

Lukas Völkel, M.Sc.
Diplom-Sachverständiger (DIA)
Chartered Surveyor (MRICS)
Unterer Markt 12
90518 Altdorf

Telefon: 09187/904219
Telefax: 09187/904212
E-Mail: mail@voelkel.net
Internet: www.voelkel.net

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über das Grundstück in	85122 Hitzhofen, OT Oberzell, Oberzeller Straße 50
Art	Wohngrundstück, Größe 994 m ²
Bebauung	Zweifamilienhaus, Wohnfläche ca. 254 m ² , Doppelgarage, Schuppen
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	04.05.2023
Verkehrswert	650.000 €

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung der wesentlichen Daten	3
2.	Beschreibung des Objekts nach dem Grundbuch (Ausdruck vom 31.03.2023) ...	4
3.	Grunddaten, sonstige öffentliche Lasten und Beschränkungen	5
4.	Grundstück	7
4.1.	Makrolage	7
4.2.	Demographische Entwicklung	8
4.3.	Mikrolage	8
4.4.	Zuschnitt	9
4.5.	Bodenbeschaffenheit	9
4.6.	Beschreibung	10
5.	Gebäude	13
5.1.	Wohnhaus	13
5.1.1.	Teilunterkellerung	14
5.1.2.	Erdgeschosswohnung	15
5.1.3.	Obergeschosswohnung	17
5.1.4.	Dachgeschoss	17
5.2.	Doppelgarage	17
5.3.	Schuppen	18
6.	Flächenangaben und Berechnungen	19
7.	Besondere Sachverhalte	21
8.	Wertermittlung	24
8.1.	Bodenwert	25
8.1.1.	Bodenwert TF 1	26
8.1.2.	Bodenwert TF 2	27
8.2.	Sachwert	27
8.3.	Wert der Lasten und Beschränkungen	33
8.4.	Verkehrswert	34
9.	Literaturverzeichnis	35
10.	Anlagen	36



1. Zusammenfassung der wesentlichen Daten

Wesentliche Daten	
Auftraggeber	Amtsgericht Ingolstadt Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Schrankenstraße 3 85049 Ingolstadt
Verantwortlicher Gutachter	Lukas Völkel, M.Sc. <ul style="list-style-type: none"> - Diplom-Sachverständiger (DIA) - Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert (LF) – DIN EN ISO/IEC 17024 - Chartered Surveyor (MRICS) - von der IHK Nürnberg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken - Mitglied in den Gutachterausschüssen des Landkreises Nürnberger Land, der Stadt Fürth, des Landkreises Fürth und des Landkreises Neumarkt i.d.OPf. Unterer Markt 12, 90518 Altdorf bei Nürnberg Tel.: 09187 / 90 42 19, Fax: 09187 / 90 42 12 Im Internet unter: www.voelkel.net E-Mail: mail@voelkel.net
Auftragsbeschreibung	Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Objektanschrift	85122 Hitzhofen, Oberzeller Straße 50
------------------------	---------------------------------------

Bezeichnung und Größe des Grundstücks	Gemarkung Oberzell, Flurstück Nr. 15, 994 m ²
Art	Wohngrundstück
Vorhandene Bebauung	Zweifamilienhaus, Doppelgarage, Schuppen
Wohnlich nutzbare Fläche ca.	EG- und OG-Wohnung je ca. 127 m ² , gesamt ca. 254 m ²
Baujahr ca.	Ursprüngliches Baujahr nicht bekannt, Wohnhausanbau und -aufstockung 1984, Doppelgarage 1979

Eigentümer gemäß Grundbuch	Name dem Gericht bekannt
-----------------------------------	--------------------------

Bewohner	EG-Wohnung: Wird vom Eigentümer selbst genutzt OG-Wohnung: Namen dem Gericht bekannt
-----------------	-----------------------------------------------------------------------------------------

Ortstermin	04.05.2023, Beginn ca. 15 Uhr
-------------------	-------------------------------

Beim Ortstermin anwesende Personen	Eigentümer mit Maklerin, Namen dem Gericht bekannt Vertreterin der Gläubigerin, Name dem Gericht bekannt Sachverständiger Lukas Völkel
-------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	04.05.2023 (Tag der Ortsbegehung)
Zwangsverwalter	Name dem Gericht bekannt
Verfügbare Unterlagen bzw. Informationen	<ul style="list-style-type: none"> - Landkarte - Ortsplan - amtlicher Lageplan - Grundbuchauszug und Kaufvertrag - Baupläne und bautechnische Berechnungen - Auskünfte der Parteien - Auskünfte des Zwangsverwalters - Auskünfte des Bauamts der Gemeinde Hitzhofen - Auskünfte des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Böhmfelder Gruppe - Auskünfte des Landratsamts Eichstätt - Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Landkreis Eichstätt - Immobilienmarktbericht, herausgegeben vom IVD - Sammlung und Auswertung von Immobilieninseraten aus der lokalen Presse - Auskünfte regionaler Marktteilnehmer - eigene Kaufpreissammlung - eigene Mietpreissammlung
Ausfertigungsdatum und Abschluss der Recherchen	27.09.2023
<i>Unterlagen, die über die im Gutachten genannten hinausgehen, wurden vom Sachverständigen nicht weiter überprüft, evtl. Inhalte wurden somit bei der Bewertung nicht berücksichtigt.</i>	

2. Beschreibung des Objekts nach dem Grundbuch (Ausdruck vom 31.03.2023)

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Oberzell des Amtsgerichts Ingolstadt, Blatt 356, sind folgende Eintragungen dargestellt:

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe			
		Gemarkung Flurstück a/b	Wirtschaftsart und Lage c	ha	a	m ²	
1	2	3			4		
1	-	15	Oberzell Hs.Nr. 39, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten	-	09	94	

Bei der im Bestandsverzeichnis in Spalte 3c dargestellten Lagebezeichnung „Oberzell Hs.Nr. 39“ handelt es sich um eine veraltete Anschrift. Am Wertermittlungsstichtag lautet die korrekte Anschrift „Oberzeller Straße 50“.

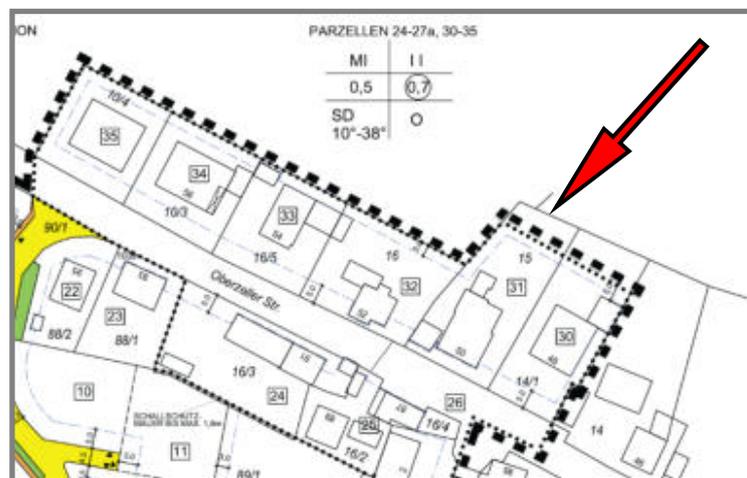


3. Grunddaten, sonstige öffentliche Lasten und Beschränkungen

Bauplanungsrecht nach BauGB:

Laut schriftlicher Auskunft des Bauamts der Gemeinde Hitzhofen, vom 31.03.2023, liegt das Grundstück überwiegend (877 m² innerhalb, 117 m² außerhalb) im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 25 „Enzianweg/Oberzell“, rechtskräftig seit 04.10.2005, mit den folgenden Festsetzungen:

Art d. baul. Nutzung: Mischgebiet (MI)
 Maß d. baul. Nutzung: GRZ 0,5 , GFZ 0,7 (Höchstmaß)
 Bauweise: offene Bauweise,
 Satteldach, Dachneigung 10°-38°
 Sonstiges: Max. 2 Wohnungen je Grundstück



(Quelle: Bebauungsplan Nr. 25, Gemeinde Hitzhofen)

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hitzhofen, rechtswirksam seit 02.10.2020, ist der Bereich als Gemischte Baufläche dargestellt.

Es gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Hitzhofen.

Beitragsrechtlicher Zustand:

Laut schriftlicher Auskunft des Bauamts der Gemeinde Hitzhofen, vom 31.03.2023, sind die Straßenerschließungsbeiträge und die Herstellungsbeiträge für den Kanal abgerechnet und bezahlt.

Laut schriftlicher Auskunft des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Böhmfelder Gruppe, vom 31.03.2023, sind die Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung abgefolten.

Gebäudeversicherung:

Gemäß Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters, vom 28.08.2021, besteht eine Feuerversicherung bei der Basler Versicherung AG, eine Wohngebäudeversicherung gegen die Risiken Leitungswasser und Sturm/Hagel bei der Allianz Versicherung AG sowie eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung bei der Allianz Versicherung AG

Denkmalschutz:

Kein Eintrag in der Denkmalliste.

Kontaminierung:

Laut schriftlicher Auskunft des Landratsamts Eichstätt, Abteilung für Umweltschutz, vom 05.04.2023, ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster des Landkreises Eichstätt bzw. in ABUDIS/Bayern aufgeführt. Dem Landratsamt Eichstätt liegen keinerlei Erkenntnisse über das Grundstück vor.



4. Grundstück

4.1. Makrolage

Die Gemeinde Hitzhofen liegt im Regierungsbezirk Oberbayern, im Landkreis Eichstätt, und hat mit ihren Ortsteilen Hitzhofen, Hofstetten und Oberzell aktuell rund 3.030 Einwohner, auf einer Fläche von ca. 33,82 km².

Die Entfernung zu den Städten Eichstätt und Ingolstadt beträgt jeweils ca. 15 km, nach Gaimersheim ca. 7 km.

Die Gemeinde verfügt über zwei Kindergärten und eine Grundschule, weiterführende Schulen befinden sich in Eichstätt, Gaimersheim und Ingolstadt.

Hitzhofen ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Im Ort sind einzelne Gewerbe- und landwirtschaftliche Betriebe sowie Gaststätten vorhanden.

Verkehrstechnisch ist die Gemeinde über die Bundesstraße B13 sowie die Autobahn A9, Anschlussstelle Lenting in ca. 14 km Entfernung, an das überregionale Straßennetz angebunden. Nach Gaimersheim und Ingolstadt ist eine Busverbindung vorhanden.



4.2. Demographische Entwicklung

Gemäß dem „Demographie-Spiegel für Bayern“, herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Statistik, stellt sich die Entwicklung in der Gemeinde Hitzhofen von 2019 bis 2033 wie folgt dar:

Bevölkerung

Bevölkerung insgesamt	2019	2 947
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2026	3 070
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2033	3 140

Bevölkerungsveränderung 2033 gegenüber 2019 in Prozent

Insgesamt	6,5
unter 18-Jährige	2,2
18- bis unter 40-Jährige	-9,1
40- bis unter 65-Jährige	0,2
65-Jährige oder Ältere	52,2

4.3. Mikrolage

Das Grundstück befindet sich im Ortsteil Oberzell, ca. 1,1 km nordwestlich des Hauptorts (Rathaus) der Gemeinde Hitzhofen. Der Ortsteil Oberzell schließt sich nahtlos nordwestlich an den Hauptort an.

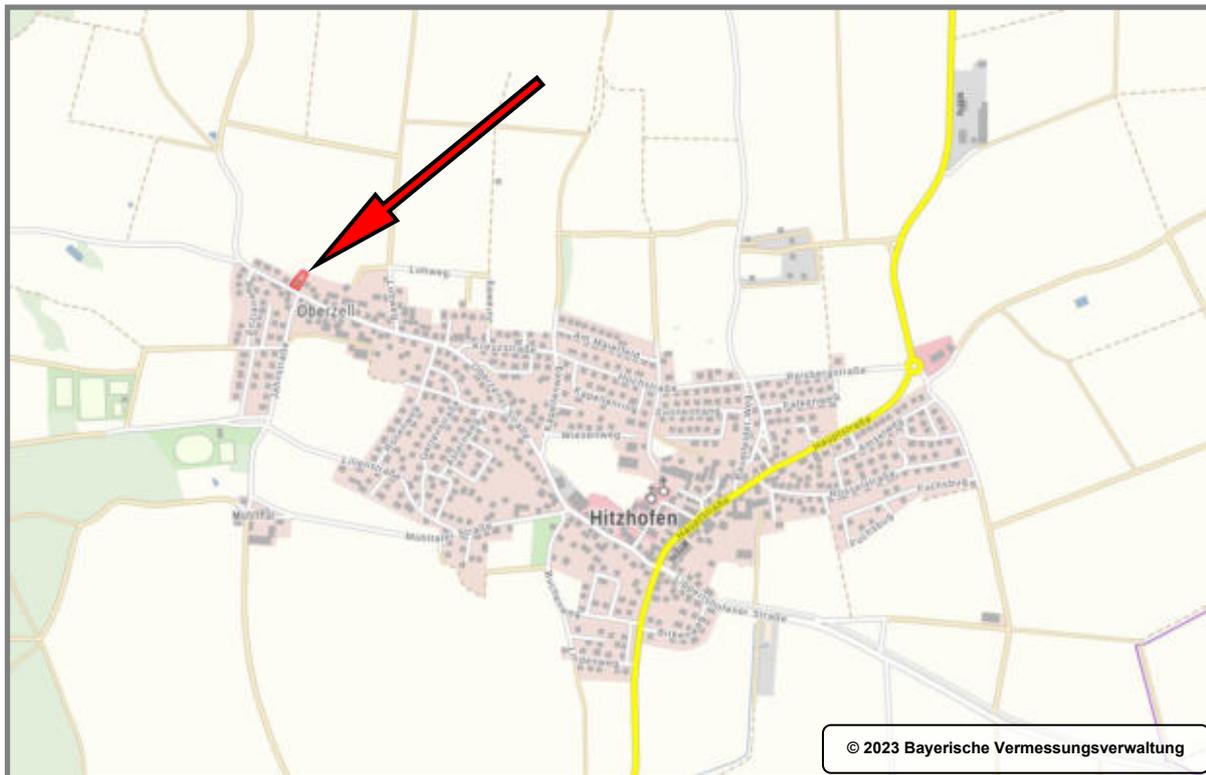
Das Grundstück liegt an der Oberzeller Straße, einer Ortsdurchgangsstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert und mit beidseitigen Bürgersteigen und Straßenbeleuchtung ausgebaut ist. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Anzahl vorhanden.

