

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

Stadthägerstraße 4
86152 Augsburg

Von der IHK Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken und Mieten und Pachten

Tel. 0 821 - 79 64 92 12
Fax. 0 821 - 79 63 92 07

GUTACHTEN

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB



Aktenzeichen:

2 K 35/23

Bewertungsobjekt:

**Einfamilien-Wohnhaus als Doppelhaushälfte
Muttenthalerstraße 4, 89420 Höchstädt**

Katasterbezeichnung:

Gemarkung Höchstädt, Flurstück 2036/12

Grundbuchbezeichnung:

**Amtsgericht Dillingen a.d. Donau
Grundbuch von Höchstädt Blatt 7953**

Auftraggeber:

**Amtsgericht Nördlingen
Abteilung für Immobilienvollstreckung**

Wertermittlungstichtag:

09. Oktober 2023

Verkehrswert:

300.000 €

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE	4
2.	ALLGEMEINE ANGABEN	5
2.1	Fragen des Gerichts	7
3.	GRUNDSTÜCKSMERKMALE	8
3.1	Lagebeschreibung	8
3.1.1	Überörtliche Lage	8
3.1.2	Innerörtliche Lage	8
3.2	Rechtliche Gegebenheiten	9
3.2.1	Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs	9
3.2.2	Nicht eingetragene Rechte und Lasten	9
3.2.3	Bauplanungsrecht	9
3.2.4	Bauordnungsrecht	9
3.2.5	Abgabenrechtliche Situation	9
3.2.6	Mietverträge	9
3.2.7	Energieeffizienz	9
3.3	Grundstücksbeschreibung	10
3.3.1	Grundstückszuschnitt und Grundstückgröße	10
3.3.2	Erschließung	10
3.3.3	Entwicklungszustand	10
3.3.4	Bodenbeschaffenheit	10
3.3.5	Überschwemmungsgefährdung	10
4.	GEBÄUDEBESCHREIBUNG	11
4.1	Gebäudemerkmale	11
4.2	Ausstattungsmerkmale	12
4.3	Aufteilung	13
4.4	Flächenangaben	13
4.5	Beurteilung der baulichen Anlagen	13
5.	WERTERMITTLUNG	15
5.1	Bodenwertermittlung	16
5.2	Sachwertverfahren	17
5.2.1	Erläuterung der Eingangsgrößen	17
5.2.2	Grundstückssachwert	20
5.3	Ertragswertverfahren	21
5.3.1	Erläuterung der Eingangsgrößen	21
5.3.2	Grundstücksertragswert	23
5.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	23
5.5	Ableitung des Verkehrswertes	24
5.6	Zubehörbewertung	24
6.	VERKEHRSWERT	25

7.	ANLAGEN.....	26
7.1	Übersichtskarte.....	26
7.2	Stadtplan.....	27
7.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster.....	28
7.4	Grundrisse / Schnitt.....	29
7.4.1	Erd- / Dachgeschoss.....	29
7.4.2	Kellergeschoss.....	30
7.4.3	Schnitt.....	31
7.5	Berechnung der Bruttogrundfläche.....	32
7.6	Wohnflächenzusammenstellung.....	33
7.7	Fotodokumentation: Ortstermin am 09.10.2023.....	34

1. ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE

Objekt	Doppelhaushälfte in Höchstädt
Wertermittlungstichtag	09. Oktober 2023
Qualitätstichtag	09. Oktober 2023
Ortstermin	09. Oktober 2023
Baujahr	ca. 1959
Nutzung	Wohnnutzung
Wohnfläche	rd. 125 qm
Stellplätze	im Freien
Grundstückssachwert	336.887 €
Grundstücksertragswert	320.672 €
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-30.000 €
Verkehrswert	300.000 €

2. ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber	Amtsgericht Nördlingen Die Sachverständige wurde mit Beschluss vom 12.09.2023 beauftragt den Verkehrswert der Liegenschaft Muttenthalerstraße 4 in 89420 Höchstädt zu ermitteln.								
Zweck des Gutachtens	Wertermittlung des Grundstücks im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.								
Bewertungsobjekt	Mit einem Einfamilien-Wohnhaus als Doppelhaushälfte bebautes Grundstück in Höchstädt								
Grundbuchrechtliche Angaben	<ul style="list-style-type: none">• Amtsgericht Dillingen a.d. Donau• Grundbuch von Höchstädt• Blatt 7953								
Bestandsverzeichnis	<table><tr><th>Nr.</th><th>Flurstück</th><th>Wirtschaftsart und Lage</th><th>Größe</th></tr><tr><td>1</td><td>2036/12</td><td>Muttenthalerstraße 4, Gebäude - und Freifläche</td><td>384 qm</td></tr></table>	Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe	1	2036/12	Muttenthalerstraße 4, Gebäude - und Freifläche	384 qm
Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe						
1	2036/12	Muttenthalerstraße 4, Gebäude - und Freifläche	384 qm						
Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)	<table><tr><th>lfd. Nr.</th><th>Lasten und Beschränkungen</th></tr><tr><td>2</td><td>Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet [...]</td></tr></table>	lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen	2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet [...]				
lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen								
2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet [...]								
Abteilung III	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.								
Ortsbesichtigung	Die Ortsbesichtigung fand am 09. Oktober 2023 statt. Anwesend waren: <ul style="list-style-type: none">• Eigentümer, Grundbuch Abt. I, lfd. Nr. 1.1• Sachverständige Dipl.-Ing. Elisabeth Gertz-Mansky Bei der Ortsbesichtigung wurde das Gebäude innen und außen besichtigt.								
Wertermittlungsstichtag	Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. 09. Oktober 2023								
Qualitätsstichtag	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. 09. Oktober 2023								

Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen

- Auszug aus dem Grundbuch vom 19.09.2023
- Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Dillingen a.d. Donau Stand 01.01.2022
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 18.09.2023
- Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Höchstädt vom 05.10.2023
- Unterlagen des Eigentümers: Grundrisspläne, Schnitt
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Dillingen a.d. Donau
- Auskünfte beim Ortstermin
- Geoport Stadtplan und Übersichtskarte

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 5. September 2012 -Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts- mit Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
- Erlass des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 12. November 2015 - Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

Literatur

- Wolfgang Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag
- Hans-Otto Sprengnetter, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Lose Blattsammlung
- Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel, Baukosten 2020/21, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 24. Auflage

2.1 Fragen des Gerichts

Miet- bzw. Pachtvertrag	Nach Auskunft des Eigentümers ist das Gebäude nicht vermietet, es wird durch den Eigentümer selbst genutzt.
Wohnpreisbindung	Nach Auskunft des Eigentümers besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.
Gewerbebetrieb	Nach Auskunft des Eigentümers ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.
Maschinen oder Betriebseinrichtungen	Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, vorhanden.
Energieeffizienz	Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.
Altlasten	Nach Auskunft des Landratsamts Dillingen a.d. Donau ist das Grundstück derzeit nicht im Altlastenkataster für den Landkreis Dillingen a.d. Donau erfasst
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	Es wurden keine Hinweise auf das Vorliegen von baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen festgestellt.
Verdacht auf Hausschwamm	Es wurden keine Anhaltspunkte für das Vorliegen eines Hausschwammbefalls festgestellt.

