

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

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

Stadthägerstraße 4
86152 Augsburg

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

GUTACHTEN

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



Aktenzeichen:	1 K 39/23
Bewertungsobjekt:	Ein- bis Zweifamilien-Wohnhaus mit Garage Zusmarshäuser Straße 20, 86637 Wertingen
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Wertingen, Flurstück 163, 163/1 und 163/2
Grundbuchbezeichnung:	Amtsgericht Dillingen a.d. Donau Grundbuch von Wertingen Blatt 5820
Auftraggeber:	Amtsgericht Nördlingen Abteilung für Immobilienvollstreckung
Wertermittlungstichtag:	17. Januar 2024
Verkehrswert als Gesamtausgebot:	515.000 €

INHALTSVERZEICHNIS

1	ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE	4
2	ALLGEMEINE ANGABEN	5
2.1	Fragen des Gerichts	6
3	GRUNDSTÜCKSMERKMALE	7
3.1	Lagebeschreibung	7
3.1.1	Überörtliche Lage	7
3.1.2	Innerörtliche Lage	7
3.2	Rechtliche Gegebenheiten	8
3.2.1	Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs	8
3.2.2	Nicht eingetragene Rechte und Lasten	8
3.2.3	Bauplanungsrecht	8
3.2.4	Bauordnungsrecht	8
3.2.5	Abgabenrechtliche Situation	8
3.2.6	Mietverträge	8
3.2.7	Denkmalschutz	8
3.2.8	Energieeffizienz	8
3.3	Grundstücksbeschreibung	9
3.3.1	Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße	9
3.3.1.1	Flurstück 163, Gemarkung Wertingen	9
3.3.1.2	Flurstück 163/1, Gemarkung Wertingen	9
3.3.1.3	Flurstück 163/2, Gemarkung Wertingen	9
3.3.2	Erschließung	9
3.3.3	Entwicklungszustand	9
3.3.4	Bodenbeschaffenheit	9
4	GEBÄUDEBESCHREIBUNG	10
4.1	Gebäudemerkmale	10
4.2	Ausstattungsmerkmale	11
4.3	Aufteilung	12
4.4	Flächenangaben	12
4.5	Beurteilung der baulichen Anlagen	12
4.6	Grundrisse / Schnitt	14
4.6.1	Erdgeschoss	14
4.6.2	Dachgeschoss	15
4.6.3	Schnitt	16
5	WERTERMITTLUNG	17
5.1	Ermittlung des Gesamtausgebots	19
5.1.1	Bodenwertermittlung	19
5.1.2	Sachwertverfahren	20
5.1.2.1	Erläuterung der Eingangsgrößen	20
5.1.2.2	Grundstückssachwert	22
5.1.3	Ertragswertverfahren	23
5.1.3.1	Erläuterung der Eingangsgrößen	23
5.1.3.2	Grundstücksertragswert	25
5.1.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	26
5.1.5	Plausibilisierung	26
5.1.6	Ableitung des Verkehrswertes	27
5.1.7	Zubehörbewertung	28
5.2	Ermittlung der Einzelausgebote	29
5.2.1	Bebautes Grundstück Flurstück 163 Gemarkung Wertingen	29
5.2.2	Flurstück 163/1 Gemarkung Wertingen	29
5.2.3	Flurstück 163/1 Gemarkung Wertingen	29
6	VERKEHRSWERT	30

7	ANLAGEN.....	31
7.1	Übersichtskarte.....	31
7.2	Stadtplan.....	32
7.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	33
7.4	Berechnung der Bruttogrundfläche.....	34
7.5	Fotodokumentation: Ortstermin am 17.01.2024	35

1 ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE

Objekt	Ein- bis Zweifamilien-Wohnhaus mit Garage
---------------	--

Wertermittlungsstichtag	17. Januar 2024
Qualitätsstichtag	17. Januar 2024
Ortstermin	17. Januar 2024

Baujahr	ca. 1907
Bewertungsrelevantes Baujahr	ca. 1979
Nutzung	Wohnnutzung
Wohnfläche	rd. 250 qm
Stellplätze	Garage im Erdgeschoss Stellplätze im Freien

Gesamtausgebot:

Grundstückssachwert	556.301 €
Grundstücksertragswert	521.315 €
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-40.000 €

Verkehrswert	515.000 €
---------------------	------------------

Einzelangebote:

Verkehrswert Flurstück 163 Gemarkung Wertingen	510.000 €
---	------------------

Verkehrswert Flurstück 163/1 Gemarkung Wertingen	1.500 €
---	----------------

Verkehrswert Flurstück 163/2 Gemarkung Wertingen	500 €
---	--------------

Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen	<ul style="list-style-type: none">• Auszug aus dem Grundbuch vom 20.12.2023• Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Dillingen a.d. Donau Stand 01.01.2022• Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 16.12.2023• Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Wertingen vom 16.01.2024• Bauantrag "Einbau von Büro- und Lagerräumen" mit Baubeschreibung, Nutzflächenberechnung, Grundrissen, Schnitt und Baugenehmigung vom 12.09.1979• Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Dillingen• Auskünfte beim Ortstermin• Geoport Stadtplan und Übersichtskarte
Rechtliche Grundlagen	<ul style="list-style-type: none">• 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	<ul style="list-style-type: none">• 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.
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 nicht im bayerischen Altlastenkataster erfasst.
Baubehörliche Beschränkungen oder Beanstandungen	Es wurden keine Hinweise auf das Vorliegen von baubehörlichen 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	Wertingen
Einwohnerzahl	ca. 9.500 Einwohner
Bundesstraßen	Auffahrt zur Bundesstraße B 16 in ca. 10 km Entfernung, zur Bundesstraße B 2 in ca. 15 km Entfernung
Autobahnzufahrt	Auffahrt zur BAB 8 (München-Stuttgart), Anschlussstelle Zusmarshausen in ca. 20 km Entfernung
Flughafen	Flughafen München ca. 110 km entfernt
Bahnhof	Regional-Bahnhof Höchstädt ca. 13 km entfernt ICE-Bahnhof Augsburg ca. 35 km entfernt
Öffentliche Verkehrsmittel	Nahverkehrsanschlüsse (Bus) in fußläufiger Entfernung
Nächstgelegene größere Orte	Augsburg ca. 35 km entfernt Ulm ca. 75 km entfernt München ca. 95 km entfernt

