

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

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

Stadthägerstraße 4
86152 Augsburg

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

GUTACHTEN

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



Aktenzeichen:	1 K 50/23
Bewertungsobjekt:	Einfamilien-Wohnhaus mit Garage Monheimer Straße 15, 86700 Otting
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Otting, Flurstück 484/2
Grundbuchbezeichnung:	Amtsgericht Nördlingen Grundbuch von Otting Blatt 1253
Auftraggeber:	Amtsgericht Nördlingen Abteilung für Immobiliarvollstreckung
Wertermittlungsstichtag:	07. März 2024
Verkehrswert:	260.000 €

INHALTSVERZEICHNIS

1	ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE	3
2	ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1	Fragen des Gerichts	6
3	GRUNDSTÜCKSMERKMALE	7
3.1	Lagebeschreibung	7
3.1.1	Überörtliche Lage	7
3.1.2	Innerörtliche Lage	7
3.2	Rechtliche Gegebenheiten	8
3.2.1	Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs	8
3.2.2	Nicht eingetragene Rechte und Lasten	8
3.2.3	Bauplanungsrecht	8
3.2.4	Bauordnungsrecht	8
3.2.5	Abgabenrechtliche Situation	8
3.2.6	Mietverträge	8
3.2.7	Energieeffizienz	8
3.3	Grundstücksbeschreibung	9
3.3.1	Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße	9
3.3.2	Erschließung	9
3.3.3	Entwicklungszustand	9
3.3.4	Bodenbeschaffenheit	9
4	GEBÄUDEBESCHREIBUNG	10
4.1	Gebäudemerkmale	10
4.2	Ausstattungsmerkmale	11
4.3	Aufteilung	12
4.4	Flächenangaben	12
4.5	Beurteilung der baulichen Anlagen	12
5	WERTERMITTLUNG	14
5.1	Bodenwertermittlung	15
5.2	Sachwertverfahren	16
5.2.1	Erläuterung der Eingangsgrößen	16
5.2.2	Grundstückssachwert	19
5.3	Ertragswertverfahren	20
5.3.1	Erläuterung der Eingangsgrößen	20
5.3.2	Grundstücksertragswert	22
5.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	22
5.5	Ableitung des Verkehrswertes	23
5.6	Zubehörbewertung	23
6	VERKEHRSWERT	24
7	ANLAGEN	25
7.1	Übersichtskarte	25
7.2	Stadtplan	26
7.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	27
7.4	Grundrisse / Schnitt	28
7.4.1	Erdgeschoss	28
7.4.2	Dachgeschoss	29
7.4.3	Garage	30
7.5	Berechnung der Bruttogrundfläche	31
7.6	Wohnflächenzusammenstellung	32
7.7	Fotodokumentation: Ortstermin am 07.03.2024	33

1 ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE

Objekt	Einfamilien-Wohnhaus mit Garage in Otting
Wertermittlungsstichtag	07. März 2024
Qualitätsstichtag	07. März 2024
Ortstermin	07. März 2024
Baujahr	ca. 1960
Nutzung	Wohnnutzung
Wohnfläche	rd. 150 qm
Stellplätze	Doppelgarage
Grundstückssachwert	289.208 €
Grundstücksertragswert	242.720 €
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-30.000 €
Verkehrswert	260.000 €

2 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber	Amtsgericht Nördlingen Die Sachverständige wurde mit Beschluss vom 08.02.2024 beauftragt den Verkehrswert der Liegenschaft Monheimer Straße 15 in 86700 Otting zu ermitteln.								
Zweck des Gutachtens	Wertermittlung des Grundstücks im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.								
Bewertungsobjekt	Mit einem Einfamilien-Wohnhaus und Garage bebautes Grundstück in Otting								
Grundbuchrechtliche Angaben	<ul style="list-style-type: none">• Amtsgericht Nördlingen• Grundbuch von Otting• Blatt 1253								
Bestandsverzeichnis	<table border="1"><thead><tr><th>Nr.</th><th>Flurstück</th><th>Wirtschaftsart und Lage</th><th>Größe</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td>484/2</td><td>Monheimer Straße 15, Gebäude- und Freifläche</td><td>931 qm</td></tr></tbody></table>	Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe	1	484/2	Monheimer Straße 15, Gebäude- und Freifläche	931 qm
Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe						
1	484/2	Monheimer Straße 15, Gebäude- und Freifläche	931 qm						
Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)	<table border="1"><thead><tr><th>lfd. Nr.</th><th>Lasten und Beschränkungen</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet [...]</td></tr></tbody></table>	lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet [...]				
lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen								
1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet [...]								
Abteilung III	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.								
Ortsbesichtigung	Die Ortsbesichtigung fand am 07. März 2024 statt. Anwesend waren: <ul style="list-style-type: none">• Eigentümerin Grundbuch Abt. I, lfd. Nr. 1.1• Sachverständige Dipl.-Ing. Elisabeth Gertz-Mansky Bei der Ortsbesichtigung wurde das Gebäude innen und außen besichtigt. Die Eigentümerin hat den Abdruck von Fotoaufnahmen im Gutachten nicht gestattet.								
Wertermittlungsstichtag	Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. 07. März 2024								
Qualitätsstichtag	Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. 07. März 2024								

Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen

- Auszug aus dem Grundbuch vom 16.02.2024
- Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Donau-Ries, Stand 01.01.2022
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 16.02.2024
- Auskunft der Gemeindeverwaltung Otting vom 08.03.2024
- Bauantragsunterlagen "Erweiterung des Wohnhauses, Ausbau Dachgeschoss und Neubau einer Doppelgarage" mit Grundriss, Baubeschreibung und Baugenehmigung vom 03.05.1974
- Bauantragsunterlagen "Neubau einer Doppelgarage" mit Grundrissen und Baugenehmigung vom 23.02.1983
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Donau-Ries
- Auskünfte beim Ortstermin
- Geoport Stadtplan und Übersichtskarte

Im Bauaktenarchiv lag eine weitere Baugenehmigung über Anbau und Teilumbau des Wohnhauses aus dem Jahr 2001 vor. Dieser Bauantrag wurde augenscheinlich nicht ausgeführt.