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE

3.1 Lagebeschreibung

3.1.1 Überörtliche Lage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Schwaben
Landkreis	Dillingen a.d. Donau
Stadt / Gemeinde	Höchstädt
Einwohnerzahl	ca. 7.000 Einwohner
Bundesstraßen	Auffahrt zur Bundesstraße B 16 in ca. 700 m Entfernung
Autobahnzufahrt	Auffahrt zur BAB 8 (München-Stuttgart), Anschlussstelle Zusmarshausen in ca. 30 km Entfernung Auffahrt zur BAB 7 (Ulm-Würzburg), Anschlussstelle Giengen a.d. Brenz in ca. 30 km Entfernung
Flughafen	Flughafen München ca. 125 km entfernt
Bahnhof	Regional-Bahnhof Höchstädt ca. 800 m entfernt ICE-Bahnhof Donauwörth ca. 20 km entfernt
Öffentliche Verkehrsmittel	Nahverkehrsanschlüsse (Bus und Bahn) in fußläufiger Entfernung
Nächstgelegene größere Orte	Augsburg ca. 45 km entfernt Ulm ca. 70 km entfernt München ca. 100 km entfernt

3.1.2 Innerörtliche Lage

Wohnlage	Lage in einem überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Gebiet, Entfernung zum Stadtzentrum ca. 1 km, Kindergarten, Grund- und Mittelschule in Höchstädt, weiterführende Schulen in Donauwörth und Wertingen, Hochschulen in Augsburg, Ingolstadt, Ulm und München, Allgemein- und Fachärzte in Höchstädt, Krankenhaus in Dillingen und Wertingen, Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und längerfristigen Bedarf sind in Höchstädt vorhanden.
Umgebungsbebauung	Wohnbebauung, überwiegend Einfamilien-Wohnhäuser
Immissionen	Besondere Lärmimmissionen konnten beim Ortstermin nicht festgestellt werden.
Lagebeurteilung	Zusammenfassend ordne ich die Lage in die Kategorie mittlere Wohnlage ein.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

3.2.1 Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet [...]

zu lfd. Nr. 2

Die Eintragung wirkt sich nicht wertmindernd aus.

3.2.2 Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige nicht eingetragene Rechte sind nach den Feststellungen der Sachverständigen nicht vorhanden.

3.2.3 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan

Wohnbaufläche

Bebauungsplan

Das zu bewertende Objekt liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, es handelt sich um einen Bereich der nach den Vorschriften des § 34 BauGB zu bebauen ist. Nach den Bestimmungen des § 34 BauGB sind Bebauungen zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung der Zulässigkeit nach § 34 BauGB entspricht.

3.2.4 Bauordnungsrecht

Die Baugenehmigung hat der Sachverständigen nicht vorgelegen. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

3.2.5 Abgabenrechtliche Situation

Die Erschließungsbeiträge wurden laut Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Höchstädt erhoben und bezahlt. Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Beiträge für die erstmalige Erschließung oder sonstige Beiträge nach dem kommunalen Abgabenrecht mehr anfallen.

3.2.6 Mietverträge

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet.

3.2.7 Energieeffizienz

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

3.3 Grundstücksbeschreibung

3.3.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße

Straßenfront	ca. 11 m
Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: 384 qm
Grundstücksform	unregelmäßiger Grenzverlauf
topograf. Grundstückslage	annähernd eben

3.3.2 Erschließung

Straßenart	"Muttenthalerstraße" als Wohnanliegerstraße mit ruhigem Verkehr
Straßenausbau	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert
Ver- und Entsorgungsanschlüsse	elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

3.3.3 Entwicklungszustand Einstufung gem. § 3 ImmoWertV 2021 als baureifes Land

3.3.4 Bodenbeschaffenheit

Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrunds, noch eine Untersuchung auf Altlasten bzw. Altablagerungen durchgeführt. Aus den eingesehenen Unterlagen und der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf bewertungsrelevante Besonderheiten des Baugrunds. Es wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und nicht kontaminierten Boden handelt. Nach Auskunft des Landratsamtes Dillingen a.d. Donau besteht kein Altlastenverdacht.

3.3.5 Überschwemmungsgefährdung

Das Bewertungsgrundstück liegt außerhalb des förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets eines hundertjährigen Hochwassers (HQ100).

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen.

Das Gebäude und die Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die Verkehrswertermittlung erforderlich ist. Die Angaben beziehen sich auf wesentliche Merkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, bauzeittypischen Ausführungen. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich insoweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren.

Bauart	Eingeschossige Doppelhaushälfte mit Anbau, das Dachgeschoss ist ausgebaut, das Gebäude ist teilunterkellert (ohne Anbau)
Baujahr	ca. 1959 (Angabe des Eigentümers)
Modernisierung	ab 2017 - Einbau Kunststofffenster, einschl. Rollläden - Erneuerung Elektroinstallationen, einschl. Verteilung - Erneuerung Wasserleitung - Erneuerung Schmutzwasser-Hausanschluss - Einbau Zwischensparrendämmung (22 cm Dämmstärke) - Innenausbau (Wand-, Deckenverkleidung, Bodenbeläge, Innentüren) - Erneuerung Heizkörper, einschließlich Heizleitungen - Einbau Einzelofen, einschl. Kaminsanierung (Angaben des Eigentümers) ca. 1991- Einbau Ölheizung unbekannt: Wärmedämmung der Giebelfassade
Bewertungsrelevantes Baujahr	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf 40 Jahre geschätzt, Bewertungsrelevantes Baujahr = 1983

4.1 Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	vermutlich Streifenfundamente
Kellerwände	Massivkeller
Umfassungswände	Mauerwerkswände
Geschossdecken	Massivdecke über Kellergeschoss, vermutlich Holzbalkendecken über Erd- und Dachgeschoss
Treppen	bauzeittypische Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen aus Holz, Holzgeländer zum Dachgeschoss Stahlterasse mit Trittstufen aus Holz, Harfengeländer zum Spitzboden, Massivterasse mit Fliesenbelag zum Kellergeschoss

Dachkonstruktion	Satteldach mit Aufbauten
Dachdeckung	Flachziegeldeckung
Fenster	Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung überwiegend Rollläden mit Gurtzug, Kunststoff-Dachflächenfenster
Türen	Hauseingangstür als Aluminiumtürelement mit Glaseinsätzen Innentüren als beschichtete Standardtüren mit Holzzargen oder Ganzglastür
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, einfache Überdachung am Anbau, Freisitz
Besondere Bauteile	Gaube
Stellplätze	im Freien

4.2 Ausstattungsmerkmale

Wände	in Wohnräumen überwiegend Verputz
Decken	in Wohnräumen überwiegend Gipskartonverkleidung, teilweise mit Einbauleuchten
Fußböden	in Wohnräumen überwiegend als Vinylparkett
San. Ausstattung	<u>Erdgeschoss:</u> Bad ausgestattet mit Badewanne, bodengleicher Dusche, Waschtisch (Unterschrank fehlt), WC und Waschtisch, Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Teilverfliesung der Wände Die Ausstattung der Sanitärräume wird als gut beurteilt.
Heizung	Ölbefeuerte Zentralheizungsanlage, Kunststoff-Öltanks, Plattenheizkörper mit Thermostatsteuerung, Fußbodenheizung im Bad, Zusatzheizung über stückholzbefeuerten Einzelofen im Wohnraum
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung
Küchenausstattung	Einbauküche im Erdgeschoss Ausstattung: Ceran-Kochfeld, Geschirrspülmaschine, Einbaubackofen und Dunstabzugshaube; Anschaffung 2020, Neupreis der Holzteile 4.500 € (Angabe des Eigentümers)
Elektroinstallation	normale Ausstattung

4.3 Aufteilung

Erdgeschoss	1 Zimmer, Küche, Bad/WC, Flur
Dachgeschoss	3 Zimmer, Waschküche, Flur
Spitzboden	1 Zimmer
Kellergeschoss	Kellerräume, Heizraum, Flur

4.4 Flächenangaben

Die Flächenangaben wurden den Bauzeichnungen entnommen bzw. daraus ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)

Wohnfläche	rd. 125 qm
Bruttogrundfläche	rd. 325 qm

4.5 Beurteilung der baulichen Anlagen

Die Ausstattung des Gebäudes wird insgesamt als mittel beurteilt. Der bauliche Zustand und der Zustand der haustechnischen Anlagen werden im Wesentlichen als durchschnittlich beurteilt.

