

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	86697 Oberhausen, Ortsteil Unterhausen, Am Steinbruch 6
Art	Wohngrundstück, Größe 741 m²
Bebauung	Einfamilienhaus, Wohnfläche ca. 157 m², Doppelgarage
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	13.07.2023
Verkehrswert	445.000 €

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung der wesentlichen Daten	3
2.	Beschreibung des Objekts nach dem Grundbuch (Ausdruck vom 25.05.2023) ...	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	12
5.1.	Wohnhaus	12
5.1.1.	Kellergeschoss	13
5.1.2.	Erdgeschoss	14
5.1.3.	Dachgeschoss	15
5.1.4.	Spitzboden	16
5.2.	Doppelgarage	16
6.	Flächenangaben und Berechnungen	18
7.	Besondere Sachverhalte	20
8.	Wertermittlung	21
8.1.	Bodenwert	22
8.2.	Sachwert	23
8.3.	Wert der Lasten und Beschränkungen	28
8.4.	Verkehrswert	29
9.	Literaturverzeichnis	30
10.	Anlagen	31



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	86697 Oberhausen, Am Steinbruch 6
------------------------	-----------------------------------

Bezeichnung und Größe des Grundstücks	Gemarkung Unterhausen, Flurstück Nr. 133/23, 741 m ²
Art	Wohngrundstück
Vorhandene Bebauung	Einfamilienhaus, Doppelgarage
Wohnlich nutzbare Fläche ca.	157 m ²
Baujahr ca.	2000/2001

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

Mieter	keiner, wird vom Eigentümer selbst genutzt
---------------	--

Ortstermin	13.07.2023, Beginn ca. 16 Uhr
Beim Ortstermin anwesende Personen	Eigentümer Sachverständiger Lukas Völkel



Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	13.07.2023 (Tag der Ortsbegehung)
Verfügbare Unterlagen bzw. Informationen	<ul style="list-style-type: none"> - Landkarte - Ortsplan - amtlicher Lageplan - Grundbuchauszug - Baupläne - Auskünfte des Eigentümers - Auskünfte des Bauamts der Gemeinde Oberhausen - Auskünfte der Stadtwerke Neuburg a.d. Donau - Auskünfte des Landratsamts Neuburg-Schrobenhausen - Bodenrichtwerte und Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen - 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	06.12.2023
<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 25.05.2023)

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Unterhausen des Amtsgerichts Neuburg a.d. Donau, Blatt 628, 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	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
		a/b	c			
1	2	3		4		
1	-	133/23	Am Steinbruch 6, Gebäude- und Freifläche		7	41



3. Grunddaten, sonstige öffentliche Lasten und Beschränkungen

Bauplanungsrecht nach BauGB:

Laut schriftlicher Auskunft des Bauamts der Gemeinde Oberhausen, vom 02.06.2023, liegt das Grundstück im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Am Flachsberg“, rechtskräftig seit 19.06.1997, mit folgenden Festsetzungen:

Art d. baul. Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)

Maß d. baul. Nutzung: GRZ 0,4 , GFZ 0,6 ,

I+D+U/I+D

Bauweise: offene Bauweise,
 nur Einzel- und Doppelhäuser,

Sonstiges: max. 2 Wohneinheiten pro Grundstück zulässig,



(Quelle: Bebauungsplan Am Flachsberg, Gemeinde Oberhausen)

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberhausen, rechtswirksam seit 19.05.1998, ist der Bereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Oberhausen, mit Wirkung vom 01.04.2021.

Beitragsrechtlicher Zustand:

Laut schriftlicher Auskunft des Bauamts der Gemeinde Oberhausen, vom 02.06.2023, sind die Straßenerschließungsbeiträge und die Herstellungsbeiträge für den Kanal, für die Grundstücksfläche von 741 m² und eine Geschossfläche von 342,84 m², abgegolten.

Laut telefonischer Auskunft der Stadtwerke Neuburg a.d. Donau, vom 31.05.2023, ist der Herstellungsbeitrag für die Wasserversorgung seit dem Jahre 1999 abgegolten.

Gebäudeversicherung: Nicht bekannt.

Denkmalschutz: Kein Eintrag in der Denkmalliste.

Kontaminierung: Laut schriftlicher Auskunft des Landratsamts Neuburg-Schrobenhausen, Abteilung für Bodenschutz & Altlasten, vom 07.06.2023, ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster eingetragen ist.

4. Grundstück

4.1. Makrolage

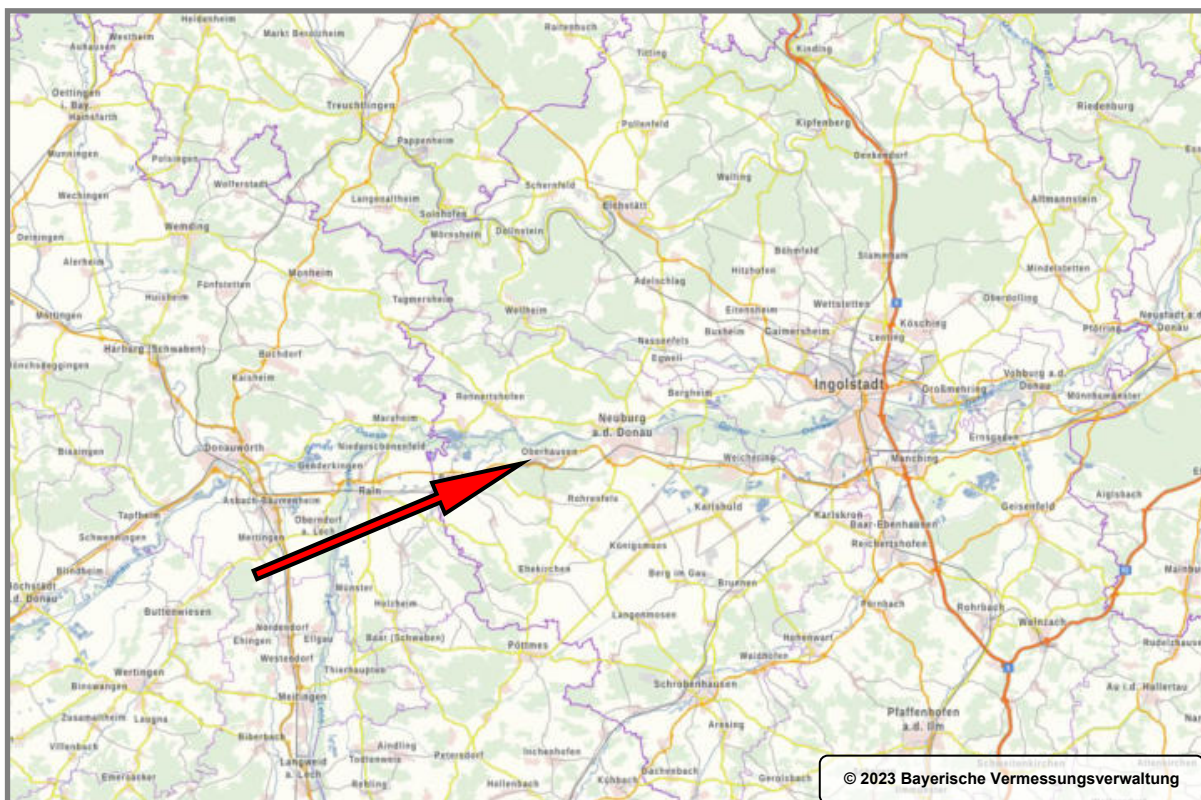
Die Gemeinde Oberhausen liegt im Regierungsbezirk Oberbayern, im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen, und hat mit ihren Gemeindeteilen Kreut, Oberhausen, Unterhausen und Sinning aktuell rund 3.300 Einwohner, auf einer Fläche von ca. 32 km².

Die Entfernung nach Neuburg a.d. Donau beträgt ca. 8 km, nach Ingolstadt ca. 30 km.

Die Gemeinde verfügt über drei Kindergärten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich in Neuburg a.d. Donau.

Weiterhin befinden sich in der Gemeinde ein praktischer Arzt, ein Zahnarzt, eine Bäckerei, eine Metzgerei und zwei Bankfilialen.