3.1.2 Innerörtliche Lage

Wohnlage	Lage in einem überwiegend durch dörfliche Mischnutzungen geprägten Gebiet, Kindergärten, Grund-, Mittel- und weiterführende Schulen in Wertingen Hochschulen in Augsburg, Ingolstadt, Ulm und München Allgemein- und Fachärzte in Wertingen, Krankenhaus in Wertingen Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und längerfristigen Bedarf sind in Wertingen vorhanden.
Umgebungsbebauung	überwiegend Wohnbebauung
Immissionen	Mit leichten Lärmimmissionen durch die Zusmarshäuser Straße (St2027) muss gerechnet 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.	betr. Grdst.	Lasten und Beschränkungen
1	3, 4	Auflassungsvormerkung für Stadt Wertingen [...]
2	2, 3, 4	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet [...]

zu lfd. Nr. 1

Die Eintragung wird auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

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

Gemischte Baufläche

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 "Einbau von Büro- und Lagerräumen" vom 12.09.1979 hat der Sachverständigen 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 Wertingen 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

Nach Auskunft des Eigentümers ist das Bewertungsobjekt nicht vermietet.

3.2.7 Denkmalschutz

Das Grundstück liegt in einem Bereich, der als Gebiet mit bekannten Bodendenkmälern nach Art. 1 Abs. 4 u. Art. 2 BayDSchG (Denkmaliste) kartiert ist.

3.2.8 Energieeffizienz

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

3.3 Grundstücksbeschreibung

3.3.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße

3.3.1.1 Flurstück 163, Gemarkung Wertingen

Straßenfront	ca. 43 m
Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: 549 qm
Grundstücksform	unregelmäßiger Grenzverlauf
topograf. Grundstückslage	annähernd eben

3.3.1.2 Flurstück 163/1, Gemarkung Wertingen

Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: 28 qm
Grundstücksform	unregelmäßiger Grenzverlauf
topograf. Grundstückslage	annähernd eben

3.3.1.3 Flurstück 163/2, Gemarkung Wertingen

Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: 3 qm
Grundstücksform	unregelmäßiger Grenzverlauf
topograf. Grundstückslage	annähernd eben

3.3.2 Erschließung

Straßenart	Zusmarshäuser Straße als Ortsdurchfahrtsstraße (St2027) mit lebhaftem Verkehr
Straßenausbau	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, Gehwege vorhanden
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.

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.

Hinweis:

Die tatsächlich vorgefundene Raumaufteilung weicht von den Planunterlagen ab. Ein Aufmaß wurde nicht durchgeführt.

Bauart	Eingeschossiges Wohnhaus, das Dachgeschoss ist ausgebaut, das Gebäude ist nicht unterkellert
Baujahr	ca. 1907 (Angabe des Eigentümers)
Modernisierung	ca. 2020 - Einbau Ölheizung (Brennwert) für Wohnhaus ab 2018 - Modernisierung Innenausbau (einschl. Bodenbeläge, Innentüren, Bäder mit Installationen ca. 2015 - Einbau Kunststofffenster (Angaben des Eigentümers beim Ortstermin) ca. 1999 - Einbau Ölheizung Anbau, ehemalige Scheune (Auskunft des Herstellers)
Bewertungsrelevantes Baujahr	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf 35 Jahre geschätzt, fiktives Baujahr = 1979

4.1 Gebäudemerkmale

Fassade	überwiegend Putzfassade, teilweise Verkleidung (Giebelseite)
Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	vermutlich Streifenfundamente
Kellerwände	Massivkeller
Umfassungswände	Mauerwerkswände
Geschossdecken	vermutlich Massivdecken über Erdgeschoss, teilweise als Kappendecke (Anbau, ehemalige Scheune):
Treppen	Wohnhaus: Stahlholmtreppe mit Tritt- und Setzstufen aus Holz, Holzgeländer zum Obergeschoss Anbau (ehemalige Scheune): Massivtreppe mit Tritt- und Setzstufen aus Naturstein

Dachkonstruktion	Satteldach ohne Aufbauten
Dachdeckung	Betondachsteine, Flachziegeldeckung
Fenster	Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung, einbruchhemmende Ausführung; überwiegend Rollläden mit Gurtzug, Kunststoff-Dachflächenfenster
Türen	Hauseingangstür als Aluminiumtürelement Innentüren als beschichtete Standardtüren mit Holzzargen
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung
Stellplätze/Garagen	Garage im Erdgeschoss des Anbaus (ehemalige Scheune), motorisch betriebene Schwingtore

4.2 Ausstattungsmerkmale

Wände	in Wohnräumen überwiegend Verputz / Tapete mit Anstrich
Decken	in Wohnräumen überwiegend Verputz / Tapete mit Anstrich oder Holzverkleidung
Fußböden	in Wohnräumen überwiegend als Laminat- Parkett- oder Fliesenbelag
San. Ausstattung	<u>Erdgeschoss (Wohnhaus):</u> WC ausgestattet mit Waschtisch und WC, Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Teilverfliesung der Wände, Belichtung über Glasbausteine <u>Dachgeschoss (Wohnhaus):</u> Bad ausgestattet mit Badewanne, annähernd bodengleicher Dusche mit Glasduschabtrennung, Waschtisch und WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest <u>Dachgeschoss (Anbau):</u> Bad ausgestattet mit annähernd bodengleicher Dusche mit Glasduschabtrennung, Waschtisch und WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest Die Ausstattung der Sanitärräume wird als mittel bis gut beurteilt.
Heizung	Heizungsanlage für Wohnhaus: Ölbefeuerte Zentralheizungsanlage, Brennwert (Einbau ca. 2020), Plattenheizkörper mit Thermostatsteuerung Heizungsanlage für Anbau (ehemalige Scheune): Ölbefeuerte Zentralheizungsanlage (Einbau ca. 1999), Plattenheizkörper mit Thermostatsteuerung Fußbodenheizung in 1 Zimmer und Bad
Küchenausstattung	Einbauküche im Dachgeschoss (Wohnhaus): Ausstattung: Induktions-Ceran-Kochfeld, Geschirrspülmaschine, Einbaubackofen, Einbaumikrowelle und Dunstabzugshaube Einbau ca. 2022, Neupreis ca. 10.000 €

Elektroinstallation normale Ausstattung, 2 Hausanschlüsse über Dachständer
Alarmanlage für Räume im Erdgeschoss

4.3 Aufteilung

Das Gebäude wird zurzeit als Einfamilien-Wohnhaus genutzt, der Eigentümer hat im Dachgeschoss des Anbaus (ehemalige Scheune) weitere Wohnräume ausgebaut. Die separate Nutzung der dort vorhandenen Wohnung wäre nach Schließen der Verbindung zum Wohnhaus durch einen Zugang im Erdgeschoss des Anbaus möglich.