Die Außenfassade, das Dach und die raumbegrenzenden Bauteile zum Keller genügen baujahresbedingt nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz.

Die Dachkonstruktion konnte nicht eingesehen werden. Es wird davon ausgegangen, dass das Dach bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für die angenommene Restnutzungsdauer noch funktionsfähig ist.

Bei der Begehung wurden folgende bautechnische Beanstandungen (Schäden, Mängel, Beeinträchtigungen) festgestellt:

Allgemein	• kleinere Fertigstellungsarbeiten fehlen, Sockelleisten u.ä.
Dachgeschoss	• Ausbau der Waschküche ist nicht fertiggestellt.
Spitzboden	• Absturzsicherung an Treppe fehlt
Heizung	• Die Heizungsanlage stammt aus dem Jahr 1991. Gemäß § 72 GEG 2020 dürfen Eigentümer Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betreiben. Bei Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, sind die Pflichten nach den Absätzen 1 bis 3 erst im Falle eines Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen.
Überdachung	• Die Dachdeckung der Überdachung wurde im Rahmen dieses Wertgutachtens nicht auf Asbest untersucht. Es ist wahrscheinlich, dass es sich bei den Faserzementwellplatten um asbesthaltiges Material handelt. Es ergeben sich u.U. erhöhte Kosten mit asbestzementgebundenen Baustoffen, wenn diese saniert oder erneuert werden.

Die Auswirkungen vorhandener bautechnischer Beanstandungen (Schäden, Mängel, Beeinträchtigungen) auf den Verkehrswert werden im Rahmen dieses Gutachtens hinsichtlich Ihrer Relevanz für den Verkehrswert über pauschale Ansätze berücksichtigt.

Der Werteinfluss durch die beschriebenen bautechnischen Beanstandungen wird auf 30.000 € geschätzt. Die Wertminderung erfolgt nicht in der Höhe der tatsächlichen Kosten, sondern nur um den geschätzten Betrag, um den das Objekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Wert gemindert wird. Die tatsächlichen Kosten können höher sein. Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.

Anmerkung:

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten, in dem lediglich der wahrscheinlichste Kaufpreis unter normaler Betrachtungsweise ermittelt wird. Dieses Wertgutachten ist daher kein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen, vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezial-Unternehmens unvollständig und unverbindlich.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Baumängel haben nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes, soweit diese gemäß ImmoWertV 2021 zu berücksichtigen sind; die Feststellungen im Gutachten haben hingegen keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich ein Erwerber auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung berufen oder verlassen kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Verkehrswertermittlung um eine Schätzung handelt und auch die Baumängel und Bauschäden danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis potentieller Erwerber haben; so wirken sich geringfügige Mängel u.U. gar nicht auf den Verkehrswert aus, zugleich sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objekts stillschweigend enthalten.

Auch können bei der Ermittlung des Verkehrswertes die tatsächlichen Kosten einer Mängelbeseitigung nicht schlicht vollständig in Abzug gebracht werden. Das Verkehrswertgutachten spiegelt lediglich den Immobilienmarkt wieder, dieser nimmt bei Mängeln und Bauschäden aber regelmäßig Abschläge vor, die mit den Beseitigungskosten nicht regelmäßig oder gar zwingend übereinstimmen.

5. WERTERMITTLUNG

Vorgehensweise

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) sind für die 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 zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen¹. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24 – 26 ImmoWertV2021 geregelt.

Gemäß ImmoWertV2021 sind für die Ableitung der Vergleichspreise die Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Grundstück (Wertermittlungsobjekt) hinreichend übereinstimmen, und deren sogenannte Vertragszeitpunkte in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in §§ 27 – 34 ImmoWertV2021 geregelt.

Das Ertragswertverfahren kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend bei Miet- und Geschäftsgrundstücken sowie bei gemischt genutzten Grundstücken. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35 bis 39 ImmoWertV2021 geregelt.

Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen vorwiegend eine renditeunabhängige Nutzung des Bewertungsobjektes im Vordergrund steht. Es wird daher vor allem bei Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens (gem. §§ 35-39 ImmoWertV 2021) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung die Ersatzbeschaffungskosten im Vordergrund stehen. Zur Kontrolle wird der Ertragswert des Grundstücks ermittelt.

¹ §6 Abs. 1, ImmoWertV 2021

5.1 Bodenwertermittlung

Gemäß ImmoWertV, § 40 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein geeigneter objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Dillingen a.d. Donau hat für das Gebiet, in dem sich das bebaute Grundstück befindet, einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von **137 €/qm** festgestellt (Stand 01.01.2022).

Dieser Richtwert bezieht sich auf eine Richtwertzone mit folgenden Merkmalen:

- baureifes Land
- Wohnbaufläche
- erschließungsbeitragsfrei

Anpassung des Bodenrichtwertes

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann vom Bodenrichtwert je nach Beschaffenheit abweichen. Er ist unter Einbeziehung objektspezifischer Beschaffenheitsfaktoren zu ermitteln.

Beschaffenheitsfaktoren:

- Grundstücksgröße 384 qm
- unregelmäßiger Zuschnitt

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **140 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	140 €/qm
Grundstücksgröße	384 qm
Bodenwert absolut gerundet	53.760 €

5.2 Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassung) zu berücksichtigen.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert nach folgendem Schema berechnet.

	Kostenkennwert Gebäudetyp
x	Baupreisindex
x	Bruttogrundfläche
=	Herstellungskosten der baulichen Anlagen
x	Alterswertminderungsfaktor
x	Regionalfaktor
+	Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen
+	Besondere werthaltige Bauteile
+	Bodenwert
=	vorläufiger Sachwert
x	Objektspezifischer Sachwertfaktor
=	vorläufiger marktangepasster Verfahrenswert

5.2.1 Erläuterung der Eingangsgrößen

Das Sachwertverfahren basiert auf durchschnittlichen Herstellungskosten, den sogenannten Normalherstellungskosten (NHK 2010). Die Normalherstellungskosten sind nach wissenschaftlichen Standards modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten.