Das Areal präsentiert sich überwiegend eben, mit einem leichten Anstieg von Nordwesten nach Südosten. Die Bebauung im unmittelbaren Umfeld stellt sich überwiegend als Wohnbebauung mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern, teilweise mit (ehemaligen) landwirtschaftlichen Hofstellen dar.

Im Ortsteil sind Holzmasten mit oberirdisch verlaufenden Telefonleitungen vorhanden.

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind im Ortsteil nicht vorhanden.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier über die Buslinien 85 und 88 erreicht werden.



4.4. Zuschnitt

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 15**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **994 m²**.

Es hat in etwa die Form eines Rechtecks, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront zur Oberzeller Straße (Nordwest-/Südostrichtung) beträgt ca. 24 m, die mittlere Tiefe in Südwest-/Nordostrichtung ca. 47,5 m.

4.5. Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorliegenden Unterlagen sowie beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Auffälligkeiten waren jedoch nicht erkennbar, so dass eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt wird.

4.6. Beschreibung

Das Grundstück grenzt mit seiner Südwestseite an die Oberzeller Straße, über welche es auch erschlossen wird. Mit seiner Nordwest- und seiner Südostseite grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke. Mit seiner Nordostseite grenzt es an ein unbebautes Grundstück (Fläche der Landwirtschaft).

Das Grundstück stellt sich überwiegend eben dar und liegt über dem Höhengniveau der angrenzenden Straße.

Auf dem Grundstück sind ein freistehendes Zweifamilienhaus, eine Doppelgarage in nordwestlicher Grenzbebauung sowie ein Schuppen errichtet.

Das Grundstück wird von der Oberzeller Straße aus über eine Zufahrt auf dem südöstlichen Nachbargrundstück, Flurstück Nr. 14/1, mit Zementsteinen gepflastert, begangen bzw. befahren. Nachfolgend der Zufahrt befinden sich ein zweiflügeliges Metallgartentor und eine Metallgartentür. Links neben der Gartentür ist ein Briefkasten montiert.

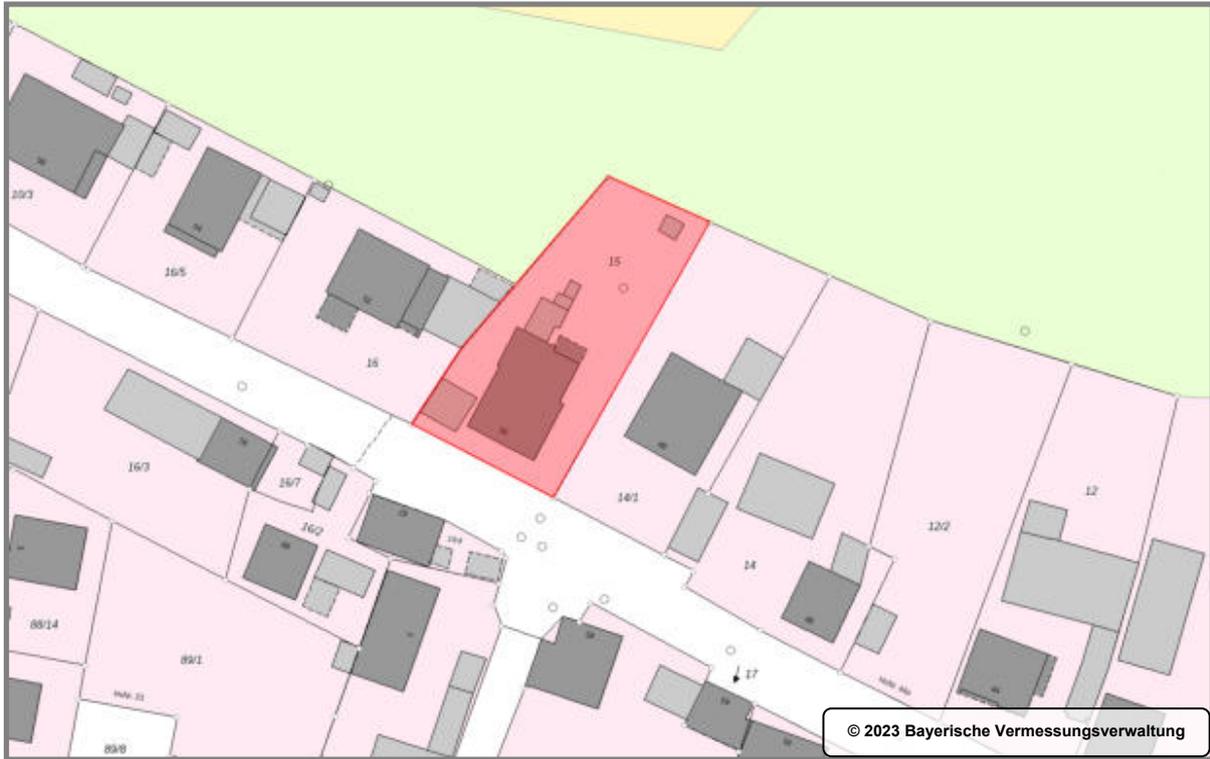
Die Zufahrt zur Doppelgarage erfolgt von der Oberzeller Straße aus offen, entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze. Der Bereich vor der Garage ist mit Zementverbundsteinen gepflastert. Von hier aus kann über eine schmale Betontreppe nach oben, teilweise mit Handlauf in Edelstahl, die Terrasse an der südlichen Giebelseite des Wohnhauses erreicht werden.

Der südöstliche Grundstücksbereich ist überwiegend mit Zementsteinen gepflastert. Die übrigen Freiflächen sind überwiegend mit Rasen, Busch- und Pflanzwerk begrünt sowie mit einzelnen Obstbäumen ausgeführt.

Nördlich des Wohnhauses ist eine Kelleraußentreppe, Stufen in Beton, Stützmauer massiv mit Holzgeländer, Handlauf in Metall, vorhanden. Die Kelleraußentreppe wird von einer Holzkonstruktion mit Pultdach, Eindeckung in Betondachsteinen, überdeckt.

Im nördlichen Grundstücksbereich befinden sich drei Holzgartenhütten, ohne Wertrelevanz.

Die Einfriedung des Grundstücks erfolgt nach Südwesten über einen Metalldoppelstabmattenzaun auf einer eingeleichten Stützmauer, laut Auskunft jeweils ca. im Jahre 2018 errichtet. Zu den übrigen Seiten ist das Grundstück überwiegend mit einer Hecke bzw. Gebäuden in Grenzbebauung eingefriedet. Nach Nordwesten stellt sich das Grundstück zur angrenzenden Landwirtschaftsfläche teilweise offen dar.



Beurteilung:

Das Grundstück liegt im Ortsteil Oberzell der Gemeinde Hitzhofen.

Die Infrastruktur am Ort ist mit überwiegend einfach, die Wohnlage mit einfach bis mittel einzustufen. Die Nähe zu den Städten Eichstätt und Ingolstadt ist positiv zu bewerten.

Die Freiflächen sind gärtnerisch angelegt und stellen sich in einem überwiegend pflegebedürftigen Zustand dar. Die Einfriedung nach Südwesten wurde ca. im Jahre 2018 erneuert.

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über das südöstliche Nachbargrundstück und ist dinglich gesichert.



5. Gebäude

Die nachstehenden Darstellungen und Ausführungen basieren auf den übergebenen/ eingeholten Unterlagen, der persönlichen Inaugenscheinnahme des Sachverständigen sowie den Auskünften der Teilnehmer am Ortstermin. Sie stellen die überwiegenden Ausstattungsmerkmale und Eigenschaften des Objektes dar und haben somit nicht den Status der Vollständigkeit bzw. des Abschließenden.

5.1. Wohnhaus

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Nach den vom Bauamt der Gemeinde Hitzhofen eingeholten Unterlagen wurde es ca. im Jahre 1984 erweitert und aufgestockt. Am Wertermittlungsstichtag stellt es sich mit Teilunterkellerung, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss dar.

Das Gebäude wird an seiner Südostseite über eine Stufe und ein Podest, mit Naturstein belegt, Handlauf in Edelstahl, und ein nachfolgendes Eingangelement, rechtsseitig Festelement mit Glaseinlagen, linksseitig Haustür in Holz, begangen. Linksseitig ist neben der Tür eine Klingel-/Wechselsprechanlage eingebaut.

Im nachfolgenden Hausflur ist der Fußboden mit Naturstein belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist mit Holz, Nut und Feder, verkleidet.

Die vertikale Erschließung des Gebäude erfolgt über ein Treppenhaus. Der Treppenlauf ist massiv ausgeführt, Tritt- und Setzstufen mit Naturstein belegt, Geländer in Holz.

Die Belichtung und Belüftung erfolgt im Treppenhaus über ein Holzisolierglasfenster und eine Holzisolierglasbalkontür im Obergeschoss, von der aus ein Balkon an der östlichen Traufseite des Gebäudes begangen werden kann. Der Balkon stellt sich als Betonplatte dar und wird durch die darüberliegende Traufe überdeckt. Der Fußboden ist mit Steinzeug belegt, das Geländer ist in Metall mit Holzverkleidung ausgeführt.

Am Treppenhauskopf ist die Schräge mit Holz, Nut und Feder, verkleidet.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise: Massivbauweise

Fassade: Ohne Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen. Der Anstrich wurde laut Auskunft ca. im Jahre 2013 erneuert. An der Westfassade sind senkrechte Risse erkennbar, welche in der Vergangenheit provisorisch (mit Silikon o.ä.) verschlossen und überstrichen wurden.

- Dach:** Satteldach, Firstrichtung Nordost/Südwest, Eindeckung in Betondachsteinen. Über Dach sind zwei Kaminköpfe vorhanden, seitlich mit Kupfer eingelecht, teilweise mit einer Napoleonhaube ausgeführt, sowie eine Antennenanlage mit Satellitenschüssel. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Kupfer ausgeführt. An der südöstlichen Gebäudeecke ist eine oberirdische Telefonleitung angebracht.
- Geschossdecken:** Stahlbetondecken

5.1.1. Teilunterkellerung

Wird vom Hausflur im Erdgeschoss aus offen über die Treppe begangen und stellt sich mit Treppenpodest, Flur, zwei Kellerräumen, Waschraum, Heizungsraum und Tankraum dar.

Die Raumhöhe, gemessen am Treppenpodest, beträgt ca. 2,19 m.

Ausstattung

- Fußböden:** Überwiegend mit Steinzeug belegt, im Waschraum zusätzlich mit einem Bodenablauf ausgeführt.
- Wände:** Überwiegend verputzt und gestrichen. Im Waschraum ist teilweise ein Fliesenspiegel in PVC vorhanden.
- Decken:** Verputzt und gestrichen.
- Türen:** Überwiegend Zargen in Metall, Blätter in Holz, Stahltür zum Heizungsraum, Stahlklappe zum Tankraum.
- Fenster:** Kunststoffkellerfenster, teilweise im Lichtschacht, teilweise mit Mäusegitter.
- Heizungsanlage:** Ölzentralheizung, Fabrikat Buderus, Typ G125 eco, mit Brenner, Fabrikat MAN, Baujahr 1998 und nebenstehendem Brauchwasserspeicher, Fabrikat Buderus, Typ TBS Isocal.
- Im Tankraum befinden sich drei Kunststoffheizöltanks mit einem Fassungsvermögen von jeweils 2.000 Litern, gesamt somit 6.000 Liter.
- Beheizung:** Überwiegend ohne Beheizung, Flachheizkörper am Treppenpodest.



Sonstiges:

Am Treppenpodest sind wandseitig der Stromhauptanschluss und ein Zählerkasten mit einem Stromzähler vorhanden.

Im Kellerraum nach Süden ist wandseitig der Wasserhauptanschluss mit Wasseruhr und Druckminderer vorhanden.

Der Flur befindet sich im Bereich des ursprünglichen Gebäudes. Hier stellt sich die Raumhöhe geringer als im übrigen Kellerbereich dar.

Vom Kellerraum nach Norden aus kann über eine Leichtmetalltür mit Sicherheitsverglasung die Kelleraußentreppe an der nördlichen Giebelseite des Gebäudes erreicht werden. In diesem Raum befindet sich weiterhin ein Waschmaschinenanschluss.

Im Waschraum sind wandseitig ein Waschbecken mit Warm- und Kaltwasser sowie zwei Waschmaschinenanschlüsse vorhanden.

5.1.2. Erdgeschosswohnung

Wird vom Hausflur im Erdgeschoss aus über eine Zimmertür, Zarge und Blatt in Holz, Blatt mit Lichtausschnitt, begangen und stellt sich mit Diele, Flur, Schlafzimmer, WC, zwei Kinderzimmern, Bad, Wohnzimmer, Esszimmer, Terrasse, Küche und Speis dar.

