

**WOLFGANG EICHELMANN**  
FREIER ARCHITEKT DIPL.-ING (FH)



VON DER IHK SCHWABEN ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER  
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

## Verkehrswertgutachten

über das Grundstück

in 86637 Villenbach / OT Wengen,  
Villenbacher Straße 7,  
Flst. Nr. 19, Grundstücksgröße 6.436 m<sup>2</sup>,

eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Dillingen,  
Gemarkung Wengen, Blatt 995,

bebaut mit

Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude



<b>Verkehrswert</b>	<b>315.000,- €</b>	
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	12.05.2021	(entspricht dem Qualitätsstichtag)
<b>Auftraggeber</b>	Margit Oblinger Eichenweg 26 86637 Wertingen	
<b>Verfasser</b>	Dipl.-Ing.(FH) Wolfgang Eichelmann, Augsburger Straße 24, 89312 Günzburg, Tel.: 08221 / 201 31 13	
<b>Zweck der Wertermittlung</b>	Erbauseinandersetzung	

Dieses Gutachten umfasst 36 Seiten.  
Es wurde in 2 Ausfertigungen erstellt.  
Davon eine für meine Unterlagen.

## 1.0 Aufgabenstellung

Frau Margit Oblinger beauftragte mich mit der Feststellung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB für das im Deckblatt beschriebene Anwesen wegen der Erbschaftsregelung.

Wertermittlungsstichtag soll auftragsgemäß der Tag meiner Besichtigung am 12.05.2021 sein.

## 2.0 Bewertungsgrundlagen

Wertbegriff	Verkehrswert gemäß § 194 BauGB (Marktwert)
Grundbuchblatt	Blatt 995, vollständiger Ausdruck vom 21.03.2017
Bodenrichtwerte des	Gutachterausschusses des Landratsamtes Dillingen
Pläne	zu den baulichen Anlagen (s. Anlage)
meine Ortsbesichtigung	am 12.05.2021, im Beisein der Auftraggeberin

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung können nur Sachverhalte Berücksichtigung finden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Inaugenscheinnahme feststellbar sind.

Bei der Bewertung werden deshalb grundsätzlich ortsübliche, altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt.

Ergeben sich Verdachtsmomente für Altlasten bei der Ortsbegehung oder im Laufe der Recherchen zum Grundstück wird hierauf im Gutachten gesondert eingegangen.

Ebenso werden keine Untersuchungen bei den baulichen Anlagen hinsichtlich Standsicherheit, Schallschutz, Wärmeschutz, Schädlingsbefall und schadstoffbelasteter Baustoffe und keine Funktionsprüfungen der technischen Ausrüstung (Heizung, Sanitär, Elektrik) durchgeführt.

Es wird im nachfolgenden davon ausgegangen, dass keine Wertbeeinflussungen durch die oben dargestellten Sachverhalte vorliegen, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar ist.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel und Bauschäden erfolgte nicht.

Die Einhaltung öffentlich rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und Nutzung des Bodens und der baulichen Anlagen wurde nicht geprüft.

Flächenberechnungen	des Verfassers
Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktbericht	des Gutachterausschusses des Landratsamtes Dillingen

Gesetze und Verordnungen in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung

- Bürgerliches Gesetzbuch BGB
- Baugesetzbuch BauGb
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2010)
- Wertermittlungsrichtlinien WertR 2016
- Sachwertrichtlinie SW-RL
- Ertragswertrichtlinie EW-RL
- Vergleichswertrichtlinie VW-RL
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Energieeinsparverordnung (EnEV)
- Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (1.BImSchV)

Annahmen

- formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen
- Übereinstimmung der Planmaße mit den Maßen der baulichen Anlagen bzw. keine signifikanten Abweichungen, die Auswirkung auf das Ergebnis des Gutachtens haben

### 3.0 Grundbuch

Der nachstehende Grundbuchstand vom 21.03.2017 wird auftragsgemäß für den Wertermittlungsstichtag zum 12.05.2021 zu Grunde gelegt.

#### 3.1 Grundbuchstelle

Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt
Dillingen	Wengen	995

#### 3.2 Bestandsverzeichnis

Lfd.Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Wengen	19	Villenbacher Straße 17, Gebäude- und Freifläche	6.436 m <sup>2</sup>

#### 3.3 Erste Abteilung

Eigentümer

#### 3.4 Zweite Abteilung

Lfd.Nr. 2 u. 3

Teilbebauungsverbot für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 18, Gemarkung Wengen und für den Landkreis Dillingen

Lfd.Nr. 4

Trafostations- und Stromleitungsrecht für Lechwerke AG

#### 3.5 Dritte Abteilung

keine Eintragungen

#### 4.0 Beschreibung der Grundstücksmerkmale

Nachstehend aufgeführte Sachverhalte stellen stichpunktartig die wesentlichen wertrelevanten Eigenschaften des Grundstücks zum 12.05.2021 dar.  
Die dargestellten Sachverhalte erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

#### 4.1 Großraumlage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Schwaben
Landkreis	Dillingen
Verwaltungsgemeinschaft	Wertingen
Gemeinde	Villenbach
Ortsteil	Wengen
überregionale Verkehrsanbindung	Bundesstraße 16 ca.25km nördlich  Autobahnanschluss besteht südlich zur A8 bei der Autobahnanschlussstelle Zusmarshausen in ca. 22 km Entfernung
Wirtschaftsraum	stark ländlich geprägt

#### 4.2 Ortsbeschreibung

Villenbach hat ca. 1.200 Einwohner, die sich auf mehrere, kleinere Ortschaften verteilen. Zu Villenbach gehören Riedsend, Wengen, Demhart, Beuren, Hausen und Rischgau. Weiterführende Schulen sowie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im ca. 15 km entfernten Wertingen vorhanden.  
Wengen liegt mit seinen ca. 150 Einwohnern ca. 2km westlich von Villenbach.

### 4.3 Beschreibung des Grundstücks

Ortslage	im Dorfkern an der Ortsdurchfahrtsstraße
Umgebung	Wohnbebauung, landwirtschaftliche Anwesen
Immissionen / Störungen	keine
Grundstückszuschnitt	unregelmäßiger Zuschnitt, b/t = ca. 75m / ca. 125m  im Norden von der Villenbacher Straße erschlossen, im Westen von der Kirchstraße begrenzt, im Süden vom Weiherlebach begrenzt, (s. Luftbild, S. 25)
Grundstücksfläche	6.436 m <sup>2</sup>
Oberfläche	Südhanggefälle von der Villenbacher Straße
Bebauung	Einfamilienhaus und ehem. Landwirtschaftsgebäude
Untergrundbeschaffenheit	Aussagen über die Tragfähigkeit des Untergrundes sowie den Grundwasserstand werden nicht getroffen. Es wird nachfolgend davon ausgegangen, dass auf Grund der Beschaffenheit des Untergrundes und den Grundwasserverhältnissen keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen für die bauliche Nutzung des Grundstücks erforderlich sind.
Altlasten	Äußerlich erkennbare Anzeichen oder Hinweise auf Altlasten wurden nicht festgestellt.
Erschließung	verkehrlich erschlossen; für die vorhandene Bebauung sind die Erschließungskostenbeiträge entrichtet
Planungsrecht	kein Bebauungsplan
Flächennutzungsplan	nördliche Hälfte Dorfgebiet südliche Hälfte zur Erhaltung von Grünflächen vorgesehen (siehe Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, S. 25)
<p>Nach Auskunft von Frau Bronnhuber vom Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Wertingen wird die Fläche als Außenbereich im Innenbereich von der zuständigen Baugenehmigungsbehörde beurteilt. Für eine weitere Bebauung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.</p>	
Gebietscharakter	Dorfgebiet
Grundstücksbezogene Rechte	keine
Belastungen lt. Grundbuch Abt.II	ja, s. Punkt 3.4  Den Belastungen wird verkehrswertmindernde Wirkung beigemessen.