Auszug NHK 2010, Kostenkennwerte Doppelhaushälfte

Typ 2.11

Keller-, Erd- und Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Standardstufe 2	685 €/qm BGF
Standardstufe 3	785 €/qm BGF
Standardstufe 4	945 €/qm BGF
Abweichende Merkmale	OG \cong DG, DG \cong Spitzboden Werkstatt im EG-Anbau

Typ 2.21

Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Standardstufe 1	825 €/qm BGF
Standardstufe 2	945 €/qm BGF
Standardstufe 3	1.140 €/qm BGF

Nach sachverständiger Würdigung wurde der NHK-Ansatz entsprechend der jeweiligen Standardstufe der Standardmerkmale ermittelt.
Standardstufe: i.M. 2,9

gewogener Grundflächenpreis	770 €/qm BGF
-----------------------------	--------------

Baupreisindex

Nach § 36 (2) ImmoWertV sind die aus den Kostenkennwerten ermittelten Herstellungskosten mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Die Baupreissteigerung von 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag betrug laut dem Bericht des Statistischen Bundesamtes
+ 78,2 Prozent.

Baupreisindex	1,782
---------------	-------

Bruttogrundfläche

Die für die Wertermittlung relevante Fläche ist die Bruttogrundfläche. Dabei handelt es sich um die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. (Berechnung s. Anlage)

Bruttogrundfläche	rd. 325 qm
-------------------	------------

Regionalfaktor

Nach § 36 (1) sind zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Der Regionalfaktor ist nach Absatz 3, § 36 ImmoWertV ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Der örtliche Gutachterausschuss leitet keine Regionalfaktoren ab. Es wird von einem Regionalfaktor von 1,0 ausgegangen.

Alterswertminderung

Je älter eine bauliche Anlage wird, desto mehr verliert sie an Wert. Dieser Wertverlust wird als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt.

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.

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.

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
---------------------	----------

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 Dauer verlängern oder verkürzen.

wirtschaftliche Restnutzungsdauer	40 Jahre
-----------------------------------	----------

Alterswertminderungsfaktor	0,50
----------------------------	------

Bauliche Außenanlagen

Auf dem zu bewertenden Grundstück befinden sich bauliche Außenanlagen, wie

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Zuwegung
- Freisitz

Die Herstellungskosten für diese baulichen Außenanlagen werden regelmäßig pauschaliert angesetzt.

Bauliche Außenanlagen	5%
-----------------------	----

Nicht erfasste werthaltige Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zeitwertzuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Werthaltige Bauteile	Zeitwert
Gauben	5.000 €

Marktanpassung

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht. Bei der Ableitung des Verkehrswertes muss jedoch immer die Marktsituation berücksichtigt werden.

Mit Sachwertfaktoren sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Sachwertfaktoren sind Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden.

Der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat im Immobilienmarktbericht 2021 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften veröffentlicht.

In Anlehnung an die Auswertungen des Gutachterausschusses und unter Berücksichtigung der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor in Höhe von 1,15 für sachgerecht.

Sachwertfaktor	1,15
----------------	------

Bodenwert

s. Bodenwertermittlung

5.2.2 Grundstückssachwert

	Kostenkennwert Gebäudetyp 2.11 / 2.21		770 €/qm
x	Baupreisindex	1,782	603 €/qm
=	Normalherstellungskosten		1.373 €/qm
x	Bruttogrundfläche		325 qm
=	Herstellungswert d. baulichen Anlagen		446.067 €
x	Alterswertminderungsfaktor	0,50	223.033 €
x	Regionalfaktor	1,00	223.033 €
+	Herstellungswert bauliche Außenanlagen	5,00%	11.152 €
=	Zwischenwert		234.185 €
+	Zeitwert Werthaltige Bauteile		5.000 €
=	Gebäudesachwert		239.185 €
+	Bodenwert		53.760 €
=	vorläufiger Verfahrenswert		292.945 €
x	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor		1,15
=	marktangepasster Verfahrenswert		336.887 €

5.3 Ertragswertverfahren

Der Ertragswert umfasst den Gebäudeertragswert sowie den getrennt ermittelten Bodenwert. Dabei wird der Gebäudeertragswert durch Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteils ermittelt.

Der Ertragswert hängt von verschiedenen Eingangsgrößen ab:

<ul style="list-style-type: none"> • Rohertrag • Bewirtschaftungskosten • Restnutzungsdauer • Liegenschaftszinssatz • Bodenwert
--

5.3.1 Erläuterung der Eingangsgrößen

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren, jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 ImmoWertV 2021).

Rohertrag

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

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet.

Beschaffenheitsfaktoren des Wohngebäudes

- Doppelhaushälfte, ca. 125 qm Wohnfläche
- Zentralheizung
- Bad/WC in guter Ausstattung
- Freisitz, Gartennutzung
- Stellplatz im Freien

Marktüblicher Mietertrag

Einfamilienhäuser werden i.d.R. zu Pauschalpreisen vermietet. Ich halte einen Mietertrag von 1.000 €/Monat für marktüblich erzielbar.

Rohertrag	rd. 12.000 €/Jahr
-----------	-------------------

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Sie setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis.

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.

In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:

344 € je Wohngebäude

Verwaltungskosten	rd. 344 €/Jahr
-------------------	----------------

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
rd. 13,50 €/qm Wohnfläche/Jahr

Instandhaltungskosten	rd. 1.688 €/Jahr
-----------------------	------------------

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
Wohnnutzung: 2 Prozent

Mietausfallwagnis	rd. 240 €/Jahr
-------------------	----------------

Zusammenfassung

Bewirtschaftungskosten	rd. 2.272 €/Jahr
------------------------	------------------

Der Reinertrag wird mittels Liegenschaftszinssatz und wirtschaftlicher Restnutzungsdauer kapitalisiert.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) nach § 21 ImmoWertV 2021 ist der Zinssatz, mit dem Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat keine Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser abgeleitet.

IVD-Liegenschaftszinssätze

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat aktuelle, marktübliche Liegenschaftszinssätze für Deutschland veröffentlicht (Stand 2023). Sie sind das Resultat einer bundesweiten Erhebung der IVD-Bewertungssachverständigen.

Der Liegenschaftszinssatz für nicht freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser wird in einer Spannbreite von 1,5 – 4,0 % angegeben.

Unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 1,5 % für marktkonform und angemessen.

Gesamtnutzungsdauer

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	rd. 80 Jahre
-------------------------------------	--------------

Restnutzungsdauer

wirtschaftliche Restnutzungsdauer	rd. 40 Jahre
-----------------------------------	--------------

Der Ertragswert eines Gebäudes ergibt sich durch Multiplikation des Gebäudereinertrages mit dem Barwertfaktor, der wiederum vom Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer abhängig ist.

Barwertfaktor	29,916
---------------	--------

Bodenwertverzinsung

Der Reinertragsanteil des Bodenwertes ergibt sich aus dem Verzinsungsbetrag des Bodenwertes mit dem Liegenschaftszinssatz.

1,5 % Reinertragsanteil des Bodenwertes	806 €
---	-------

Bodenwert

s. Bodenwertermittlung

5.3.2 Grundstücksertragswert

	Rohertrag	12.000 €
-	Bewirtschaftungskosten	2.272 €
=	Reinertrag	9.729 €
-	Reinertragsanteil des Bodenwertes	806 €
=	Gebäudereinertrag	8.922 €
x	Barwertfaktor	29,916
=	Gebäudeertragswert	266.912
+	Bodenwert	53.760 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	320.672 €

5.4 Besondere objektspezifische 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:

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden,
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen sowie
- 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.