Für die Umbau- bzw. Umnutzungsmaßnahmen liegt keine Baugenehmigung vor. Für die Wertermittlung wird die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit unterstellt.

Erdgeschoss	<u>Wohnhaus:</u> Büro- und Abstellräume <u>Anbau (ehemalige Scheune):</u> Abstellräume, Garage
Dachgeschoss	<u>Wohnhaus:</u> 4 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Balkon <u>Anbau (ehemalige Scheune):</u> 4 Zimmer, Bad, Flur

4.4 Flächenangaben

Für die Wertermittlung lagen keine ausreichenden Grundrisspläne über das Bewertungsobjekt vor. Im Gutachten können daher keine raumbezogenen Wohnflächen ermittelt werden.
In Anbetracht der Verfahrenswahl (Sachwertverfahren) ist die exakte Wohnfläche jedoch nicht ausschlaggebend; sie geht nicht unmittelbar in die Wertermittlung ein.

Wohnfläche	grob überschlägig ermittelt: Dachgeschoss Wohnhaus: rd. 100 qm Dachgeschoss Anbau, ehemalige Scheune: rd. 150 qm
Nutzfläche	Erdgeschoss Wohnhaus: rd. 100 qm Erdgeschoss Anbau, ehemalige Scheune: zusätzliche Abstellräume
Bruttogrundfläche	rd. 640 qm (durch Maßentnahme aus dem BayernAtlas ermittelt)

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 bauzeittypisch durchschnittlich beurteilt. Die Außenfassade, das Dach und die raumbegrenzenden Bauteile zum Erdreich 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 (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) festgestellt:

Wohnhaus:

Erdgeschoss	<ul style="list-style-type: none">Die Belichtung der im nördlichen Gebäudeteil gelegenen Räume erfolgt über Glasbausteine (Grenzbauweise)
-------------	---

Anbau (ehemalige Scheune):

Erdgeschoss

- Kappendecke mit Korrosionsspuren
- An Innen- und Außenwänden sind Feuchtigkeitsschäden und Putzablösungen vorhanden.
- Die Heizungsanlage stammt nach Herstellerangabe aus dem Jahr 1999. 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. Mit dem Austausch muss mittelfristig gerechnet werden.

Dachgeschoss

- Es wurde nicht geprüft, ob der neu entstandene Wohnraum den Anforderungen nach Art 45 BayBO -Aufenthaltsräume- entspricht. Die Belichtung erfolgt ausschließlich über Dachflächenfenster.
- Fertigstellung des neu entstandenen Wohnraums fehlt (Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen)
- Der neu entstandene Wohnraum wurde mit einer Innendämmung ausgeführt. Es wurde nicht geprüft, ob diese nach den anerkannten Regeln der Technik ausgeführt wurde.

Die Auswirkungen vorhandener bautechnischer Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, 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 40.000 € 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, gesundheits-schädliche 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.

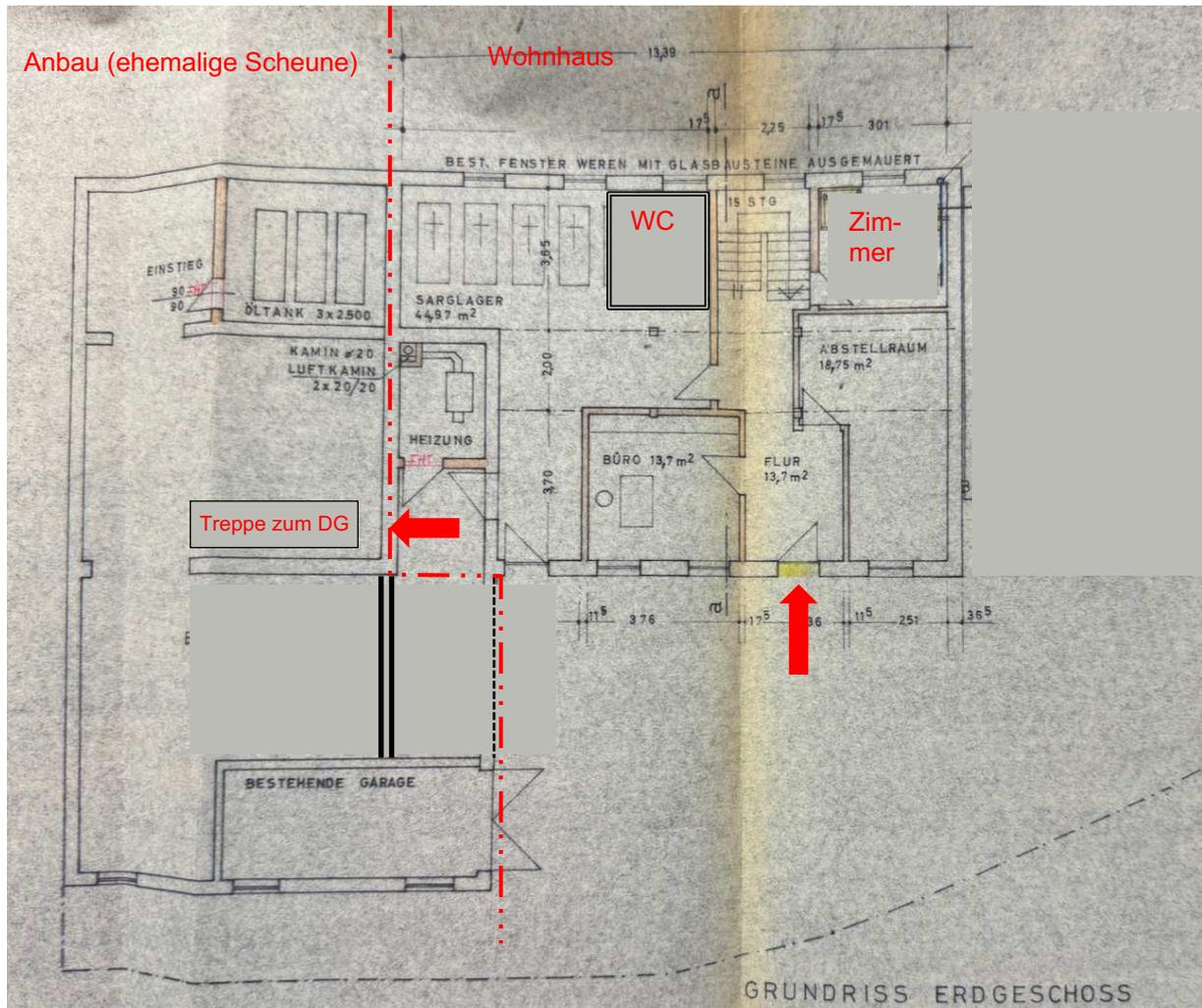
Auch können bei der Ermittlung des Verkehrswertes die tatsächlichen Kosten einer Mängelbeseitigung nicht schlicht vollständig in Abzug gebracht werden. Das Verkehrswertgutachten spiegelt lediglich den Immobilienmarkt wieder, dieser nimmt bei Mängeln und Bauschäden aber regelmäßig Abschlüsse vor, die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