Rechtliche Grundlagen

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

Literatur

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

2.1 Fragen des Gerichts

Miet- bzw. Pachtvertrag	Nach Auskunft der Eigentümerin ist das Gebäude nicht vermietet, es wird durch die Eigentümer selbst genutzt.
Wohnpreisbindung	Nach Auskunft der Eigentümerin besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.
Gewerbebetrieb	Nach Auskunft der Eigentümerin ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.
Maschinen oder Betriebseinrichtungen	Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, vorhanden.
Energieeffizienz	Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.
Altlasten	Nach Auskunft des Landratsamts Donau-Ries ist das Grundstück nicht im bayerischen Altlastenkataster erfasst.
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	Es wurden keine Hinweise auf das Vorliegen von baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen festgestellt.
Verdacht auf Hausschwamm	Es wurden keine Anhaltspunkte für das Vorliegen eines Hausschwammbefalls festgestellt.
Besonderheiten	Auf der Dachfläche ist eine Photovoltaikanlage installiert. Die Eigentümer haben beim Ortstermin angegeben, dass ihnen keine Informationen über den Eigentümer / Betreiber der Anlage vorliegen.

3 GRUNDSTÜCKSMERKMALE

3.1 Lagebeschreibung

3.1.1 Überörtliche Lage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Schwaben
Landkreis	Donau-Ries
Stadt / Gemeinde	Otting
Einwohnerzahl	ca. 800 Einwohner
Bundesstraßen	Auffahrt zur Bundesstraße B 2 in ca. 6 km Entfernung
Autobahnzufahrt	Auffahrt zur BAB 7 (Ulm-Würzburg), Anschlussstelle Neresheim in ca. 50 km Entfernung Auffahrt zur BAB 9 (München-Nürnberg), Anschlussstelle Kinding-Enkering in ca. 55 km Entfernung Auffahrt zur BAB 8 (München-Stuttgart), Anschlussstelle Gersthofen in ca. 60 km Entfernung
Flughafen	Flughafen München ca. 145 km entfernt
Bahnhof	Regional-Bahnhof Otting-Weilheim ca. 3 km entfernt ICE-Bahnhof Ingolstadt ca. 60 km entfernt
Öffentliche Verkehrsmittel	Nahverkehrsanschlüsse (Bus und Bahn) in fußläufiger Entfernung
Nächstgelegene größere Orte	Kreisstadt Nördlingen ca. 25 km entfernt Ingolstadt ca. 60 km entfernt Augsburg ca. 70 km entfernt

3.1.2 Innerörtliche Lage

Wohnlage	Lage in einem überwiegend durch dörfliche Wohnnutzungen geprägten Gebiet, Ortsrandlage Kindergarten in Otting, Grund-, Mittel- und weiterführende Schulen in Wemding, Monheim und Oettingen Hochschulen in Augsburg, Ingolstadt, Ulm und München Allgemein- und Fachärzte in Wemding, Krankenhaus in Oettingen und Nördlingen Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und längerfristigen Bedarf sind in Otting und Wemding und vorhanden.
Umgebungsbebauung	dörfliche Wohnbebauung
Immissionen	Besondere Lärmimmissionen konnten beim Ortstermin nicht festgestellt werden.
Lagebeurteilung	Zusammenfassend ordne ich die Lage in die Kategorie mittlere Wohnlage ein.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

3.2.1 Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet [...]

zu lfd. Nr. 1

Die Eintragung wirkt sich nicht wertmindernd aus.

3.2.2 Nicht eingetragene Rechte und Lasten

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

3.2.3 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan

Gemischte Baufläche / Dorfgebiet

Bebauungsplan

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

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

3.2.4 Bauordnungsrecht

Baugenehmigungen haben der Sachverständigen vorgelegen. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

3.2.5 Abgabenrechtliche Situation

Die Erschließungsbeiträge für die erstmalige Erschließung wurden laut Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Wemding erhoben und bezahlt.

Die Vorauszahlungen für den Verbesserungsbeitrag Wasser wurden bezahlt, nach telefonischer Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Wemding ist vermutlich nicht mit einer Restzahlung, sondern mit einem Guthaben aus diesen Vorauszahlungen zu rechnen.

Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Beiträge für die erstmalige Erschließung oder sonstige Beiträge nach dem kommunalen Abgabenrecht mehr anfallen.

3.2.6 Mietverträge

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet.

3.2.7 Energieeffizienz

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

3.3 Grundstücksbeschreibung

3.3.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße

Straßenfront	ca. 34 m
Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: 931 qm
Grundstücksform	annähernd rechteckiger Grenzverlauf
topograf. Grundstückslage	annähernd eben

3.3.2 Erschließung

Straßenart	"Monheimer Straße" als Ortsstraße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, Gehweg vorhanden
Ver- und Entsorgungsanschlüsse	elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

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

3.3.4 Bodenbeschaffenheit

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

4 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

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

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

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

Hinweis:

Die tatsächlich vorgefundene Raumaufteilung weicht von den Planunterlagen ab. Ein Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Die Abweichungen sind in den Grundrissen schematisch dargestellt.