Bautechnische Beanstandungen

Der Werteinfluss durch bautechnische Beanstandungen wird pauschal auf 30.000 € geschätzt (s. Pkt. 4.5 des Gutachtens).

Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-30.000 €
--	-----------

5.5 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufige Verfahrensergebnisse:

vorläufiger Grundstückssachwert	336.887 €
vorläufiger Grundstücksertragswert	320.672 €

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden die wertmäßigen Auswirkungen der Besonderheiten des Objekts, die nicht in die Wertermittlungsverfahren bereits einbezogen waren, berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-30.000 €
---	-----------

Nachfolgend wird die Abweichung des Grundstückssachwertes zum Grundstücksertragswert dargestellt:

Grundstückssachwert	306.887 €
Grundstücksertragswert	290.672 €

Der Grundstücksertragswert liegt in der Größenordnung des Grundstückssachwerts und bestätigt das Ergebnis.

Das, für die Wertermittlung anzuwendende, Verfahren richtet sich nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten.

Entsprechend den Marktgegebenheiten orientiert sich der Verkehrswert von Objekten, bei denen das Interesse des Nutzers nicht ertragsorientiert ist, am Sachwert.

Verkehrswert gerundet	300.000 €
------------------------------	------------------

5.6 Zubehörbewertung

Das Zubehör einer Hauptsache besteht nach § 97 BGB insbesondere aus beweglichen Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen. Sie stehen in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache.

Als Zubehör werden beispielsweise Maschinen oder Einrichtungsgegenstände verstanden. Eine Einbauküche kann wesentlicher Bestandteil einer sein, wenn sie fest eingebaut wurde, jedoch auch als Zubehör gelten, solange sie kein wesentlicher Bestandteil ist. Es bestehen jedoch regional unterschiedliche Verkehrsauffassungen.

Vorbemerkung

Die Bezeichnung als Zubehör und die Bewertung durch einen Sachverständigen stellen keine rechtsverbindliche Feststellung dar. Die Beurteilung, ob ein beweglicher Gegenstand Immobilienzubehör ist, ist Aufgabe des Gerichts.

Erdgeschoss, Wohnraum: stückholzbefuerter Einzelofen (s. Foto 6)

Der Zeitwert des vermeintlichen Zubehörs wird zum Wertermittlungstichtag pauschal bewertet mit:
500 €

Erdgeschoss: Einbauküche mit Ceran-Kochfeld, Backofen, Geschirrspülmaschine, Kühlschrank und Dunstabzugshaube. (s. Foto 5)

Der Zeitwert des vermeintlichen Zubehörs wird zum Wertermittlungstichtag pauschal bewertet mit:
1.000 €

6. VERKEHRSWERT

Definition

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre².

Die Ermittlung dieses Wertes ist das Ziel des vorliegenden Gutachtens, der Verkehrswert ist somit eine Prognose auf den wahrscheinlich zu erzielenden Preis.

Jede gutachterliche Wertermittlung unterliegt einem gewissen Ermessensspielraum. Um diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen, wurden marktübliche Vergleichswerte wie Bodenwerte oder Liegenschaftszinssätze angewendet.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale wird der Verkehrswert der Liegenschaft Muttenthalerstraße 4 in 89420 Höchstädt am Wertermittlungstichtag 09. Oktober 2023 geschätzt auf

300.000 €

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

Das vorliegende Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt und umfasst:

25 Seiten = 43.358 Zeichen (aufgerundet auf 44.000 Zeichen)

8 Blatt Anlagen

7 Seiten Fotodokumentation (14 Fotos)

Augsburg, den 06. November 2023

Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Industrie- und Handelskammer Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken und Mieten und Pachten

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung der mit Stempel und persönlicher Unterschrift versehenen Handexemplare oder Veröffentlichung, gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten ist, außer bei gesetzlicher Auskunftspflicht, nur mit schriftlicher Genehmigung durch die Verfasserin gestattet. Die Vervielfältigung, Verwendung oder Verwertung des Gutachtens / der gestempelten, unterschriebenen Handexemplare durch Dritte ist ebenfalls nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