4.6 Grundrisse / Schnitt

Die Bauzeichnungen wurden der Bauakte "Einbau von Büro- und Lagerräumen" aus dem Jahr 1979 entnommen.

4.6.1 Erdgeschoss

(ohne Maßstab)

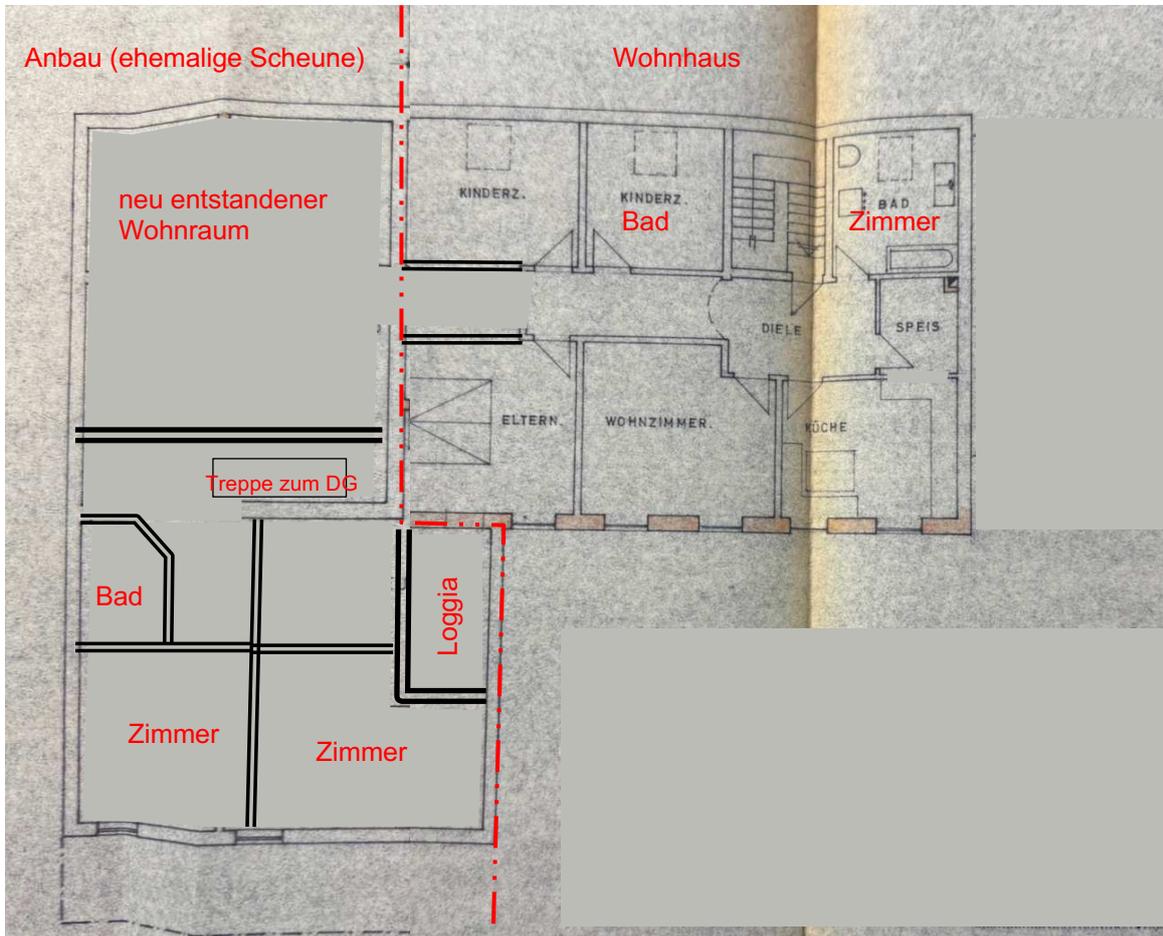


Der Zugang zum Anbau (ehemalige Scheune) wurde zurückgesetzt, eine zusätzliche Treppe zu Dachgeschoss wurde eingebaut.

Die dargestellten Grundrissabweichungen sind schematisch und ohne Maßstab.

