

Az.: K 37/22

# GUTACHTEN

über den Schätzwert



**Grundstück der Gemarkung Mering**

**Fl.Nr. 299/5**

**Mendelstraße 10**

**Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten**

**zu 0,0882 ha**

Bewertungstichtag: 28. September 2023

Vermerk:

Es konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden.

**INHALTSVERZEICHNIS****SEITE**

<b>1.0</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>3</b>
1.1	Auftraggeber.....	3
1.2	Auftrag .....	3
1.3	Objekt.....	3
1.4	Unterlagen .....	3
1.5	Ortsbesichtigung .....	3
1.6	Recherchen.....	3
1.7	Technische Daten .....	3
1.8	Brandversicherung.....	4
<b>2.0</b>	<b>GRUNDSTÜCK</b> .....	<b>5</b>
2.1	Grundbuch .....	5
2.2	Boden- und Grundstücksbeschreibung.....	5
2.3	Ort   Lage.....	5
2.4	Baurecht.....	6
2.5	Erschließung.....	6
2.6	Bodenrichtwert .....	6
<b>3.0</b>	<b>GEBÄUDEBESCHREIBUNG</b> .....	<b>8</b>
3.1	Allgemeines .....	8
3.2	Einteilung   Wohnfläche .....	8
3.3	Baubeschreibung.....	9
3.4	Gesamtbeurteilung Gebäude.....	9
<b>4.0</b>	<b>SONSTIGE ANGABEN</b> .....	<b>10</b>
4.1	Einrichtung   Möblierung .....	10
4.2	Nutzung .....	10
<b>5.0</b>	<b>WERTERMITTLUNG</b> .....	<b>11</b>
5.1	Allgemeines Grundlage   Wertermittlungsverfahren .....	11
5.2	Bodenwert .....	12
5.3	Sachwertverfahren .....	13
5.3.1	Allgemeines – Immobilienwertverordnung 2021 .....	13
5.3.2	Ermittlung Gebäudewerte .....	14
5.3.3	Wert der Außenanlagen .....	15
5.3.4	Zusammenstellung .....	15
5.4	Schätzwert .....	16

ANLAGEN: Fotodokumentation | Ortsplan | Lageplan | Pläne | Bodenrichtwert | Sachwertfaktor

---

## 1.0 ALLGEMEINES

---

- 1.1 AUFTRAGGEBER** Amtsgericht Augsburg  
Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen)  
Am Alten Einlaß 1, 86150 Augsburg
- 1.2 AUFTRAG** Az.: K 37/22  
Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert/Marktwert des Objekts zu ermitteln.  
Es konnte nur eine Außenbesichtigung durchgeführt werden. Nach den vorliegenden Unterlagen wird ein Schätzwert des Objekts ermittelt.
- 1.3 OBJEKT** Grundstück der Gemarkung Mering  
Fl.Nr. 299/5, Mendelstraße 10  
Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten zu  
0,0882 ha  
in 86415 Mering
- 1.4 UNTERLAGEN**
- Lageplan M 1:1000 vom 18.07.2023
  - Bauantrag „Wohnhaus- und Garagen-Neubau“  
mit Eingabepläne M 1:100 vom 08.07.1974
  - Grundbuchauszug vom 07.07.2023
- 1.5 ORTSBESICHTIGUNG** Am 28. September 2023.  
Die Eigentümerin erschien nicht zum Besichtigungstermin. Der Sachverständige führte daraufhin eine Außenbesichtigung durch (von der Straße aus).
- 1.6 RECHERCHEN** Landratsamt Aichach-Friedberg, Gutachterausschuss:
- Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2022
- Gemeinde Mering:
- Planunterlagen
  - Schreiben vom 10.07.2023
- 1.7 TECHNISCHE DATEN** Fl.Nr. 299/5, Grundstücksgröße 882 m<sup>2</sup>  
  
Baujahr ca. 1975

Wohnfläche:

Wohnfläche Wohnung EG	ca.	107 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Wohnung OG	ca.	107 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca.	110 m <sup>2</sup>
Fläche Garage	ca.	34 m <sup>2</sup>

**BERECHNUNG DER BRUTTOGRUNDFLÄCHE**

Die Bruttogrundfläche ist die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Ermittlung der Bruttogrundfläche sind die äußeren Maße der Bauteile, einschl. Bekleidung in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.