#### 4.4 Beschreibung der baulichen Anlagen

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen zum Wertermittlungsstichtag 12.05.2021  
In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

Die Bebauung besteht aus einem Wohnhaus 4.4.1 und einer Scheune 4.4.2.

##### 4.4.1 Wohnhaus

Gebäudeart	Einfamilienwohnhaus, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss		
Urbaujahr	ca. 1958, gem. Datum des Bauantrags aus 1957 zum Neubau des Wohnhauses		
Modernisierungen	Folgende Modernisierungen wurden nach Art der Konstruktion und der verwendeten Baustoffe durchgeführt  ca. 1997 - wurden neue Kunststofffenster eingebaut - das Bad modernisiert die Elektrik nachgerüstet - das Dach neu eingedeckt		
Bauzustand	dem Baualter entsprechend durchschnittlicher Zustand, wesentliche Bauschäden sind augenscheinlich nicht erkennbar  Im Nov. 2020 hat der heutige Mieter mit Einzug Renovierungen durchgeführt. Diese umfassten im Wesentlichen: - neue Laminatbeläge im EG u. DG verlegt - malermäßige Renovierung der Räume		
Bruttogrundfläche	überschlägig auf Grundlage des Bauantragplans  KG, EG, DG      9,0 x 12,00 x 4 =      324 m <sup>2</sup>		
Wohnfläche, überschlägig	EG	ca.	80 m <sup>2</sup>
	DG	ca.	50 m <sup>2</sup>
	Wohnfläche, überschlägig	ca.	130 m <sup>2</sup>

Bauweise	
Umfassungswände	37 cm Ziegelmauerwerk, außen u. innen verputzt,
Innenwände	Ziegelmauerwerk, verputzt;
Decken	Betondecke über KG Holzbalkendecken über EG
Dach	Satteldach, Dachneigung ca. 45°; zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, das DG ist zu Wohnraum ausgebaut
Dachdeckung	Tonpfannendeckung ohne Unterdach
Spenglerarbeiten	Dachrinnen und Fallrohre, Verwahrungen aus Zinkblechblech, gestrichen
Treppen	vom KG ins EG Betontreppe mit Glattstrich vom EG ins DG Holzwangentreppe mit Holztritt- und Setzstufen, Holzstabgeländer, vom DG in den Dachspitz Einschubtreppe
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Fensterladen, Steinfensterbänke innen; Beton-Fensterbänke außen
Haustüre	Holzrahmentüre
Innentüren	Holztüren mit Holzzargen, lackiert
Innenwandflächen	verputzt und gestrichen, teilweise tapeziert
Deckenflächen	verputzt
Böden	EG einfache Fliesen- und Holzdielen- und Laminatbeläge, DG Holzdielen- und Laminatbeläge
Heizung	Einzelofenheizung
Elektro	einfacher Ausstattungsstandard der 50er Jahre,
Sanitär	Bad im EG mit einfachem Ausstattungsstandard der 90er Jahre
Fassade	einfache Putzfassade

#### 4.4.2 Stall und Scheunengebäude

Gebäudetyp und Nutzung	nicht unterkellertes Stall- und Scheunengebäude	
Baujahr	um 1935 (geschätzt) ca. 1960 wurde nach vorliegendem Bescheid zur Baugenehmigung an die bestehende Scheune ein Stalltrakt angebaut	
Anbauten / Modernisierungen	keine	
Bau- und Unterhaltungszustand	dem Baualter entsprechend durchschnittlich, der Gebäudetrakt ist, bis auf den ehemaligen Stalltrakt technisch wirtschaftlich überaltert	
Bruttogrundfläche	überschlägig auf Grundlage des Lageplans	
	11,0 x 16,0 =	176 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	überschlägig auf Grundlage der Bruttogrundfläche unter Abzug von Konstruktionsfläche	
	EG	11,0 x 16,0 = 176 m <sup>2</sup>
	abzgl.	
	Konstruktionsfläche, ca. 10%	./.. 16 m <sup>2</sup>
	Nutzfläche, überschlägig	ca. 160,0 m <sup>2</sup>
Umfassungswände	Mauerwerk	
Dach	zimmermannsmäßige Satteldachkonstruktion, ca. 45° Dachneigung	
Dachdeckung	Tonpfannendeckung ohne Unterdach	
Dachrinne und Fallrohre	Zinkblech	
Decken	Rippenbogendecke über Stall, Holzdielen auf Balkenlage in der Tenne	
Türen/Tore	einfache Holzbrettkonstruktion	
Boden	Betonplatte	
Elektro	einfache Ausstattung	

#### 4.4.3 Beschreibung der Außenanlagen

Das Grundstück ist entlang der Straße mit einem Maschendrahtzaun eingefriedet.  
Die Zufahrt ist mit einer Schotterdecke befestigt.  
Die Freiflächen sind als Naturwiese mit Obstgehölzen angelegt.

#### 4.5 Mietverhältnisse

Zum Wertermittlungsstichtag besteht nach Angabe ein unbefristetes Mietverhältnis.  
Die Netto-Kaltmiete beträgt 490,- €/mtl. für Wohnhaus mit Nebengebäude.

#### 5.0 Allgemeine Wertung

Zum Grundstück:  
Das Grundstück wird von der zuständigen Baurechtsbehörde als Außenbereich im Innenbereich beurteilt. Eine weitere Bebauung ist damit nur mit einem Bebauungsplan möglich.  
Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der südliche Teil entlang des Weiherlebaches als Obstwiese belassen werden muss (s. Flächennutzungsplan, S. 25).  
Eine Bebauung unter Beibehaltung des vorhandenen Wohnhauses ist damit nur noch entlang der Villenbacher Straße sinnvoll (siehe unten stehende unverbindliche Bebauungsskizze)



Für die Bewertung wird das Grundstück in den westlichen und östlichen Bereich geteilt.

Zu den bestehenden baulichen Anlagen:  
Unter Berücksichtigung der wenigen Modernisierungen genügt das Wohnhaus, das mit Einzelofenheizung beheizt wird, sehr einfachen Wohnansprüchen.  
Nachteilig sind die schlechte Wärmedämmung zu werten. Die gesetzlich vorgeschriebene Dämmung der obersten Geschossdecke zum nicht beheizten Dachraum ist nicht ausgeführt.

Das ehemalige, landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude ist wirtschaftlich überaltert und steht einer weiteren Nutzung des Grundstücks als mögliche Wohnbaufläche im Weg, weshalb Grundstücksmarktteilnehmer den Abbruch bei ihren Preisüberlegungen einkalkulieren werden.

Die Marktgängigkeit des Grundstücks ist insgesamt als unterdurchschnittlich zu beurteilen.

## 6.0 Wertermittlung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 2010 sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das Vergleichswert-, das Sachwert-, das Ertragswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagekraft zu ermitteln.