4.6.2 Dachgeschoss

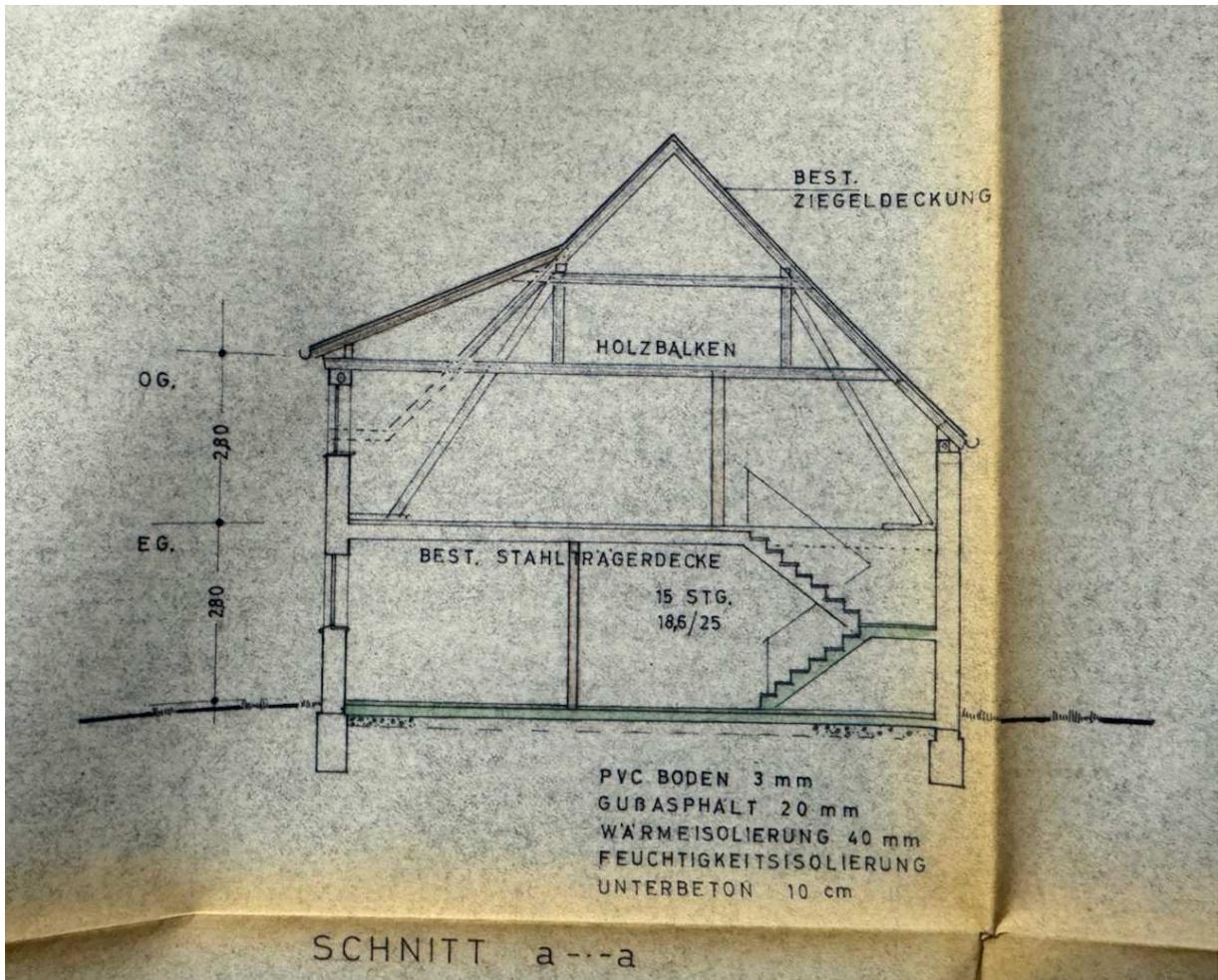
(ohne Maßstab)



Die dargestellten Grundrissabweichungen sind schematisch und ohne Maßstab.

4.6.3 Schnitt

(ohne Maßstab)



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 bis 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 Wertermittlungstichtag stehen.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in §§ 27 bis 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

Vorbemerkung

Im Zwangsversteigerungsverfahren ist für mehrere Grundstücke jeweils ein eigener Wert zu ermitteln, auch wenn aus wirtschaftlicher Sicht deren kombinierte Versteigerung in Frage kommt. In der vorliegenden Wertermittlung wird zunächst der Verkehrswert der Grundstücke als Gesamtausgebot ermittelt. Zusätzlich werden für die Grundstücke jeweils Einzelausgebote ermittelt.

Einzelausgebote:

Flurstück 163, Gemarkung Wertingen:

Bebautes Grundstück

Flurstück 163/1, Gemarkung Wertingen):

Verkehrsfläche

Flurstück 163/2, Gemarkung Wertingen):

Verkehrsfläche

5.1 Ermittlung des Gesamtausgebots

5.1.1 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 **214 €/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:

- Gesamtgrundstückgröße 580 qm
- unregelmäßiger Zuschnitt
- Lage an der Ortsdurchfahrtsstraße

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **190 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	190 €/qm
Grundstückgröße	580 qm
Bodenwert absolut gerundet	110.200 €

5.1.2 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

5.1.2.1 Erläuterung der Eingangsgrößen

Das Sachwertverfahren basiert auf durchschnittlichen Herstellungskosten, den sogenannten Normalherstellungskosten (NHK 2010). Normalherstellungskosten sind nach wissenschaftlichen Standards modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, so weit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Auszug NHK 2010, Kostenkennwerte Freistehende Einfamilienhäuser

Typ 1.21

Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Standardstufe 2	875 €/qm BGF
Standardstufe 3	1.005 €/qm BGF
Standardstufe 4	1.215 €/qm BGF
Korrektur Zweifamilienhaus	5 Prozent
Abweichende Merkmale im Erdgeschoss	überwiegend Nutzfläche, Abstellräume

Nach sachverständiger Würdigung wurde der NHK-Ansatz entsprechend der jeweiligen Standardstufe der Standardmerkmale ermittelt. Standardstufe: i.M. 2,7

gewogener Grundflächenpreis	965 €/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 + 79 Prozent.

Baupreisindex	1,790
---------------	-------

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

Regionalfaktor	1,0
----------------	-----

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.

wirtschaftliche 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	rd. 35 Jahre
-----------------------------------	--------------

Alterswertminderungsfaktor	0,44
----------------------------	------

Bauliche Außenanlagen

Auf dem zu bewertenden Grundstück befinden sich bauliche Außenanlagen, wie

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Zuwegung, Hofbefestigung

Die Herstellungskosten für diese baulichen Außenanlagen werden regelmäßig pauschaliert angesetzt.

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

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 Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht.

In Anlehnung an die Auswertungen des Gutachterausschusses und unter Berücksichtigung der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor in Höhe von 0,90 für sachgerecht.

Sachwertfaktor	0,90
----------------	------

Bodenwert

s. Bodenwertermittlung

5.1.2.2 Grundstückssachwert

	Kostenkennwert Gebäudetyp 1.21, mit Abw.		965 €/qm
x	Baupreisindex	1,790	763 €/qm
=	Normalherstellungskosten		1.728 €/qm
x	Bruttogrundfläche		640 qm
=	Herstellungswert d. baulichen Anlagen		1.105.660 €
x	Alterswertminderungsfaktor	0,44	483.726 €
x	Regionalfaktor	1,00	483.726 €
+	Herstellungswert bauliche Außenanlagen	5,00%	24.186 €
=	Zwischenwert		507.913 €
=	Gebäudesachwert		507.913 €
+	Bodenwert		110.200 €
=	vorläufiger Verfahrenswert		618.113 €
x	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor		0,90
=	marktangepasster Verfahrenswert		556.301 €

5.1.3 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:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer
- Liegenschaftszinssatz
- Bodenwert

5.1.3.1 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 nach § 31 ImmoWertV umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Marktübliche Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge.