Verkehrstechnisch ist die Gemeinde über die Bundesstraße B16 sowie die Autobahn A9, Anschlussstelle Manching in ca. 30 km Entfernung, an das überregionale Straßennetz angebunden. Im Ortsteil Unterhausen befindet sich ein Haltepunkt der Donaubahn, einer Bahnstrecke im Donautal zwischen Ingolstadt und Neuoffingen.



4.2. Demographische Entwicklung

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

Bevölkerung

Bevölkerung insgesamt	2019	3 017
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2026	3 190
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2033	3 280

Bevölkerungsveränderung 2033 gegenüber 2019 in Prozent

Insgesamt	8,8
unter 18-Jährige	1,9
18- bis unter 40-Jährige	-6,1
40- bis unter 65-Jährige	0,4
65-Jährige oder Ältere	62,2

4.3. Mikrolage

Das Grundstück befindet sich im Ortsteil Unterhausen, ca. 1,7 km nordwestlich des Hauptorts (Rathaus), in einem Wohngebiet.

Das Grundstück liegt an der Straße Am Steinbruch, einer Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert, ohne Bürgersteige, mit Straßenbeleuchtung und einseitigem Parkstreifen ausgebaut ist. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Anzahl vorhanden.

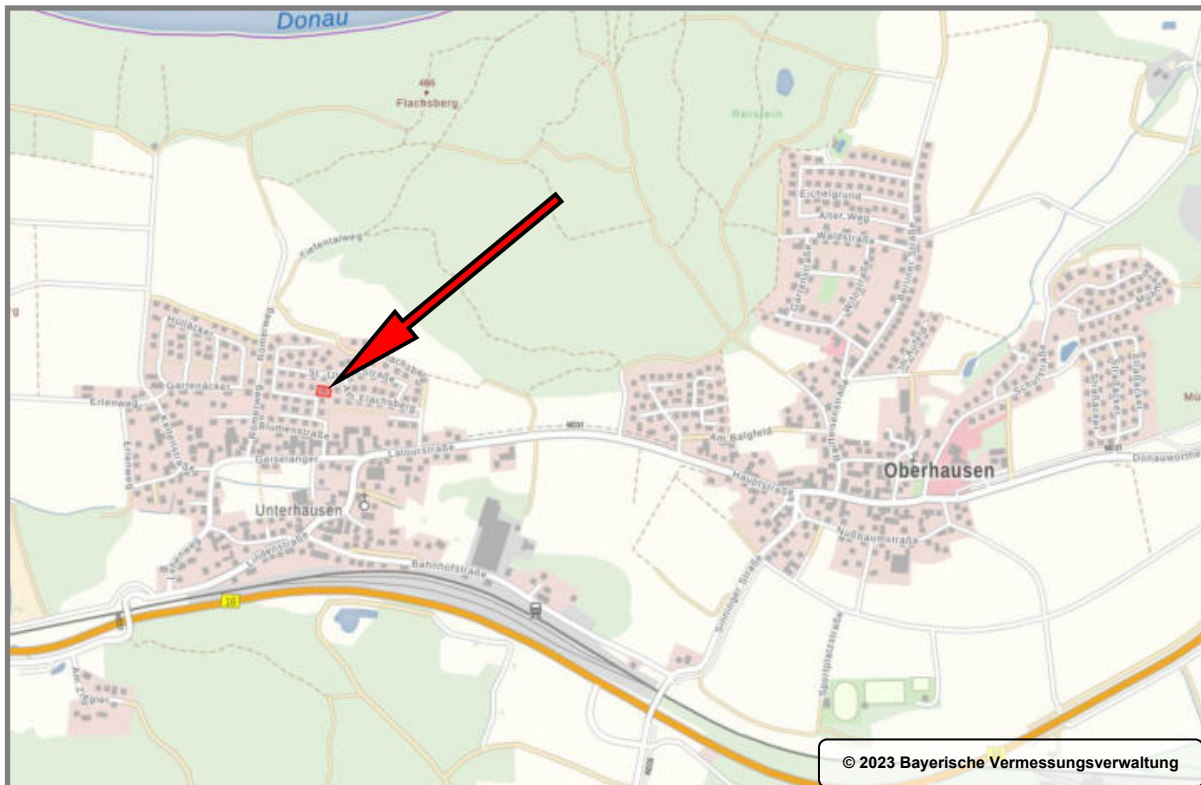
Das Areal ist insgesamt hanglagig und steigt von Süden nach Norden hin an.

Die Bebauung im Umfeld stellt sich mit Wohnbebauung, überwiegend mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern und Doppelhäusern, dar.

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

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier über die Buslinie 9114 erreicht werden, die Haltestelle „Unterhausen, Kirche“ befindet sich ca. 300 m südöstlich des Bewertungsgrundstücks.

Der Bahnhof Unterhausen ist ca. 1 km südöstlich positioniert.



4.4. Zuschnitt

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 133/23**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **741 m²**.

Es hat in etwa die Form eines Rechtecks, mit einer Ausbuchtung im Nordosten, siehe Lageplan. Die Breite in West-/Ost-richtung beträgt ca. 32,5 m, die mittlere Tiefe in Nord-/Süd-richtung ca. 23 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 Südwestecke – auf einer Breite von ca. 4 m – an die Straße Am Steinbruch, über welche es auch erschlossen wird. Mit seiner Ostseite grenzt es an einen Flurweg und eine Trafostation. Mit seinen übrigen Seiten grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke.

Auf dem Grundstück sind ein freistehendes Einfamilienhaus und, in westlicher Grenzbebauung und angebaut an die Garage auf dem westlichen Nachbargrundstück, eine Doppelgarage errichtet.

Aufgrund der Hanglage steht das Kellergeschoss des Wohnhauses nach Süden bzw. Südwesten hin teilweise frei.

Das Grundstück wird an seiner Südwestecke offen über eine Zufahrt begangen bzw. befahren. Die Zufahrt ist mit Betonsteinen gepflastert, teilweise überwachsen. Hier sind offen die Mülltonnen abgestellt. Von hier aus wird über eine Treppe nach oben, mit Betonsteinen gepflastert, die Kelleraußentreppe sowie der Hauseingang des Wohnhauses erreicht.

Die Freiflächen stellen sich überwiegend als Wiesen im freien Bewuchs dar. Der südliche Grundstücksbereich ist aufgrund der Hanglage teilweise terrassiert ausgeführt, mit Rasen, Busch- und Pflanzwerk begrünt und stellt sich in einem instandsetzungsbedürftigen Zustand dar. Nach Westen ist mit Bruchsteinen eine Böschung aufgeschüttet.

Das Grundstück ist nach Norden über einen Maschendrahtzaun eingefriedet, nach Nordwesten sind Gabionen vorhanden. Nach Süden erfolgt die Einfriedung über Gebäude in Grenzbebauung und eine niedrige Mauer mit Kupferauflage, auf dem Nachbargrundstück. Nach Osten ist Busch- und Pflanzwerk vorhanden.

An der westlichen Giebelseite des Wohnhauses befindet sich eine Kelleraußentreppe, Tritt- und Setzstufen mit Naturstein belegt, Stützmauer verputzt und gestrichen und mit einer Natursteinauflage versehen.