Als Bezugseinheit zur Ermittlung der Neuerstellungskosten wird eine sich an die DIN 277 anlehrende so genannte reduzierte Bruttogrundfläche zugrunde gelegt. Dies ist die sich ohne Berücksichtigung der so genannten c-Flächen, der Flächen überdeckter Balkone (b-Flächen), sowie der Flächen nutzbarer Spitzböden ergebende Brutto-Grundfläche.

WOHNHAUS

a) überdeckt u. allseitig in voller Höhe umschlossen:

$$\text{KG: } 14,5 \text{ m} \times 11,0 \text{ m} - 9,7 \text{ m} \times 1,0 \text{ m} = 149,90 \text{ m}^2$$

$$\text{EG: } 14,5 \text{ m} \times 11,0 \text{ m} - 9,7 \text{ m} \times 1,0 \text{ m} = 149,90 \text{ m}^2$$

$$\text{DG: } 14,5 \text{ m} \times 11,0 \text{ m} = \underline{159,50 \text{ m}^2}$$

$$459,10 \text{ m}^2$$

b) überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen: Überdachungen/Balkon  
– als Zuschlag bei Sachwertberechnung

c) nicht überdeckt: Kellerabgang  
– als Zuschlag bei Sachwertberechnung

GARAGE

a) überdeckt u. allseitig in voller Höhe umschlossen:

$$\text{KG: } 6,5 \text{ m} \times 6,3 \text{ m} = 40,95 \text{ m}^2$$

b) überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen und

c) nicht überdeckt – entfallen

**BERECHNUNG GESCHOSSFLÄCHENZAHL**

$$\text{Geschoßfläche: EG } 169 \text{ m}^2 + \text{OG } 169 \text{ m}^2 = 338 \text{ m}^2$$

$$\text{GFZ} = 338 \text{ m}^2 : 882 \text{ m}^2 = 0,38$$

**1.8 BRANDVERSICHERUNG**

Die Versicherungskammer Bayern konnte für dieses Objekt keine aktiven Gebäudeversicherungen feststellen.

---

## 2.0 GRUNDSTÜCK

---

### 2.1 GRUNDBUCH

Amtsgericht Aichach, von Mering, Blatt 4107

BESTANDSVRZEICHNIS  
wie Gutachten 1.3

ZWEITE ABTEILUNG  
Keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

DRITTE ABTEILUNG  
Eintragungen in der Dritten Abteilung werden im Gutachten nicht angegeben. Sie haben keinen Einfluss auf den Wert des Objekts.

### 2.2 BODEN- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Grundstücksform nahezu rechteckig. Grundstücksbreite ca. 26 m, Grundstückstiefe ca. 33 m.  
Baugrund- und Grundwasserverhältnisse sind nicht bekannt. Bei der Bewertung wird vorausgesetzt, dass es sich um tragfähigen Baugrund handelt und das Grundwasser keinen Einfluss auf das Gebäude hat.  
Es wird vorausgesetzt, dass es sich um ein alllastenfreies Grundstück handelt.  
Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus und einer Garage bebaut.

### 2.3 ORT | LAGE

Die Marktgemeinde Mering liegt im Süden des Landkreises Aichach-Friedberg, an der B 2 und an den Bahnlinien Augsburg-München – Augsburg-Weilheim (S-Bahn-Anschluss in Mammendorf).  
Der Markt mit seinen rund 17.500 Einwohnern hat sich zu einem Unterzentrum im südlichen Landkreis entwickelt. Läden, Versorgungseinrichtungen, Schulen, Gymnasium, Mehrzweckhalle, Bücherei, Kindergärten, Kinderhort und Freiluftschwimmbad sind am Ort vorhanden. Handwerks- und Einzelhandelsbetriebe, sowie einige Großbetriebe stellen entsprechende Arbeitsplätze zur Verfügung.

Das Grundstück liegt in einem ruhigen Wohngebiet nordöstlich von Mering.

Die Entfernung zur Ortsmitte beträgt ca. 1 km, zur B 2 ca. 1 km und zum Bahnhof ca. 1,5 km.  
Es handelt sich um eine gute Wohnlage.

#### **2.4 BAURECHT**

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 und 5a „An der Hörmannsberger Straße“.

#### **2.5 ERSCHLISSUNG**

Das Grundstück ist voll erschlossen (nach Baugesetzbuch und Kommunalabgabengesetz).