Bauart	Eingeschossiges Wohnhaus, das Dachgeschoss ist ausgebaut, das Gebäude ist unterkellert
Baujahr	ca. 1960 (Angabe der Eigentümerin)
Modernisierung	ca. 1974 - Erweiterung des Gebäudes (gartenseitig Richtung Süden) ca. 2012 - teilweise Einbau Kunststofffenster ca. 2021 - Renovierungsarbeiten der heutigen Eigentümer: Bad im Dachgeschoss, Einbauküche unbekannter Zeitpunkt: Erneuerung der Dacheindeckung, Einbau Kunststofffenster
Bewertungsrelevantes Baujahr	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf 30 Jahre geschätzt, Bewertungsrelevantes Baujahr = 1974

4.1 Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	vermutlich Massivbauweise
Fundamente	vermutlich Streifenfundamente
Kellerwände	Massivkeller
Geschossdecken	vermutlich Massivdecken, Kappen-bzw. Betondecke über dem Kellergeschoss Holzbalkendecke über dem Dachgeschoss
Treppen	Massivtreppe mit Tritt- und Setzstufenbelag aus Werkstein zum Dachgeschoss, Bodeneinschubtreppe zum Spitzboden, Stahltreppe mit Trittstufen aus Holz zum Kellergeschoss (Altbau) Außentreppe zum Kellergeschoss (Anbau)

Dachkonstruktion	Satteldach mit Aufbauten
Dachdeckung	Betondachsteine, Mineralfaserdämmung als Zwischensparrendämmung, nach Auskunft des Eigentümers wurde die Dachschräge nur ca. zur Hälfte gedämmt.
Fenster	Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung, überwiegend Rollläden mit Gurtzug, teilweise motorisch betriebene Rollläden, Kunststoff-Dachflächenfenster
Türen	Hauseingangstür als Aluminiumtürelement Innentüren als beschichtete Standardtüren mit Holzzargen
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, 2 Terrassen, Kelleraußentreppe, 2 Gartenhäuser in Holzbauweise, Dacheindeckung Faserzementwellplatten oder Bitumenschindeln
Besondere Bauteile	Gaube; Balkon, der ursprüngliche Balkon wurde zur abgeschlossenen Loggia umgebaut. Massivbrüstung, Kunststofffenster, Dacheindeckung Kunststoffplatten
Stellplätze/Garagen	Doppelgarage in Massivbauweise, zwei Sektionaltore, Dacheindeckung Faserzementwellplatten

4.2 Ausstattungsmerkmale

Wände	in Wohnräumen überwiegend Verputz mit Anstrich
Decken	in Wohnräumen überwiegend Verputz / Verkleidung mit Anstrich
Fußböden	in Wohnräumen überwiegend als Laminatbelag
San. Ausstattung	<u>Erdgeschoss:</u> Bad ausgestattet mit Badewanne, bodengleicher Dusche mit Glasduschabtrennung, Waschtisch und WC, Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Teilverfliesung der Wände <u>Dachgeschoss:</u> Bad ausgestattet Badewanne, Waschtischanschlüsse ohne Waschtisch, WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Teilverfliesung der Wände Die Ausstattung wird als gut beurteilt.
Heizung	Ölbefeuerte Zentralheizungsanlage als Brennwertheizung, Kunststoff-Öltanks in Auffangwanne Plattenheizkörper mit Thermostatsteuerung, Fußbodenheizung im Bad (Erdgeschoss), Zusatzheizung über Kamin im Wohnraum
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung, zusätzlich über Solarthermie
Elektroinstallation	normale Ausstattung, Hausanschluss über Dachständer

Küchenausstattung Einbauküche im Erdgeschoss:
Ausstattung: Ceran-Kochfeld mit Kochfeldabzug, Einbau-Geschirrspülmaschine, Einbaubackofen, Einbau-Kühlschrank
Anschaffung ca. 2021, Neupreis ca. 12.000 €

4.3 Aufteilung

Erdgeschoss 2 Zimmer, Küche/Essen, Bad/WC, Flur, Terrasse
Dachgeschoss 3 Zimmer, Bad, Flur, Loggia
Kellergeschoss Kellerräume, Heizraum, Flur

4.4 Flächenangaben Die Flächenangaben wurden den Bauantragsunterlagen aus dem Jahr 1974 entnommen bzw. daraus ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)

Wohnfläche rd. 150 qm
Bruttogrundfläche rd. 360 qm

4.5 Beurteilung der baulichen Anlagen

Die Ausstattung des Gebäudes wird insgesamt als mittel beurteilt. Der bauliche Zustand und der Zustand der haustechnischen Anlagen werden im Wesentlichen als durchschnittlich beurteilt. Die Außenfassade, das Dach und die raumbegrenzenden Bauteile zum Keller genügen baujahresbedingt nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz.

Der bauliche Zustand der Garage wird als unterdurchschnittlich beurteilt.

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

Bei der Begehung wurden folgende bautechnische Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) festgestellt:

- | | |
|---------------------|--|
| Erdgeschoss | <ul style="list-style-type: none">• Bodenbeläge: Sockelleisten fehlen überwiegend• Wohnzimmer: Laminatbelag wurde teilweise nach Wasserschaden durch Undichtigkeiten im Bereich der, im Dachgeschoss liegenden Loggia, entfernt |
| Dachgeschoss | <ul style="list-style-type: none">• Eingangspodest: Verkleidung und Absturzsicherung fehlen• Treppe: Treppengeländer fehlt• Loggia: Dachundichtigkeiten durch technisch unfachmännische Ausführung• Bad: Waschtisch fehlt• Dachdämmung fehlt teilweise• Schornstein mit Versottungsspuren |
| Kellergeschoss | <ul style="list-style-type: none">• Treppe: Treppengeländer fehlt• Durchfeuchtungsspuren, Schimmelbildung im Bereich der Außenwände |
| Garagen, Gartenhaus | <ul style="list-style-type: none">• geringe lichte Raumhöhe• Die Dacheindeckung der Garage ist beschädigt. Die Dachdeckungen der Garage und des Gartenhauses wurden im Rahmen dieses Wertgutachtens nicht auf Asbest untersucht. Es ist wahrscheinlich, dass es sich bei den Faserzementwellplatten um asbesthaltiges Material handelt. Es ergeben sich u.U. erhöhte Kosten mit asbestzementgebundenen Baustoffen, wenn diese saniert oder erneuert werden.• Durchfeuchtungsspuren im Bereich der rückwärtigen Außenwand |

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

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

Anmerkung:

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

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

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

5 WERTERMITTLUNG

Vorgehensweise

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) sind für die Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen¹. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

Vergleichswertverfahren

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

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

Ertragswertverfahren

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

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

Sachwertverfahren

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

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

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

¹ §6 Abs. 1, ImmoWertV 2021

5.1 Bodenwertermittlung

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Donau-Ries hat für das Gebiet, in dem sich das bebaute Grundstück befindet, einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von **46 €/qm** festgestellt (Stand 01.01.2022).

