,60 €/m ² BGF
Dächer	1,00					15%	93,00 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1,00					11%	68,20 €/m ² BGF
Innenwände	0,50	0,50				11%	72,05 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1,00					11%	68,20 €/m ² BGF
Fußböden	0,50	0,50				5%	32,75 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,50	0,50				9%	58,95 €/m ² BGF
Heizung			1,00			9%	71,10 €/m ² BGF
Sonstige technische Einrichtungen		1,00				6%	41,40 €/m ² BGF
						Σ = 100%	
Kostenkennwert Typ 1.32	620	690	790	955	1190		
Gewichteter Kostenkennwert gerundet =							648 €/m² BGF

Korrekturfaktoren/Baupreisindex

Für den zu bewertenden Gebäudetyp sind in den NHK 2010 keine Korrekturfaktoren angegeben, weshalb der hinsichtlich der Multiplikation der neutrale Faktor 1,000 in der nachfolgenden Berechnung des Gebäudezeitwerts angesetzt wird.

Die Baupreisentwicklung, ausgehend vom Basisjahr 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag, wird durch den Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes berücksichtigt. Das Statistische Bundesamt gibt den Baupreisindex für Wohngebäude für das III. Quartal 2021 Basis (2015 = 100) mit 129,6 an. Da das Basisjahr der NHK das Jahr 2010 ist, muss der Baupreisindex auf das Jahr 2010 wie folgt umbasiert werden:

Umbasierung vom Basisjahr: 2015 = 100 auf 2010 = 100	Quartal	Indexstand
Baupreisindex Wohngebäude 2015 = 100	3. Quartal 2021	129,60
Baupreisindex Wohngebäude 2015 = 100	Ø Jahr 2010	90,05
Baupreisindex Wohngebäude 2010 = 100	3. Quartal 2021	143,92
Baupreisfaktor Wohngebäude 2010 = 100	3. Quartal 2021	1,4392

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Gesamtnutzungsdauer wird konform zum Sachwertmodell des zuständigen Gutachterausschusses mit 80 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. 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. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Aufgrund der Tatsache, dass am Gebäude kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt wurden und bei ordnungsgemäßer Instandhaltung trotz Erreichen der Gesamtnutzungsdauer immer noch eine gewisse Restnutzungsdauer unterstellt werden kann, ist die Restnutzungsdauer entsprechend anzupassen. Dieses spiegelt auch die Tabellenabbildungen der Anlage 4 der SW-RL wieder.

Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Gebäudealter (Baujahr 1600)	421 Jahre
Rechnerische Restnutzungsdauer	0 Jahre
Modernisierungsgrad = kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 Punkt
Modifizierte Restnutzungsdauer (Konform zum Sachwertmodell nach Anlage 4 SW-RL)	15 Jahre
Gebäudealter fiktiv (fiktives Baujahr 1956)	65 Jahre

Alterswertminderung/Alterswertminderungsfaktor

Gemäß § 36 Abs. 1 ImmoWertV sind zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dabei gem. § 38 ImmoWertV dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (lineare Alterswertminderung).

Außenanlagen

Die Außenanlagen werden konform zum Sachwertmodell des zuständigen Gutachterausschusses mit einem Prozentsatz von 5,0 % der Gebäudeherstellungskosten angesetzt. Der Sachverständige erachtet für das Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße und der Topographie einen Ansatz in Höhe von 3,0 % als marktkonform und angemessen. Die Abweichung von 2,0 % zum Modellkonformen Ansatz von 5,0 % wird in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs) Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. In den Besichtigten Objekt sind keine besonderen Einrichtungen festgestellt worden.

Sachwertfaktor

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Wertermittlungsmodell Sachwertfaktoren	
Voraussetzungen	Als Normobjekte, für die die Sachwertfaktoren abgeleitet wurden und gültig sind, wurden folgende Objekte definiert: <ul style="list-style-type: none">- Älter als 5 Jahre und Baujahr oder fiktives Baujahr 1950 oder jünger- hochwertige Nebengebäude und Außenanlagen sind nicht vorhanden oder mit Sachwert angegeben (für Kaufpreisbereinigung)- maximal leichte Bauschäden- Standardstufe gerundet zwischen 2 und 4- Grundstücksgröße bis 1300m²

Ableitung des Marktanpassungsfaktor	Merkmal	Sachwertfaktor
Sachwertfaktor nach vorläufigen Sachwert	157.464 € vorl. Sachwert	1,3334
Sachwertfaktor nach Bruttogrundfläche	436 m ² BGF	1,1112
Objektspezifischer Sachwertfaktor		1,2223

Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

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

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Die Grundbucheintragungen in Abt. II/lfd. Nr. 1 lautet wie folgt:

Baubeschränkung (Grenzbebauungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 2 (Blatt 11039 BVNr. 9); gemäß Bewilligung vom 28.12.1978, eingetragen am 26.01.1979; von Blatt 11748 übertragen am 13.04.2012.