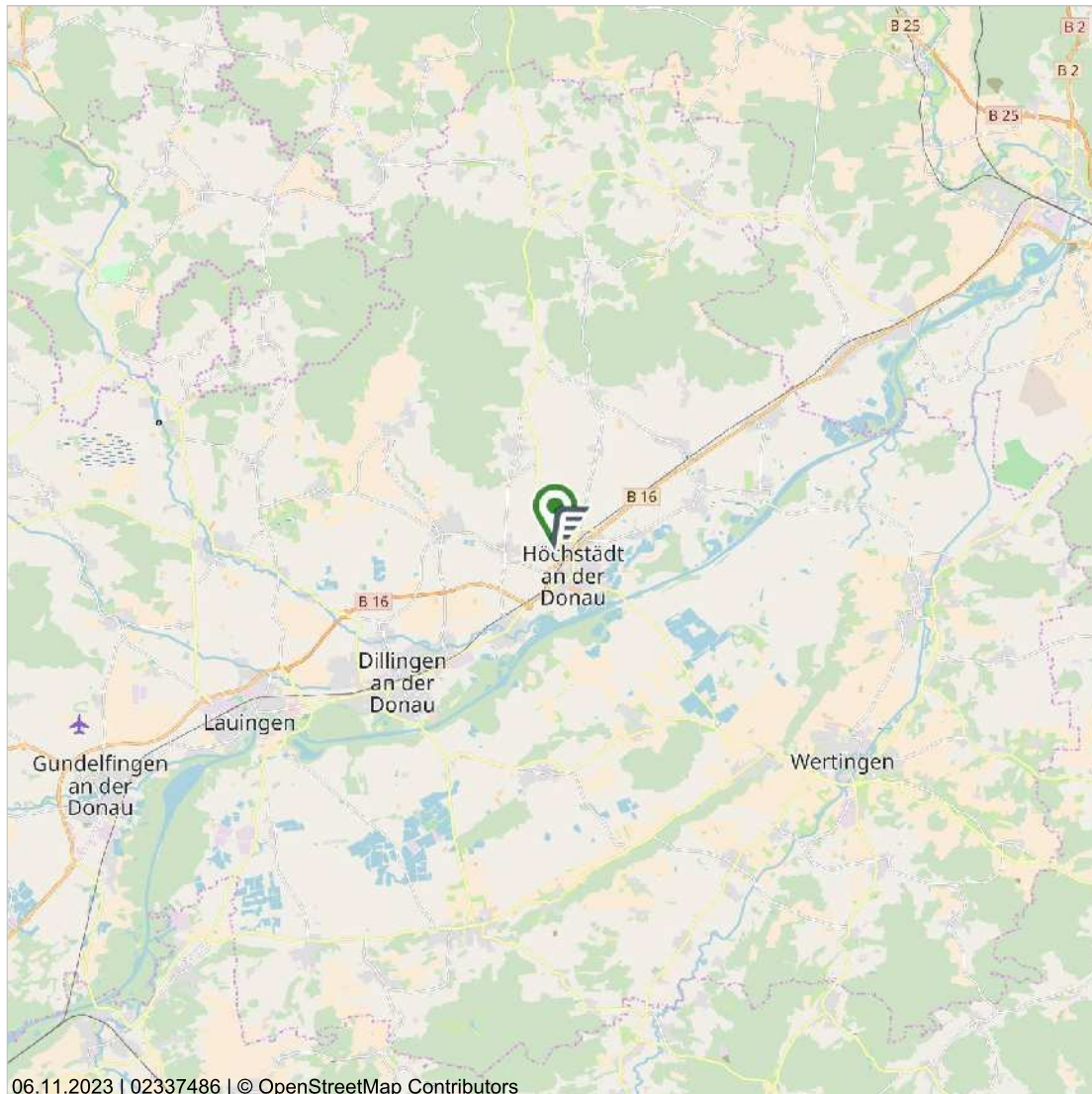
² § 194 BauGB

7. ANLAGEN

7.1 Übersichtskarte

Übersichtskarte on-geo

89420 Höchstädt a.d.Donau, Muttenthalerstr. 4



06.11.2023 | 02337486 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



0

20.000 m

Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

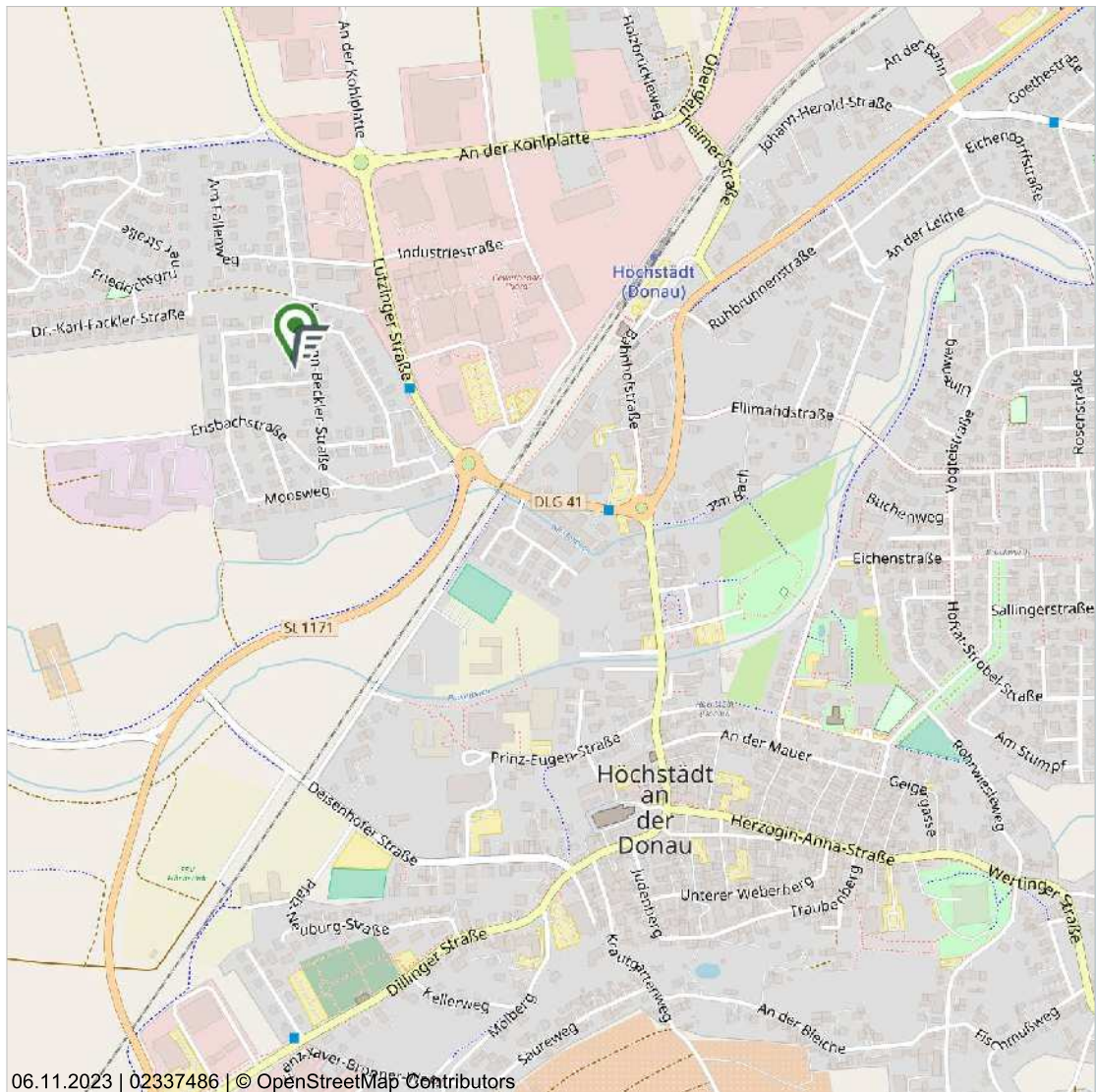
Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

7.2 Stadtplan

Stadtplan on-geo

89420 Höchstädt a.d.Donau, Muttenthalerstr. 4



06.11.2023 | 02337486 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

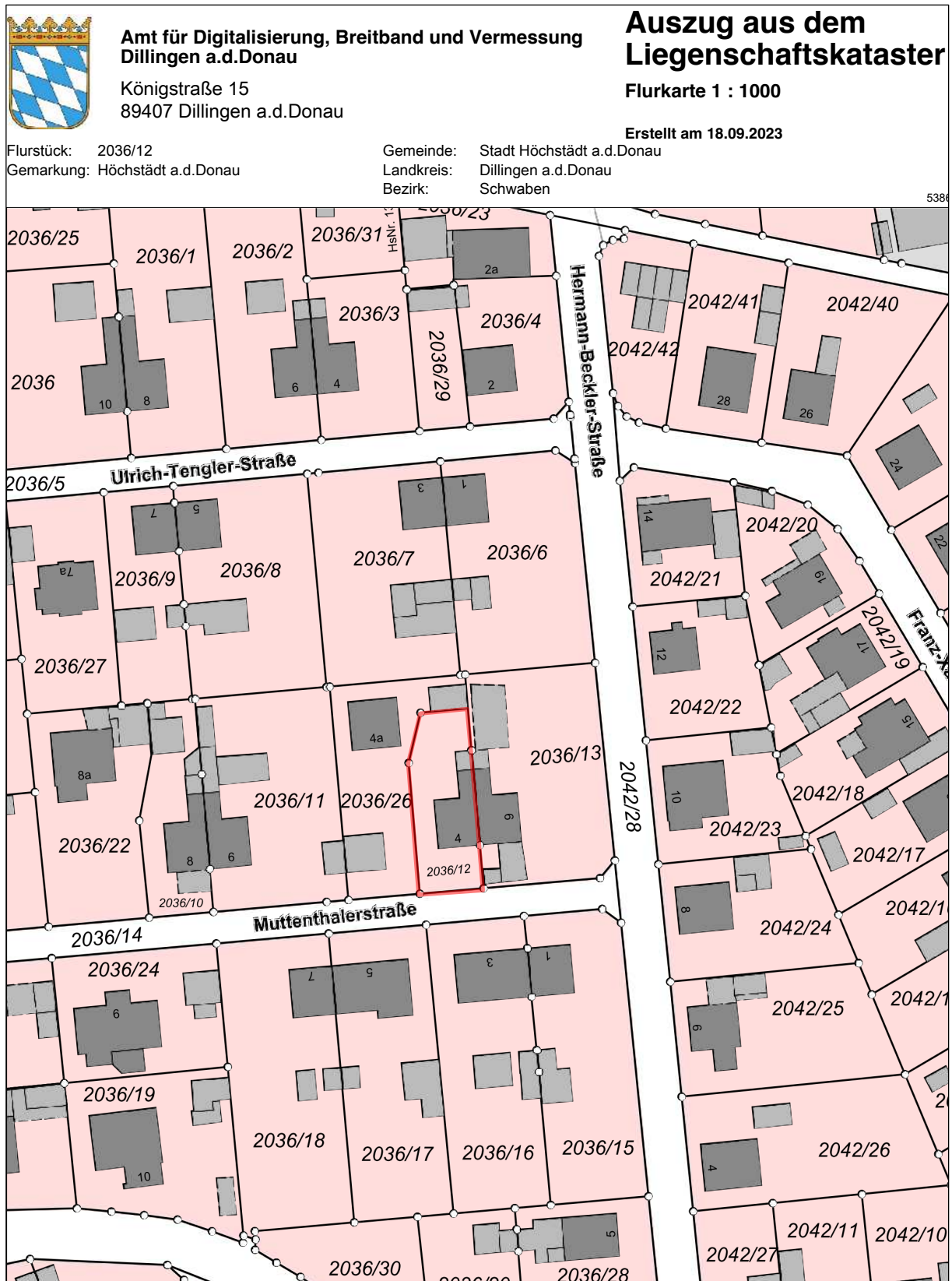
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