Dieser Richtwert bezieht sich auf eine Richtwertzone mit folgenden Merkmalen:

- baureifes Land
- Gemischte Baufläche
- erschließungsbeitragsfrei

Anpassung des Bodenrichtwertes

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

Beschaffenheitsfaktoren:

- Grundstücksgröße 931 qm
- annähernd rechteckiger Zuschnitt

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **46 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	46 €/qm
Grundstücksgröße	931 qm
Bodenwert absolut	42.826 €

5.2 Sachwertverfahren

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

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert nach folgendem Schema berechnet.

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

5.2.1 Erläuterung der Eingangsgrößen

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

Auszug NHK 2010, Kostenkennwerte Freistehende Einfamilienhäuser

Typ 1.01

Keller-, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Standardstufe 2	725 €/qm BGF
Standardstufe 3	835 €/qm BGF

Nach sachverständiger Würdigung wurde der NHK-Ansatz entsprechend der jeweiligen Standardstufe der Standardmerkmale ermittelt.

gewogener Grundflächenpreis	805 €/qm BGF
-----------------------------	--------------

Auszug NHK 2010, Kostenkennwerte Garagen

Typ 14

Einzelgaragen

Standardstufe 3	245 €/qm BGF
Standardstufe 4	485 €/qm BGF

gewogener Grundflächenpreis	400 €/qm BGF
-----------------------------	--------------

Baupreisindex

Nach § 36 (2) ImmoWertV sind die aus den Kostenkennwerten ermittelten Herstellungskosten mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Die Baupreissteigerung von 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag betrug laut dem Bericht des Statistischen Bundesamtes + 79 Prozent.

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

Bruttogrundfläche

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

Wohnhaus	rd. 360 qm
Garage	rd. 33 qm

Regionalfaktor

Nach § 36 (1) sind zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Der Regionalfaktor ist nach Absatz 3, § 36 ImmoWertV ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstückmarkt. Der örtliche Gutachterausschuss leitet keine Regionalfaktoren ab. Es wird von einem Regionalfaktor von 1,0 ausgegangen.

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

Alterswertminderung

Je älter eine bauliche Anlage wird, desto mehr verliert sie an Wert. Dieser Wertverlust wird als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt. Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

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

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die Dauer verlängern oder verkürzen.

wirtschaftliche Restnutzungsdauer	rd. 30 Jahre
-----------------------------------	--------------

Alterswertminderungsfaktor	0,38
----------------------------	------

Bauliche Außenanlagen

Auf dem zu bewertenden Grundstück befinden sich bauliche Außenanlagen, wie

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Zuwegung
- Kelleraußentreppe
- Nebengebäude

Die Herstellungskosten für diese baulichen Außenanlagen werden regelmäßig pauschaliert angesetzt.

Bauliche Außenanlagen	6 %
-----------------------	-----

Nicht erfasste werthaltige Bauteile

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

Werthaltige Bauteile	Zeitwert
Gaube	5.000 €

Zeitwert Garage

Grundflächenpreis	400 €/qm
Baupreisindex	1,790
Normalherstellungskosten	716 €/qm
Bruttogrundfläche	33 qm
Zwischenwert	23.631 €
Alterswertminderungsfaktor	0,38
Zeitwert	8.862 €

Zeitwert Garage	8.862 €
-----------------	---------

Marktanpassung

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

Mit Sachwertfaktoren sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Sachwertfaktoren sind Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden. Die Ableitung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors erfolgt in Anlehnung an den Bericht "Ergebnis der Auswertung wertrelevanter Daten" des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Donau-Ries

Ein- und Zweifamilienhäuser

vorläufiger Sachwert in €	SWF	vorläufiger Sachwert in €	SWF
100000	1,81	400000	1,17
130000	1,69	430000	1,14
160000	1,59	460000	1,10
190000	1,51	490000	1,08
220000	1,45	520000	1,05
250000	1,39	550000	1,02
280000	1,33	580000	1,00
310000	1,29	610000	0,97
340000	1,24	640000	0,95
370000	1,21	670000	0,93
		700000	0,91

Unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor von 1,10 für marktkonform und angemessen.

Sachwertfaktor	1,10
----------------	------

Bodenwert

s. Bodenwertermittlung

5.2.2 Grundstückssachwert

	Kostenkennwert Gebäudety 1.01		805 €/qm
x	Baupreisindex	1,790	636 €/qm
=	Normalherstellungskosten		1.441 €/qm
x	Bruttogrundfläche		360 qm
=	Herstellungswert d. baulichen Anlagen		518.815 €
x	Alterswertminderungsfaktor	0,38	194.556 €
x	Regionalfaktor	1,00	194.556 €
+	Herstellungswert bauliche Außenanlagen	6,00%	11.673 €
=	Zwischenwert		206.229 €
+	Zeitwert Werthaltige Bauteile		5.000 €
+	Zeitwert Garage		8.862 €
=	Gebäudesachwert		220.091 €
+	Bodenwert		42.826 €
=	vorläufiger Verfahrenswert		262.917 €
x	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor		1,10
=	marktangepasster Verfahrenswert		289.208 €

5.3 Ertragswertverfahren

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

Der Ertragswert hängt von verschiedenen Eingangsgrößen ab:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer
- Liegenschaftszinssatz
- Bodenwert

5.3.1 Erläuterung der Eingangsgrößen

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

Rohertrag

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

Beschaffenheitsfaktoren des Wohngebäudes

- Einfamilien-Wohnhaus, ca. 150 qm Wohnfläche
- Zentralheizung
- Bad/WC in modernisierter Ausstattung
- Doppelgarage
- Gartennutzung
- Terrasse

Marktüblicher Mietertrag

Einfamilienhäuser werden i.d.R. zu Pauschalpreisen vermietet. Ich halte einen Mietertrag von 1.100 €/Monat einschließlich Doppelgarage für marktüblich erzielbar.