Beschaffenheitsfaktoren des Wohngebäudes

- Einfamilienhaus, ca. 250 qm Wohnfläche im Dachgeschoss
- Zentralheizung
- Bad/WC in guter Ausstattung
- Wohnhaus: rd. 100 qm Nutzfläche im Erdgeschoss
- Anbau, ehemalige Scheune: Garage und Abstellräume im Erdgeschoss
- Gartennutzung

Marktüblicher Mietertrag

Einfamilienhäuser werden i.d.R. zu Pauschalpreisen vermietet. Ich halte einen Mietertrag von 1.800 €/Monat, einschließlich Nebenräumen für marktüblich erzielbar.

Rohertrag	rd. 21.600 €/Jahr
-----------	-------------------

Tatsächlicher Mietertrag

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet.

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
45 €/jährlich je Garage oder Einstellplatz

Verwaltungskosten	rd. 389 €/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 Wohn- bzw. wohnraumähnliche Nutzfläche/Jahr
102 € jährlich je Garage oder Einstellplatz

Instandhaltungskosten	rd. 4.827 €/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. 432 €/Jahr
-------------------	----------------

Zusammenfassung	Bewirtschaftungskosten rd. 5.648 €/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 freistehende Einfamilienhäuser wird in einer Spannweite von 1,5 – 4,0 % angegeben.

Unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 1,25 % für marktkonform und angemessen.

Gesamtnutzungsdauer wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer rd. 80 Jahre

Restnutzungsdauer wirtschaftliche Restnutzungsdauer rd. 35 Jahre

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

Barwertfaktor 28,208

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

1,25 % Reinertragsanteil des Bodenwertes 1.378 €

Bodenwert s. Bodenwertermittlung

5.1.3.2 Grundstücksertragswert

	Rohertrag	21.600 €
-	Bewirtschaftungskosten	5.648 €
=	Reinertrag	15.952 €
-	Reinertragsanteil des Bodenwertes	1.378 €
=	Gebäudereinertrag	14.575 €
x	Barwertfaktor	28,208
=	Gebäudeertragswert	411.115 €
+	Bodenwert	110.200 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	521.315 €

5.1.4 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, bautechnischen Beanstandungen
- 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 Werteeinfluss durch bautechnische Beanstandungen wird pauschal auf 40.000 € geschätzt (s. Pkt. 4.5 des Gutachtens).

Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-40.000 €
--	-----------

5.1.5 Plausibilisierung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte beim Landkreis Dillingen a.d. Donau hat im Grundstücks- und Immobilienmarktbericht für das Jahr 2021 Vergleichsfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser veröffentlicht.

Eingangsgroßen

- Bodenrichtwert über 75 €/qm
- Baujahr vor 1975
- Ø 126 qm Wohnfläche
- Auswertungszeitraum 2020-2021

Ergebnis Ø 2.170 €/qm Wohnfläche

Der vorläufige Grundstückssachwert wurde mit rd. 556.000 € € bzw. 2.225 €/qm Wohnfläche ermittelt. Er liegt in der Größenordnung des Vergleichsfaktors und ist plausibel.

5.1.6 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufige Verfahrensergebnisse:

vorläufiger Grundstücksachwert	556.301 €
vorläufiger Grundstücksertragswert	521.315 €

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-40.000 €
---	-----------

Nachfolgend wird die Abweichung des Grundstückssachwertes zum Grundstücksertragswert dargestellt:

Grundstückssachwert	516.301 €
Grundstücksertragswert	481.315 €

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	515.000 €
------------------------------	------------------

5.1.7 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.

Dachgeschoss, Küche: Einbauküche mit Induktions-Ceran-Kochfeld, Geschirrspülmaschine, Einbau-Backofen, Einbaumikrowelle und Dunstabzugshaube.

Einbau ca. 2022, Neupreis ca. 10.000 €

Der Zeitwert des vermeintlichen Zubehörs wird zum Wertermittlungsstichtag pauschal bewertet mit:

5.000 €

5.2 Ermittlung der Einzelausgebote

5.2.1 Bebautes Grundstück Flurstück 163 Gemarkung Wertingen

Für die Ermittlung des Einzelausgebots wird die Grundstücksfläche des Flurstücks 163, Gemarkung Wertingen (549 qm) berücksichtigt.

Grundstückssachwert	511.000 €
Grundstücksertragswert	477.502 €
Verkehrswert gerundet	510.000 €

5.2.2 Flurstück 163/1 Gemarkung Wertingen

Beschaffenheitsfaktoren:

- Grundstücksgröße 28 qm
- unregelmäßiger Zuschnitt
- Lage an der Ortsdurchfahrtsstraße
- nicht eigenständig baulich nutzbar

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **50 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	50 €/qm
Grundstücksgröße	28 qm
Bodenwert absolut	1.400 €
Verkehrswert gerundet	1.500 €

5.2.3 Flurstück 163/1 Gemarkung Wertingen

Beschaffenheitsfaktoren:

- Grundstücksgröße 3 qm
- unregelmäßiger Zuschnitt
- Lage an der Ortsdurchfahrtsstraße
- nicht eigenständig baulich nutzbar

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **50 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	50 €/qm
Grundstücksgröße	3 qm
Bodenwert absolut gerundet	150 €
Verkehrswert gerundet	150 €

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 Zusmarshäuser Straße 20 in 86637 Wertingen am Wertermittlungstichtag 17. Januar 2024 als Gesamtausgebot geschätzt auf

515.000 €

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:

30 Seiten = 47.895 Zeichen (aufgerundet auf 48.000 Zeichen)

4 Blatt Anlagen

2 Seiten Fotodokumentation (4 Fotos)

Augsburg, den 09. Februar 2024

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.