Hierbei sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren basiert auf dem mittelbaren oder unmittelbaren Vergleich von zeitnah veräußerten Objekten, die hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie Lage, Baujahr, Bauausführung, Zustand, Ausstattung, etc. hinreichend ähneln.

Das Ertragswertverfahren orientiert sich an Renditeerwartungen, die an ein Objekt gestellt werden. Maßgeblich hierfür sind die Erträge (Mieten und Pachten) aus dem Objekt.

Das Sachwertverfahren basiert auf den Herstellungskosten der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung des Zustands der Bausubstanz (Alter, Instandhaltung, Baumängel, etc.) und dem Bodenwert des Grundstücks.

## 7.0 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Wahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens muss das Verhalten der Marktteilnehmer Berücksichtigung finden. Dies bedeutet, dass den Einflüssen Rechnung getragen werden muss, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr überwiegend bei der Kaufpreisbildung vorherrschen.

Das Vergleichswertverfahren ist grundsätzlich das bevorzugte Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts. Es setzt jedoch geeignete Vergleichspreise in ausreichender Zahl voraus.

Vergleichswerte werden vom örtlichen Gutachterausschuss nicht erhoben.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilienhausgrundstück, das vorzugsweise zur Eigennutzung erworben wird und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel nach seinem Sachwert eingeschätzt wird.

Die Erzielung von nachhaltigen Mieterträgen spielt nur eine untergeordnete Rolle bei der Bildung des Kaufpreises am Markt.

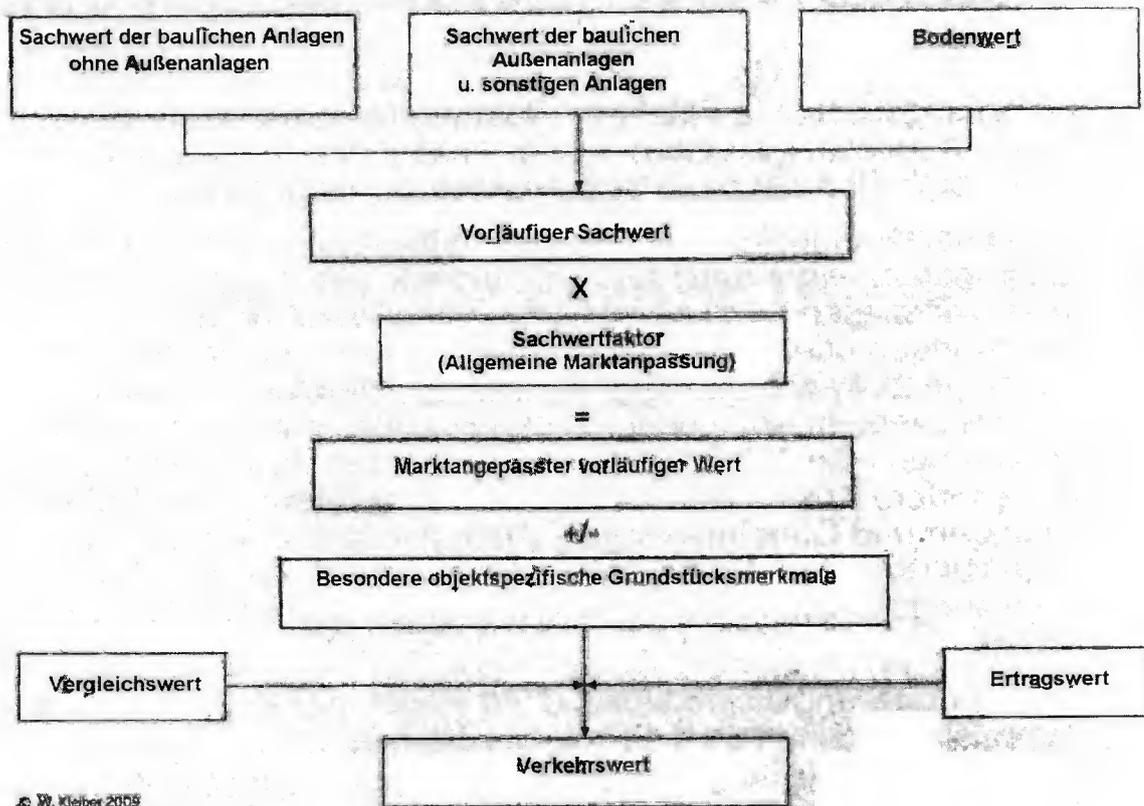
Demzufolge muss bei der Verkehrswertermittlung der Sachwert zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen werden, was im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwertverfahren möglich ist.

Besondere Umstände, die ein Abweichen von den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs rechtfertigen würden, sind beim Bewertungsobjekt nicht erkennbar.

Im vorliegenden Fall erfolgt deshalb die **Wertbestimmung über das Sachwertverfahren.**

## 8.0 Sachwertermittlung

Die Ableitung des Verkehrswerts im Sachwertverfahren erfolgt nach ImmoWertV 2010 nach untenstehendem Schema (nach Kleiber):



Wie obenstehendes Wertermittlungsschema zeigt ist sowohl die Marktanpassung, als auch die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale integraler Bestandteil des Wertermittlungsverfahrens.

Dabei wird ausdrücklich vorgeschrieben, dass die Marktanpassung noch vor der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale vorzunehmen ist.

Dies ist darin begründet, dass Marktanpassungsfaktoren (=Sachwertfaktoren) in der Regel aus Vergleichspreisen von Grundstücken abgeleitet werden, die keine besonderen Grundstücksmerkmale aufweisen und ordnungsgemäß bewirtschaftet werden (Normalfälle). Sie beziehen sich auf Objekte ohne Baumängel und Bauschäden beziehungsweise Instandsetzungsrückstaufreie Objekte.

Entsprechend dem Grundsatz der Modellkonformität ist es geboten, die in einem Vorhundertssatz angegebenen Sachwertfaktoren im ersten Schritt auf den Wert anzuwenden, der sich für das Objekt ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt (nachfolgend Vorläufiger Sachwert).

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden dann erst im zweiten Schritt berücksichtigt.

## 8.1 Ermittlung des Vorläufigen Sachwerts

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und den gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen auf dem Grundstück unter Berücksichtigung ihrer Alterswertminderung.

Die Alterswertminderung wird nachfolgend linear, wie in der ImmoWertV 2010 für den Regelfall vorgeschrieben, in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundlegung wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten.

Zur Ermittlung dieser Normalherstellungskosten (NHK) der Gebäudeanlagen werden nachfolgend die Kostenkennwerte der NHK 2010 bezogen auf die Bruttogrundfläche und unterschieden nach Gebäudeart und Gebäudestandard (Kosten/m<sup>2</sup>), herangezogen.

In den Kostenkennwerten sind die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen, etc. enthalten.

Die Außenanlagen werden zur Einhaltung der Modellkonformität entsprechend dem Modell zur Herleitung der zur Anwendung kommenden Sachwertfaktoren mit ca. 4% der Gebäudesachwerte in Ansatz gebracht.

Die herangezogenen Normalherstellungskosten NHK 2010 beziehen sich auf das Baupreisniveau im Jahr 2010 und werden mit dem Baupreisindex des statistischen Bundesamtes an die Preisverhältnisse des Bewertungstichtages angepasst.