7.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

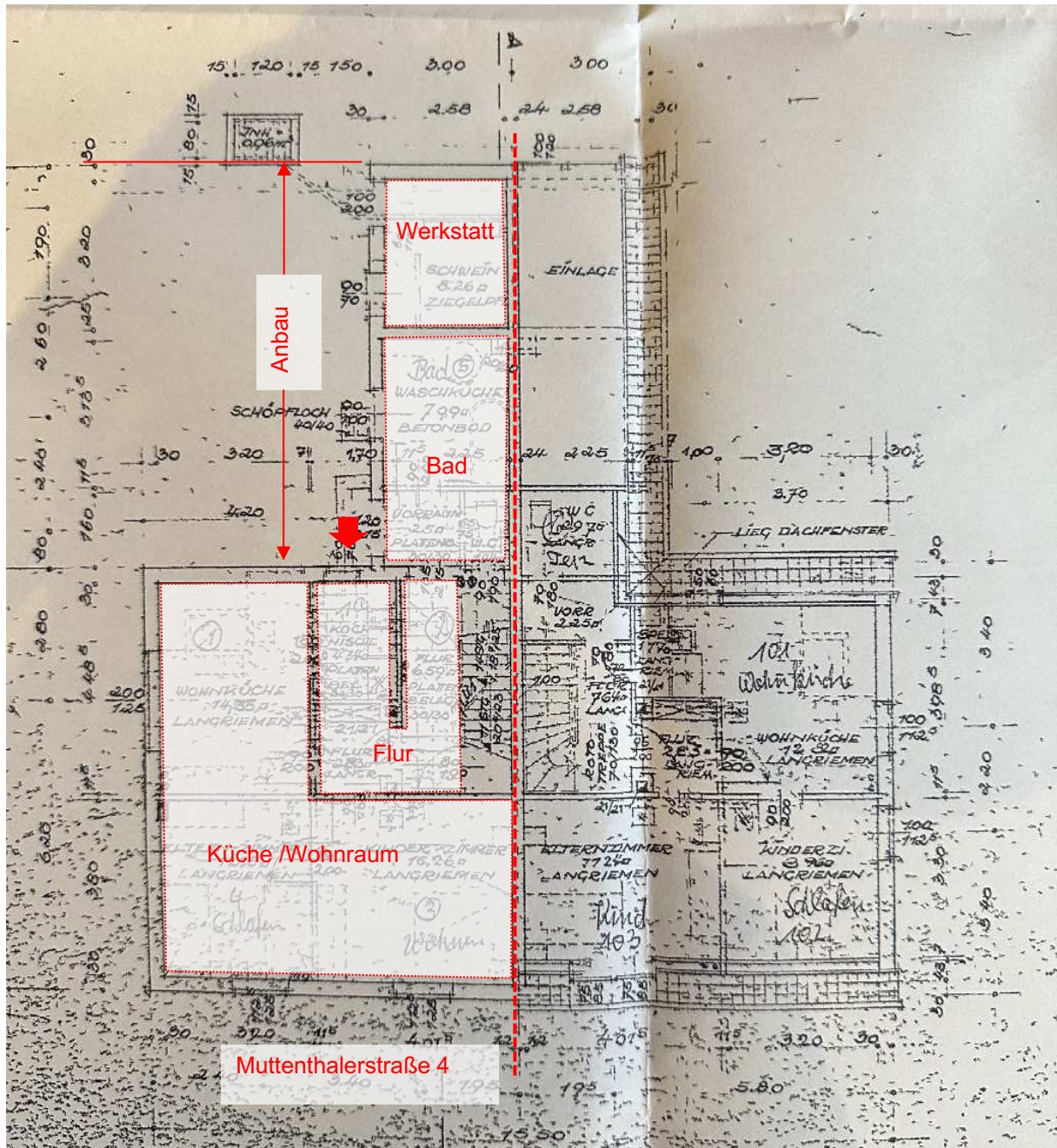


Auszug aus dem Liegenschaftskataster: © LVG, Nr. 2295/2009

7.4 Grundrisse / Schnitt

7.4.1 Erd- / Dachgeschoss

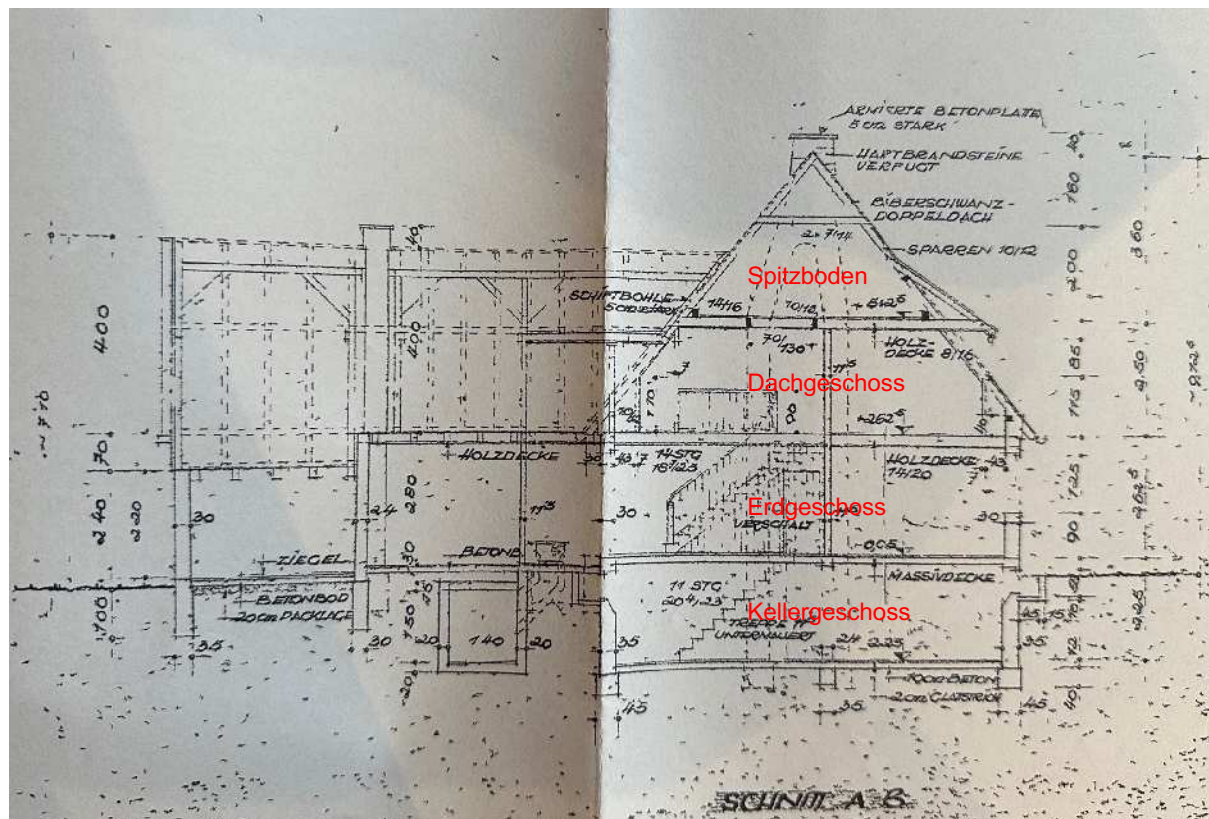
(ohne Maßstab)