#### **2.6 BODENRICHTWERT**

Landratsamt Aichach-Friedberg, Gutachterausschuss, Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2022:

Mering –  
BRW-Zone 11461042, Wohnbaufläche: 920 €/m<sup>2</sup>  
baureifes Land, voll erschlossen

Die Bodenrichtwerte wurden als durchschnittliche Lagewerte für eine Mehrheit von Grundstücken (Flurstücken) innerhalb eines abgegrenzten Bereiches (Bodenrichtwertzone) für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Nutzungs- und Werteverhältnisse vorliegen, ermittelt. Sie werden in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche angegeben und bilden nach sachverständiger Einschätzung die allgemeine Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt ab.

Die Bodenrichtwerte sind Ausgangswerte zur fachkundigen Ableitung des Bodenwertes eines Grundstücks. Individuelle Grundstücksmerkmale sind bei der Ermittlung des Bodenwerts stets zu berücksichtigen.

Für bebaute Grundstücke, die nach dem Bewertungsgesetz (BewG) zu bewerten sind, hat der Gutachterausschuss Vergleichsfaktoren (Gebädefaktoren) abgeleitet.

Die Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Die rechtlichen bzw. baurechtlichen Verhältnisse sind stets individuell zu prüfen. Sie sind grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.

Denkmalrechtliche Auswirkungen wurden nicht berücksichtigt. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im umfassenden Verfahren sind im Landkreis derzeit nicht vorhanden.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich in der Regel auf unbebautes baureifes Land. Der tatsächliche Entwicklungszustand ist stets nach den Gegebenheiten des Einzelfalls zu bewerten.

Baureifes Land sind gemäß § 3 (4) ImmowertV (2021) Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Bei abweichenden Nutzungsarten muss der Richtwert sachverständig angepasst werden.

Die vom Gutachterausschuss ausgewiesenen Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen beziehen sich in der Regel auf klassische Gewerbeflächen. Für die Umrechnung zu höherwertigem Gewerbe wurde Umrechnungskoeffizient abgeleitet.

Wertrelevante Zusammenhänge zwischen den Grundstücksflächen, den Maßen der baulichen Nutzungen (z. B. WGFZ) und den jeweiligen Bodenrichtwertzonen, waren zum Stichtag 01.01.2022 zahlenmäßig nicht auswertbar. Sie sind daher individuell sachverständig zu bewerten.

## 3.0 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

### 3.1 ALLGEMEINES

Das Wohnhaus wurde ca. 1975 errichtet. Das Gebäude ist voll unterkellert. Der Hauseingang befindet sich an der Nordwestseite, der Garten an der Ostseite. Nach den Planunterlagen befindet sich im Erdgeschoss und im Obergeschoss je eine Wohnung. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

### 3.2 EINTEILUNG/WOHNFLÄCHE

Kellergeschoss:	Gang, Waschküche, 4 Kellerräume, Heizraum, Tankraum ca. 110 m <sup>2</sup>		
Erdgeschoss:	Wohnzimmer	ca.	26,87 m <sup>2</sup>
	Wohnen u. Essen	ca.	17,81 m <sup>2</sup>
	Schlafen	ca.	19,95 m <sup>2</sup>
	Kind	ca.	13,23 m <sup>2</sup>
	Kind	ca.	8,65 m <sup>2</sup>
	Bad	ca.	7,31 m <sup>2</sup>
	WC	ca.	1,63 m <sup>2</sup>
	Speis	ca.	1,83 m <sup>2</sup>
	Garderobe	ca.	3,03 m <sup>2</sup>
	Diele	ca.	10,19 m <sup>2</sup>
			ca.
	abzüglich 3 % Putz	ca.	3,32 m <sup>2</sup>
		ca.	107,19 m <sup>2</sup>
Obergeschoss:	Wohnzimmer	ca.	26,87 m <sup>2</sup>
	Wohnen u. Essen	ca.	17,81 m <sup>2</sup>
	Schlafen	ca.	19,95 m <sup>2</sup>
	Kind	ca.	13,23 m <sup>2</sup>
	Kind	ca.	8,65 m <sup>2</sup>
	Bad	ca.	7,31 m <sup>2</sup>
	WC	ca.	1,63 m <sup>2</sup>
	Speis	ca.	1,83 m <sup>2</sup>
	Garderobe	ca.	3,03 m <sup>2</sup>
	Diele	ca.	10,19 m <sup>2</sup>
			ca.
	abzüglich 3 % Putz	ca.	3,32 m <sup>2</sup>
		ca.	107,19 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche Wohnung EG ca. 107 m<sup>2</sup>**

**Wohnfläche Wohnung OG ca. 107 m<sup>2</sup>**

**Garage ca. 34 m<sup>2</sup>**

Die Flächen wurden aus der vorliegenden Flächenberechnung entnommen.