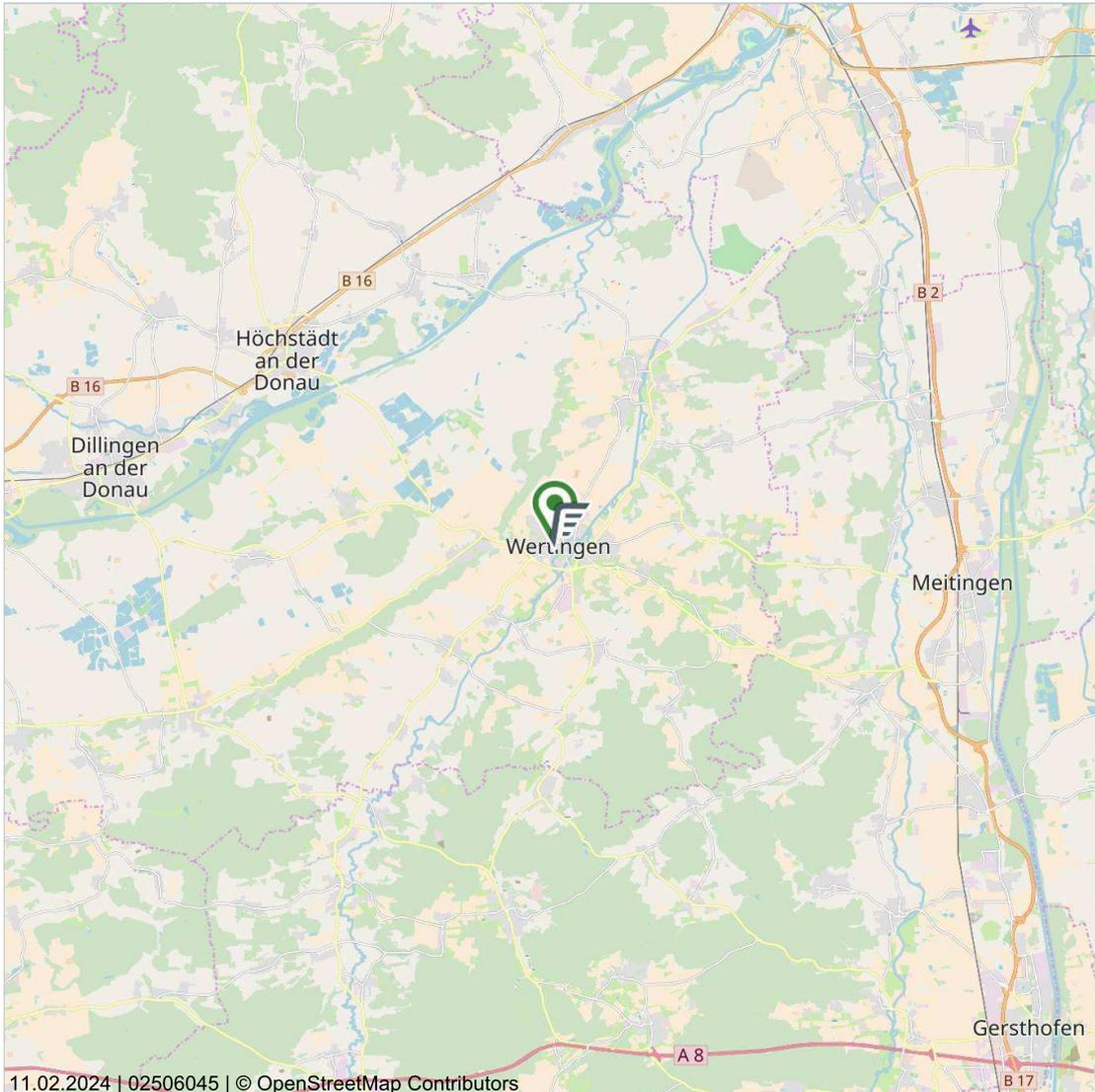
² § 194 BauGB

7 ANLAGEN

7.1 Übersichtskarte

Übersichtskarte on-geo

86637 Wertingen, Zusmarshäuser Str. 20



11.02.2024 | 02506045 | © 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.

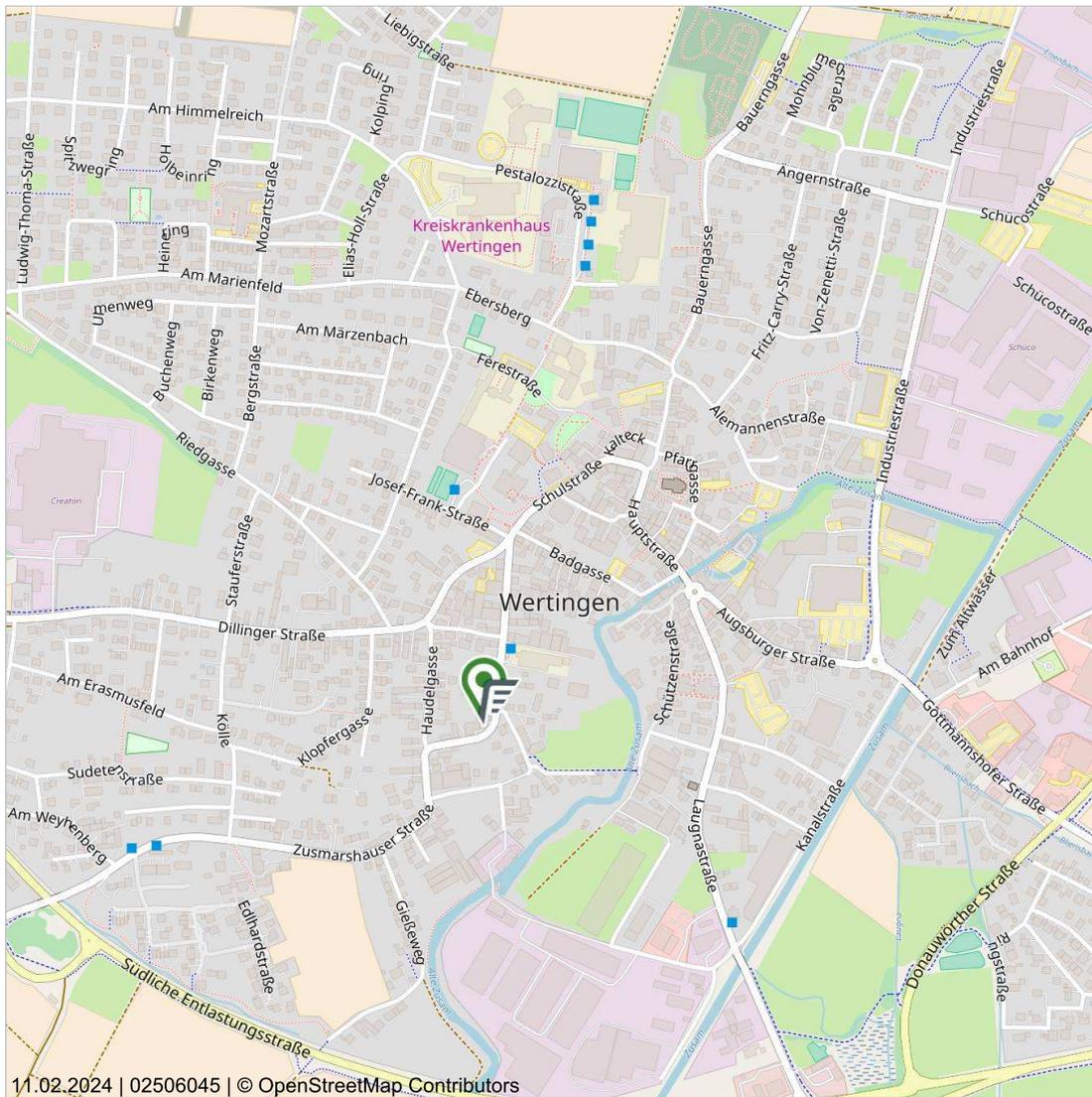
Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