Wertermittlungstichtag:	12.05.2021
Baukostenindex 2010:	100
Baukostenindex zum Wertermittlungstichtag:	139

### 8.1.1 Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

#### Wohnhaus

Für die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und dem tatsächlichen Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn am Bewertungsobjekt Modernisierungsmaßnahmen wie im vorliegenden Fall, durchgeführt wurden.

Für die Ermittlung der Alterswertminderung wird nachfolgend das Modell der Immobilienwertermittlungsverordnung herangezogen:

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (SW-RL Anl. 4) für Ein- und Zweifamilienhäuser			
Objekt	Satz-Nr.		Kommentar
	max. Punkte	tats. Punkte	
Modernerisierungselemente			
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2		
Modernisierung der Heizungsanlage	2		
Wärmedämmung der Außenwände	4		
Modernisierung von Bädern	2	1	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2		
Summe	20	3	
<i>Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.</i>			
Modernisierungsgrad		Punkte	
nicht modernisiert	0 - 1	0	
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2 - 5	3	
mittlerer Modernisierungsgrad	6 - 10	0	
überwiegend modernisiert	11 - 17	0	
umfassend modernisiert	18 - 20	0	
Ermittlung der Restnutzungsdauer und des rechnerischen Baujahres			
Vorgaben	Stichtag	nur das Jahr!	2021
	Baujahr		1957
	tatsächliches Alter		64 Jahre
	<b>Bestimmung der Restnutzungsdauer bei ausstattungsabhängiger Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3</b>		
	gerechnete Gesamtnutzungsdauer		64 Jahre
	<b>Bestimmung der Restnutzungsdauer bei Vorgabe der Gesamtnutzungsdauer</b>		
	Gesamtnutzungsdauer (60 - 90 Jahre)		80 Jahre
	wirtschaftliche gerechnete Restnutzungsdauer (interpoliert)		23 Jahre
	lineare Alterswertminderung		71 %

Die Gesamtnutzungsdauer GND wird entsprechend dem Modell zur Herleitung der angewendeten Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses des Landratsamtes Dillingen in Ansatz gebracht mit 80 Jahre

fiktives Baualter zum Wertermittlungsstichtag 12.05.2021 unter Berücksichtigung der Modernisierungen 57 Jahre

Restnutzungsdauer RND zum Wertermittlungsstichtag 23 Jahre

In Ansatz gebrachte Alterswertminderung nach ImmoWertV 2010 damit:

Alterswertminderung in % =  $(GND - RND) / GND \times 100$

**Alterswertminderung**  $(80 J - 23 J) / 80 J \times 100 = 71 \%$

**8.1.2 Vorläufiger Sachwert des Wohnhauses**

Gebäudetyp nach NHK 2010 eingeordnet unter Typ 1.01  
 Ausstattungsstandard gewichtet  
 Kostenkennwert gemäß Tabelle 1 u. 2 ermittelt 709,- €/m<sup>2</sup>  
 Bruttogrundfläche, gem. Punkt 4.4.1 324 m<sup>2</sup>

**Tabelle 1:**

Sachwertrichtlinie (SW-RL) Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Ein- und Zweifamilienhäuser							
Stand 16.10.2013							
Objekt	ehem. Hofstelle Wengen			Satz-Nr.:		Baujahr	1957
Objektart	Einfamilienhaus			Aktenzeichen:			
				Sachbearbeiter/in			
Besteht das Objekt aus unterschiedlichen Gebäudetypen, dann hier die getrennt berechnete BGF eintragen! (Die prozentuale Verteilung dann in dieser Tabelle veranlassen!)				BGF Gebäudeteil 1:			
				BGF Gebäudeteil 2:			
Einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%							
Typ	Ausstattung	Ausstattung					Auswahl
		1	2	3	4	5	
	1.01 freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1005	1260	100%
	2.01 Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	845	1180	
	3.01 Reihenmitelhäuser	575	640	735	885	1105	
	1.02 freistehende Einfamilienhäuser	545	605	695	840	1050	
	2.02 Doppel- und Reihenendhäuser	515	570	655	790	985	
	3.02 Reihenmitelhäuser	480	535	615	740	925	
	1.03 freistehende Einfamilienhäuser	705	785	900	1085	1360	
	2.03 Doppel- und Reihenendhäuser	665	735	845	1020	1275	
	3.03 Reihenmitelhäuser	620	690	795	955	1195	
	1.11 freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1005	1260	
	2.11 Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	845	1180	
	3.11 Reihenmitelhäuser	575	640	735	885	1105	
	1.12 freistehende Einfamilienhäuser	570	635	730	880	1100	
	2.12 Doppel- und Reihenendhäuser	535	595	685	825	1035	
	3.12 Reihenmitelhäuser	505	560	640	775	965	

Tabelle 2

Berechnung der Normalherstellungskosten auf Basis der NHK 2010 nach den Leitlinien der AGVGA - NRW in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie (SW-RL) Anlage 1							
Stand 10.10.2013						Satz-Nr.	
Objekt	ehem. Hofstelle Wengen						
Vorgabe NHK 2010	655	725	835	1005	1200		
erschließlich Baunebenkosten in Höhe von: 17%						Wägungsanteil	Kostensatz NHK 2010 €/m²
Kostengruppe	Ausstattungsstandard						
	1	2	3	4	5		
<b>Außenwände</b>	Holzwerk, Ziegelmauerwerk, Fugenglatzstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bläuserschindeln oder einfachen Kunststoffplatten, kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblockziegel, verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung, nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegel, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen, Einheitsputz, mit modernem Ummantelungssystem oder Wärmegipsputz (vor ca. 1995)	Verbländmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangslasse (z.B. Naturschiefer), Wärmegipsputz (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Stützrisalitgeigen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eisblech, mehrere schräge Giebelansichten, Wärmegipsputz im Fachhausstandard	23%	151
<b>Dach</b>	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten, keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachplatte oder Tondachziegel, Bläuserschindeln, nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, geschichtete Betondachplatte und Tondachziegel, Folienabdichtung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech, Dachdämmung nach ca. 1985	glaserte Tondachziegel, Flächenabdichtung (w. als Dachterrasse), Konstruktion in Brettschichtbau, schwarzes Mess-/Aluchdach, besondere Dachformen, z.B. Mansarden, Waltdach, Alufolienabdichtung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Einziegelung z.B. als Schiefer oder Kupfer, Dachbegrenzung, behaltbares Flachdach, aufwendig gestaltete Dachstuhlkonstruktion, Rinnen und Fallrohre aus Kupfer, Dämmung im Passivhausstandard	15%	109
<b>Fenster und Außentüren</b>	Einfachverglasung, einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1985), Haustür still nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rolläden (manuell), Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendige Rahmen, Rolläden (elektr.), höhenverstellbare Türeinstellung z.B. mit Selenrollen, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz), Außentüren in hochwertigen Materialien	11%	80
<b>Innenwände und Türen</b>	Fachwerkwände, einbische Putz-/Lehmputz, einfache Kalkstriche, Füllungen gestrichen mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsbänke, leichte Türen, Holzrahmen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen, schwere Türen, Holzrahmen	Sichtmauerwerk, Wandverkleidungen (Holzpaneele), Massivholztüren, Schiebepaneele, Glasfronten, strukturierte Tapeten	gestaltete Wandflächen (z.B. Plattenverkleidungen, abgesetzte oder geschwungene Wandprofile), Verkleidungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung, raumhohe aufwendige Türenelemente	11%	80
<b>Deckenkonstruktion und Treppe</b>	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spaltputz, Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung, kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken, Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trenn- und Luftschicht (z.B. schwimmende Estrich), gestrichelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit großer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassettendecke), gestrichelte Treppen auf Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeneinlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großer Spannweite, gegliedert, Deckenverkleidungen (Edelholz, Metall), breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppe mit hochwertigen Geländern	11%	80
<b>Fußböden</b>	ohne Belag	Lindeum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Lindeum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigerputz, hochwertige Fliesen, Terrazzo-Belag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5%	36
<b>Bäder- ehrrichtungen</b>	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölbarbenstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne, einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Glaste WC, Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit 1-2 bis zwei Waschbecken, 1-2 Badewannen, Glaste WC, bodengleiche Dusche, Wand- und Bodenfliesen, jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Glaste WC, hochwertige Wand- und Bodenfliesen (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächenelastik)	9%	75
<b>Heizung</b>	Einzelöfen, Schwefeltrufheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmwasserheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niederdruck- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarheizkörper, Air-Warmwasserverzweigung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarheizkörper für Warmwasserverzweigung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme, aufwendige zusätzliche Kaminanlagen	9%	59
<b>sonstige elektrische Ausstattung</b>	stärk wenig Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtausstatten, Zählerschrank (ab 1985) mit Unlvorrichtung und Koppsicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtausstatten, mehrere LAN- und Fernanschlüsse	Video- und zentralisierte, zentralisierte Lüftung mit Wärmehaushalt, Wärmehaushalt, Wärmehaushalt, Wärmehaushalt, Wärmehaushalt	6%	39
<b>Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 / Ermittelter Kostenkennwert</b>						100%	<b>709</b>
<b>Gebäudestandardkennzahl</b>							1,8