Rohertrag rd. 13.200 €/Jahr

Tatsächlicher Mietertrag

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet.

Bewirtschaftungskosten

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

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

Verwaltungskosten

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

In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:

351 € je Wohngebäude

46 €/jährlich je Garage oder Einstellplatz

Verwaltungskosten rd. 443 €/Jahr

Instandhaltungskosten Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.
In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
rd. 13,80 €/qm Wohnfläche/Jahr
104 € jährlich je Garage oder Einstellplatz

Instandhaltungskosten	rd. 2.278 €/Jahr
-----------------------	------------------

Mietausfallwagnis Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.
In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
Wohnnutzung: 2 Prozent

Mietausfallwagnis	rd. 264 €/Jahr
-------------------	----------------

Zusammenfassung

Bewirtschaftungskosten	rd. 2.985 €/Jahr
-------------------------------	------------------

Der Reinertrag wird mittels Liegenschaftszinssatz und wirtschaftlicher Restnutzungsdauer kapitalisiert.

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

IVD-Liegenschaftszinssätze Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat aktuelle, marktübliche Liegenschaftszinssätze für Deutschland veröffentlicht (Stand 2023). Sie sind das Resultat einer bundesweiten Erhebung der IVD-Bewertungssachverständigen.
Der Liegenschaftszinssatz für freistehende Einfamilienhäuser wird in einer Spannweite von 1,5 – 4,0 % angegeben.

Unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 1,50 % für marktkonform und angemessen.

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

wirtschaftliche Restnutzungsdauer	rd. 30 Jahre
-----------------------------------	--------------

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

Barwertfaktor	24,016
---------------	--------

Bodenwertverzinsung

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

1,5 % Reinertragsanteil des Bodenwertes	642 €
---	-------

Bodenwert

s. Bodenwertermittlung

5.3.2 Grundstücksertragswert

	Rohertrag	13.200 €
-	Bewirtschaftungskosten	2.985 €
=	Reinertrag	10.215 €
-	Reinertragsanteil des Bodenwertes	642 €
=	Gebäudereinertrag	9.573 €
x	Barwertfaktor	24,016
=	Gebäudeertragswert	229.894 €
+	Bodenwert	42.826 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	272.720 €

5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

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

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Bautechnische Beanstandungen

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

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

5.5 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufige Verfahrensergebnisse:

vorläufiger Grundstücksachwert	289.208 €
vorläufiger Grundstücksertragswert	272.720 €

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

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

Nachfolgend wird die Abweichung des Grundstückssachwertes zum Grundstücksertragswert dargestellt:

Grundstückssachwert	259.208 €
Grundstücksertragswert	242.720 €

Das, für die Wertermittlung anzuwendende, Verfahren richtet sich nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Entsprechend den Marktgegebenheiten orientiert sich der Verkehrswert von Objekten, bei denen das Interesse des Nutzers nicht ertragsorientiert ist, am Sachwert.

Verkehrswert gerundet	260.000 €
------------------------------	------------------

5.6 Zubehörbewertung

Das Zubehör einer Hauptsache besteht nach § 97 BGB insbesondere aus beweglichen Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen. Sie stehen in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache. Als Zubehör werden beispielsweise Maschinen oder Einrichtungsgegenstände verstanden. Eine Einbauküche kann wesentlicher Bestandteil einer sein, wenn sie fest eingebaut wurde, jedoch auch als Zubehör gelten, solange sie kein wesentlicher Bestandteil ist. Es bestehen jedoch regional unterschiedliche Verkehrsauffassungen.

Vorbemerkung

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

Erdgeschoss - Einbauküche:

Ausstattung: Ceran-Kochfeld mit Kochfeldabzug, Einbau-Geschirrspülmaschine, Einbaubackofen, Einbau-Kühlschrank

Anschaffung ca. 2021, Neupreis ca. 12.000 €

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

5.000 €

6 VERKEHRSWERT

Definition

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

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

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

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale wird der Verkehrswert der Liegenschaft Monheimer Straße 15 in 86700 Otting am Wertermittlungstichtag 07. März 2024 geschätzt auf

260.000 €

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

Das vorliegende Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt und umfasst:

24 Seiten = 44.728 Zeichen (aufgerundet auf 45.000 Zeichen)

8 Blatt Anlagen

3 Seiten Fotodokumentation (6 Fotos)

Augsburg, den 25. März 2024

Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

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

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

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

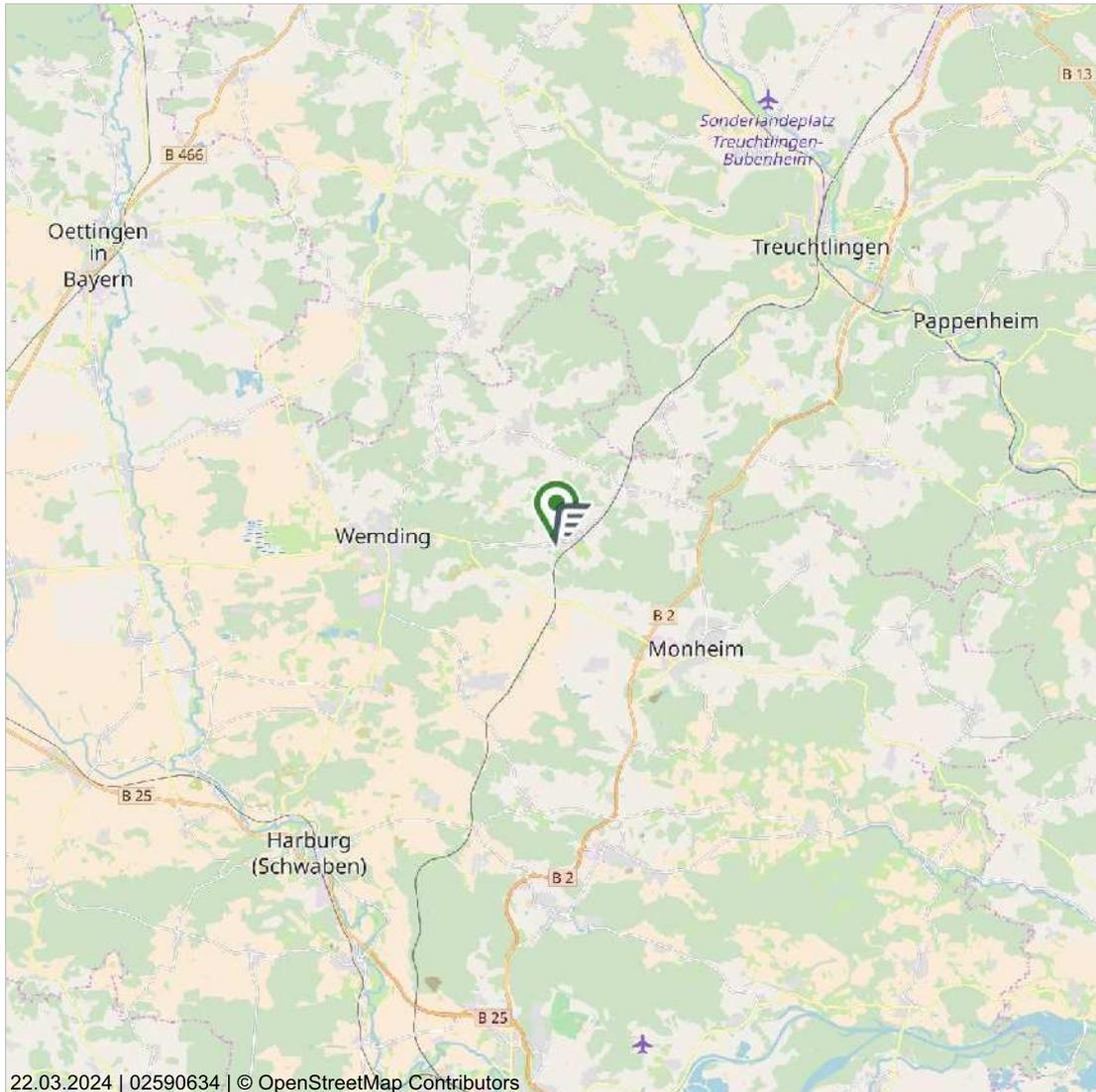
² § 194 BauGB

7 ANLAGEN

7.1 Übersichtskarte

Übersichtskarte on-geo

86700 Otting b Donauwörth, Monheimer Str. 15



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



0

20.000 m

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

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

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

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

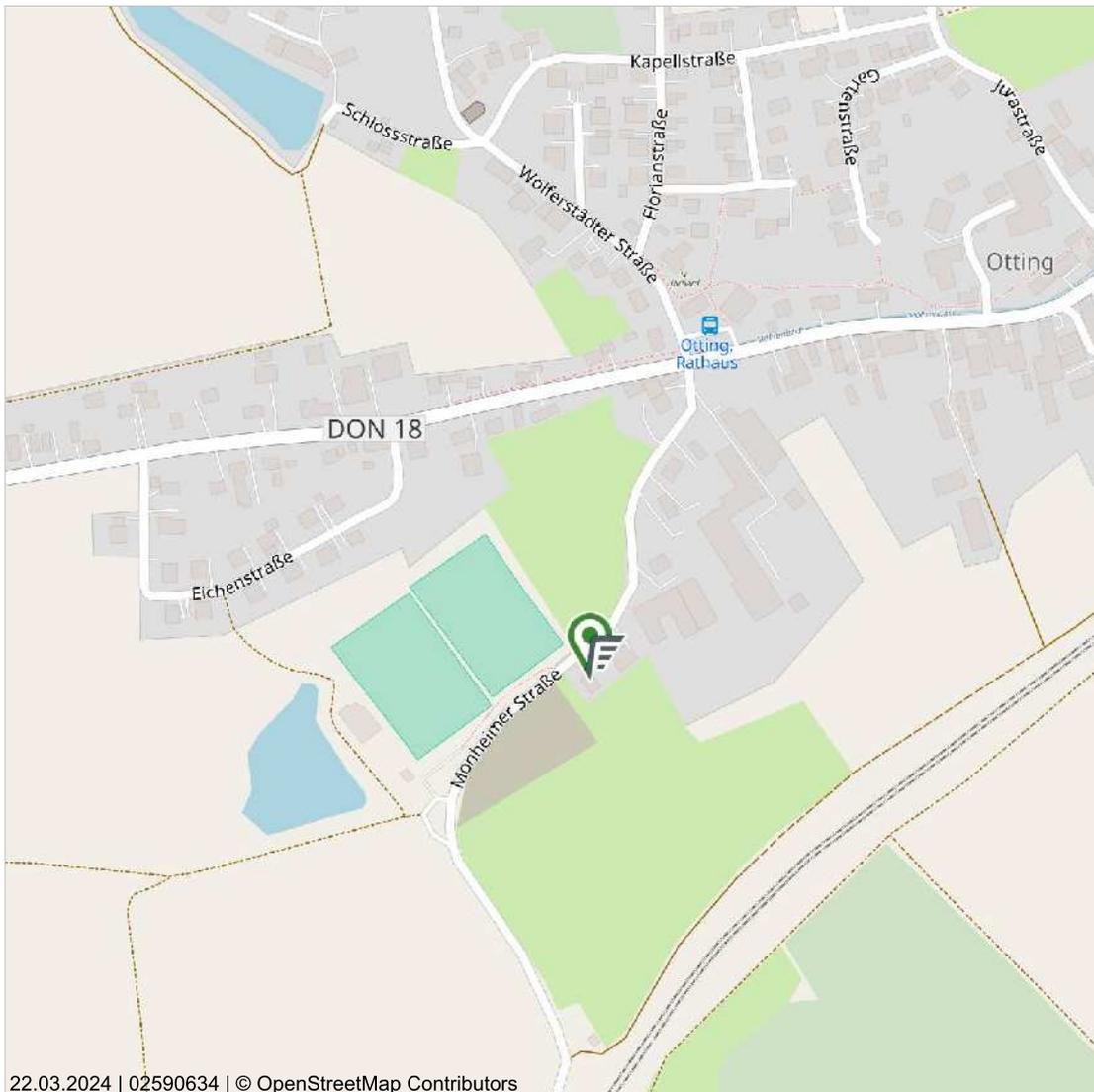
Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