7.2 Stadtplan

Stadtplan on-geo

86637 Wertingen, Zusmarshäuser Str. 20



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: 2024

7.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Dillingen a.d. Donau

Königstraße 15
89407 Dillingen a.d. Donau

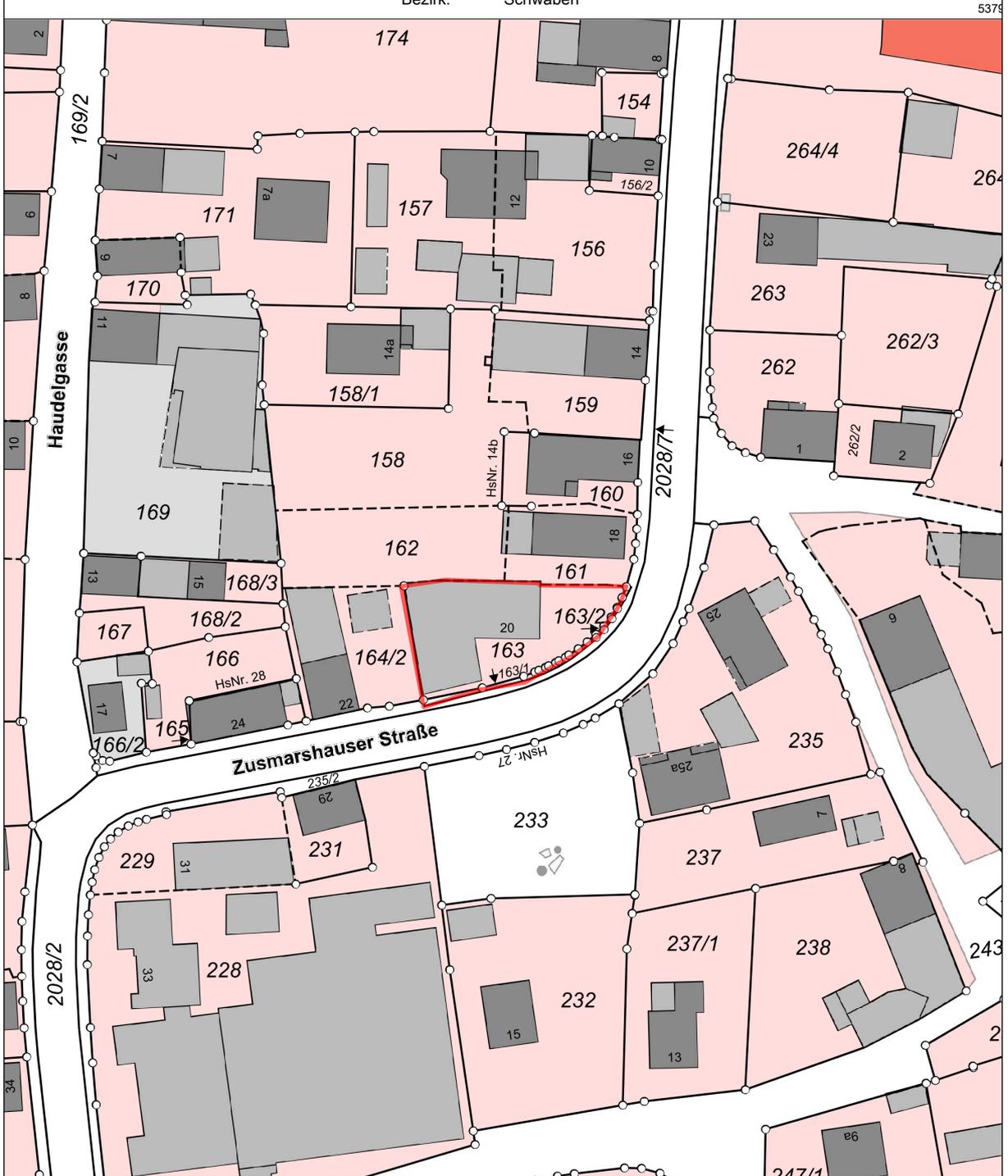
Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 16.12.2023

Flurstück: 163
Gemarkung: Wertingen

Gemeinde: Stadt Wertingen
Landkreis: Dillingen a.d. Donau
Bezirk: Schwaben



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

7.4 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.

Die Bruttogrundfläche wurde durch Maßentnahme aus dem BayernAtlas ermittelt.

Geschoss		Länge (m)	Breite (m)	BGF (qm)
Erdgeschoss	+			320,00
Dachgeschoss	+			320,00
Summe	=			640,00

7.5 Fotodokumentation: Ortstermin am 17.01.2024



Foto 1 Straßenansicht von Süden



Foto 2 Ansicht von Westen - Anbau, ehemalige Scheune



Foto 3 Ansicht von Nord-Osten - Wohnhaus



Foto 4 Straßenansicht von Süden - Wohnhaus