### 3.3 BAUBESCHREIBUNG

#### ALLGEMEIN

Es konnte nur eine Außenbesichtigung durchgeführt werden. Die Beschreibung erfolgt nach dem äußeren Eindruck bei der Ortsbesichtigung, nach den vorliegenden Planunterlagen und nach der Baubeschreibung des Bauantrags.

Es handelt sich um einen Mauerwerksbau mit Stahlbetonkeller, Betondecken und Holzdachstuhl.

Die Beschreibung bezieht sich auf die Nordostseite des Wohnhauses und der Garage. Eine Innenbesichtigung wurde nicht zugelassen.

#### GEBÄUDEBESCHREIBUNG WOHNHAUS:

Betonstreifenfundamente, Beton-Kellerbodenplatte.

Kelleraußenwände aus Beton, 36,5 cm stark.

Kellerinnenwände aus Ziegelmauerwerk, 24 cm und 11,5 cm stark.

Außenwände EG/OG/DG aus Ziegelmauerwerk, verputzt.

Innenwände EG/OG aus Ziegelmauerwerk, 24 cm und 11,5 cm stark, verputzt.

Stahlbetondecken.

Holz-Pfettendachstuhl, Dachneigung ca. 28°.

Dachdeckung aus Betonpfannen.

Außenputz weiß, mit intaktem Anstrich.

Leichtmetall-Haustüre.

Holzfenster mit Kunststoffrollläden.

Treppenhausfenster aus Glasbausteinen.

#### GEBÄUDEBESCHREIBUNG GARAGE:

Streifenfundament und Bodenplatte aus Beton.

Garagenwände aus Ziegelmauerwerk, ca. 24 cm stark,

Holzdecke und Flachdach. Außenputz wie Wohnhaus.

Garagentor mit Blech-Schwingtoren.

### 3.4 GESAMTBEURTEILUNG GEBÄUDE

Nach dem äußeren Eindruck befinden sich die Wände und das Dach in einem intakten Zustand. Der Innenausbau und die Gebäudetechnik können nicht beurteilt werden.

---

## **4.0 SONSTIGE ANGABEN**

---

### **4.1 EINRICHTUNG/MÖBLIERUNG**

Keine Angaben möglich.

### **4.2 NUTZUNG**

Nicht bekannt.  
Nach dem äußeren Eindruck ist das Haus unbewohnt.

---

## 5.0 WERTERMITTLUNG

---

### 5.1 ALLGEMEINE GRUNDLAGE | WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

Grundlagen für die Wertermittlung sind

- Baugesetzbuch -BauGB- (§§ 192 bis 199 von 2004, zuletzt geändert 2015)
- die Immobilienwertverordnung -ImmoWertV- vom 14.07.2021
- die ImmoWertV-Muster-Anwendungshinweise vom 20.09.2023

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40 - 45), das Ertragswertverfahren (§§ 28 - 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39) 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 begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (nach § 6 ImmoWertV).

In den Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktpassung).
2. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (z.B. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden).

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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Das Vergleichswertverfahren kann angewendet werden, wenn Vergleichsobjekte vorliegen (z.B. bei Eigentumswohnungen) Das Ertragswertverfahren eignet sich für Geschäfts- und Gewerbegrundstücke. Das Sachwertverfahren kommt in erster Linie bei eigengenutzten Wohnhäusern zur Anwendung.

Da es sich um ein Wohnhaus handelt, kommt das Sachwertverfahren zur Anwendung.

Bei der Bodenwertermittlung ist der Bodenrichtwert Grundlage.

## 5.2 BODENWERT

Nach § 16 ImmoWertV ist der Wert des Bodens vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Landratsamt Aichach-Friedberg, Gutachterausschuss,  
Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2022:

Mering – BRW-Zone 11461042, Wohnbaufläche: 920 €/m<sup>2</sup>  
baureifes Land, voll erschlossen

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf baureifes Land, das sind Flächen, die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung geeignet und nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar, insbesondere ausreichend erschlossen sind.

Der Richtwert für Wohnbauflächen ist ein durchschnittlicher Lagewert.