7.2 Stadtplan

Stadtplan on-geo

86700 Otting b Donauwörth, Monheimer Str. 15



22.03.2024 | 02590634 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000
Ausdehnung: 850 m x 850 m



0

500 m

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

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

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

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

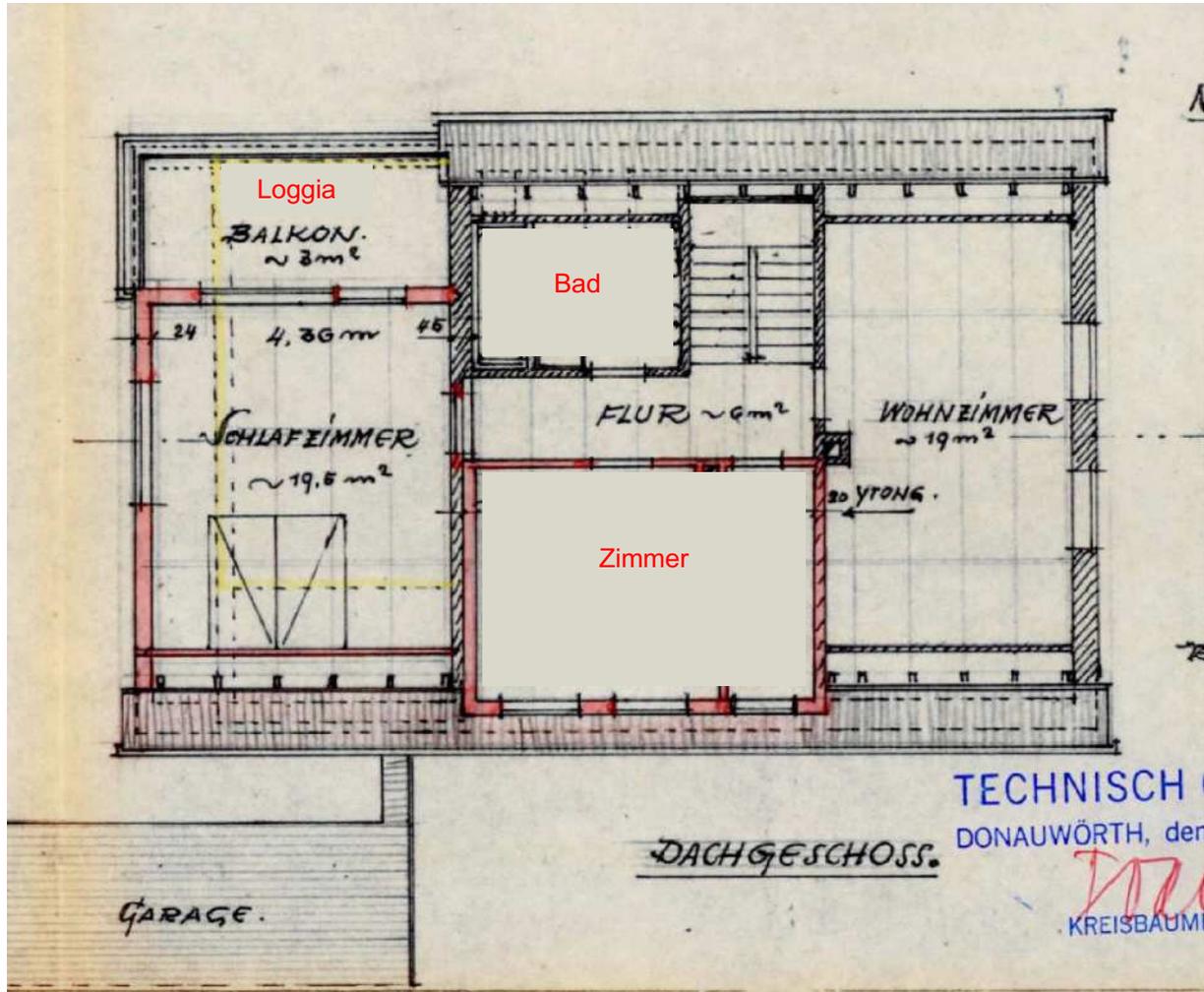
7.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster



[Auszug aus dem Liegenschaftskataster; © LVG, Nr. 2295/2009](#)