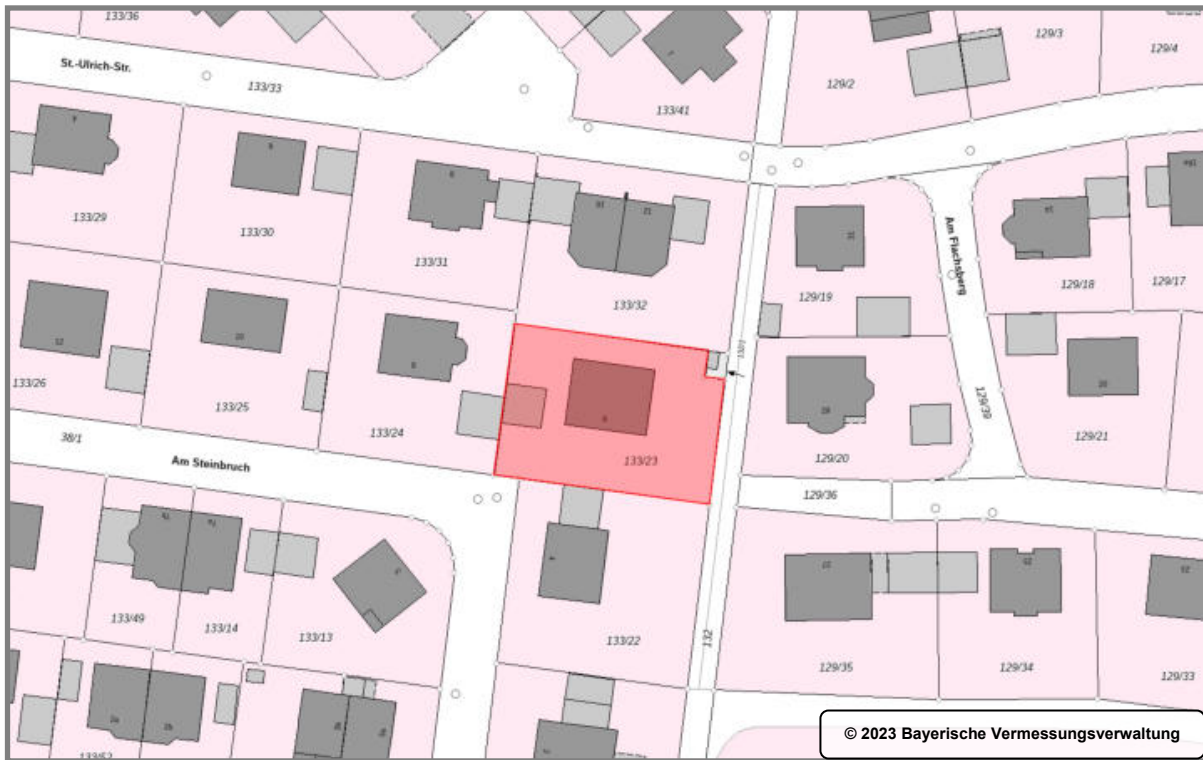
Beurteilung:

Das Grundstück liegt im Ortsteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen.

Die Infrastruktur am Ort ist mit überwiegend einfach, die Wohnlage mit überwiegend mittel einzustufen.

Die Freiflächen stellen sich in einem umfänglich instandsetzungsbedürftigen Zustand dar.





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 Gebäude wurde ca. im Jahre 2000/2001 als freistehendes Einfamilienhaus errichtet und stellt sich mit Keller-, Erd- und ausgebautem Dachgeschoss dar.

Das Gebäude wird an seiner Westseite über zwei Stufen und ein Podest, mit Naturstein belegt, Handlauf in Metall, und eine nachfolgende Haustür, Kunststoff mit Glaseinlage, begangen. Der Hauseingang ist mittels einer Metallkonstruktion mit Glasaufgabe überdeckt. Zur Kelleraußentreppe ist ein Geländer in Metall vorhanden.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein Treppenhaus. Der Treppenlauf ist massiv ausgeführt, Tritt- und Setzstufen mit Naturstein belegt, Geländer in Edelstahl. Die Wände im Treppenhaus sowie die Schrägen am Treppenhauskopf sind verputzt und gestrichen.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Ohne Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen. Die westliche Giebelseite stellt sich stark verdreckt dar. Nach Süden sind die Fassade und das Dach teilweise als Fensterfront ausgeführt. Die Außenfensterbänke stellen sich in Naturstein dar.
Dach:	Satteldach, Firstrichtung West/Ost, Eindeckung in Formziegeln. Im Bereich des südlichen Dachüberstandes sind mehrere Schwalbennester vorhanden. Über Dach ist ein Kaminkopf erkennbar, seitlich mit verzinktem Stahlblech eingelecht. An der Fensterfront ist eine Markise mit elektrischem Antrieb und Wind-/Regensensor montiert. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in verzinktem Stahlblech ausgeführt. Hierüber wird eine Kunststoffregenwassertonne an der südlichen Traufseite des Gebäudes gespeist.
Geschossdecken:	Stahlbeton



5.1.1. Kellergeschoss

Wird vom Flur im Erdgeschoss aus offen über die Treppe begangen und stellt sich mit Gang, drei Kellerräumen, Waschküche und Heizungsraum dar.

Die Raumhöhe, gemessen im Gang, beträgt ca. 2,22 m.

Ausstattung

Fußböden:	Mit Steinzeug belegt.
Wände:	Überwiegend verputzt und gestrichen, schadhaft, im Keller 3, im Bereich der Dusche, raumhoch mit Steinzeug belegt.
Decken:	Verputzt und gestrichen.
Türen:	Zargen und Blätter in Holz, furniert.
Fenster:	Kunststoffisoliertglaskellerfenster, überwiegend in Lichtschächten.
Heizungsanlage:	Gaszentralheizung, Fabrikat Viessmann, mit Standspeicher, Fabrikat Viessmann, laut Auskunft vor ca. 2 Jahren neu eingebaut.
Beheizung:	Überwiegend Flachheizkörper; Heizkörper in Form eines Handtuchwärmers im Keller 3.
Sonstiges:	<p>Im Kellergeschoss sind im unteren Außen- und Innenwandbereich nahezu umfänglich starke Farb- und Putzabplatzungen sowie Ausblühungen aufgrund von Feuchtigkeitseindringungen erkennbar. Laut Auskunft des Eigentümers soll dies auf einen Riss in der Bodenplatte zurückzuführen sein.</p> <p>In der Waschküche ist wandseitig der Wasserhauptanschluss mit Wasseruhr, Druckminderer und Verteilung für das Gartenwasser vorhanden. Weiterhin ist wandseitig ein Arbeitswaschbecken montiert und ein Waschmaschinenanschluss vorhanden. Im Bereich des Fensters sind starke Rückstände aufgrund von Feuchtigkeitseindringungen erkennbar. Von der Waschküche aus kann über eine Tür, Zarge und Blatt in Holz, die Kelleraußentreppe erreicht werden.</p> <p>Im Keller 2 befinden sich wandseitig der Gashauptanschluss mit Gaszähler sowie der Stromhauptanschluss.</p>

Sonstiges (Fortsetzung):

Im Keller 3 sind eine bodentiefe Dusche mit kleiner Abmauerung und ein Starkstromanschluss vorhanden.

Im Keller 1 ist wandseitig der Zähler-/Sicherungskasten mit einem Stromzähler sowie Kippsicherungen, Eltako-schaltern und FI-Schutzschaltern vorhanden.

5.1.2. Erdgeschoss

Wird über die Haustür begangen und stellt sich mit Windfang, Flur, Bad/WC, Speisekammer, Küche, Wohnzimmer und Arbeitszimmer dar.

Die Raumhöhe, gemessen im Flur, beträgt ca. 2,57 m.

Ausstattung

Fußböden: Überwiegend mit Steinzeug, im Arbeitszimmer mit Laminat belegt.

Wände: Überwiegend verputzt und gestrichen, im Bad/WC raumhoch mit Steinzeug belegt.

Decken: Verputzt und gestrichen.

Türen: Überwiegend Zargen und Blätter in Holz, furniert, teilweise überbreit ausgeführt. Zweiflügelige, innenlaufende Holzschiebetüren mit Glaseinlagen zwischen Küche und Flur sowie zwischen Flur und Wohnzimmer.

Fenster und Terrassentüren: Überwiegend Kunststoffisoliertglasfenster mit Kunststoffaußenrollos. Im Flur verglaste Fensterfront mit Holzisoliertglasfestelementen und -balkontür, von außen mit Aluminium verkleidet, im Bereich der Schräge mit elektrisch zu öffnenden Holzisoliertglasdachflächenfenstern samt Außenjalousie mit Wind- und Regensensor ausgeführt. Kunststoffisoliertglasbalkontür mit Kunststoffaußenrollo im Wohnzimmer. Die Innenfensterbänke stellen sich in Naturstein dar.