Es handelt sich um ein Wohngebiet.

Der Bodenrichtwert ist Grundlage für die Bewertung.

Die übliche Grundstücksgröße für Ein- und Zweifamilienhäuser beträgt ca. 500 – 700 m<sup>2</sup>. Die Grundstücksgröße wirkt sich wertmindernd aus. Die Wertminderung wird mit 10 % festgelegt.

Bodenrichtwert 920 € - 10% = 828 €/m<sup>2</sup>

WERTBERECHNUNG

Grundstücksgröße 882 m<sup>2</sup> x 828 € = 730.296 €

**Bodenwert 730.000 €**

### **5.3 SACHWERTVERFAHREN**

#### **5.3.1 ALLGEMEINES – IMMOBILIENWERTVERORDNUNG 2021**

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt (§ 35 ImmoWertV).

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und den ermittelten Bodenwert.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Zusätzlich kann eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlage, ohne bauliche Außenanlagen sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren (§ 36 ImmoWertV).

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheiten bezogen sind (Normalherstellungskosten 2010) und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistung ermittelt werden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlichen zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. (Regionalfaktoren wurden noch nicht veröffentlicht.)

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige

Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage (§ 37 ImmoWertV).

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV).

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (§ 39 ImmoWertV).

### 5.3.2 ERMITTLUNG DER GEBÄUDEWERTE

#### WOHNHAUS

Grundlage für die Berechnung der Neuhauungskosten ist die NHK 2010 (Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 und 400 Bauwerk, einschl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer).

Beim Wohnhaus handelt es sich um ein unterkellertes Zweifamilienhaus mit Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss. Grundlage ist der Gebäudetyp 1.12. Es erfolgt ein Korrekturfaktor von 1,05 (Zweifamilienhaus).

Das Wohnhaus entspricht der Standardstufe 2. Beim Innenausbau wird eine einfache bis durchschnittliche Qualität zugrunde gelegt.

#### ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTES FÜR DAS WOHNGEBÄUDE

Ausstattungsmerkmal	Anteiliger Vomhundertsatz der Standardeinstufung					Wägungs- anteil	Gebäude- standard gew.	Gebäude- gewicht €/m <sup>2</sup> BGF
	1	2	3	4	5			
Außenwände	100%					0,23	0,23	131,1
Dächer		100%				0,15	0,30	95,25
Außentüren und Fenster		100%				0,11	0,22	69,85
Türen/Innenwände		100%				0,11	0,22	69,85
Deckenkonstruktion und Treppen		30%	70%			0,11	0,30	77,165
Fußböden		100%				0,07	0,14	44,45
Sanitäreinrichtungen			100%			0,07	0,21	51,10
Heizung		100%				0,09	0,18	57,15
Sonstige technische Ausstattung		100%				0,06	0,12	38,10
						1,00		
						<b>gewogener Standard =</b>		<b>1,92</b>
<b>Typ des zu bewertenden Gebäudes</b>								
<b>Typ 1.12 Kostenkennwerte:</b>	<b>570</b>	<b>635</b>	<b>730</b>	<b>880</b>	<b>1100</b>	<b>Gewogene NHK =</b>		<b>634 €</b>

Baujahr: 1975  
 Alter: 48 Jahre  
 Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre  
 Restnutzungsdauer: 32 Jahre  
 technische Wertminderung: 60 % (lineare Tabelle)  
 Kostenkennwert: 634 €/m<sup>2</sup> BGF  
 Korrekturfaktor Zweifamilienhaus: 1,05

Ansatz Kostenkennwert: 666 €/m<sup>2</sup> BGF  
 Indexanpassung: Neuwert 2010 : 90,3 x 160,2  
 (für Neubau Wohngebäude, Originalwert 2015 = 100/ 2010 = 90,3, II. Quar. 2023 = 160,2)

Bruttogrundfläche 459 m<sup>2</sup> x 666 € = 305.694 €  
 Indizierung auf den Bewertungszeitpunkt  
 305.694 € : 90,3 x 160,2 = 542.328 €  
 Besonders zu berechnende Bauteile:  
 Überdachung/Balkon, Kellerabgang 10.000 €  
 552.328 €  
 Wertminderung wegen Alter  
 nach Tabelle linear 60% = 331.397 €  
 220.931 €