Die Raumhöhe, gemessen im Schlafzimmer, beträgt ca. 2,35 m.

Ausstattung

Fußböden:

Überwiegend mit Laminat, im Kinderzimmer nach Norden mit Textil, im Bad und im WC mit Steinzeug, in der Speis mit PVC belegt.

Wände:

Überwiegend verputzt und gestrichen, im Bad raumhoch mit Steinzeug belegt, im WC bis auf eine Höhe von ca. 1,30 m mit Steinzeug belegt. In der Küche ist im Bereich der Küchenmöbel ein Fliesenspiegel vorhanden.

Decken:

Im Schlafzimmer, im WC, im Kinderzimmer nach Norden, in der Küche und in der Speis verputzt und gestrichen, in der Diele, im Esszimmer, im Wohnzimmer und im Flur mit Holzpaneelen, im Kinderzimmer nach Westen und im Bad mit Holz, Nut und Feder, verkleidet.



- Türen:** Überwiegend Zargen und Blätter in Holz, Blätter teilweise mit Lichtausschnitt; offene Rundbogendurchgänge zwischen Küche und Esszimmer sowie zwischen Diele und Flur.
- Fenster und Terrassentür:** Holzisolierglasfenster und -terrassentür mit Kunststoffaußenrollos.
- Beheizung:** Flachheizkörper
- Sanitärgegenstände:** Doppelwaschbecken mit Einhebelmischbatterien, wandhängendes Bidet, Einbaubadewanne und Dusche mit Abtrennung im Bad, Waschbecken mit Warm- und Kaltwasser und wandhängendes WC mit Einbauspülkasten im Raum WC.
- Sonstiges:** Die Wohnung wurde laut Auskunft ca. im Jahre 2003 renoviert und in den aktuellen Zustand versetzt.
- Im Esszimmer und im Wohnzimmer ist jeweils ein Schwedenofen aufgestellt, älteren Datums und ohne Wertrelevanz.
- Die Terrasse ist mit Steinzeug belegt und wird durch den darüberliegenden Balkon überdeckt. Hier ist deckenseitig eine mechanische Markise montiert, ohne Wertrelevanz. An der Unterseite des darüberliegenden Balkons sind teilweise Ausblühungen und Farbabplatzungen aufgrund von Feuchtigkeitseindringungen erkennbar.
- Die in der Küche vorhandenen Küchenmöbel haben wohl noch einen Gebrauchs-, aber keinen Verkehrswert mehr.
- In der Speis ist wandseitig ein Sicherungskasten mit Kippsicherungen, Eltakoschaltern und FI-Schalter vorhanden.

5.1.3. Obergeschosswohnung

Trotz schriftlicher Terminfestsetzung war der Bewohner der Wohnung beim Ortstermin nicht anwesend bzw. gewährte keinen Zutritt, so dass die Wohnung im Inneren nicht besichtigt werden konnte!

Die Wohnung wird vom Treppenpodest im Obergeschoss aus über eine Zimmertür, Zarge und Blatt in Holz, Blatt mit Lichtausschnitt, begangen und stellt sich, gemäß den vorliegenden Planunterlagen, mit Diele, Flur, Schlafzimmer, WC, zwei Kinderzimmern, Bad, Wohnzimmer, Esszimmer, Balkon, Küche und Speis dar. Die Wohnfläche beträgt ca. 127 m².

Beim Ortstermin ist am Treppenpodest vor der Wohnung diverser Müll und Hausrat abgestellt. Von den anwesenden Personen wurde mitgeteilt, dass sich die Wohnung in einem pflege- und evtl. renovierungsbedürftigen Zustand darstellt.

5.1.4. Dachgeschoss

Wird vom Treppenpodest im Dachgeschoss aus über eine Zimmertür, Zarge und Blatt in Holz, Blatt mit Lichtausschnitt, begangen und stellt sich als nicht ausgebauter Dachbodenraum dar.

Der Fußboden ist mit Spanplatten belegt. Die Wände sind in Ziegelmauerwerk, unverputzt, ausgeführt. Die Dachschrägen sind unverkleidet. Der Raum ist bis zum First hin offen ausgeführt. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über jeweils zwei Holzisoliertglasfenster an den Giebelseiten, ohne Außenrollos, sowie eine Dachluke. Eine Beheizung ist nicht vorhanden.

In diesem Raum sind im Fußbodenbereich und im Bereich der Dachluke teilweise Feuchtigkeitsrückstände sichtbar, Antennenkabel sind lose verlegt, der Kaminzug weist teilweise Durchsottungsrückstände auf, im Fußbodenbereich ist Tierkot vorhanden.

An der südlichen Giebelseite des Gebäudes ist ein Balkon vorhanden, welcher nur über die Giebelfenster erreichbar ist, eine Balkontür ist nicht vorhanden. Der Balkon stellt sich als Holzkonstruktion mit Holzgeländer dar.

5.2. Doppelgarage

Das Gebäude wurde ca. im Jahre 1979 als Doppelgarage in Massivbauweise errichtet und stellt sich eingeschossig mit Flachdach, Dachhaut in Welleternit, dar. Die Dachrinne und das Fallrohr sind in verzinktem Stahlblech ausgeführt. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen.

Das Gebäude wird an seiner Südwestseite über zwei mechanische Metallschwingtüre, Fabrikat Hörmann, befahren und stellt sich im Inneren als ein großer Raum dar.

Der Fußboden ist in Beton ausgeführt, schadhaft. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Hier sind starke Ausblühungen sowie Farb- und Putzabplatzungen vorhanden. Die Decke ist mit Gipskartonplatten o.ä. abgehängt, stark schadhaft.

Vom Eigentümer wurde mitgeteilt, dass ein in der Vergangenheit im Dachbereich entstandener Wasserschaden in der Zwischenzeit behoben wurde. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein kleines Kunststofffenster mit Einscheibenverglasung nach Südosten.

5.3. Schuppen

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt, es dürfte jedoch ca. Mitte der 1980er Jahre errichtet worden sein. Am Wertermittlungsstichtag stellt es sich eingeschossig in Massivbauweise mit Flachdach, Dachhaut in Falzblech, dar. Die Attika ist mit Stahlblech verkleidet.

Das Gebäude wird an seiner Südostseite über zwei Türen begangen und stellt sich mit zwei Räumen dar. Im Inneren ist der Fußboden in Beton ausgeführt. Die Wände sind überwiegend unverputzt. Die Decke ist mit Holzbalken, ohne Verkleidung, ausgeführt.

Beurteilung:

Das ursprüngliche Baujahr des Wohnhauses ist nicht bekannt. Es wurde ca. im Jahre 1984 erweitert und aufgestockt.

Bis auf die Erneuerung der Heizungsanlage ca. im Jahre 1998, die Renovierung der Erdgeschosswohnung ca. im Jahre 2003 sowie die Erneuerung des Fassadenanstrichs ca. im Jahre 2013 wurden in der Vergangenheit laut Auskunft keine Renovierungen/Modernisierungen durchgeführt. Das Gebäude stellt sich somit überwiegend im Status der Erweiterung/Aufstockung dar.

Das Gebäude stellt sich als Zweifamilienhaus dar. Wie bereits erläutert, konnte die Obergeschosswohnung nicht begangen werden, so dass weder die tatsächliche Raumaufteilung, die Ausstattung noch die Beschaffenheit der Wohnung bekannt ist!

Da im Gebäude lediglich ein Strom- und ein Wasserzähler vorhanden ist und der Verbrauch von Heizenergie und Warmwasser nicht für jede Wohnung separat ermittelt werden kann, sind Einschränkungen gegeben.

Insgesamt ist ein Instandhaltungs- und Reparaturrückstau am Gebäude vorhanden.

Die Doppelgarage wurde ca. im Jahre 1979 errichtet und stellt sich aufgrund von Feuchtigkeitsschäden in einem sanierungsbedürftigen Zustand dar.

Der Schuppen stellt sich als einfaches Nebengebäude dar und ist aufgrund des Alters und des baulichen Zustands wertneutral einzustufen.

6. Flächenangaben und Berechnungen

Wohnflächenberechnung nach WoFIV u. II. BV			
Erdgeschoss			
Raum	Fläche		
Diele	2,500 m x 4,640 m	=	11,60 m ²
Flur	2,315 m x 2,500 m	=	5,79 m ²
Schlafzimmer	4,200 m x 5,000 m	=	21,00 m ²
WC	1,100 m x 3,020 m	=	3,32 m ²
Kinderzimmer nach Norden	4,415 m x 3,020 m	=	13,33 m ²
Bad	3,200 m x 2,500 m		
	-0,600 m x 0,400 m	=	7,76 m ²
Kinderzimmer nach Westen	3,805 m x 3,425 m	=	13,03 m ²
Wohnzimmer	3,805 m x 5,110 m	=	19,44 m ²
Esszimmer	3,800 m x 3,830 m		
	-0,400 m x 0,400 m	=	14,39 m ²
Terrasse (zu 1/2)	10,420 m x 1,500 m / 2	=	7,82 m ²
Küche	2,500 m x 3,705 m	=	9,26 m ²
Speis	3,175 m x 1,200 m	=	3,81 m ²
			130,55 m ²
./ 3 % Putz			-3,92 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss			126,63 m ² 127,00 m²
Obergeschoss			
Raum	Fläche		
Diele	2,500 m x 4,640 m	=	11,60 m ²
Flur	2,315 m x 2,560 m	=	5,93 m ²
Schlafzimmer	4,200 m x 5,060 m	=	21,25 m ²
WC	1,100 m x 3,020 m	=	3,32 m ²
Kinderzimmer nach Norden	4,415 m x 3,020 m	=	13,33 m ²
Bad	3,200 m x 2,560 m		
	-0,600 m x 0,400 m	=	7,95 m ²
Kinderzimmer nach Westen	3,740 m x 2,595 m	=	9,71 m ²
Wohnzimmer	3,740 m x 6,000 m	=	22,44 m ²
Esszimmer	3,860 m x 3,705 m		
	-0,400 m x 0,400 m	=	14,14 m ²
Balkon (zu 1/2)	10,455 m x 1,500 m / 2	=	7,84 m ²
Küche	2,500 m x 3,705 m	=	9,26 m ²
Speis	3,175 m x 1,200 m	=	3,81 m ²
			130,58 m ²
./ 3 % Putz			-3,92 m ²
Wohnfläche Obergeschoss			126,66 m ² 127,00 m²
Wohnfläche gesamt, gerundet			254,00 m²



Bruttogrundfläche nach DIN 277 u. ImmoWertV - Wohnhaus (Teilunterkellerung)				
Teilunterkellerung	6,295 m x 0,635 m			
	10,800 m x 5,665 m			
	6,215 m x 4,580 m			
	2,865 m x 4,370 m	=		106,16 m ²
Bruttogrundfläche				106,16 m ²
Bruttogrundfläche gerundet				106,00 m²

Bruttogrundfläche nach DIN 277 u. ImmoWertV - Wohnhaus (ohne Teilunterkellerung)				
Erdgeschoss	6,360 m x 0,635 m			
	10,800 m x 5,665 m			
	10,435 m x 4,580 m			
	11,185 m x 4,370 m	=		161,89 m ²
Obergeschoss	wie Erdgeschoss	=		161,89 m ²
Dachgeschoss	wie Obergeschoss	=		161,89 m ²
Bruttogrundfläche				485,67 m ²
Bruttogrundfläche gerundet				486,00 m²

Bruttogrundfläche nach DIN 277 u. ImmoWertV - Doppelgarage				
Erdgeschoss	6,060 m x 6,000 m	=		36,36 m ²
Bruttogrundfläche				36,36 m ²
Bruttogrundfläche gerundet				36,00 m²

Die vorstehend dargestellten Flächen wurden aus den vom Bauamt der Gemeinde Hitzhofen übermittelten Bauplänen und Berechnungen herausgemessen bzw. entnommen und durch Kontrollmaße beim Ortstermin, mit dem Lasermessgerät LEICA DISTO A5, überprüft. Fehlende Werte wurden sachverständig ergänzt. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Flächenangaben kann der Sachverständige nicht übernehmen!

Terrassen und Balkone werden gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV) regelmäßig zu einem Viertel, höchstens zur Hälfte angerechnet. Im vorliegenden Fall erfolgt die Anrechnung – aufgrund der Größenverhältnisse und der Überdachung – jeweils zur Hälfte.



7. Besondere Sachverhalte

Dieses Verkehrswertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen, vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung wird eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass - bis auf evtl. festgestellte Mängel - die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz etc.) eingehalten worden sind. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Außenanlagen wird vorausgesetzt.

Zwangsverwaltung

Die Zwangsverwaltung wird von – Name dem Gericht bekannt – durchgeführt. Vom Zwangsverwalter wurde der Inbesitznahmebericht vom 28.08.2021 samt Ergänzungen vom 16.09.2021 und 20.10.2021 sowie die Kopie einer Räumungs- und Zahlungsklage vom 10.02.2023 übermittelt.

Mietvertrag

Von der Gläubigerin wurde dem Sachverständigen ein Mietvertrag für die Obergeschosswohnung übermittelt.

Demnach war die Wohnung an – Name dem Gericht bekannt – vermietet. Das Mietverhältnis begann am 01.09.2017 und wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Die monatliche Grundmiete wurde mit 800 €, zzgl. eines Pauschalbetrags für Heizung und Warmwasser in Höhe von 200 €, gesamt somit 1.000 €, vereinbart. Die Mietkaution wurde mit 1.500 € vereinbart.

Mit Schreiben des Zwangsverwalters, vom 09.12.2022, wurde der Mieter auf Zahlungsrückstände hingewiesen und bei Nichtbeachtung die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses zum 31.01.2023 ausgesprochen.