>> Baubeschränkung für ein Teil der Grenzmauer von der Zufahrt her kommend in südöstlichen Richtung verläuft, nicht mehr nach der Abwinklung der Mauer in östlicher Richtung. Da der beschriebene Mauerteil Augenscheinlich die Regelung der Dienstbarkeit einhält, sind keine wertrelevanten Einschränkungen vorhanden.

Leichter Bauschaden in Dachdeckungsbereich (Durchfeuchtung Dachsparren und Obergeschossdecke)

Schadensbeseitigungskosten gemäß Bauteiltabelle	
Schaden 1 (Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten)	
NHK (Bewertungsobjekt)	648,00 €/m ² BGF
BPI	1,4392
Bruttogeschossfläche (BGF)	436 m ²
Baukosten gesamt	406.614,30 €
Wertanteil am Gebäude	5,710%
Beschädigungsgrad als Faktor	0,25
Reparaturzuschlagsfaktor	1,20
Baukosten nach Bauteiltabelle rd.	6.965 €

Abweichung der Außenanlagen zum Sachwert-Ableitungsmodell

Abweichung Außenanlagen zum SW-Model		
Sachwert der baulichen Anlagen	100%	89.740,18 €
Ansatz aus dem Sachwertmodell-Model	5%	4.487,01 €
Sachverständig gewählter Ansatz	3%	2.692,21 €
Differenz	2%	1.794,80 €

Das Objekt befindet sich im Ensemblebereich der Stadt Oettingen

Dies bedeutet, dass sämtliche nach „außen“ ins Ensemble wirkende Maßnahmen (Dach, Außenfassade, Fenster, Türen, Farbanstrich, usw.) mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen sind und eine denkmalrechtliche Erlaubnis benötigt wird. Die Sonderaufwendungen für spezielle Fenster, Türen, Farbanstriche und Dacheindeckungen werden anhand von Bauteilkosten und einen sachverständigen Wertansatz berücksichtigt.

Denkmalpflegerische Sonderaufwendungen	
NHK (Bewertungsobjekt)	648,00 €/m ² BGF
BPI	1,4392
Bruttogeschossfläche (BGF)	436 m ²
Baukosten gesamt	406.614,30 €
Wertanteil am Gebäude (Fenster/Dach/Fassade/Haustür)	16,792%
Wertansatz der Sonderaufwendungen	5,00%
Sonderaufwendungen rd.	3.414 €

Mehrertrag aus Vermietung Erdgeschoss-Ladeneinheit (Bäckereifiliale)

Laut Mietvertrag beträgt, für die 34 m² Verkaufs- und Nebenraum, der Mietzins 510,00 DM (260,76 €).

Das entspricht eine Nettokaltmiete von 7,67 €/m², was als Marktüblich angesehen werden kann.

Jährlicher Ertrag aus Vermietung Laden (7,67 €/m ² x 34 m ² x 12 Monate)	3.129,36 €
Jahresrohertrag	3.129,36 €
Verwaltungskosten (3 % des Rohertrags) rd.	94,00 €
Instandhaltungskosten (12,20 €/m ² x 34 m ²) rd.	415,00 €
Mietausfallwagnis (4 % des Rohertrags) rd.	125,00 €
Summe Bewirtschaftungskosten (rd. 20 %)	634,00 €
Jahresreinertrag	2.495,36 €
Bodenwertverzinsung (3 % von 63.237,00 €)	1.897,11 €
Reinertrag der baulichen Anlagen	598,25 €
Liegenschaftszinssatz	3,00 %
Restnutzungsdauer in Jahre	15
Barwertfaktor gemäß § 34 ImmoWertV	11,938
Ertragswert der baulichen Anlage	7.141,87 €