Beheizung: Überwiegend Fußbodenheizung, in der Speisekammer ohne Beheizung.

Sanitärgegenstände: Viertelkreisduche mit Abtrennung, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie und wandhängendes WC mit Einbauspülkasten im Bad/WC. Der Raum stellt sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand dar.



Sonstiges:

Über dem Flur ist im Bereich der Fensterfront ein Luftraum vorhanden und der Bereich bis zur Dachschräge hin offen ausgeführt. Die Holzrahmen der Balkontür im Flur stellen sich, laut Auskunft aufgrund von Katzeneinwirkung, im Innenbereich schadhaft dar.

Im Wohnraum ist ein Schwedenofen aufgestellt, älteren Datums und ohne Wertrelevanz.

Im Bad/WC befindet sich ein Wäscheabwurfschacht, der Einbauspülkasten im Bad/WC ist laut Auskunft defekt.

Die in der Küche vorhandenen Küchenmöbel sind älteren Datums und haben wohl noch einen Gebrauchs-, aber keinen Verkehrswert mehr.

5.1.3. Dachgeschoss

Wird vom Flur im Erdgeschoss aus offen über die Treppe begangen und stellt sich mit Flur, Bad/WC, Schlafzimmer und zwei Kinderzimmern dar.

Die Raumhöhe, gemessen im Flur, beträgt ca. 2,45 m.

Ausstattung

Fußböden:

Im Flur und im Bad/WC mit Steinzeug, im Schlafzimmer und in den Kinderzimmern mit Laminat belegt.

Wände und Drempel:

Überwiegend verputzt und gestrichen, im Badezimmer überwiegend raumhoch mit Steinzeug belegt.

Schrägen und Decke:

Verputzt und gestrichen bzw. in Gipskarton, gestrichen, ausgeführt.

Türen:

Zargen und Blätter in Holz, furniert.

Fenster:

Zweiflügelige Kunststoffisoliertglasbalkontüren mit Kunststoffaußenrollos und französischen Balkonen, an den Giebelseiten.

Beheizung:

Überwiegend Fußbodenheizung; zusätzlicher Heizkörper in Form eines Handtuchwärmers im Bad/WC.

Sanitärgegenstände:

Viertelkreisduche mit Abtrennung, breites Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, Einbaubadewanne und wandhängendes WC mit Einbauspülkasten im Bad/WC.



Sonstiges:

Im Flur befindet sich wandseitig der Verteiler der Fußbodenheizung. Zur Fensterfront hin ist eine Galerie vorhanden, das Geländer ist in Metall, mit einem Handlauf in Edelstahl, ausgeführt. Links- und rechtsseitig des Geländers ist wandseitig horizontale Rissbildung erkennbar, weiterhin Rückstände von Feuchtigkeitseindringungen im Übergangsbereich zwischen der Fensterfront und der Dacheindeckung.

Im Bad/WC befindet sich wandseitig ein Wäscheabwurfschacht. Die Dusche ist laut Auskunft defekt, ebenso die Armaturen der Einbaubadewanne.

Im Schlafzimmer ist im Innenwandbereich zum Flur Rissbildung erkennbar, ebenso im Kinderzimmer nach Südwesten. Im Kinderzimmer nach Nordosten ist im Übergangsbereich zwischen Schräge und Außenwand Rissbildung vorhanden. Im Kinderzimmer nach Südwesten sind im unteren Wandbereich Rückstände von Feuchtigkeitseindringungen, vermutlich durch Undichtigkeiten im Dachbereich, erkennbar.

5.1.4. Spitzboden

Wird vom Flur im Dachgeschoss aus über eine Deckenklappe erreicht und stellt sich als nicht ausgebauter Dachbodenraum dar.

Der Fußboden ist mit OSB-Platten belegt, hier sind Exkremete, wahrscheinlich von Mäusen o.ä., sichtbar. Das Dach ist zimmermannsmäßig als Pfettendachstuhl ausgeführt, Dachaufbau: Sparren, Schalung, Bitumenbahn o.ä., Formziegel. Die oberste Geschossdecke ist gedämmt. Die Dachschrägen sind ungedämmt, der Spitzboden stellt sich als Kaltdach dar.

5.2. Doppelgarage

Das Gebäude wurde ca. im Jahr 2000/2001 errichtet und stellt sich mit zwei verbundenen Betonfertiggaragen und Satteldach, Eindeckung in Formziegeln, dar.

Die Garage wird von Süden aus über zwei Metallschwingtore befahren. Im Inneren ist der Fußboden in Betonestrich ausgeführt. Die Wände und die Decke sind in Beton ausgeführt. Die Garage ist elektrisch erschlossen, weiterhin ist ein Starkstromanschluss vorhanden.

Der Dachbereich wird von außen, von der östlichen Giebelseite des Gebäudes aus, über eine Tür, nicht ebenerdig, erreicht und stellt sich als Lagerraum dar.



Beurteilung:

Das Wohnhaus und die Doppelgarage wurden ca. im Jahre 2000/2001 errichtet.

Bis auf den Austausch der Heizungsanlage ca. im Jahre 2021 wurden in der Vergangenheit keine Renovierungen/Modernisierungen durchgeführt.

Die Gebäude stellen sich überwiegend im Status ihrer Gestehungszeit dar.

Der energetische Zustand ist baujahresbedingt durchschnittlich, eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Der Pflegezustand ist mit stark unterdurchschnittlich einzustufen, zudem ist ein erheblicher Instandhaltungs- und Reparaturrückstau vorhanden.

6. Flächenangaben und Berechnungen

Wohnflächenberechnung nach WoFIV			
Erdgeschoss			
Raum			Fläche
Windfang	1,199 m x 2,135 m	=	2,56 m ²
Flur	2,700 m x 1,350 m		
	0,240 m x 1,100 m		
	2,510 m x 6,050 m		
	1,500 m x 0,800 m	=	20,29 m ²
Bad/WC	4,010 m x 2,385 m		
	2,700 m x 0,750 m		
	-1,515 m x 1,115 m	=	9,90 m ²
Speisekammer	1,400 m x 1,000 m	=	1,40 m ²
Küche	4,010 m x 4,510 m	=	18,09 m ²
Wohnzimmer	4,510 m x 5,135 m		
	-0,520 m x 0,770 m	=	22,76 m ²
Terrasse (zu 1/4)	8,000 m x 3,000 m / 4	=	6,00 m ²
Arbeitszimmer	4,510 m x 4,010 m	=	18,09 m ²
Zwischensumme			99,09 m ²
./. 3 % Putz			-2,97 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss			96,12 m ²
Dachgeschoss			
Raum			Fläche
Flur	2,510 m x 4,240 m		
	1,500 m x 0,800 m	=	11,84 m ²
Bad/WC	4,010 m x 3,118 m	=	12,50 m ²
Kinderzimmer nach Südwesten	4,010 m x 2,992 m	=	12,00 m ²
Schlafzimmer	4,510 m x 3,530 m		
	-0,520 m x 0,770 m	=	15,52 m ²
Kinderzimmer nach Nordosten	4,510 m x 2,493 m	=	11,24 m ²
Zwischensumme			63,10 m ²
./. 3 % Putz			-1,89 m ²
Wohnfläche Dachgeschoss			61,21 m ²
Wohnfläche gesamt			157,33 m ²
Wohnfläche gesamt, gerundet			157,00 m²

Bruttogrundfläche nach DIN 277 u. ImmoWertV - Wohnhaus			
Kellergeschoss	12,240 m x 9,990 m	=	122,28 m ²
Erdgeschoss	wie Kellergeschoss	=	122,28 m ²
Dachgeschoss	wie Kellergeschoss	=	122,28 m ²
Bruttogrundfläche			366,84 m ²
Bruttogrundfläche gerundet			367,00 m²



Bruttogrundfläche nach DIN 277 u. ImmoWertV - Doppelgarage			
Erdgeschoss	6,010 m	x	6,010 m = 36,12 m ²
Bruttogrundfläche			36,12 m ²
Bruttogrundfläche gerundet			36,00 m²

Die vorstehend dargestellten Flächen wurden aus den vom Bauamt der Gemeinde Oberhausen eingeholten Bauplänen 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 werden gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV) regelmäßig zu einem Viertel, höchstens zur Hälfte angerechnet. Im vorliegenden Fall erfolgt die Anrechnung – aufgrund des Größenverhältnisses – zu einem Viertel.