Mit Schreiben vom 10.02.2023 wurde vom Zwangsverwalter Räumungs- und Zahlungsklage beim Amtsgericht Ingolstadt erhoben.

Die Beurteilung der Mietsituation stellt sich somit als Rechtsfrage dar, die der Sachverständige weder beantworten kann noch darf.

Auf Basis der vorliegenden Unterlagen/Informationen wird im vorliegenden Fall davon ausgegangen, dass am Wertermittlungsstichtag 04.05.2023 kein laufendes Mietverhältnis für die Obergeschosswohnung besteht.



Zufahrt zum Grundstück

Die Begehung bzw. Befahrung des Bewertungsgrundstücks, Flurstück Nr. 15, erfolgt von der Oberzeller Straße aus über eine Zufahrt auf dem südöstlichen Nachbargrundstück, Flurstück Nr. 14/1.

In Abteilung II des Grundbuchs von Flurstück Nr. 14/1 (Gemarkung Oberzell, Blatt 479), ist unter lfd. Nr. 1 folgendes eingetragen:

Geh- und Fahrrecht für jeweilige Eigentümer von Flst. 15; gemäß Bewilligung vom 05.02.1965, eingetragen am 04.06.1965 und nach Änderung der Flurstücksbezeichnung im Flurbereinigungsverfahren Oberzell übertragen am 27.08.1997.

Die Begehung bzw. Befahrung über das Nachbargrundstück ist somit dinglich gesichert. Vom Eigentümer des Bewertungsgrundstücks wurde mitgeteilt, dass die Nutzung unentgeltlich erfolgt.

Zubehör

Nicht vorhanden.

Energieausweis

Ein Energieausweis nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde nicht vorgelegt.

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) trat am 1. Februar 2002 in Kraft und löste die bis dahin gültige Wärmeschutzverordnung (WSchV) sowie die Heizungsanlagenverordnung (HeizAnIV) ab.

Am 1. November 2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten, welche das Energieeinspargesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) abgelöst und deren Regelungen in einem Gesetz zusammengeführt hat. Dadurch ist ein einheitliches, aufeinander abgestimmtes Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten und Bestandsgebäude sowie den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden entstanden.

Gemäß den §§ 79 bis 88 GEG ist bei Errichtung, umfangreicher Sanierung, Vermietung, Verkauf und Verpachtung von Gebäuden ein Energieausweis zu erstellen, vorzuzeigen und zu übergeben. Neben den Verkäufern und Vermietern sind auch Makler verpflichtet, einen Energieausweis vorzulegen, in dem neben dem Primärenergiebedarf bzw. -verbrauch auch die CO²-Emissionen des Gebäudes anzugeben sind. Im Falle des Verkaufs und bei bestimmten größeren Sanierungen von Ein- und Zweifamilienhäusern wurde eine obligatorische energetische Beratung des Käufers bzw. Eigentümers verankert. Weiterhin ist ab dem Jahre 2026 der Einbau neuer Ölheizungen und anderer Heizungen mit fossilen Brennstoffen nur noch eingeschränkt möglich.

Für Bestandsgebäude gelten neben "bedingten Anforderungen", die nur bei Modernisierungsmaßnahmen zu beachten sind auch grundsätzliche Austausch- und Nachrüstpflichten. So müssen z.B. Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind und bei denen es sich nicht um Brennwert- oder Niedertemperaturkessel handelt, ausgetauscht werden. Heizungs- und Warmwasserrohre müssen gedämmt sein, ebenso Geschossdecken zu unbeheizten Dachräumen.

Bei Modernisierungen, Austausch oder Veränderung von Bauteilen, wie z.B. bei einer Erneuerung des Fassadenputzes oder beim Austausch von Fenstern, gibt das Gebäudeenergiegesetz (GEG) Mindeststandards vor. Bei konkreten Fragen rund um den Energieausweis sollte ein fachlich qualifizierter Energieberater zu Rate gezogen werden.



8. Wertermittlung

Nach den Regularien der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der *Art des Wertermittlungsobjekts* unter Berücksichtigung der im *gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten* und der *sonstigen Umstände des Einzelfalls*, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der herangezogenen Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 ImmoWertV).

Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV) einschl. des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 - 43 ImmoWertV):

Das Vergleichswertverfahren kommt regelmäßig zur Anwendung, wenn ein direkter Vergleich mit anderen Objektwerten möglich ist oder ein Vergleich rechnerisch gezogen werden kann, also z. B. bei unbebauten Grundstücken, Eigentumswohnungen, ggf. auch bei Reihenhäusern. Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV):

Das Ertragswertverfahren kommt regelmäßig bei Objekten zur Anwendung, bei denen eine Ertragserzielungsabsicht im Vordergrund steht, z. B. also bei Mehrfamilienhäusern, Geschäftshäusern, Gewerbeobjekten, Eigentumswohnungen etc., ebenso bei Reihenhäusern, die sich zur Vermietung eignen.

Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV):

Das Sachwertverfahren ist ein Verfahren, welches auf den Herstellungskosten basiert. Es kommt dann zur Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz bei der Wertbeurteilung im Vordergrund steht. Dies ist regelmäßig bei der Betrachtung von Ein- und Zweifamilienhäusern gegeben.

Gegenstand der Wertermittlung ist ein Wohngrundstück, welches mit einem Zweifamilienhaus, einer Doppelgarage und einem Schuppen bebaut ist.

Derartige Objekte werden – auch wenn vermietbar – in der Regel nicht ertragsorientiert, sondern im Rahmen von Familienstrukturen genutzt, so dass davon auszugehen ist, dass bei einem Erwerb die Eigennutzung im Vordergrund steht und Vermietungs-, respektive Renditeaspekte, eine sekundäre Rolle spielen.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden solche Grundstücke regelmäßig nach Vergleichspreisen oder nach den Herstellungskosten eingeschätzt. Demnach haben die Preise von vergleichbaren Objekten oder die Herstellungskosten bei der Verkehrswertermittlung die Basis darzustellen, was im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Vergleichswert- oder das Sachwertverfahren möglich ist.



Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall möglich. Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens stehen jedoch keine Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar sind. Daher wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren abgeleitet.

8.1. Bodenwert

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 40 Abs.1 ImmoWertV).

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte (BRW) zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind Durchschnittswerte gebietstypischer Grundstücke und stellen durchschnittliche Lagewerte dar, die sich auf ein Grundstück mit gebietstypischen Zustandsmerkmalen beziehen (Richtwertgrundstück). Die Bodenrichtwerte sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert).

Abweichungen eines Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen, wie dem Entwicklungszustand, den örtlichen Verhältnissen, der Art und dem Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, dem beitragsrechtlichen Zustand, der Bodenbeschaffenheit oder Grundstücksgestalt, haben regelmäßig Auswirkungen auf den Wert des Bodens, die in der Wertermittlung zu berücksichtigen sind.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Eichstätt weist zum Stichtag 01.01.2022 für die Richtwertzone 11404 im Ortsteil Oberzell der Gemeinde Hitzhofen einen **Bodenrichtwert** in Höhe von **530 €/m²** für Gemischte Bauflächen, erschließungsbeitragsfrei, aus.

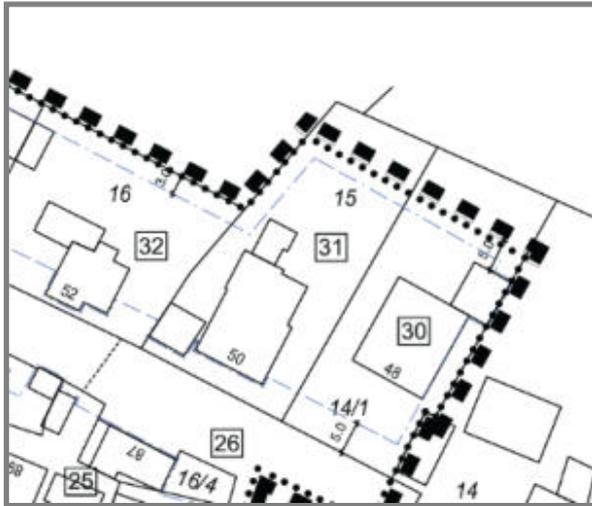
Das Grundstück, **Flurstück Nr. 15**, hat gemäß Grundbuch eine Größe von **994 m²** und ist mit einem Zweifamilienhaus, einer Doppelgarage und einem Schuppen abschließend bebaut.

Die Erschließung ist abgeschlossen und abgerechnet.

Das Grundstück liegt weit überwiegend im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans, der nordöstliche Grundstücksbereich befindet sich außerhalb des Bebauungsplans.

Zur Bewertung wird das Grundstück in zwei fiktive Teilflächen zerlegt:

- **Teilfläche 1 (TF 1)** im Südwesten, mit einer Grundstücksfläche von **ca. 877 m²**,
- **Teilfläche 2 (TF 2)** im Nordosten, mit einer Grundstücksfläche von **ca. 117 m²**.



(Quelle: Bebauungsplan Nr. 25, Gemeinde Hitzhofen)



(Quelle: 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung)

8.1.1. Bodenwert TF 1

Die Größe, der Zuschnitt, die Topographie und die Lage der TF 1 im Richtwertgebiet sind durchschnittlich.

Die Preisentwicklung der Bodenwerte war ab dem 01.01.2022 bis ca. Mitte 2022 ansteigend, erreichte ihren Höhepunkt und fiel anschließend wieder ab, so dass zum Bewertungsstichtag keine Anpassung durchzuführen ist.

Da vom Gutachterausschuss keine hinreichend übereinstimmenden Verkäufe unbebauter Grundstücke registriert wurden, wird der genannte Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 als Ausgangswert herangezogen und der Bodenwert aus dem objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert abgeleitet.

Anpassungen (sachverständig geschätzt)	Faktor
Größe	1,00
Zuschnitt	1,00
Topographie	1,00
Lage innerhalb des Richtwertgebietes	1,00
Preisentwicklung	1,00

Berechnung TF 1:

$$530 \text{ €/m}^2 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 530 \text{ €/m}^2$$

$$877 \text{ m}^2 \times 530 \text{ €/m}^2 = 464.810 \text{ €}$$

Bodenwert TF 1 gerundet **465.000 €**

8.1.2. Bodenwert TF 2

Die TF 2 stellt sich aufgrund ihrer Lage und Nutzbarkeit als Hinterland bzw. hausnahes Gartenland dar.

Derartige Flächen werden regelmäßig mit einem Wert in einer Spanne von ca. 20 % bis 30 % des Baulandwertes des Vorderlandes in Ansatz gebracht.

Unter Berücksichtigung der Höhe des Baulandwertes und der Größe der Teilfläche, werden im vorliegenden Fall 25 % (Faktor 0,25) des Baulandwertes in Ansatz gebracht.

Der Ansatz des Bodenwerts der Teilfläche erfolgt im Rahmen des Sachwertverfahrens als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal.

Berechnung TF 2:

$$530 \text{ €/m}^2 \times 0,25 = 133 \text{ €/m}^2$$

$$117 \text{ m}^2 \times 133 \text{ €/m}^2 = 15.561 \text{ €}$$

Bodenwert TF 2 gerundet	16.000 €
--------------------------------	-----------------

8.2. Sachwert

Das Modell für die Ermittlung des Sachwertes ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie den baulichen Außenanlagen und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom vorläufigen Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 40 - 43 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- (Ausstattungs-)Standard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderungsfaktor),
- Verhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt (Regionalfaktor) und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. Baumängel und Bauschäden)

abzuleiten.



Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der Gebäude und vorläufigem Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors (vgl. § 39 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden.

Daher muss auch bei der Wertermittlung der Sachwert-(Marktanpassungs)faktor objektspezifisch angepasst und auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV) beachtet.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Herstellungswert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden gewöhnlich in Anlehnung an die im Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung angegebenen Normalherstellungskosten (NHK 2010) gewählt.

Die Sachwertermittlung erfolgt gemäß § 10 Abs. 2 ImmoWertV analog der Vorgehensweise des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Eichstätt bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren für den Bewertungszeitraum 2019/2020, da nur so die vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren angesetzt werden können.

Nach sachverständiger Würdigung ist der NHK-Ansatz entsprechend der jeweiligen Standardstufe der Standardmerkmale zu ermitteln. Der Kostenanteil der Standardmerkmale errechnet sich aus dem gewählten Kostenkennwert (bzw. der Summe der gewichteten Kostenkennwerte) multipliziert mit dem Wägungsanteil am Gesamtbauwerk. Die Summe der Kostenanteile entspricht den vorläufigen NHK.



NHK-Ansatz Wohnhaus (ohne Teilunterkellerung)

Standardmerkmale Wohnhaus	Wägungs- anteil (fix)	Standardstufen und Kostenkennwerte für den Gebäudetyp 1.32					Kostenanteil
		1	2	3	4	5	
		620 €/m ²	690 €/m ²	790 €/m ²	955 €/m ²	1.190 €/m ²	
Außenwände	23%		1				159 €/m ²
Dächer	15%		1				104 €/m ²
Außentüren und Fenster	11%		0,5	0,5			81 €/m ²
Innenwände und -türen	11%			1			87 €/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen	11%			1			87 €/m ²
Fußböden	5%		0,5	0,5			37 €/m ²
Sanitäreinrichtungen	9%			0,5	0,5		79 €/m ²
Heizung	9%			1			71 €/m ²
Sonstige technische Ausstattung	6%			1			47 €/m ²
vorl. NHK (Summe) , entspricht einer gemittelten Standardstufe von rd.		2,62					752 €/m²

Da es sich bei dem Gebäude um ein Zweifamilienhaus handelt, wird in Anlehnung an die NHK 2010 ein Zuschlag in Höhe von 5 % in Ansatz gebracht (Faktor 1,05).