4.4.2 Sachwertberechnung

Sachwertberechnung			
Kostenkennwert aus NHK 2010 nach Gebäudetyp und Ausstattung des Wohngebäudes		648,00 €/m ² BGF	
Zu- / Abschlag Grad der Nutzbarkeit nicht ausgebautes Dachgeschoss	+/-	- €	
Zuschlag vorhandener Drempel bei nicht ausgebauten Dachgeschoss	+/-	- €	
Abschlag fehlender Drempel bei ausgebauten Dachgeschoss	+/-	- €	
Zuschlag ausgebaute Spitzboden im Dachgeschoss	+/-	- €	
Korrektur Wohnungsgröße (nur bei MFH)	+/-	- €	
Korrektur Grundrissart (nur bei MFH)	+/-	- €	
Korrektur sonstige (z.B. für freistehende Zweifamilienhäuser)	+/-	- €	
aufsummierter Kostenkennwert	=	648,00 €/m ² BGF	
Korrektur Baupreispfaktor: (Quartal IV-2021)	x	1,4392	
Kostenkennwert NHK 2010 zum Wertermittlungsstichtag	=	932,60 €/m ² BGF	
Bruttogrundfläche BGF des Wohngebäudes	x	436,00 m ²	
Herstellungskosten des Wohngebäudes	=		406.614,30 €
Alterswertminderungsfaktor	-	0,813	330.374,12 €
Zeitwert des Wohngebäudes	=	(a)	76.240,18 €
Zeitwert Garage (Pauschaler Ansatz gemäß Ableitungsmodell Sachwertfaktor)		6.500,00 €	
Zeitwert besondere Bauteile (z.B. Weßleraußentreppe, Dachgaube, etc.)	+	- €	
Zeitwert sonstige Einrichtungen	+	- €	
Zeitwert sonstige Nebengebäude (z.B. Geräteschuppen)	+	7.000,00 €	
Zeitwert Nebengebäude und der in den NHK 2010 nicht erfassten Bauteile	=	(b)	13.500,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen		(a + b) = c =	89.740,18 €
Sachwerte der baulichen Außenanlagen als Zeitwert (z.B. Einfriedungen, Aufschüttungen, Mauern, befestigte Wege u. Plätze, Ver- und Entsorgungsleitungen)		5%	.. vom Sachwert der baulichen Anlage
Sachwerte der sonstigen Anlagen als Zeitwert (z.B. parkähnliche Gärten, besonders wertvolle Anpflanzungen)	+	0%	- €
Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen gesamt	=	(d)	4.487,01 €
Bodenwert		(e)	63.237,00 €
vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert)		(c + d + e)	157.464,19 €
Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor)	x	1,2223	
marktangepasster, vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert)	=		192.466,99 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)			
Mehrertrag durch Vermietung Ladeneinheit	+/-	7.141,87 €	- €
Bauschäden	-		6.965,00 €
Wirtschaftliche Überalterung	-		- €
Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand	+	- €	
Freilegungskosten	-		- €
Bodenverunreinigungen	-		- €
Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	+/-	- €	- €
Sonstiges (Hier: Abweichung Außenanlagen, Denkmalschutzaufwendungen)	+/-	- €	5.208,80 €
Summe der boG's insgesamt	=		- 5.031,93 €
Verfahrenswert (Sachwert)			187.435,06 €
Verfahrenswert (Sachwert) gerundet			187.000,00 €

4.5 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das bebaute Grundstück mit einem freistehenden Einfamilienhaus, einem Nebengebäude und einem Carport in 86732 Oettingen, Schloßstraße 6

Grundstücksdaten:

Grundbuch von Oettingen	Band -	Blatt - 13782	lfd. Nr. 1
Gemarkung Oettingen	Flur -	Flurstück 3	Fläche 321 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 31.12.2021 mit rd.

187.000, -- €

in Worten: einhundertsiebenundachtzigtausend Euro

geschätzt.

Donauwörth, den 20. Dezember 2022



Verpflichteter Sachverständiger Mathias Daus
Diplom-Sachverständiger (DIA)

Für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten

Hinweise zum Urheberschutz

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

BauGB:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

BayBO:

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist.