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.

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 (HeizAnV) 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 Einfamilienhaus und einer Doppelgarage bebaut ist.

Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert 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 Neuburg-Schrobenhausen weist zum Stichtag 01.01.2022 für die Richtwertzone 11306 im Ortsteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen einen **Bodenrichtwert** in Höhe von **330 €/m²** für Wohnbauflächen, erschließungsbeitragsfrei, aus.

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 133/23**, hat gemäß Grundbuch eine Größe von **741 m²** und ist mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage abschließend bebaut.

Die Erschließung ist abgeschlossen und abgerechnet.

Die Lage des Grundstücks innerhalb des Richtwertgebietes ist durchschnittlich, ebenso die Topographie. Die Ausrichtung ist aufgrund der Straße im Süden und der schmalen Zufahrtsbreite unterdurchschnittlich einzustufen. Der Zuschnitt und die Größe des Grundstücks stellen sich durchschnittlich dar.

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.



<u>Anpassungen (sachverständig geschätzt)</u>	<u>Faktor</u>
Lage innerhalb des Richtwertgebietes	1,00
Ausrichtung	0,90
Größe	1,00
Zuschnitt	1,00
Topographie	1,00
Preisentwicklung	1,00

Berechnung:

$$330 \text{ €/m}^2 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 297 \text{ €/m}^2$$

$$741 \text{ m}^2 \times 297 \text{ €/m}^2 = 220.077 \text{ €}$$

Bodenwert gerundet 220.000 €

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 Vergleichsverfahren (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 Neuburg-Schrobenhausen 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

Standardmerkmale Wohnhaus	Wägungs- anteil (fix)	Standardstufen und Kostenkennwerte für den Gebäudotyp 1.01					Kostenanteil
		1	2	3	4	5	
		655 €/m ²	725 €/m ²	835 €/m ²	1.005 €/m ²	1.260 €/m ²	
Außenwände	23%		0,5	0,5			179 €/m ²
Dächer	15%			1			125 €/m ²
Außentüren und Fenster	11%			1			92 €/m ²
Innenwände und -türen	11%			1			92 €/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen	11%			1			92 €/m ²
Fußböden	5%			1			42 €/m ²
Sanitäreinrichtungen	9%			1			75 €/m ²
Heizung	9%			0,5	0,5		83 €/m ²
Sonstige technische Ausstattung	6%			1			50 €/m ²
vorl. NHK (Summe) , entspricht einer gemittelten Standardstufe von rd.					2,95		830 €/m²

Zu berücksichtigen ist, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungsstichtag jedoch im Juli 2023 liegt. Der Baupreisindex (2015 = 100) beträgt für das Jahr 2010: 90,1 (Jahresdurchschnitt), für das II. Quartal 2023: 160,2.

Berechnung:

$$830 \text{ €/m}^2 \times 160,2/90,1 = \mathbf{1.476 \text{ €/m}^2}$$

NHK-Ansatz Doppelgarage

	Beschreibung	Ansatz zu	Kostenkennwert	Kostenanteil
Standardstufe 3:	Fertigarage	50 %	245 €/m ²	122,50 €/m ²
Standardstufe 4:	Garagen in Massivbauweise	50 %	485 €/m ²	242,50 €/m ²
Standardstufe 5:	individuelle Garagen in Massivbauweise		780 €/m ²	
objektspezifische NHK		100%		365 €/m²

Die Garage ist dem Gebäudotyp 14.1, Standardstufen 3 und 4, zuzuordnen, der Kostenkennwert beträgt 365 €/m² BGF, Baupreisindizes wie vor.

Berechnung:

$$365 \text{ €/m}^2 \times 160,2/90,1 = \mathbf{649 \text{ €/m}^2}$$



Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer (GND)

Gemäß dem Gutachterausschusses im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen 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.

Bei einem Baujahr ca. 2000/2001 (Fertigstellung ca. 2001) stellt sich das Alter des Wohnhauses am Wertermittlungsstichtag mit 22 Jahren dar, die rechnerische Restnutzungsdauer somit mit 58 Jahren.

Die Ableitung der modifizierten Restnutzungsdauer gemäß Anlage 4 der Sachwertrichtlinie bzw. Anlage 2 der ImmoWertV ist nur anwendbar, wenn das relative Alter (in % der GND) bei mindestens 54 % liegt. Im vorliegenden Fall beträgt das relative Alter rd. 28 % der GND, so dass die Restnutzungsdauer mit 58 Jahren anzusetzen ist.

Die **Alterswertminderung** wird wie folgt ermittelt:

$$(80 \text{ Jahre} - 58 \text{ Jahre}) / \text{GND } 80 \text{ Jahre} \times 100 = \mathbf{27,50 \%}$$

Außenanlagen

Gemäß dem Gutachterausschuss im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen 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 mit Überdachung	1.500 €
Kelleraußentreppe	2.500 €
Terrasse am EG	1.000 €
Gesamt	5.000 €



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 Neuburg-Schrobenhausen hat für den Bewertungszeitraum 2019/2020 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Bei einer Restnutzungsdauer von 58 Jahren und einem vorläufigen Sachwert von rd. 655.000 € ist ein Sachwertfaktor von 0,98, bei einer Standardabweichung von $\pm 0,18$, 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 Wertermittlungstichtag wird – zusätzlich zum Einfluss der exponentiellen Steigerung des Baupreisindex auf den vorläufigen Sachwert – mit einem Abschlag von 0,15 berücksichtigt.

Somit wird, unter Berücksichtigung der vorstehend genannten Faktoren sowie der Lage im Ortsteil Unterhausen der Gemeinde Oberhausen, der **objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor** mit **0,81** in Ansatz gebracht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoGs)

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

Der **Instandhaltungs- und Reparaturrückstau** am Wohnhaus wird mit 250 €/m² BGF, somit rd. 92.000 €, der an den Außenanlagen pauschal mit 8.000 €, gesamt somit rd. **100.000 €**, 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.

Sachwertberechnung

	BGF	x	NHK		
Wohnhaus	367 m ²	x	1.476 €/m ² =	541.692 €	
Doppelgarage	36 m ²	x	649 €/m ² =	23.364 €	
					<u>565.056 €</u>
Wertminderung wegen Alters					
27,50%			der Herstellungskosten		<u>-155.390 €</u>
Gebäudewert					409.666 €
Außenanlagen			5,0%		20.483 €
Besondere Bauteile pauschal zum Zeitwert					<u>5.000 €</u>
Wert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen					435.149 €
Bodenwert					<u>220.000 €</u>
vorläufiger Sachwert					655.149 €
Sachwertfaktor	0,83				<u>-111.375 €</u>
marktangepasster vorläufiger Sachwert					543.774 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					
Instandhaltungs- und Reparaturrückstau					<u>-100.000 €</u>
Sachwert des Grundstücks					443.774 €
Sachwert des Grundstücks gerundet (auf volle 5.000 €)					<u>445.000 €</u>

8.3. Wert der Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuchs von Unterhausen des Amtsgerichts Neuburg a.d.Donau, Blatt 628, sind – außer dem Zwangsversteigerungsvermerk – keine Eintragungen dargestellt.

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).

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

Der **Verkehrswert** des Grundstücks

Flst. Nr.: 133/23 Am Steinbruch 6,
Gebäude- und Freifläche zu 741 m²

vorgetragen im Grundbuch von Unterhausen
des Amtsgerichts Neuburg a.d.Donau, Blatt 628,

wird zum **13.07.2023** (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) mit **445.000 €** geschätzt,

in Worten: - Vierhundertfünfundvierzigtausend EURO -.