### Gebäudewert Wohnhaus 221.000 €

#### GARAGE

Baujahr: 1975  
 Alter: 48 Jahre  
 Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre  
 Restnutzungsdauer: 32 Jahre  
 technische Wertminderung: 60 % (lineare Tabelle)  
 Kostenkennwert: 500 €/m<sup>2</sup> BGF  
 Indexanpassung: Neuwert 2010 : 90,3 x 160,2  
 (für Neubau Wohngebäude, Originalwert 2015 = 100/ 2010 = 90,3, II. Quar. 2023 = 160,2)  
 Bruttogrundfläche 41 m<sup>2</sup> x 500 € = 20.500 €  
 Indizierung auf den Bewertungszeitpunkt  
 20.500 € : 90,3 x 160,2 = 36.369 €  
 Besonders zu berechnende Bauteile: 0 €  
 36.369 €  
 Wertminderung wegen Alter  
 nach Tabelle linear 60% = 21.821 €  
 14.548 €

### Gebäudewert Garage 15.000 €

#### 5.3.3 WERT DER AUSSENANLAGEN

Befestigungen, Gartenanlage, Terrasse, Einfriedung,  
 nicht öffentliche Erschließung etc.

**Schätzwert 10.000 €**

#### 5.3.4 ZUSAMMENSTELLUNG

Bodenwert	730.000 €
Gebäudewert Wohnhaus	221.000 €
Gebäudewert Garage	15.000 €
<u>Schätzwert Außenanlagen</u>	<u>10.000 €</u>
vorläufiger Sachwert	976.000 €

**5.4 SCHÄTZWERT**

Im Wertermittlungsverfahren sind die Verhältnisse am Immobilienmarkt und die objektspezifischen Merkmale zu berücksichtigen (§ 8 ImmoWertV).

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist der vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt (Immobilienmarkt) anzupassen.

Nach dem Marktbericht 2023 des Gutachterausschusses Landratsamt Augsburg/Aichach-Friedberg (Berechnungstool) beträgt der Marktanpassungsfaktor 0,83 – 0,90 (zum 01.01.2023).

Nach Beurteilung des Immobilienmarktes im Jahr 2023 wird nach sachverständigem Ermessen für dieses Wohnhausgrundstück ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 0,85 festgelegt (zum 28.09.2023).

vorläufiger Sachwert 976.000 € x 0,85 = 829.600 € marktangepasster Sachwert

Nach dem äußeren Eindruck ist das Gebäude veraltet. Es besteht ein Renovierungs- und Modernisierungstau.

Wegen fehlender Innenbesichtigung erfolgt ein Sicherheitsabschlag von 15%.

Zwischensumme	830.000 €
abzüglich Sicherheitsabschlag 15 %	<u>124.500 €</u>
	705.500 €

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Bau-/Grundstücksmarkt und bei Beachtung der vorbeschriebenen Wertmerkmale wird der

**SCHÄTZWERT**

für das

**Grundstück der Gemarkung Mering**

**Fl.Nr. 299/5, Mendelstraße 10**

**Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten zu 0,0882 ha**

festgelegt mit

**705.000 €**

=====

(in Worten: siebenhundertfünftausend Euro)

**Vermerk: Photovoltaikanlage ohne Bewertung**

Meitingen, 12. Oktober 2023

\_\_\_\_\_  
Rudolf Ziegler Dipl.-Ing. (FH)



Ansicht von Nordosten



Dachdeckung Betonpfannen



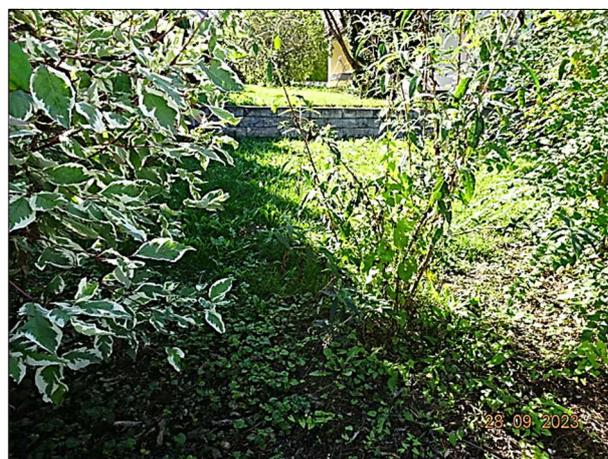
Garage/Zufahrt



Giebel Ostseite



Teilansicht Südseite



Garten Südseite