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungsstichtag jedoch im Mai 2023 liegt. Der Baupreisindex (2015 = 100) beträgt für das Jahr 2010: 90,1 (Jahresdurchschnitt), für das I. Quartal 2023: 158,9.

Berechnung:

$$752 \text{ €/m}^2 \times 1,05 \times 158,9/90,1 = \mathbf{1.393 \text{ €/m}^2}$$

NHK-Ansatz Wohnhaus (Teilunterkellerung)

Der aus dem Typenvergleich ermittelte NHK Ansatz pro m² BGF der Teilunterkellerung beträgt bei der Standardstufe 2: 470 €/m², bei der Standardstufe 3: 550 €/m² und bei der objektspezifischen Standardstufe 2,62: 520 €/m², Baupreisindizes wie vor.

Berechnung:

$$520 \text{ €/m}^2 \times 158,9/90,1 = \mathbf{917 \text{ €/m}^2}$$

NHK-Ansatz Doppelgarage

	Beschreibung	Ansatz zu	Kostenkennwert	Kostenanteil
Standardstufe 3:	Fertigarage		245 €/m ²	
Standardstufe 4:	Garagen in Massivbauweise	100 %	485 €/m ²	485 €/m ²
Standardstufe 5:	individuelle Garagen in Massivbauweise		780 €/m ²	
objektspezifische NHK		100%		485 €/m²

Die Garage ist dem Gebäudetyp 14.1, Standardstufe 4, zuzuordnen, der Kostenkennwert beträgt 485 €/m² BGF, Baupreisindizes wie vor.

Berechnung:

$$485 \text{ €/m}^2 \times 158,9/90,1 = \mathbf{855 \text{ €/m}^2}$$

NHK-Ansatz Schuppen

Wie bereits erläutert, wird der Schuppen aufgrund seiner Art, seines Alters und des baulichen Zustands wertneutral eingestuft.

Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer (GND)

Gemäß dem Gutachterausschusses im Landkreis Eichstätt ist die Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren in Ansatz zu bringen.

Die GND von Garagen beträgt entsprechend Anlage 3 der SW-RL 60 Jahre +/- 10 Jahre, entsprechend Anlage 1 der ImmoWertV 60 Jahre. Im Regelfall bilden Garage und Wohnhaus eine wirtschaftliche Einheit und teilen sich somit auch die wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer.

Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) und der Alterswertminderung

Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in welchem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Das ursprüngliche Baujahr des Wohnhauses ist nicht bekannt. Es wurde ca. im Jahre 1984 erweitert und aufgestockt. Da in diesem Zusammenhang von einer überwiegenden Sanierung des Altbestands ausgegangen werden kann, wird das fiktive Baujahr im vorliegenden Fall mit 1984 in Ansatz gebracht.

Bei einem Baujahr ca. 1984 stellt sich das Alter des Wohnhauses am Wertermittlungsstichtag mit 39 Jahren dar, die rechnerische Restnutzungsdauer somit mit 41 Jahren.

Da sich das Gebäude überwiegend im Status der Erweiterung/Aufstockung darstellt, wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer analog der rechnerischen RND mit 41 Jahren in Ansatz gebracht.

Die **Alterswertminderung** wird wie folgt ermittelt:

$$(80 \text{ Jahre} - 41 \text{ Jahre}) / \text{GND } 80 \text{ Jahre} \times 100 = \mathbf{48,75 \%}$$

Außenanlagen

Gemäß dem Gutachterausschuss im Landkreis Eichstätt werden die Außenanlagen mit 5 % des Wertes der Gebäude berücksichtigt.

Besondere Bauteile (nicht in den NHK enthalten)

Als besondere Bauteile werden pauschal zum Zeitwert in Ansatz gebracht:

Hauseingang	500 €
Kelleraußentreppe mit Überdachung	1.500 €
Terrasse im EG	1.000 €
<u>Balkone im OG und DG</u>	<u>2.500 €</u>
Gesamt	5.500 €

Marktanpassung

Die Sachwertermittlung ist ein Rechenmodell, die Ergebnisse müssen regelmäßig noch an die Marktverhältnisse angepasst werden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Eichstätt hat für den Bewertungszeitraum 2019/2020 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Bei einer Grundstücksfläche der TF 1 von 877 m², einer Restnutzungsdauer von 41 Jahren und einem vorläufigen Sachwert von rd. 904.000 € ist ein Sachwertfaktor von 0,77, bei einer Standardabweichung von ± 0,21, dargestellt.

Der Sachwertfaktor dient als Anhaltspunkt und ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung sachverständig individuell anzupassen. Neuere Auswertungen werden vom Gutachterausschuss diesbezüglich nicht veröffentlicht.

Die Marktentwicklung zwischen dem Stichtag des Sachwertfaktors und dem Wertermittlungsstichtag wird durch die exponentielle Steigerung des Baupreisindex überwiegend ausgeglichen, so dass hierfür kein Zu- bzw. Abschlag anzusetzen ist.



Wegen der bei älteren Bestandsgebäuden mit geringer Energieeffizienz bestehenden Unsicherheit bezüglich der künftigen Sanierungskosten ist Abschlag in Höhe von 0,03 in Ansatz zu bringen.

Somit wird, unter Berücksichtigung der vorstehend genannten Faktoren sowie der Lage im Ortsteil Enkering der Marktgemeinde Kinding, der **objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor** mit **0,74** in Ansatz gebracht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoGs)

Gemäß § 8 ImmoWertV sind die bis dato noch nicht erfassten sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in Ansatz zu bringen.

1. Der **Bodenwert der TF 2** wird im Rahmen des Sachwertverfahrens, wie unter Punkt „8.1. Bodenwert“ beschrieben, mit **16.000 €** als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal werterhöhend in Ansatz gebracht.
2. Der **Instandhaltungs- und Reparaturrückstau** am Wohnhaus wird mit 50 €/m² BGF (inkl. Teilunterkellerung), somit rd. 30.000 €, der an der Doppelgarage pauschal mit 3.000 €, gesamt somit rd. **33.000 €**, wertmindernd in Ansatz gebracht.

Genauere Angaben bleiben einem entsprechenden Bauschadensgutachten bzw. Planungen und Ausschreibungen eines Architekten vorbehalten. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben kann nicht übernommen werden. Bei den Ansätzen wird nicht von einer Modernisierung und Wertverbesserung, sondern lediglich von der Herstellung eines der Restnutzungsdauer entsprechenden mangelfreien Zustandes ausgegangen.

3. Wie unter dem Punkt „7. Besondere Sachverhalte“ dargestellt, ist davon auszugehen, dass für die Obergeschosswohnung im Wohnhaus kein laufender Mietvertrag besteht. Eine diesbezügliche Abweichung der tatsächlichen Miete von der marktüblichen Miete (Over-/Underrent) ist daher im vorliegenden Fall nicht zu berücksichtigen.

Sachwertberechnung

	BGF	x	NHK		
Wohnhaus (o. Teilunterkellerung)	486 m ²	x	1.393 €/m ² =	676.998 €	
Wohnhaus (Teilunterkellerung)	106 m ²	x	917 €/m ²	97.202 €	
Doppelgarage	36 m ²	x	855 €/m ² =	30.780 €	
					<u>804.980 €</u>
Wertminderung wegen Alters					
48,75%			der Herstellungskosten		<u>-392.428 €</u>
Gebäudewert					412.552 €
Außenanlagen			5,0%		20.628 €
Besondere Bauteile pauschal zum Zeitwert					<u>5.500 €</u>
Wert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen					438.680 €
Bodenwert TF 1					<u>465.000 €</u>
vorläufiger Sachwert					903.680 €
Sachwertfaktor	0,74				<u>-234.957 €</u>
marktangepasster vorläufiger Sachwert					668.723 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					
Bodenwert TF 2					16.000 €
Instandhaltungs- und Reparaturrückstau					<u>-33.000 €</u>
Sachwert des Grundstücks					651.723 €
Sachwert des Grundstücks gerundet (auf volle 5.000 €)					<u>650.000 €</u>

8.3. Wert der Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuches von Oberzell des Amtsgerichts Ingolstadt, Blatt 356, sind – außer dem Zwangsverwalter- und dem Zwangsversteigerungsvermerk – ein Leibgeding und eine Auflassungsvormerkung aus Rückübertragungsanspruch eingetragen.

Nach Rücksprache mit dem Amtsgericht Ingolstadt, vom 05.04.2023, sind die in Abteilung II des Grundbuches dargestellte Belastungen nicht zu bewerten.



8.4. Verkehrswert

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Wesentlichen anhand des § 194 BauGB,

„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 sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

in Verbindung mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Da eine Besichtigung der Obergeschosswohnung nicht durchgeführt werden konnte, ist der tatsächliche Zustand des Bewertungsobjekts nicht umfänglich bekannt. Dies führt zu einer Unsicherheit des Erwerbers der Immobilie in der Zwangsversteigerung. Aus diesem Grunde werden vielfach Sicherheitsabschläge wegen fehlender Innenbesichtigung vorgenommen.

Der Sachverständige kann sich bei der Gutachtenerstattung jedoch nur an den von ihm persönlich gewonnen Erkenntnissen und Fakten orientieren. Ein fiktiver Abschlag aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung ist somit nicht gerechtfertigt. Der Ersteher einer Immobilie in der Zwangsversteigerung trägt dieses Risiko und hat den möglichen Abschlag auf den ermittelten Verkehrswert seinem persönlichen Risikoverhalten anzupassen!

Das Grundstück wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, am Wertermittlungsstichtag, zu einem Kaufpreis gehandelt, welcher sich am Sachwert orientiert.

Der **Verkehrswert** des Grundstücks

Flst. Nr.: 15 Oberzell Hs.Nr. 39, (postalisch: Oberzeller Str. 50)
 Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten zu 994 m²

vorgetragen im Grundbuch von Oberzell
 des Amtsgerichts Ingolstadt, Blatt 356,

wird zum **04.05.2023** (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) mit **650.000 €** geschätzt,

in Worten: - Sechshundertfünfzigtausend EURO -.

Altdorf, den 27.09.2023

Lukas Völkel, ö.b.v. Sachverständiger

digitale Fassung, nicht unterschrieben, reduzierte Druckqualität



9. Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

KLEIBER

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung v. Marktwerten (Verkehrswerten) und
Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV,
9. Auflage 2020

STUMPE – TILLMANN

Versteigerung und Wertermittlung
Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG,
2. Auflage 2014

SPRENGNETTER

Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien Bände I – III, Lehrbuch Bände IV – IX

KRÖLL – HAUSMANN – ROLF

Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung:

BauGB

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – i.d.F.
der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV

Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung
der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – vom
14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010, Erlass des BMVBS vom 05.09.2012

*Die obige Listung stellt sich als Auszug aus den wesentlichen Werken der Bewertungsliteratur
dar, auf eine umfangreichere Nennung wird verzichtet.*