Altdorf, den 06.12.2023

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)

ImmoWertA

ImmoWertV-Anwendungshinweise – Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermitt-
lungsverordnung

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 Bauplänen (nicht zur Maßentnahme geeignet!)
- Bildliche Darstellungen

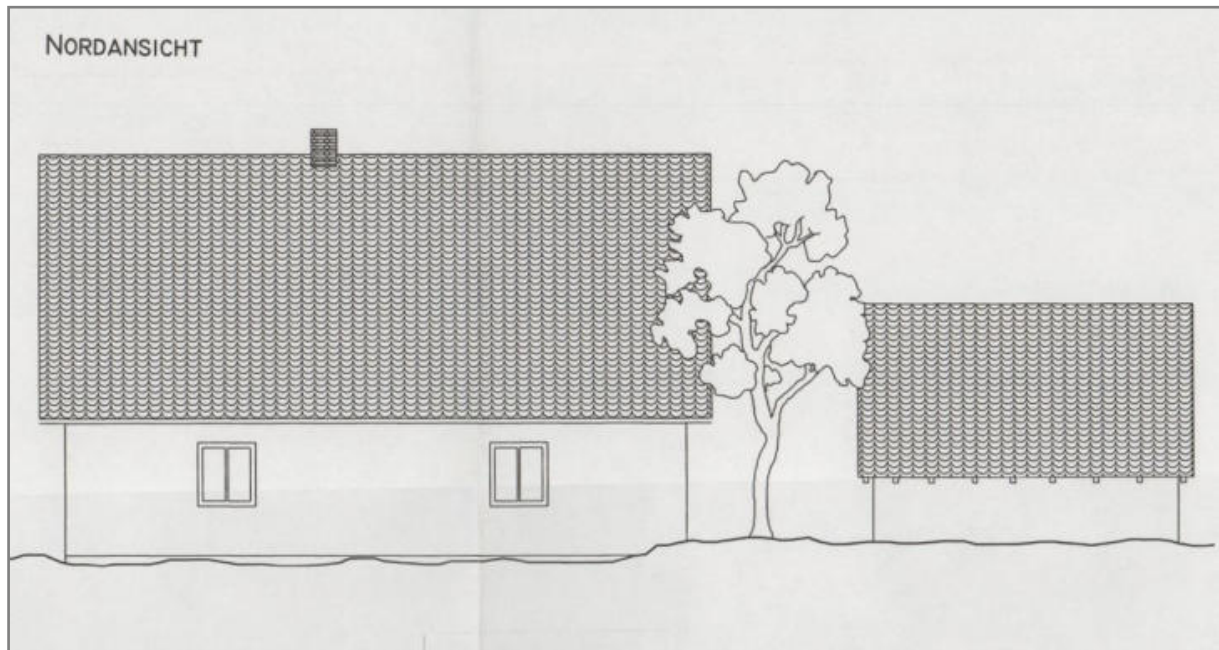
Ausfertigungs-Nr.: 436/23

Das Gutachten umfasst 31 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.