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), 89. Auflage, 2022 (Stand: 23. Dezember 2021)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

Kleiber: ImmoWertV (2021), 13. Auflage 2021

Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9. Auflage 2022

Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kommentar und Handbuch), 9. Auflage 2020

6. Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1.1: Auszug aus einem Geo-Informationssystem „GIS“ (unmaßstäblich 1:1000) mit farbiger Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks (rot), 1 Seite
- Anlage 1.2: Auszug aus einem Geo-Informationssystem „GIS“ (unmaßstäblich 1:5000) mit farbiger Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks (rot), 1 Seite
- Anlage 1.3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich), 1 Seite
- Anlage 2: Bilder des zu bewertenden Objektes, 5 Seiten
- Anlage 3: Grundbuchauszug, 9 Seiten
- Anlage 4: Bewilligung der Baubeschränkung, 3 Seiten
- Anlage 5: Abkürzungsverzeichnis, 1 Seite

Anlage 1.1: Auszug aus einem Geo-Informationssystem „GIS“ (unmaßstäblich 1:1000) mit farbiger Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks (rot)

Seite 1 von 1



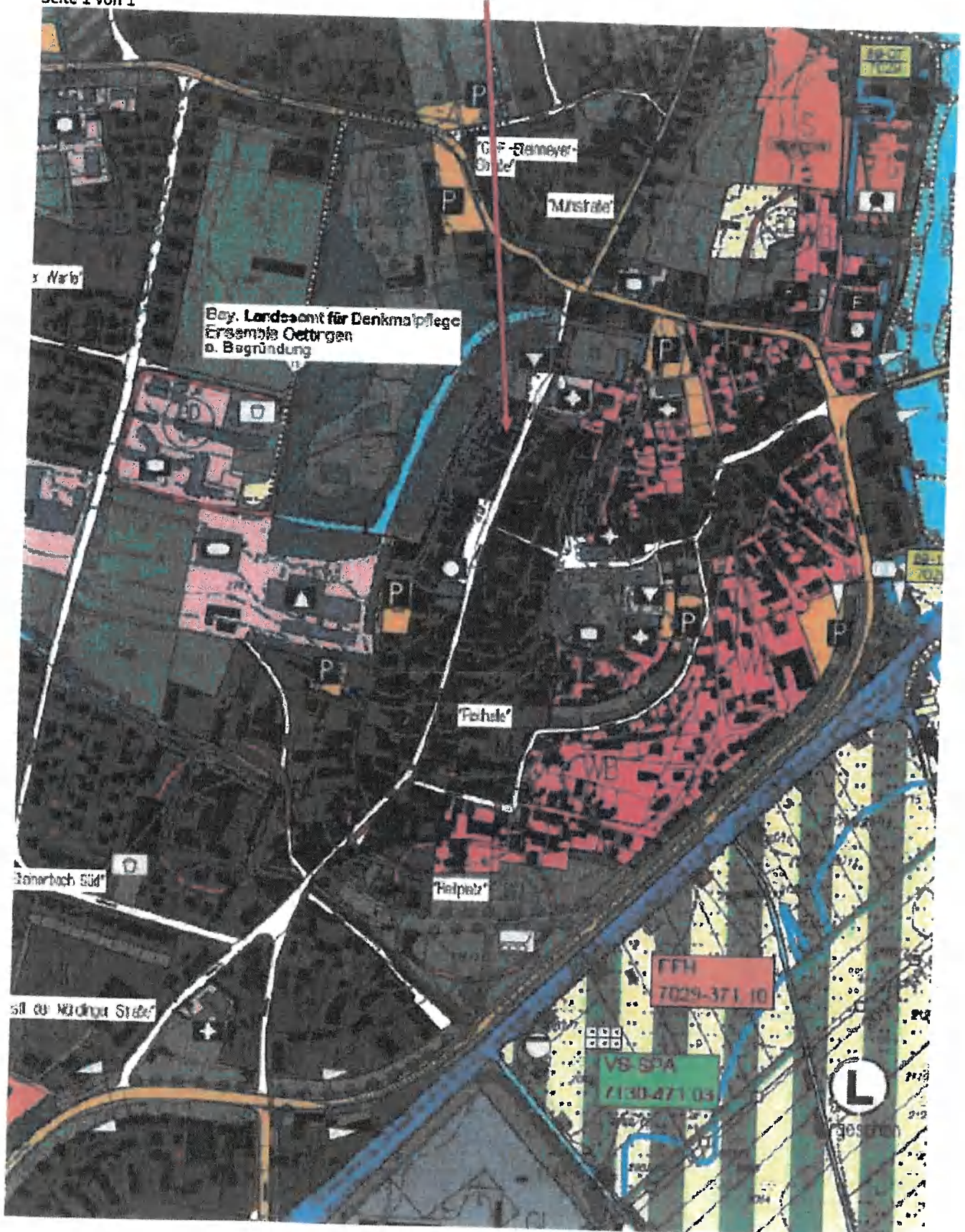
Anlage 1.2: Auszug aus einem Geo-Informationssystem „GIS“ (unmaßstäblich 1:5000) mit farbiger Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks (rot)