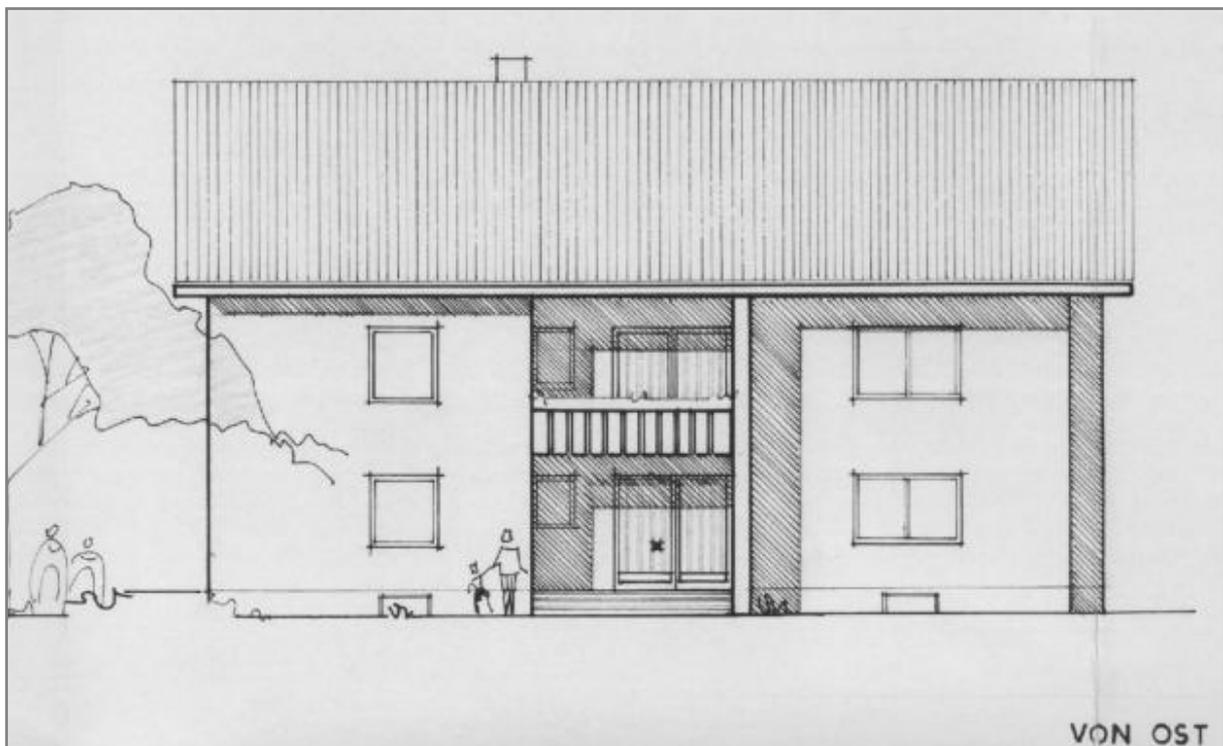
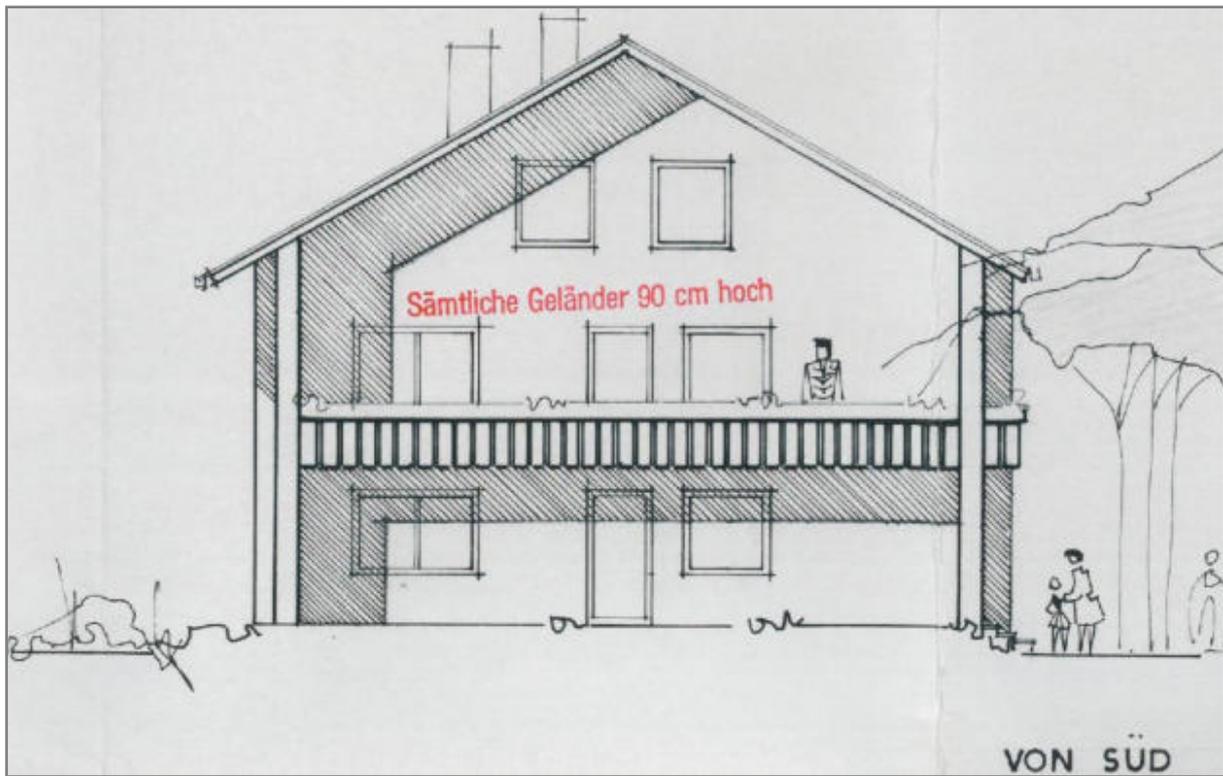
10. Anlagen

- Kopien aus den Bau- und Umbauplänen (nicht zur Maßentnahme geeignet!)
- Bildliche Darstellungen

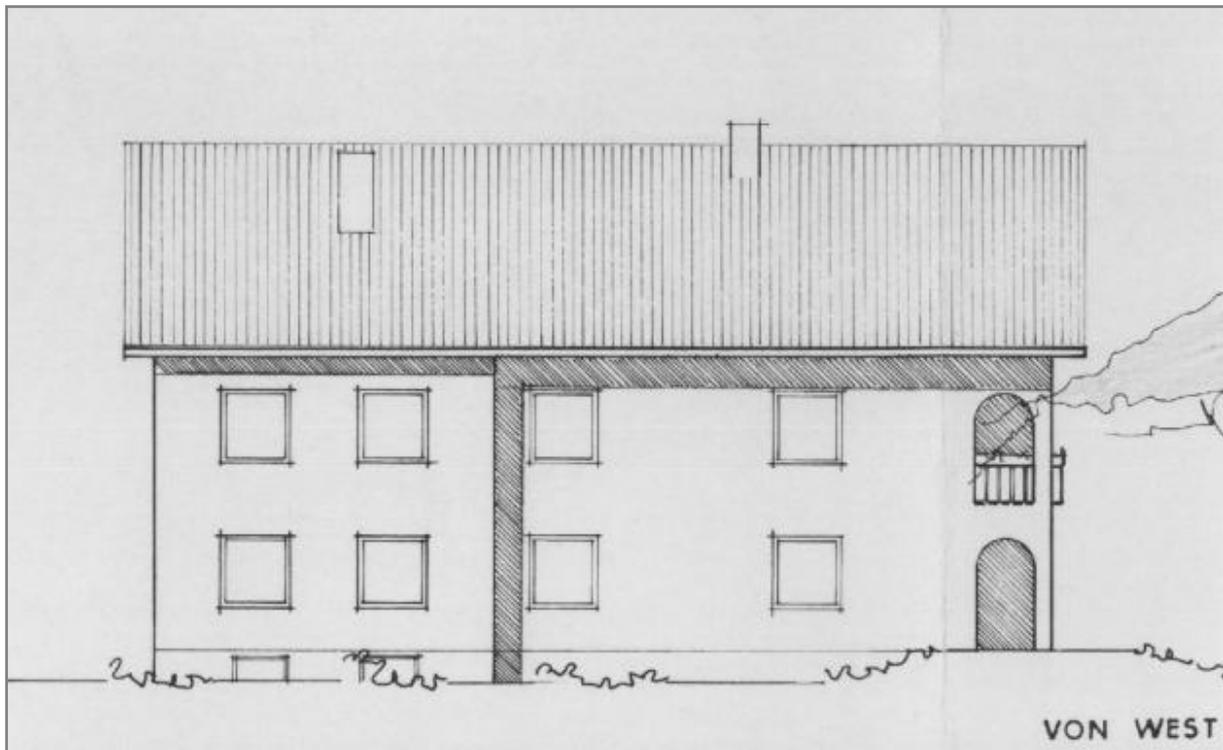
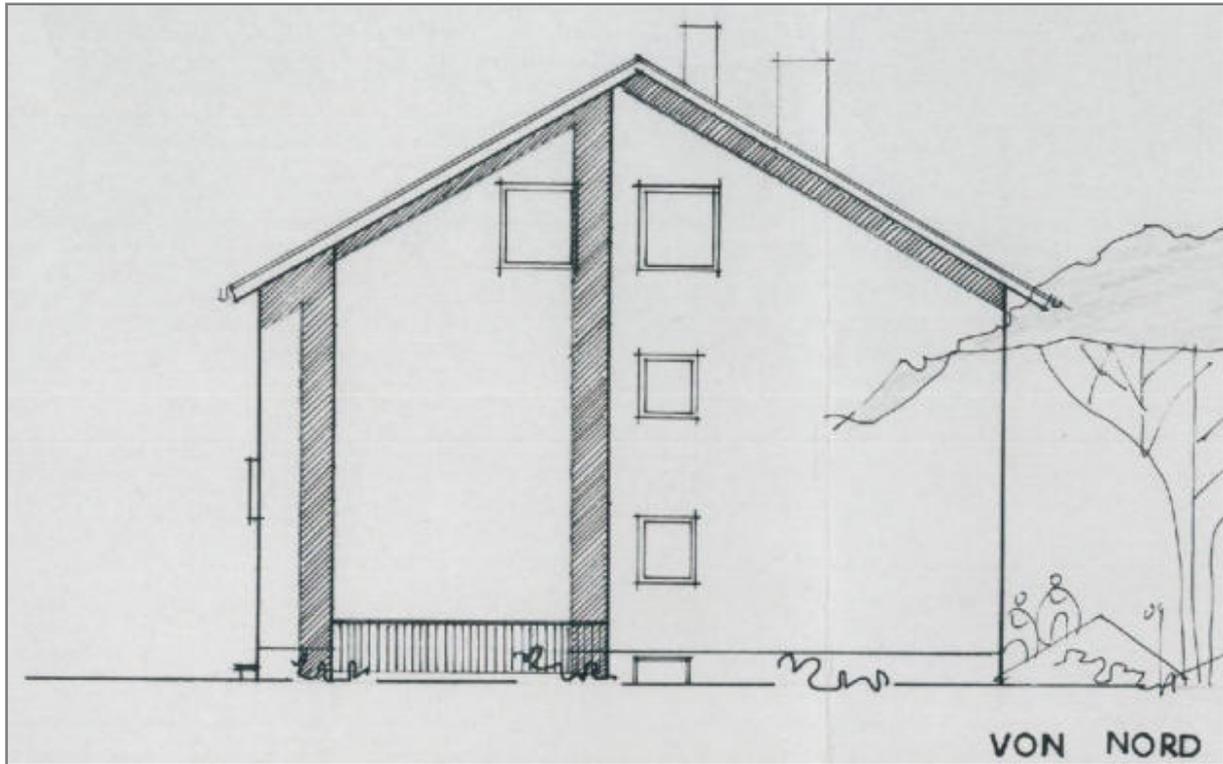
Ausfertigungs-Nr.: 425/23

Das Gutachten umfasst 36 Seiten zzgl. Anlagen und wurde in fünffacher Ausfertigung erstellt, wobei ein Exemplar beim Sachverständigen verbleibt. Die Urheberrechte sind entsprechend zu wahren. Vervielfältigungen ohne Genehmigung des Verfassers sowie die Verwendung des Gutachtens für eine andere als die vorgesehene Zweckbestimmung sind nicht gestattet. Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.