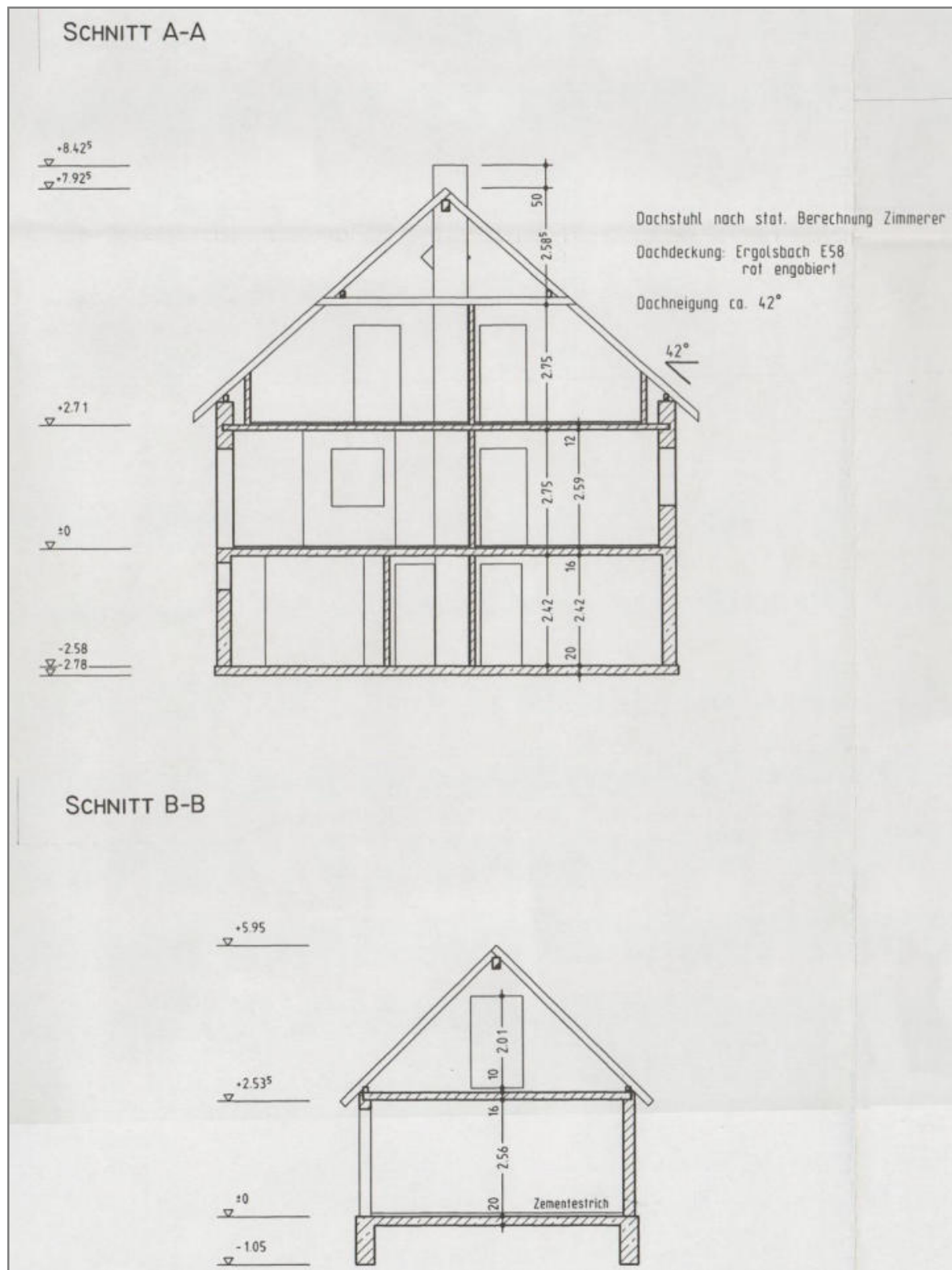




Wohnhaus und Doppelgarage, Süd- und Westansicht

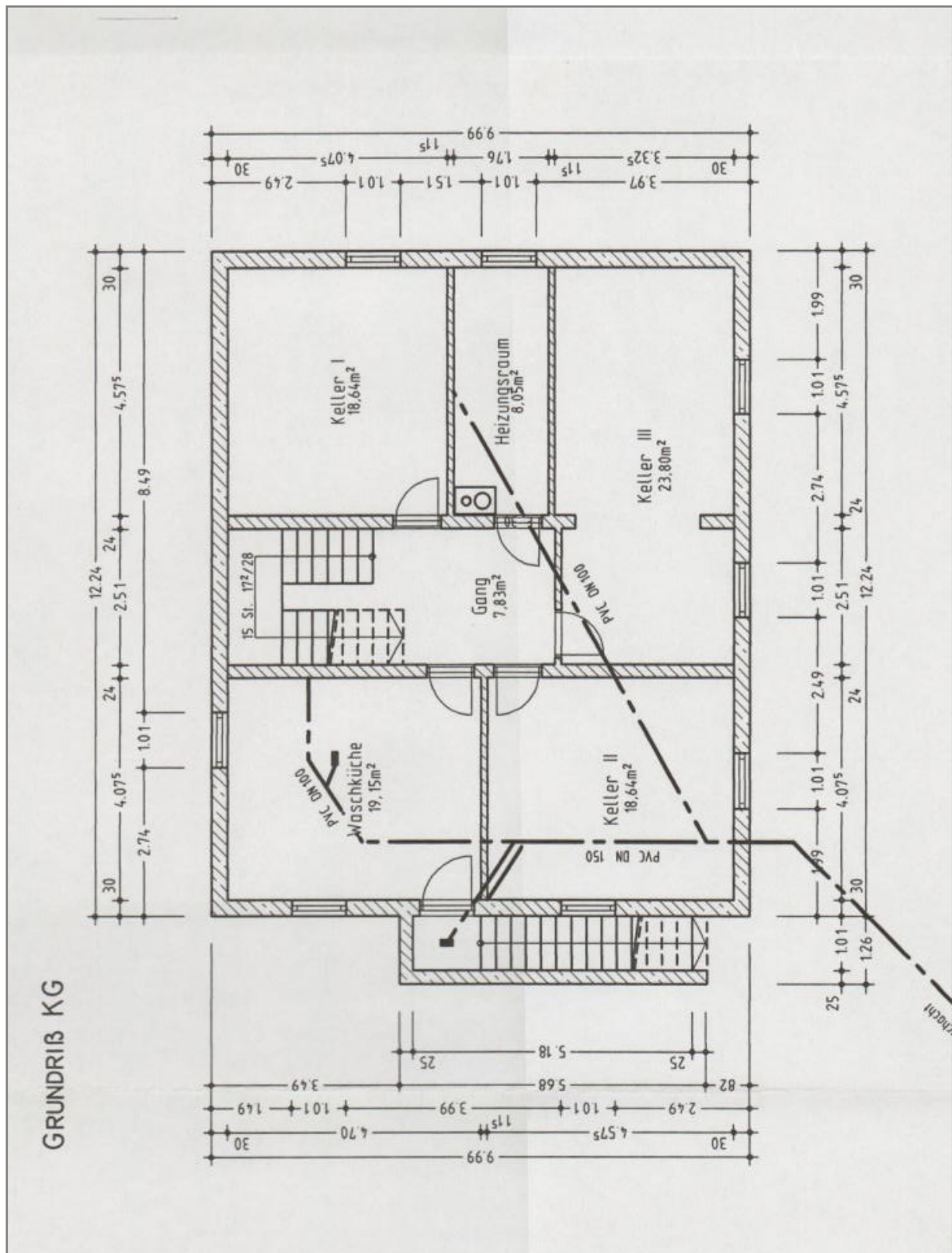


Wohnhaus und Doppelgarage, Nord- und Ostansicht



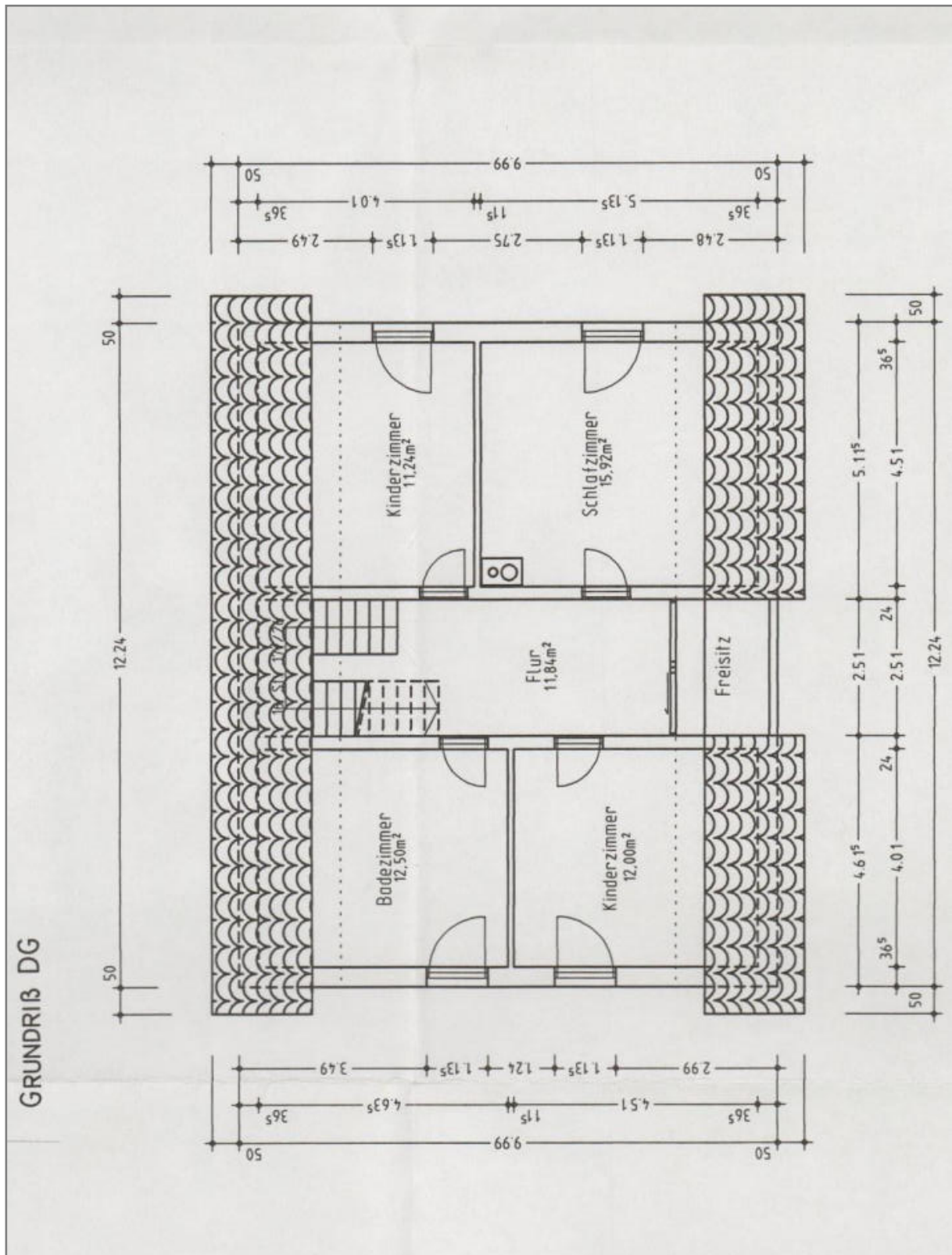
Wohnhaus und Doppelgarage, Schnitt





Wohnhaus, Kellergeschoss





Wohnhaus, Dachgeschoss





**Blick über die Straße Am Steinbruch nach Nordosten
auf das Bewertungsgrundstück**



**Blick nach Nordosten auf das Wohnhaus, die Doppelgarage
und den südlichen Grundstücksbereich**



Blick nach Nordosten auf das Wohnhaus



Blick nach Nordwesten auf die Doppelgarage



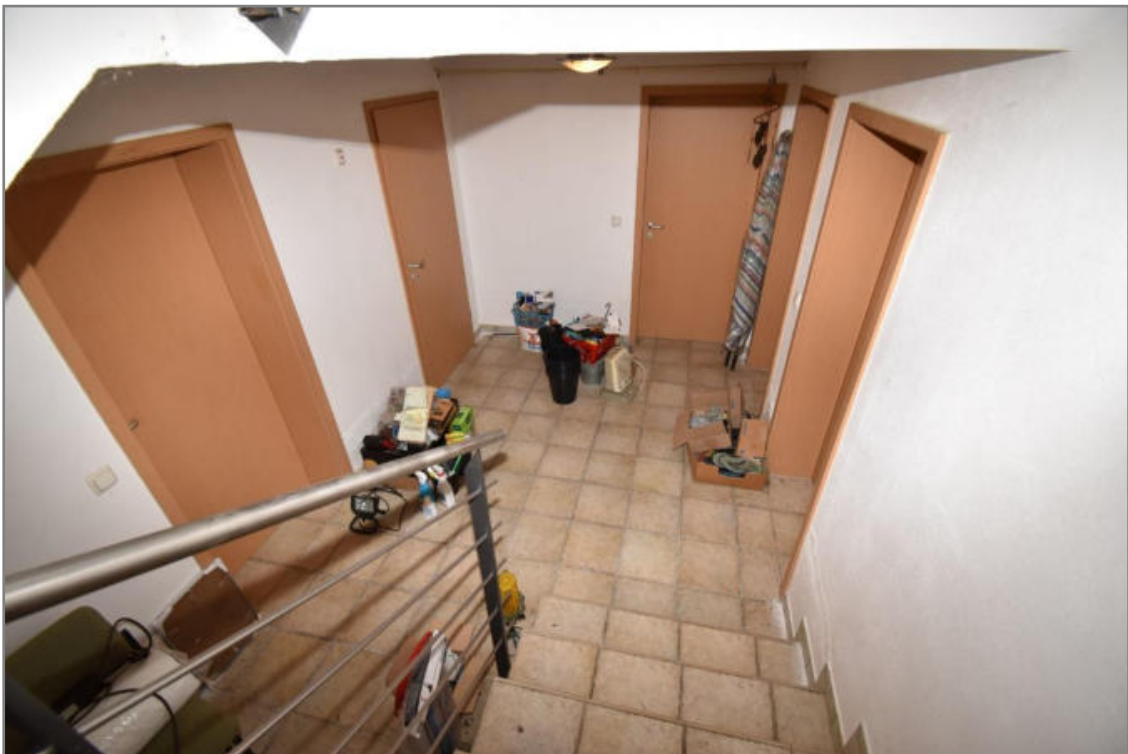
Blick nach Nordosten auf die Kelleraußentreppe



**Blick nach Nordwesten auf die östliche
Giebelseite des Wohnhauses**