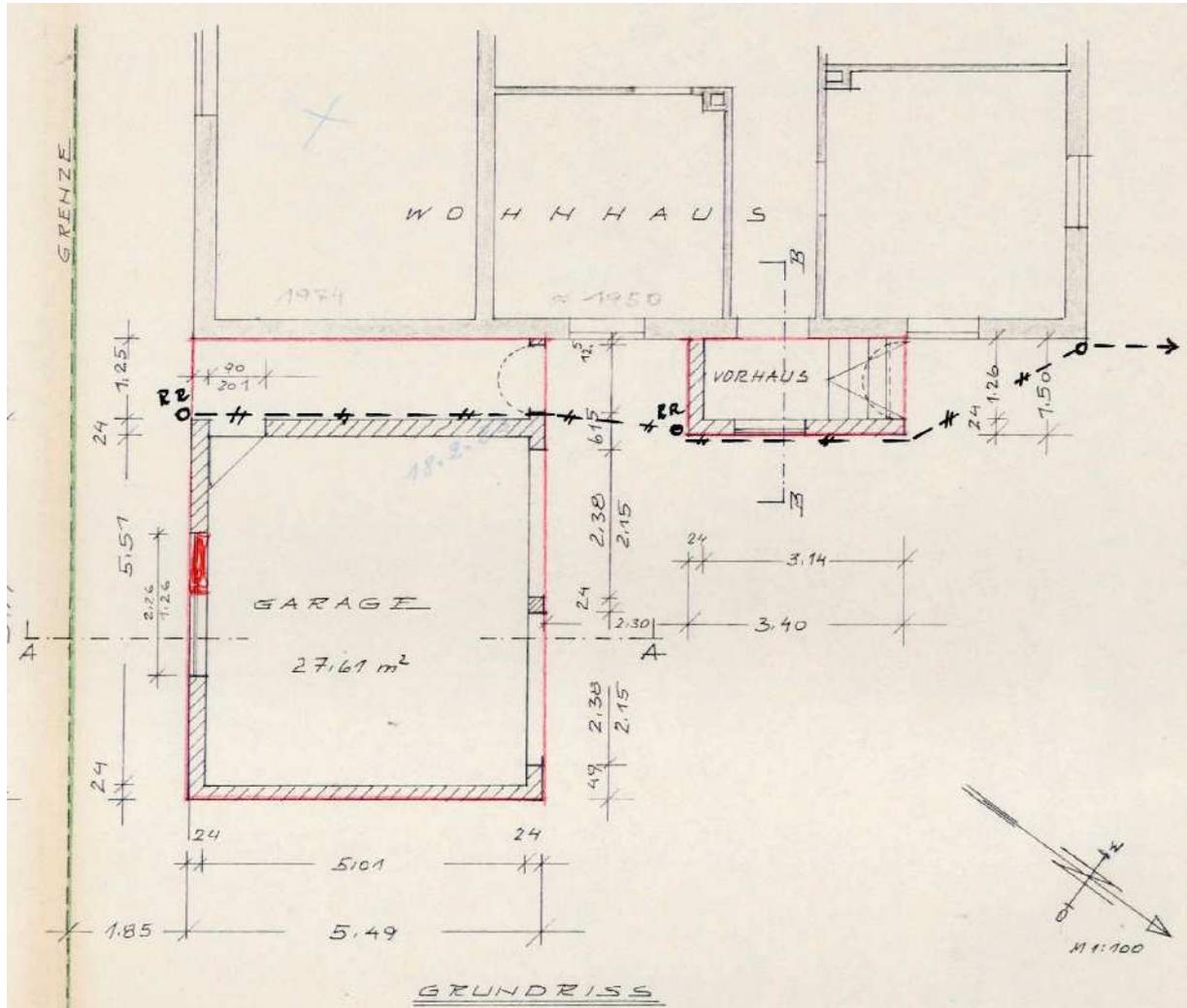
7.4.2 Dachgeschoss

(ohne Maßstab)



7.4.3 Garage

(ohne Maßstab)



7.5 Berechnung der Bruttogrundfläche

Vorbemerkung:

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

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

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,

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

Bereich c: nicht überdeckt.

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

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

Die Maßangaben der Bauzeichnungen wurden durch Maßentnahme aus dem BayernAtlas überprüft und angepasst.

Wohnhaus				
Geschoss		Länge (m)	Breite (m)	BGF (qm)
Kellergeschoss	+	14,250	8,750	rd. 120,00
Erdgeschoss	+	14,250	8,750	rd. 120,00
Dachgeschoss	+	14,250	8,750	rd. 120,00
Summe	=			rd. 360,00

Garage				
Geschoss		Länge (m)	Breite (m)	BGF (qm)
Erdgeschoss	+	5,990	5,490	32,89
Summe	=			32,89

7.6 Wohnflächenzusammenstellung

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

Geschoss	Raumbezeichnung		WF (qm)
Erdgeschoss	Kind	+	13,00
	Küche	+	13,00
	Flur	+	10,00
	Schlafzimmer	+	12,00
	Wohnzimmer	+	35,05
	Summe	=	83,05
	./. 3 % Putzabzug	-	-2,49
	Erdgeschoss	=	80,55
Dachgeschoss	Schlafzimmer	+	19,50
	Bad/WC	+	6,00
	Küche/Speis	+	16,00
	Flur	+	6,00
	Wohnzimmer	+	19,00
	Summe	=	66,50
	./. 3 % Putzabzug	-	-2,00
	Dachgeschoss	=	68,50
Zusammenfassung	Erdgeschoss	+	80,55
	Dachgeschoss	+	68,50
	Summe	=	149,05

7.7 Fotodokumentation: Ortstermin am 07.03.2024



Foto 1 Straßenansicht von Norden



Foto 2 Eingangsansicht von Norden



Foto 3 Ansicht von Westen



Foto 4 Ansicht von Süd-Westen



Foto 5 Ansicht von Süd-Westen - Erweiterung aus dem Jahr 1974



Foto 6 Doppelgarage und Nebengebäude