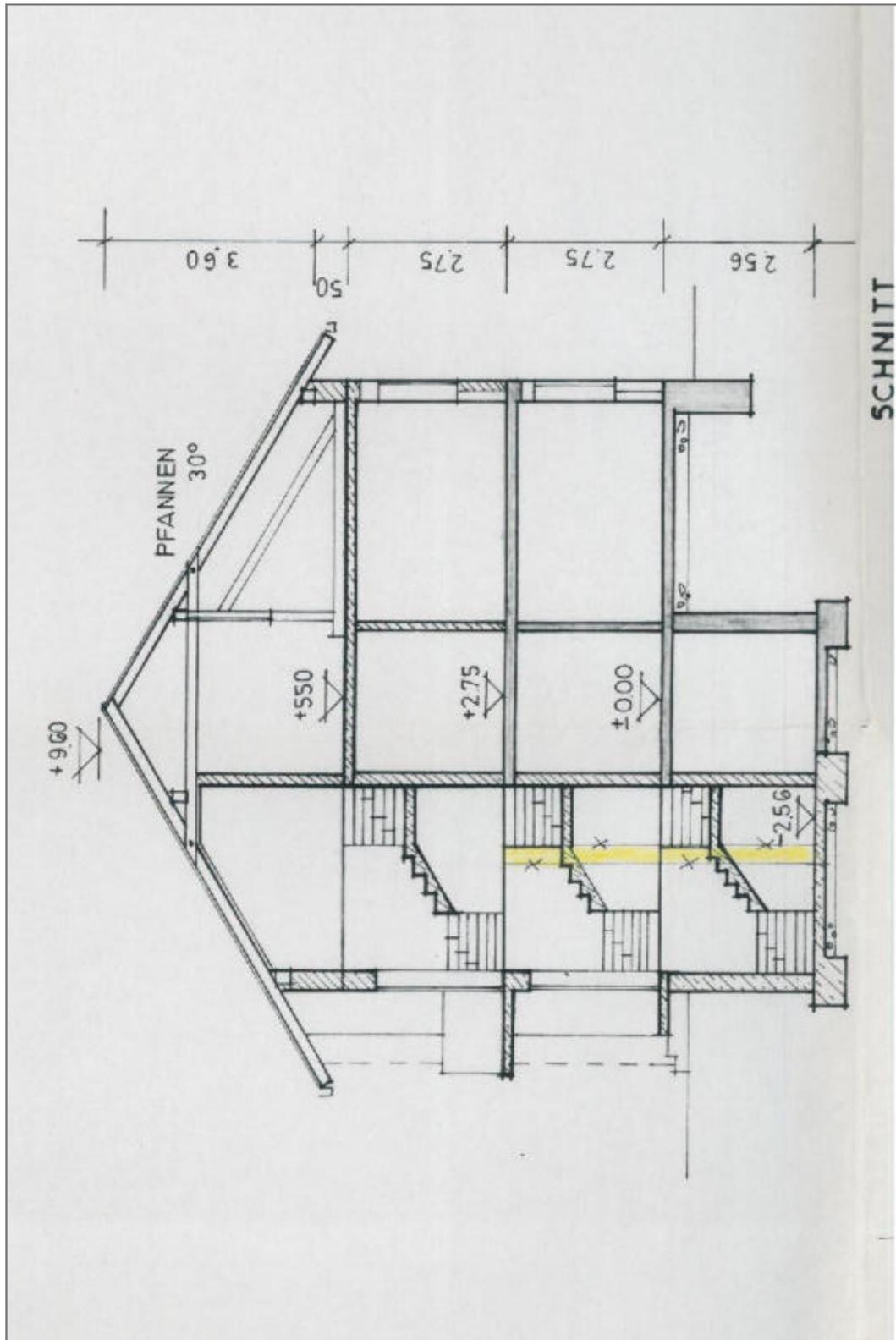




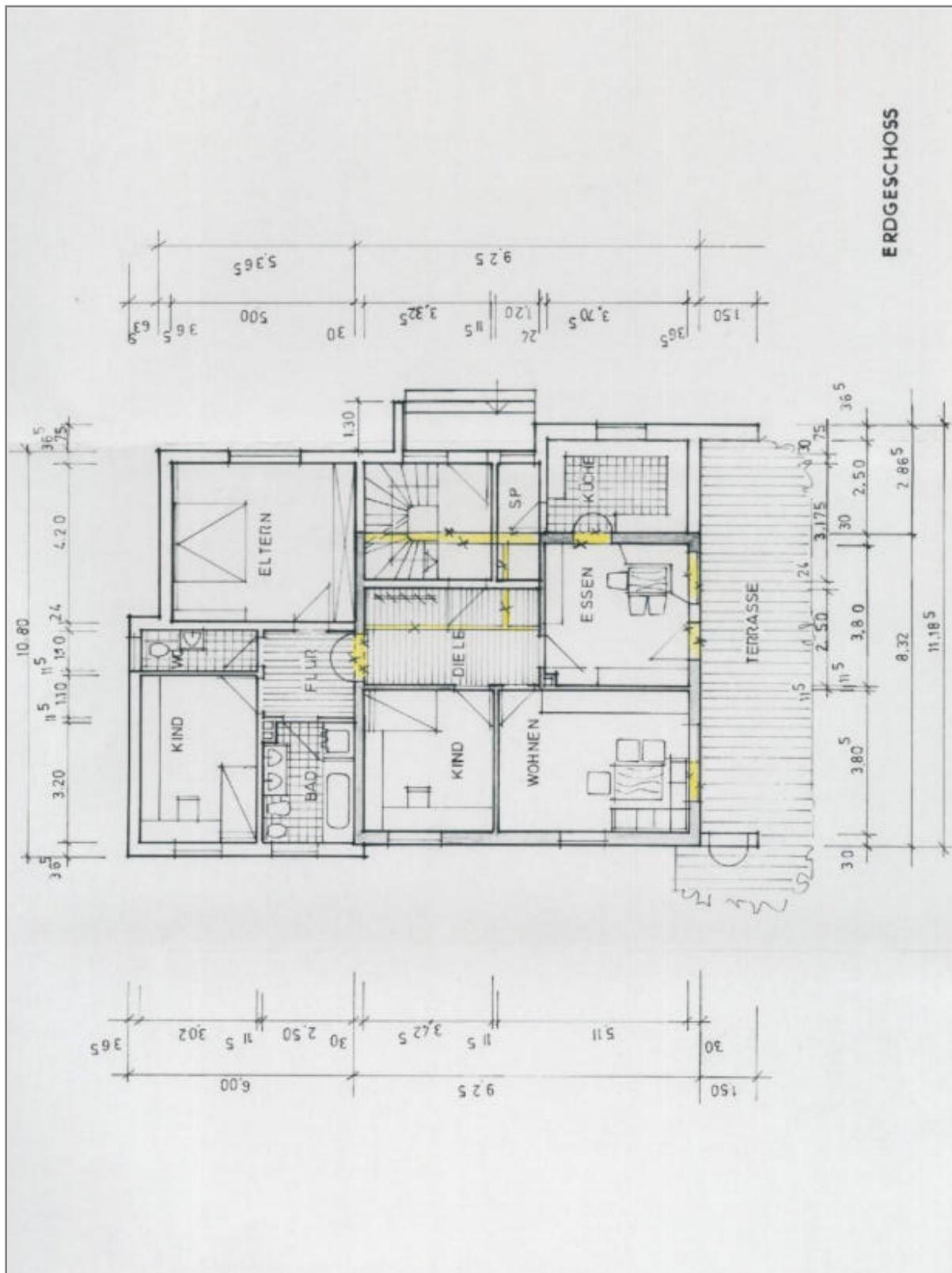
Süd- und Ostansicht



Nord- und Westansicht

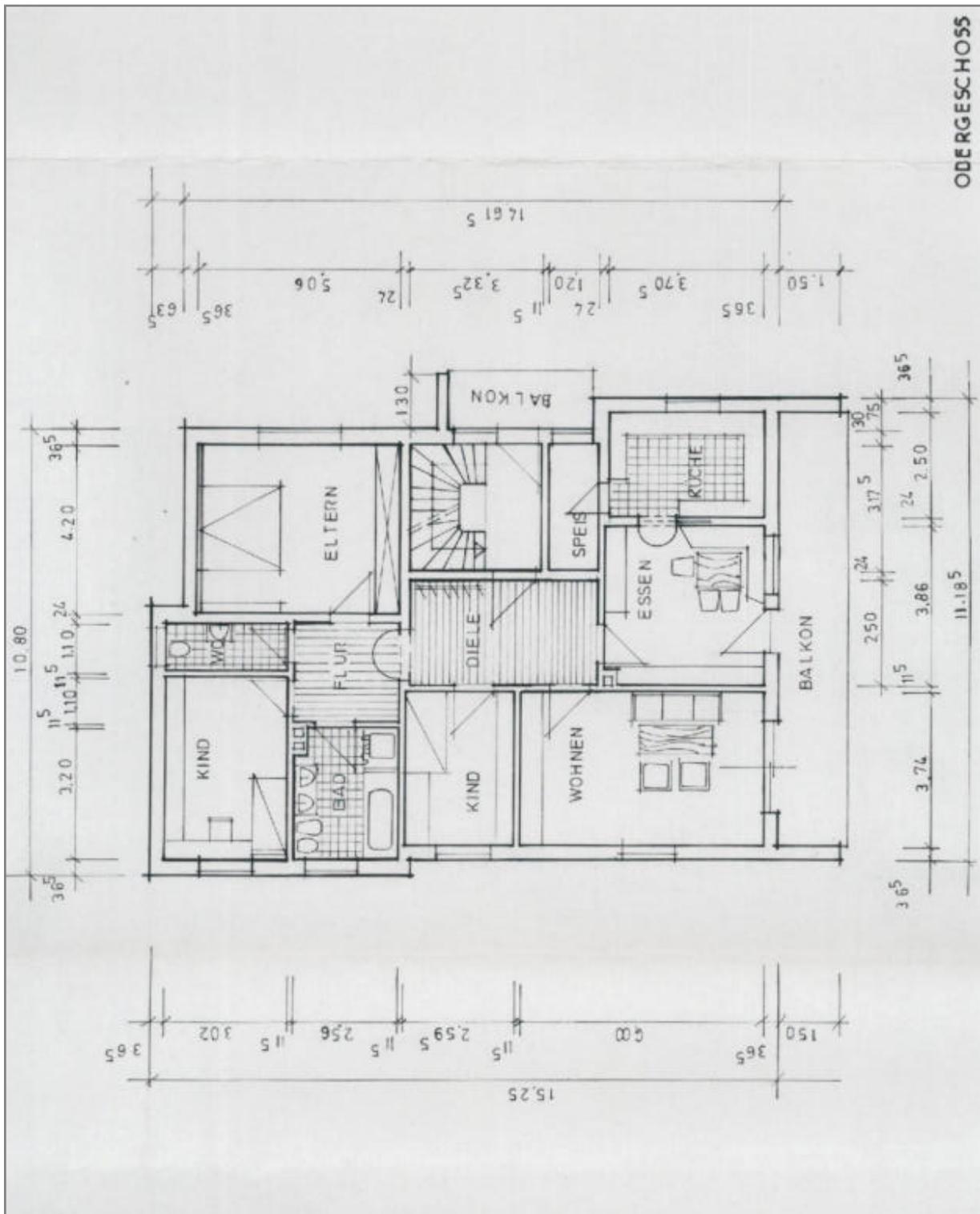


Schnitt



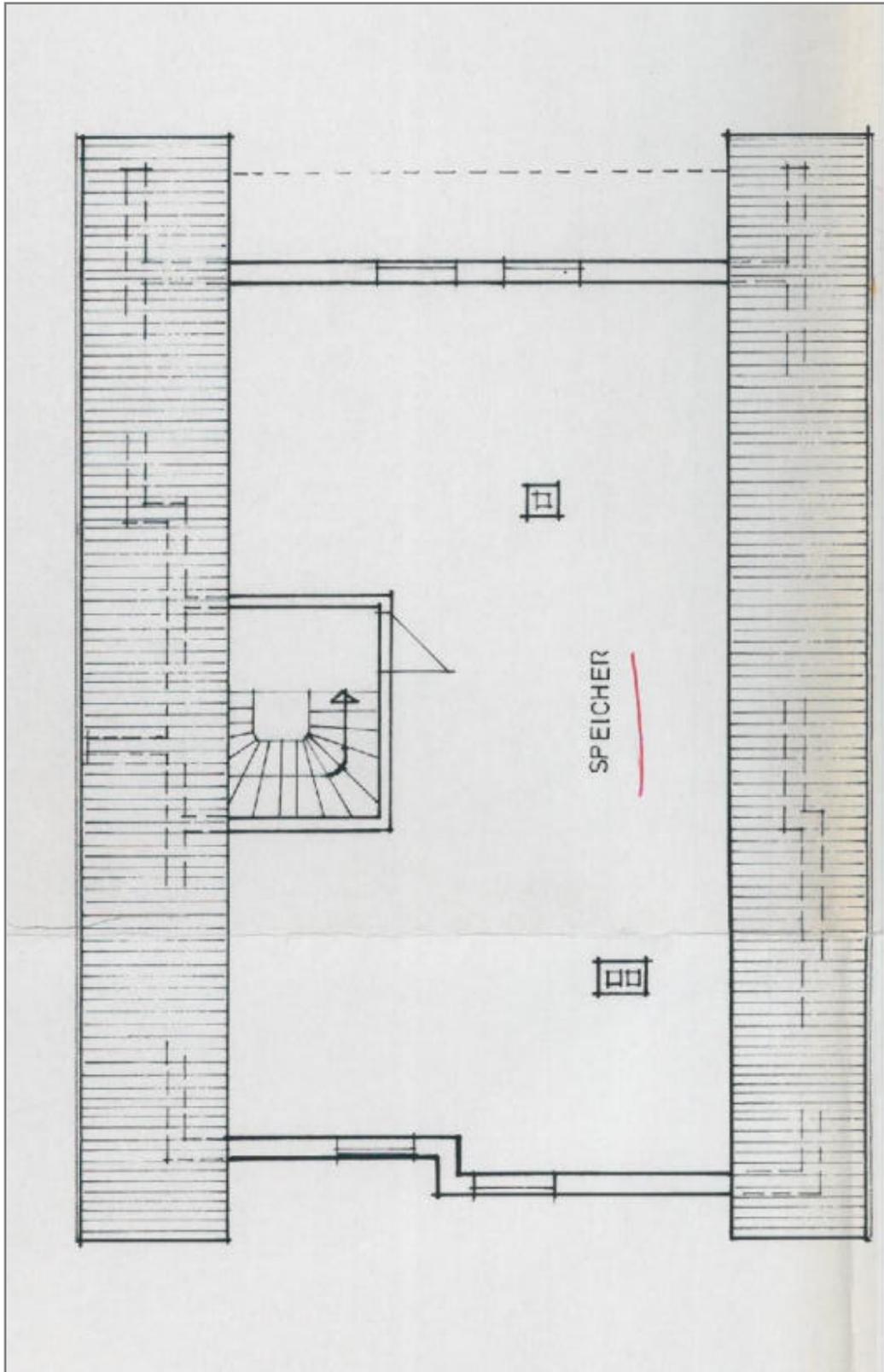
Erdgeschoss





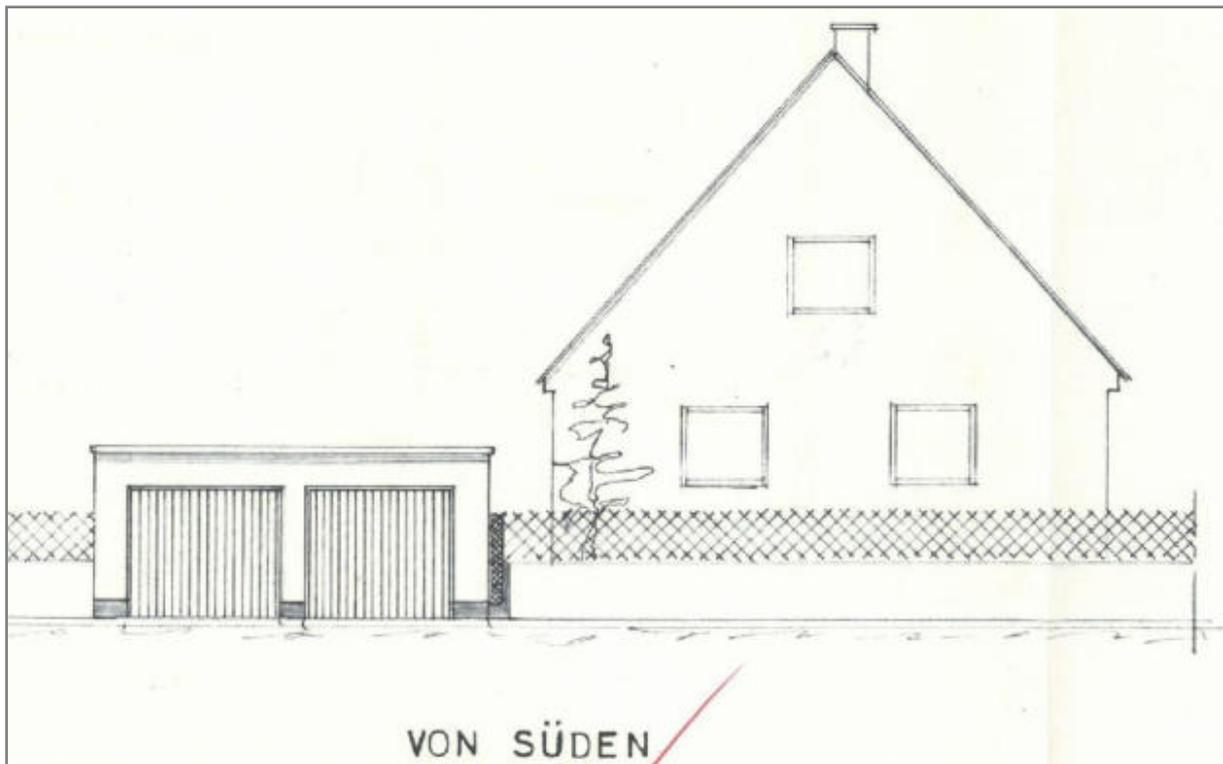
Obergeschoss



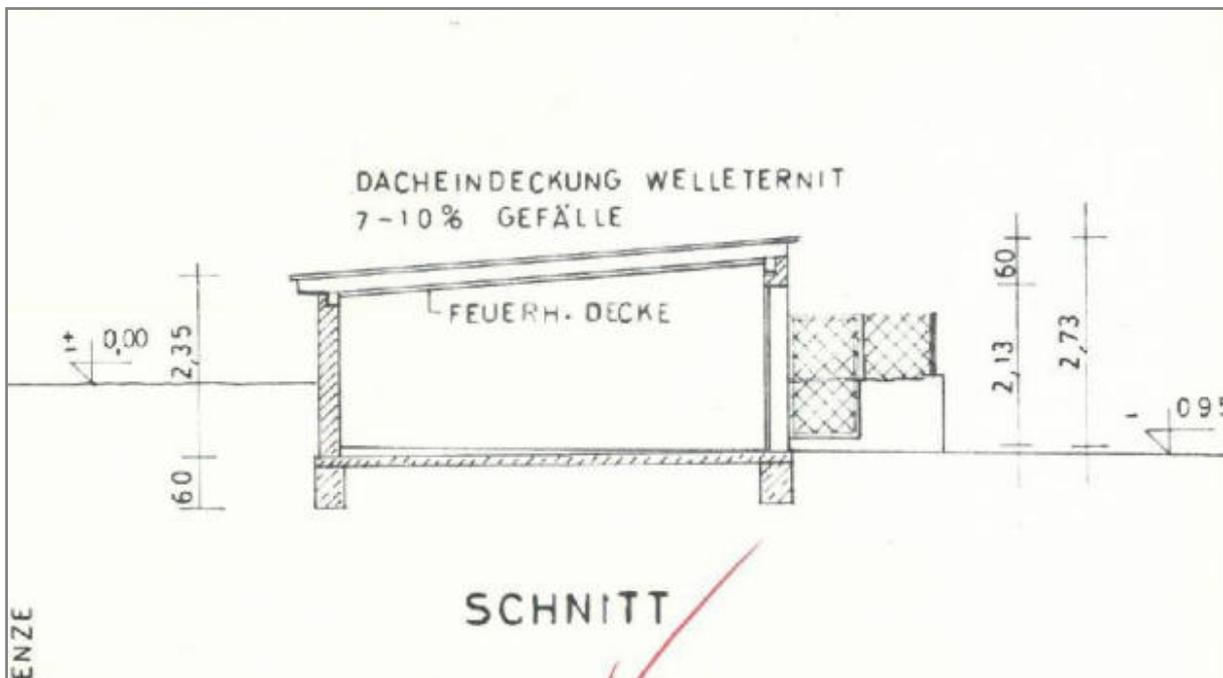
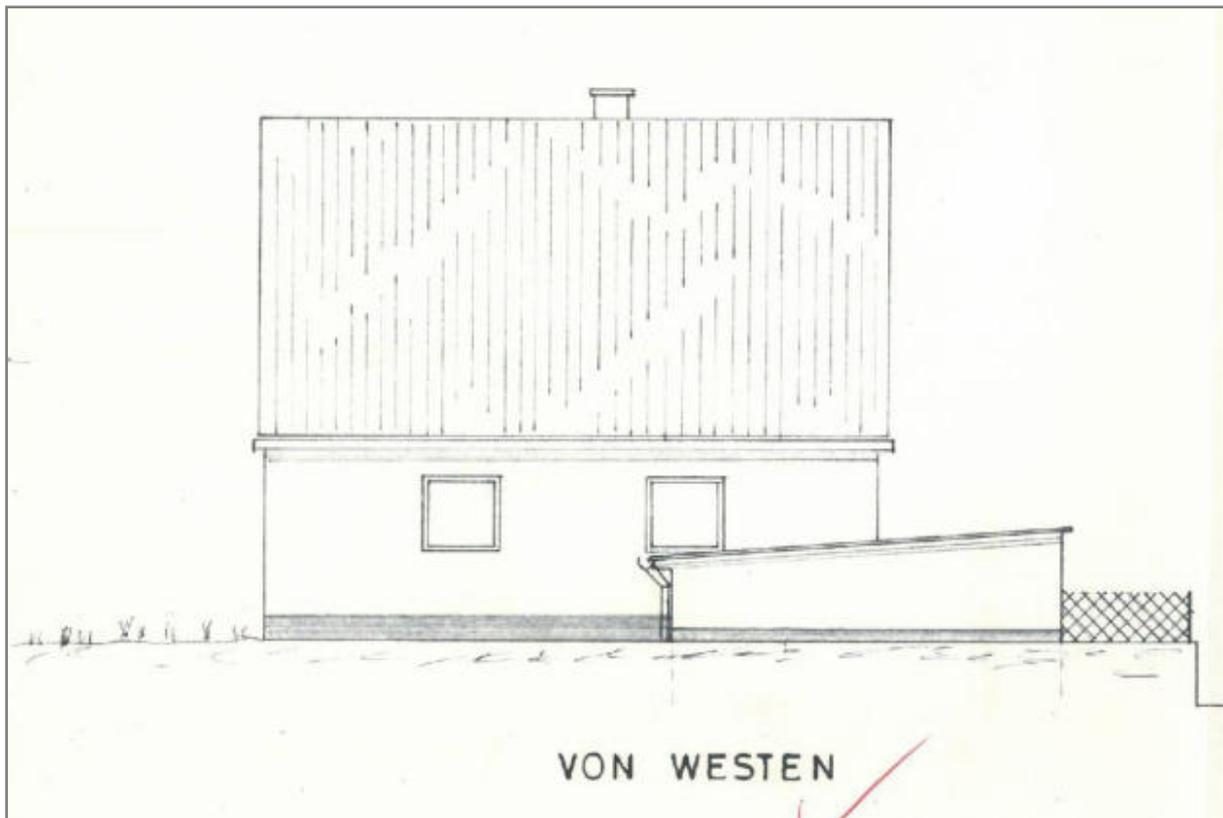


Dachgeschoss

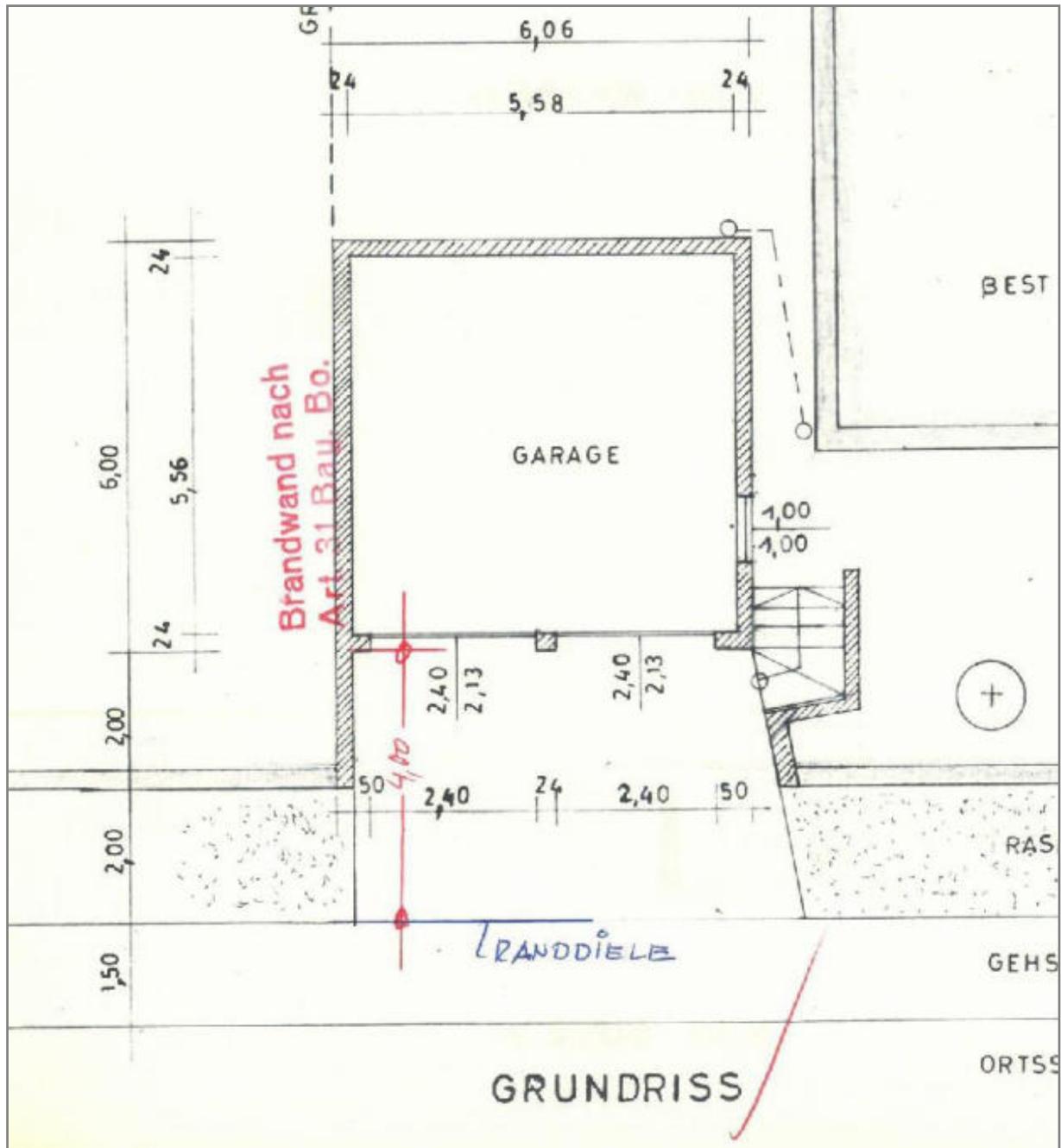




**Süd- und Ostansicht Garage
(mit ursprünglichem Wohnhaus)**



**Westansicht und Schnitt Garage
(mit ursprünglichem Wohnhaus)**



**Grundriss Garage
(mit ursprünglichem Wohnhaus)**





**Blick über die Oberzeller Straße nach Nordwesten
auf das Bewertungsgrundstück**



Blick nach Nordwesten auf das Wohnhaus



**Blick nach Südosten auf die Zufahrt
zum Bewertungsgrundstück**



Blick nach Südwesten auf das Wohnhaus



**Blick nach Norden auf den
nördlichen Grundstücksbereich**



**Blick nach Westen auf die Holzgartenhütten
im nördlichen Grundstücksbereich**