Blick nach Osten auf den Hauseingang an der westlichen Giebelseite des Wohnhauses



Wohnhaus, KG, Flur



Wohnhaus, KG, Zähler-/Sicherungskasten im Keller 1



Wohnhaus, KG, Heizungsanlage im Heizungsraum



Wohnhaus, KG, Keller 3



Wohnhaus, KG, Keller 2



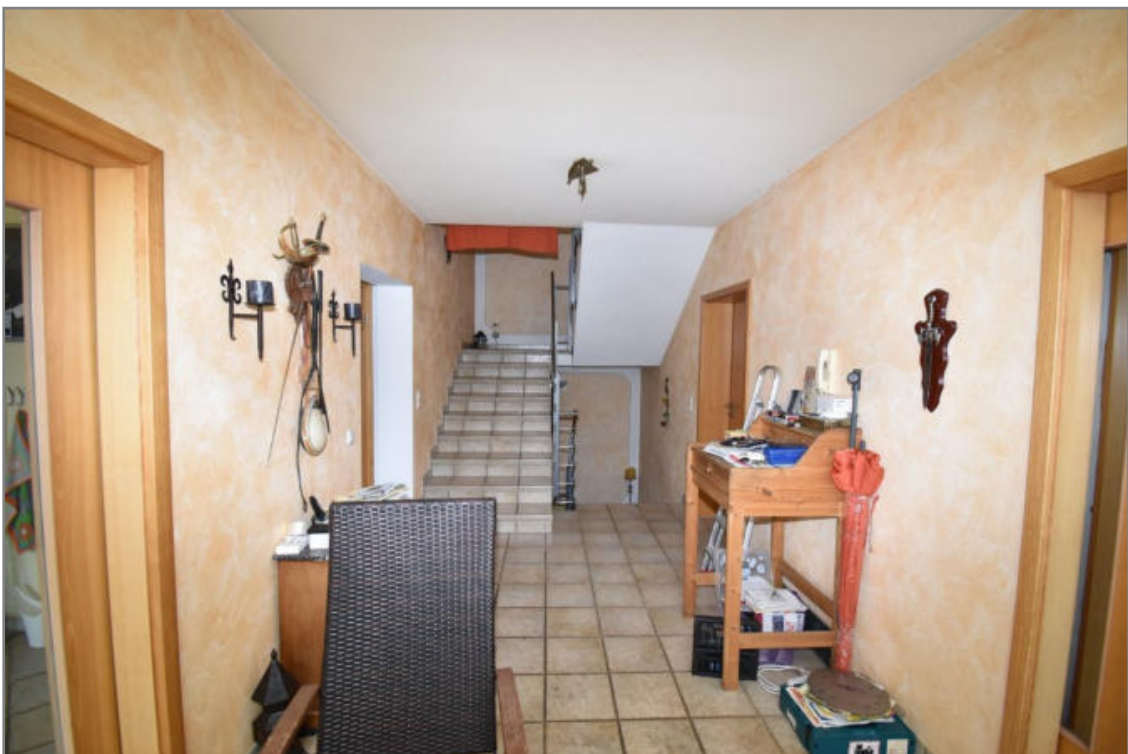
**Wohnhaus, KG, Waschküche mit Rückständen
von Feuchtigkeitseindringungen**



Wohnhaus, EG, Bad/WC



Wohnhaus, EG, Küche



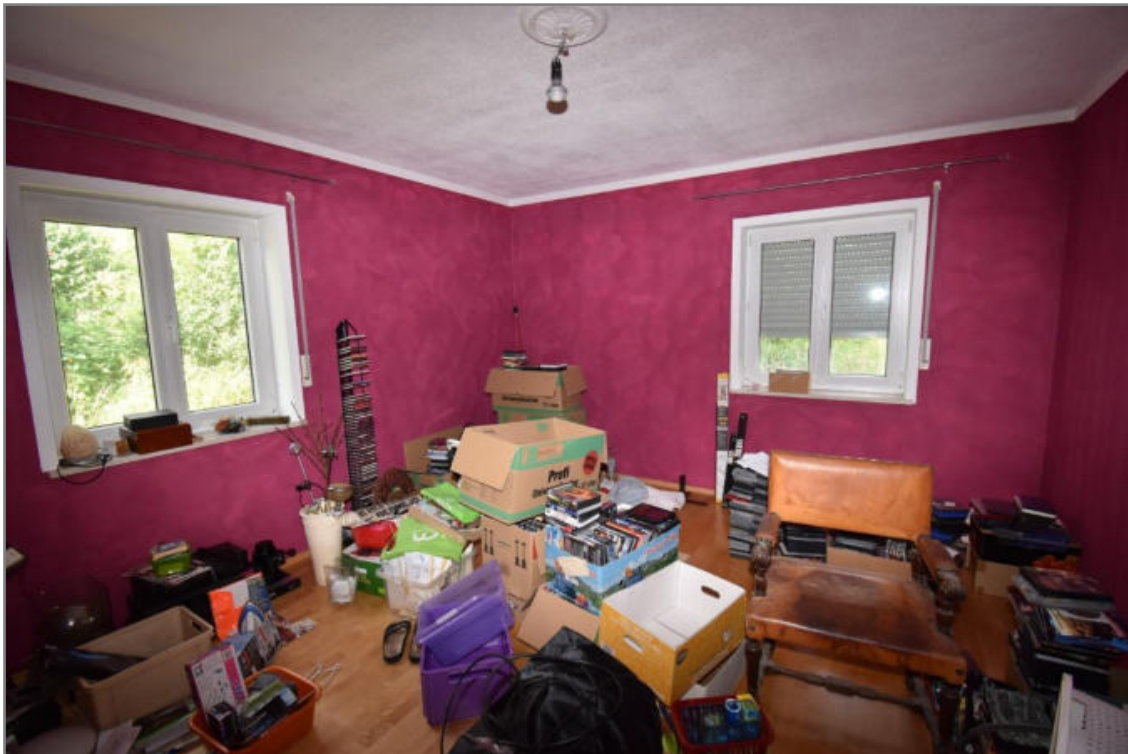
Wohnhaus, EG, Flur



Wohnhaus, EG, Fensterfront im Flur, schadhaft



Wohnhaus, EG, Wohnzimmer



Wohnhaus, EG, Arbeitszimmer



Wohnhaus, DG, Flur



Wohnhaus, DG, Bad/WC



Wohnhaus, Spitzboden



Doppelgarage, EG, westliche Garage



Doppelgarage, EG, östliche Garage