objektspezifischer Kostenkennwert

709,- €/m²

**Vorläufiger Sachwert des Wohnhauses damit:**

Wohnhaus	324 m <sup>2</sup> x 709,- €/m <sup>2</sup> =	229.716,- €
Bezogen auf den Wertermittlungsstichtag mit Index 139		
ergeben sich Herstellungskosten von		319.305,- €
abzüglich Alterswertminderung (linear)		
bei 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer		
und 23 Jahre Restnutzungsdauer		
ca. 71 %		/.
<b>vorläufiger Sachwert des Wohnhauses</b>		<b>92.600,- €</b>

**8.1.3 vorläufiger Sachwert des Scheunentrakts 4.4.2**

Unter Berücksichtigung des Alters und der technischen Beschaffenheit ist den Gebäuden kein Sachwert mehr beizumessen.

**Stall- und Scheunentrakt u. Geräteschuppen** 0.000,- €

**8.1.4 Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen**

Die Außenanlagen werden zur Einhaltung der Modellkonformität entsprechend dem Modell zur Herleitung der zur Anwendung kommenden Sachwertfaktoren mit einem pauschalen Prozentsatz des Zeitwerts des Wohngebäudes in Ansatz gebracht.

92.600,- € x 5% = 4.630,- €

**Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen, gerundet** 4.600,- €

### 8.1.5 Bodenwert

Der Bodenwert soll nach § 16 Abs.1 ImmoWertV 2010 vorzugsweise im unmittelbaren Preisvergleich mit aktuellen, ortsüblichen Preisen ermittelt werden.

Ist ein Preisvergleich mit Kaufpreisen von direkten Vergleichsgrundstücken nicht möglich, dann stellt ein indirekter Vergleich über Vergleichskauffälle, die eine hinreichende Übereinstimmung in Bezug auf die wertbeeinflussenden Merkmale aufweisen, eine Möglichkeit dar, den Bodenwert abzuleiten.

Hierfür ist jedoch eine entsprechende Zahl von geeigneten Vergleichspreisen erforderlich.

Sind keine vergleichbaren Kauffälle, ihre Anzahl nicht ausreichend oder ihre Qualität nicht hinreichend übereinstimmend, um den Bodenwert allein auf Grundlage eines direkten Preisvergleichs zu ermitteln, ist nach ImmoWertV 2010 der Bodenwert ergänzend oder ggf. auf ausschließlicher Grundlage von Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses zu ermitteln.

Im vorliegenden Fall wird der Bodenwert auf Grundlage des Bodenrichtwerts ermittelt wird.

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte beim Landratsamt Dillingen wurde zum 31.12.2020 für Wengen ein Bodenrichtwert von 52,- €/m<sup>2</sup> einschließlich der Erschließung festgestellt, abgeleitet aus Verkäufen in 2019 und 2020.

Beim Bodenrichtwert handelt es sich um einen durchschnittlichen Lagewert, der ermittelt wird aus den Kaufpreisen von Grundstücken unter Berücksichtigung ihres Entwicklungszustandes. Der Bodenrichtwert für Bauland wird mindestens alle zwei Jahre zu einem festen Stichtag (in der Regel zum 31. Dezember bzw. 1. Januar) ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist nach ImmoWertV gegebenenfalls anzupassen.

Der Bodenrichtwert gilt im vorliegenden Fall für das gesamte Dorfgebiet von Wengen.

Unter Berücksichtigung der Lage des Grundstücks wird von mir der Bodenrichtwert für das Dorfgebiet für den nördlichen Bereich des Grundstücks, der im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet markiert ist, für angemessen erachtet.

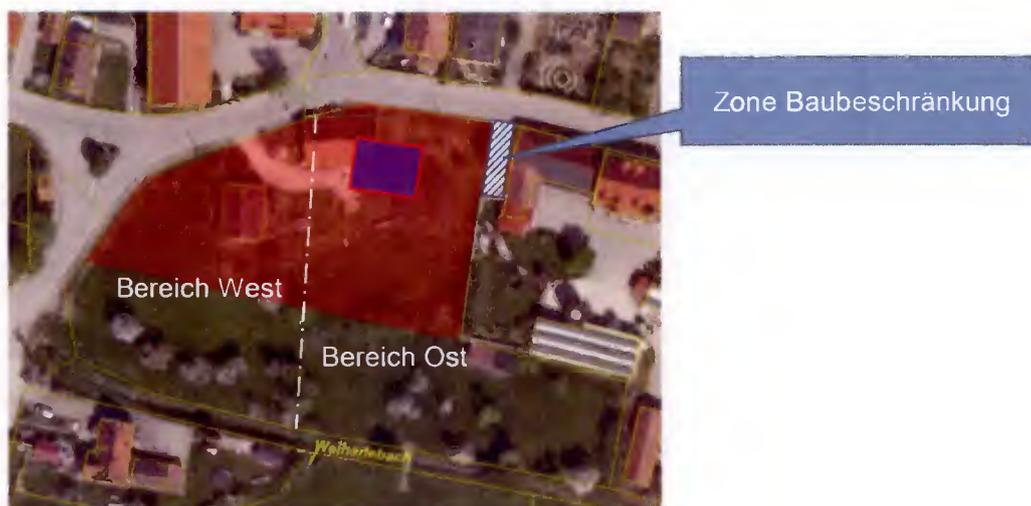
Bodenrichtwert für die nördliche Teilfläche 52,00 €/m<sup>2</sup>

Für die südliche nicht bebaubare Grünfläche wird der Bodenrichtwert für Grünland herangezogen.