**Blick nach Südwesten auf den
nördlichen Grundstücksbereich**



Blick nach Südosten auf das Wohnhaus



Blick nach Westen auf die Terrasse an der südlichen Giebelseite des Wohnhauses



Teilunterkellerung, Treppenpodest



Teilunterkellerung, Zählerkasten am Treppenpodest



Teilunterkellerung, Kellerraum nach Süden



Teilunterkellerung, Flur



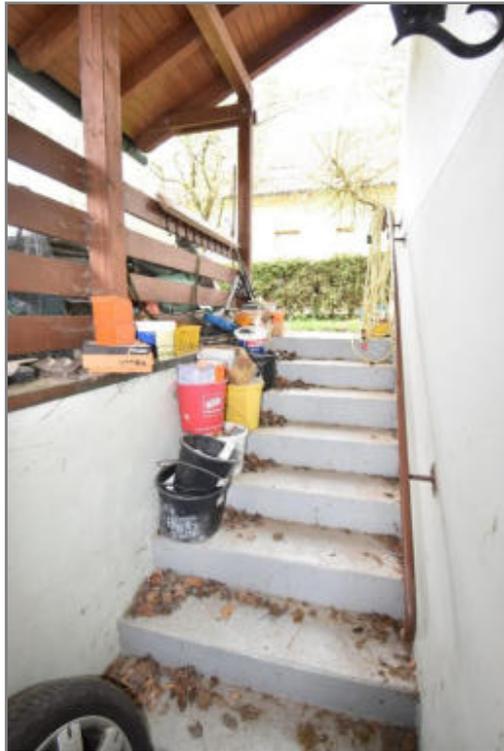
Teilunterkellerung, Waschraum



Teilunterkellerung, Heizungsraum



Teilunterkellerung, Tankraum



Teilunterkellerung, Kelleraußentreppe



EG, Diele



EG, WC



EG, Kinderzimmer nach Norden



EG, Bad



EG, Wohnzimmer



EG, Schwedenofen im Wohnzimmer



EG, Esszimmer



EG, Küche



EG, Sicherungskasten in der Speis



OG, Treppenhaus



OG, Balkon



DG, Dachbodenraum



**DG, Dachbodenraum mit Rückständen
von Feuchtigkeitseindringungen**



Doppelgarage



**Doppelgarage mit Schäden aufgrund
von Feuchtigkeitseindringungen**



Schuppen



Schuppen, Raum nach Norden