Seite 1 von 1



Anlage 1.3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich), Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks mit Pfeil (rot)

Seite 1 von 1



Anlage 2: Bilder des zu bewertenden Objektes, 5 Seiten
Seite 1 von 5



Bild 1: Ansicht des Wohnhauses (Hofseite) aus westlicher Richtung



Bild 2: Ansicht des Gerätehaus (ehemals Lager Bäckerei) aus nördlicher Richtung

Anlage 2: Bilder des zu bewertenden Objektes, 5 Seiten
Seite 2 von 5



Bild 3: Grenzmauer (Dienstbarkeit) und linksständiges Carport



Bild 4: Flur Erdgeschoss mit Treppe zum Obergeschoss

Anlage 2: Bilder des zu bewertenden Objektes, 5 Seiten
Seite 3 von 5



Bild 5: Badezimmer im Obergeschoss



Bild 6: Gasbrennwertgerät (Heizung) im Jahr 2015 modernisiert

Anlage 2: Bilder des zu bewertenden Objektes, 5 Seiten
Seite 4 von 5

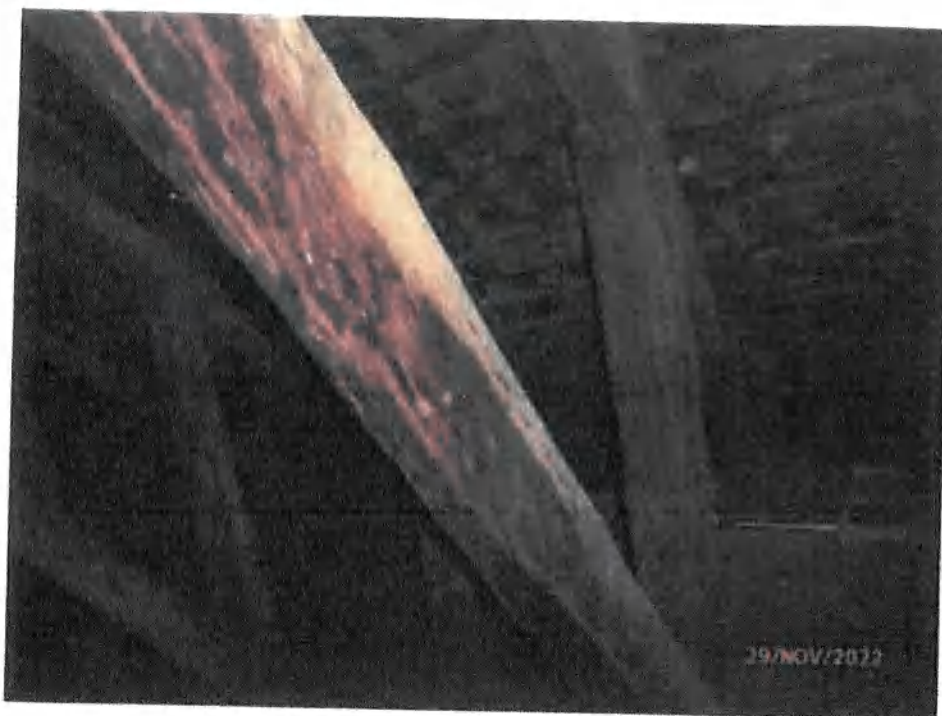


Bild 7: Durchfeuchteter Dachsparren (Undichte Dacheindeckung)



Bild 8: Obergeschossdecke (Feuchteschaden durch undichte Dacheindeckung)

Anlage 2: Bilder des zu bewertenden Objektes, 5 Seiten
Seite 5 von 5



Bild 9: Nicht ausgebautes Dachgeschoss (Erreichbar über Einschubtreppe)



Bild 10: Dachspitz