Gemarkung Wengen Grünland zum 31.12.2020 4,20 €/m<sup>2</sup>

Zur Bewertung wird das Grundstück in 2 Teile gegliedert:

Bereich West	westliche, mit Wohnhaus bebaute Fläche	2.670 m <sup>2</sup>
Bereich Ost	östliche, mit Scheune bebaute Fläche	3.766 m <sup>2</sup>



Bereich West		2.670 m <sup>2</sup>
<u>hiervon unbebaubares Grünland</u>	./.	<u>1.320 m<sup>2</sup></u>
nördliche bebaubare Fläche West		1.350 m <sup>2</sup>

Bereich Ost		3.766 m <sup>2</sup>
<u>hiervon unbebaubares Grünland</u>	./.	<u>1.856 m<sup>2</sup></u>
nördliche bebaubare Fläche Ost		1.910 m <sup>2</sup>

**Der Bodenwert Bereich West errechnet sich damit:**

Bereich West, nord	1.350 m <sup>2</sup> x 52,- €/m <sup>2</sup> =	70.200,- €	
Bereich West, süd abzgl.	1.320 m <sup>2</sup> x 4,20 €/m <sup>2</sup> =	5.544,- €	
Belastung Trafostations- und Stromleitungsrecht, pauschal	/.	1.000,- €	
<b>Bereich West</b>	<b>gesamt</b>	<b>74.700,- €</b>	<b>(gerundet)</b>

**Der Bodenwert Bereich Ost errechnet sich damit:**

Bereich Ost, nord abzgl.	1.910 m <sup>2</sup> x 52,- €/m <sup>2</sup> =	99.320,- €	
Abbruchkosten Scheune auf Grundlage der Bruttogrundfläche abzgl.	176 m <sup>2</sup> x 120,- €/m <sup>2</sup> =	/.	21.120,- €
Herstellungskostenbeiträge für Wasser und Kanal für ein durchschnittlich großes Wohnhaus abzgl.	350 m <sup>2</sup> x 30,- €/m <sup>2</sup> =	/.	10.500,- €
Planungskosten für Bebauungsplan abzgl.		/.	8.000,- €
Abschlag wegen Belastung für Bauverbot, pauschal		/.	2.000,- €
<b>Bereich Ost, nord</b>		<b>57.700,- €</b>	
Bereich Ost, süd abzgl.	1.856 m <sup>2</sup> x 4,20 €/m <sup>2</sup> =	7.795,- €	
Belastung Stromleitungsrecht, 10%		/.	800,- €
<b>Bereich Ost, Süd</b>		<b>6.900,- €</b>	<b>(gerundet)</b>
<b>Bereich Ost, gesamt</b>	<b>57.700,- € + 6.900,- € =</b>	<b>64.600,- €</b>	

**8.1.6 Zusammenstellung der vorläufigen Sachwerte****Bereich West**

vorläufiger Sachwert des Wohnhauses	92.600,- €
vorläufiger Sachwert der Scheune	0.000,- €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	4.600,- €
<b>Bodenwert West</b>	<b>74.700,- €</b>
<b>Vorläufiger Sachwert des Grundstücks ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale</b>	<b>171.900,- €</b>

### 8.1.7 Wertansatz für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale müssen nach §8 Abs.4 ImmoWertV berücksichtigt werden, soweit es sich um Merkmale handelt, die den Verkehrswert beeinflussen und im Wertermittlungsverfahren selbst keine Berücksichtigung finden.

Im Sachwertverfahren können die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nur durch eine entsprechende Verlängerung oder Verkürzung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen und damit deren Alterswertminderung direkt im Wertermittlungsverfahren selbst Berücksichtigung finden.

Im vorliegenden Fall wurde eine für Einfamilienhäuser modellkonforme Gesamtnutzungsdauer bei der Bestimmung der Alterswertminderung zu Grunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die gesondert in die Wertermittlung eingehen müssen, bestehen

beim Grundstück werterhöhend

- östlicher Grundstücksteil Bereich Ost 64.600,- €

beim Gebäude wertmindernd

- gesetzlich vorgeschriebene Dämmung der obersten Geschossdecke

Die nachfolgend angegebene Wertminderung stellt den Abschlag dar, mit dem nach meiner sachverständigen Einschätzung Grundstücksmarktteilnehmer auf diese besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale reagieren.

Hierbei werden von mir die geschätzten Bau- und Entrümpelungskosten lediglich als Hilfsgröße wie folgt herangezogen:

Dämmung einbauen 50 m<sup>2</sup> x 70,- €/m<sup>2</sup> = 3.500,- €

### 8.1.8 Sachwertfaktor

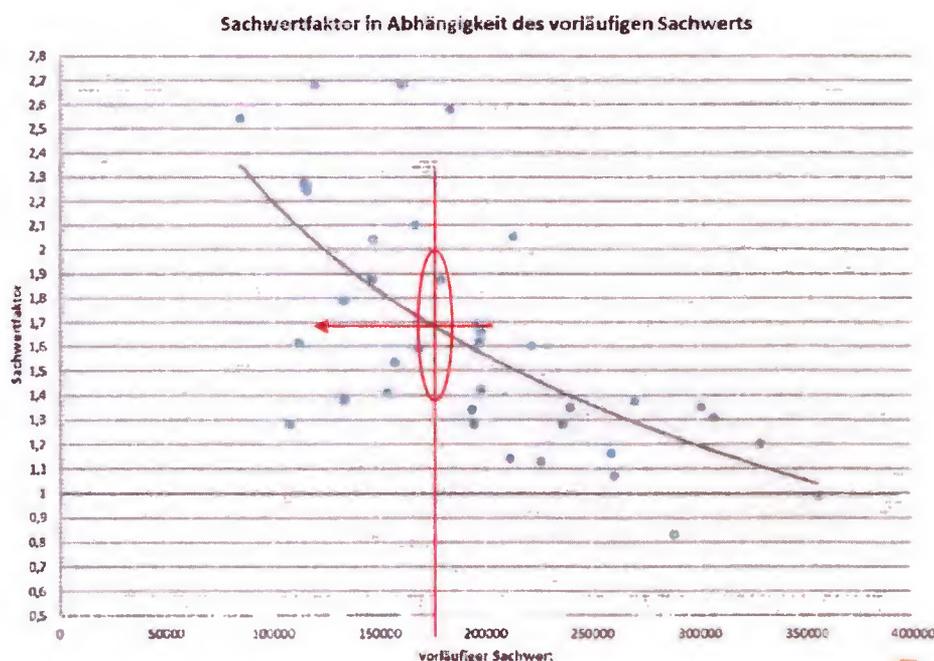
Ziel aller in der WertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „Sachwert“ (=Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels eines sog. Sachwertfaktors.

Der Ab- oder Zuschlag vom Sachwert gegenüber dem Kaufpreis ist nach der Wertermittlungsverordnung prozentual über den Sachwertfaktor vorzunehmen.

Dieser Sachwertfaktor wird durch Nachbewertung aus realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerte abgeleitet. Er ist gegliedert nach Objektart, der Region und der Objektgröße und ist von der immobilienwirtschaftlichen Marktlage abhängig, d.h. entsprechend Angebot und Nachfrage veränderlich.

Auf Grundlage des vom Gutachterausschuss des Landratsamtes Dillingen aktuell veröffentlichten Marktberichts 2019/20 wird der Sachwertfaktor wie folgt ermittelt:



Da der Sachwertfaktor sehr unterschiedlichen Einflüssen unterworfen ist, ist seine Bestimmung in einem hohen Masse der Einschätzung des Sachverständigen und dessen Kenntnis des Marktes vor Ort unterworfen.