Die Darstellung der geänderten Raumaufteilung im Erdgeschoss ist schematisch und ohne Maßstab.
Die Darstellung des Dachgeschosses ist spiegelbildlich.

7.4.3 Schnitt

(ohne Maßstab)



7.5 Berechnung der Bruttogrundfläche

Vorbemerkung:

Als Brutto-Grundfläche (BGF) bezeichnet man die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

In Anlehnung an die DIN 277 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,

Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,

Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der Bruttogrundflächen nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen.

Nicht zur Bruttogrundfläche gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen.

Geschoss		Länge (m)	Breite (m)	BGF (m²)
Kellergeschoss	+	7,750	9,000	69,75
Erdgeschoss	+	7,750	9,000	69,75
	+	5,000	8,600	43,00
Dachgeschoss	+	7,750	9,000	69,75
	+	5,000	8,600	43,00
Spitzboden (überschlägig)	+	7,500	4,000	30,00
Summe	=			325,25

7.6 Wohnflächenzusammenstellung

Die Flächenangaben wurden den Bauzeichnungen entnommen, die Maße wurden vor Ort nicht überprüft.

Geschoss	Raumbezeichnung		WF (qm)
Erdgeschoss	Bad	+	7,99
		+	2,50
		+	1,44
	Wohnküche	+	14,35
	Flur	+	6,59
	Flur	+	5,38
	Wohnen	+	27,42
	Summe	=	65,67
	./. 3 % Putzabzug	-	-1,97
	Erdgeschoss	=	63,70
Dachgeschoss	Vorraum	+	2,25
	Flur	+	7,64
	Wohnküche	+	12,82
	Flur	+	2,83
	Eltern	+	11,24
	Kinderzimmer	+	8,96
	Waschküche	+	5,00
	Summe	=	50,74
	./. 3 % Putzabzug	-	-1,52
	Dachgeschoss	=	49,22
Spitzboden	überschlägig	+	12,00
	Dachgeschoss	=	12,00
Zusammenfassung	Erdgeschoss	+	63,70
	Dachgeschoss	+	49,22
	Spitzboden	+	ca. 12,00
	Summe	=	rd. 125,00

7.7 Fotodokumentation: Ortstermin am 09.10.2023



Foto 1 Straßenansicht von Süden



Foto 2 Ansicht von Nord-Westen



Foto 3 Ansicht von Westen - Anbau



Foto 4 Gartenfläche



Foto 5 Erdgeschoss - Küche



Foto 6 Erdgeschoss - Wohnraum

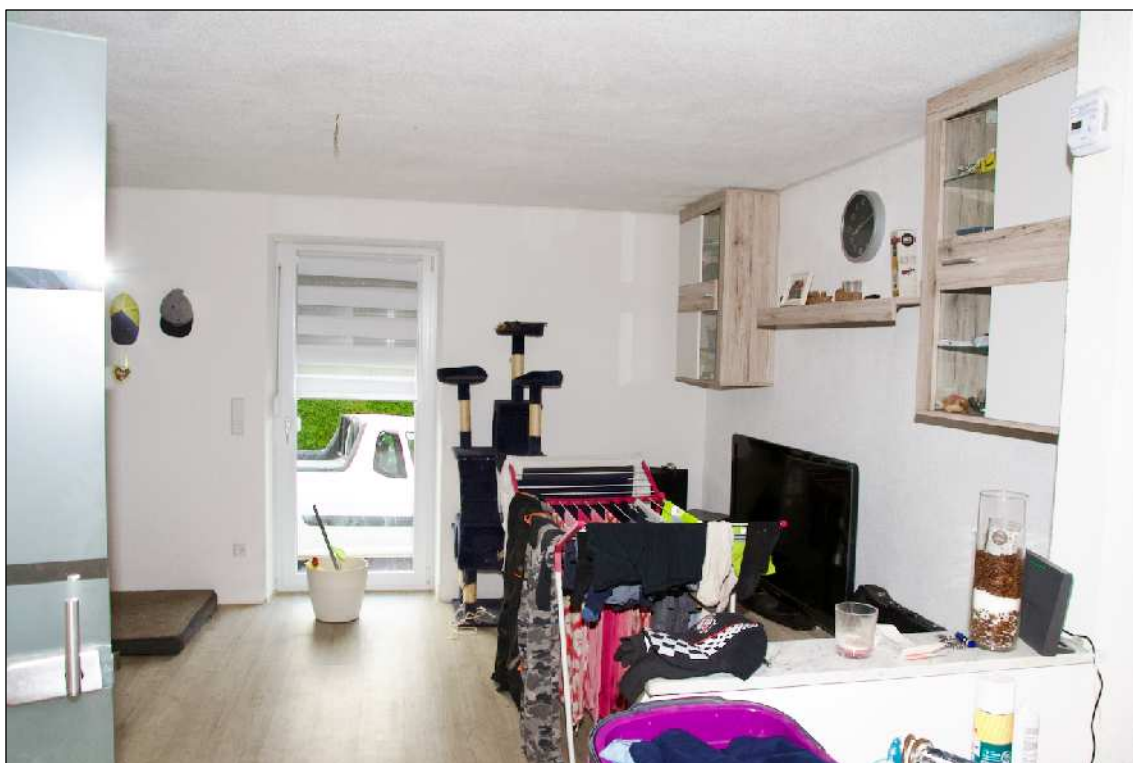


Foto 7 Erdgeschoss - Wohnraum



Foto 8 Erdgeschoss - Bad



Foto 9 Dachgeschoss - Wohnraum



Foto 10 Dachgeschoss - Wohnraum



Foto 11 Dachgeschoss - Anbau, Waschküche in Vorbereitung



Foto 12 ausgebauter Spitzboden



Foto 13 Kellergeschoss - Kellerraum



Foto 14 Kellergeschoss - Heizraum mit Öllager