Neben dem Sachwert, der in der oben stehenden, empirisch ermittelten Formel für den Sachwertfaktor von übergeordneter Bedeutung ist, lassen sich tendenziell folgende Zusammenhänge für den Sachwertfaktor ableiten:

- Je schwächer die Infrastruktur, desto kleiner der Sachwertfaktor.
- Je geringer die Marktgängigkeit der Konzeption der Bebauung, desto kleiner der Sachwertfaktor

Unter Berücksichtigung der schwachen Infrastruktur vor Ort, wird von mir zur marktgerechten Ableitung des Verkehrswerts der Sachwertfaktor, wie folgt für marktgerecht erachtet:

statistischer Wert zum 31.12.2020		1,68
Marktgängigkeit	./.	0,10
<u>schwache Infrastruktur</u>	<u>./.</u>	<u>0,10</u>
<b>objektspezifischer Sachwertfaktor</b>		<b>1,48</b>

Dies entspricht einem Marktanpassungsaufschlag von 48 %.

## 9.0 Verkehrswert

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Einfamilienhausgrundstück, das ein Erwerber vorzugsweise zur Eigennutzung erwerben wird.  
Der Sachwert ist deshalb für die Ermittlung des Verkehrswerts heranzuziehen.

**Der Verkehrswert wird damit von mir zum 12.05.2020 wie folgt festgestellt:**

Vorläufiger Sachwert		171.900,- €
zuzgl.		
<u>Marktanpassungsaufschlag , ca. 48%</u>	<u>+</u>	<u>82.100,- €</u>
<b>vorläufiger marktangepasster Wert</b>		<b>254.000,- €</b>
zuzgl.		
Zuschlag		
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
östlicher Grundstücksteil Ost	<u>+</u>	<u>64.600,- €</u>
abzgl.		
Abschlag		
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
(oberste Geschossdecke)	<u>./.</u>	<u>3.500,- €</u>
abzgl.		
<u>Abschlag zur marktgerechten Rundung</u>	<u>./.</u>	<u>100,- €</u>
<b>Verkehrswert</b>		<b>315.000,- €</b>

Ich erkläre mit meiner Unterschrift das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen vollkommen unparteiisch ausgefertigt zu haben und kein persönliches Interesse am Ergebnis dieser Wertermittlung zu haben.

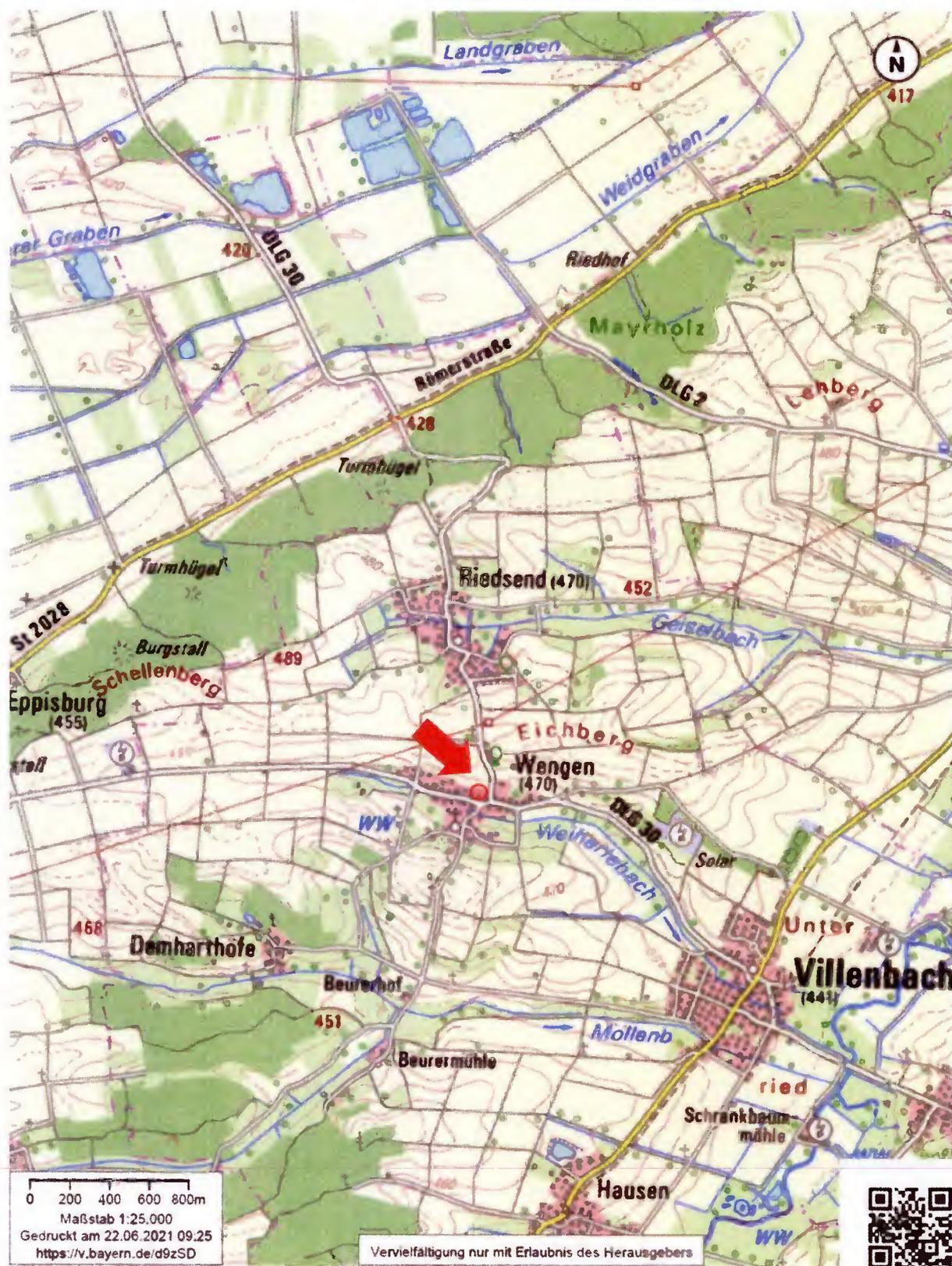
Günzburg, den 04.08.2021

  
Dipl.-Ing. (FH) Architekt  
Wolfgang Eichelmann  
Augsburger Straße 24  
89312 Günzburg



Anlagen :       Ortslageplan  
                  Luftbild  
                  Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan  
                  Bauantragspläne  
                  Fotos vom Ortstermin

### Ortslageplan

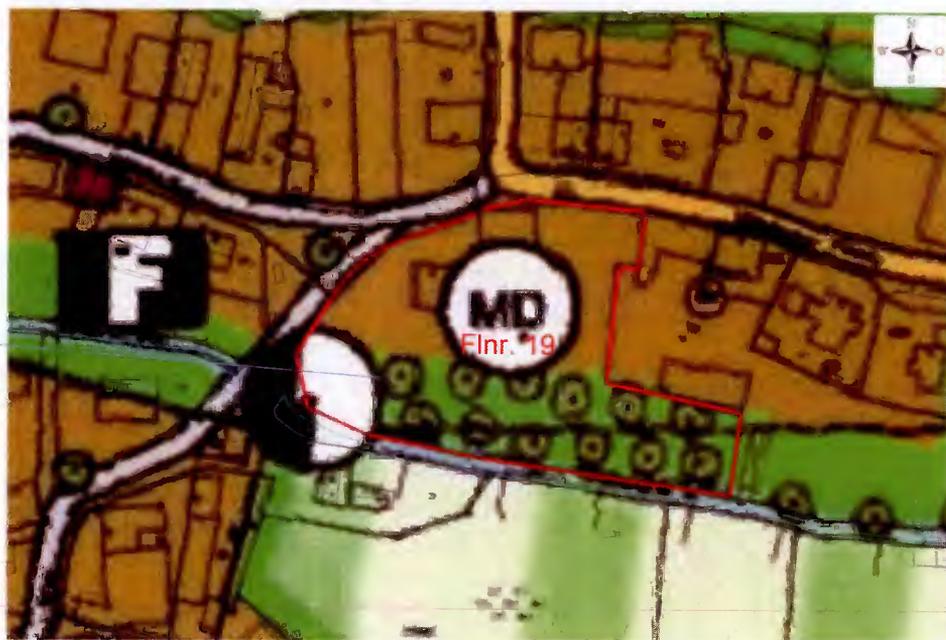


roter Pfeil: Lage des Bewertungsobjekts

Luftbild mit Flurstücksgrenzen



rot umrahmt: zu bewertendes Grundstück Flnr. 19  
 gelb eingetragen: Gebäudenummerierung

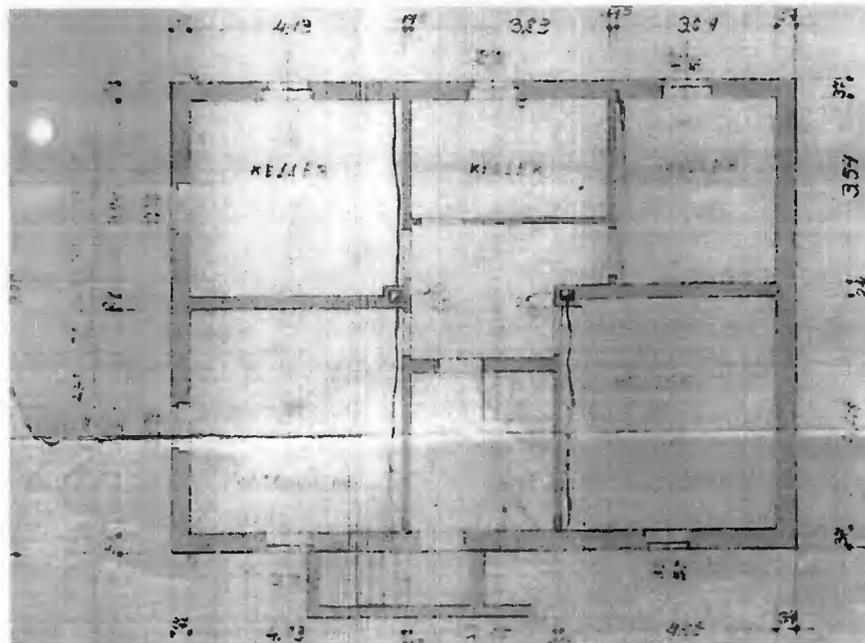


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

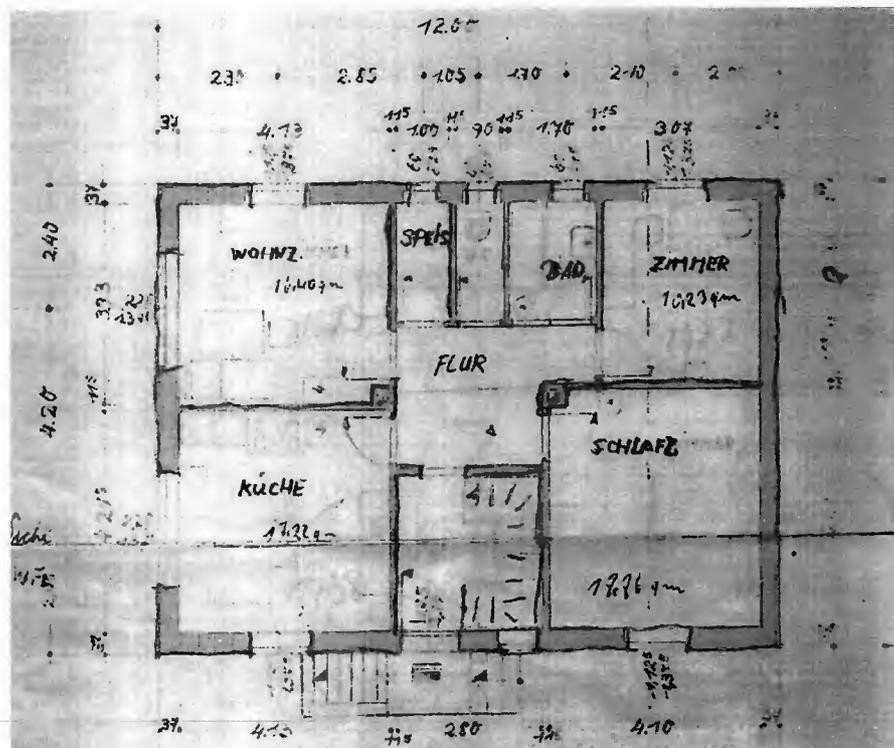
Legende

-  Dorfgebiete
-  Erhaltung von Baumreihen, Einzelbäumen und Gehölzgruppen
-  Erhaltung von Obstgehölzen und Obstwiesen

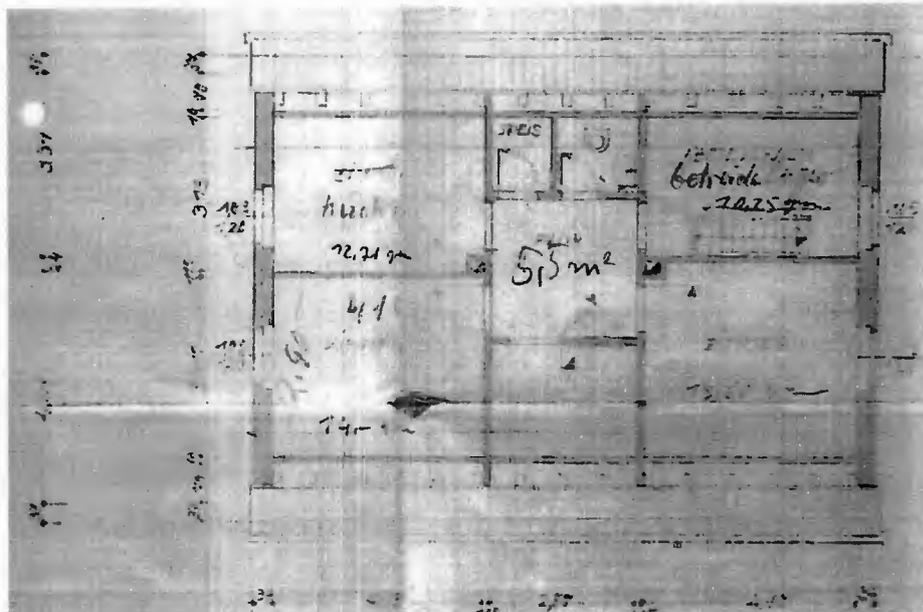
aus Bauantrag aus 1957 zum Neubau des Wohnhauses



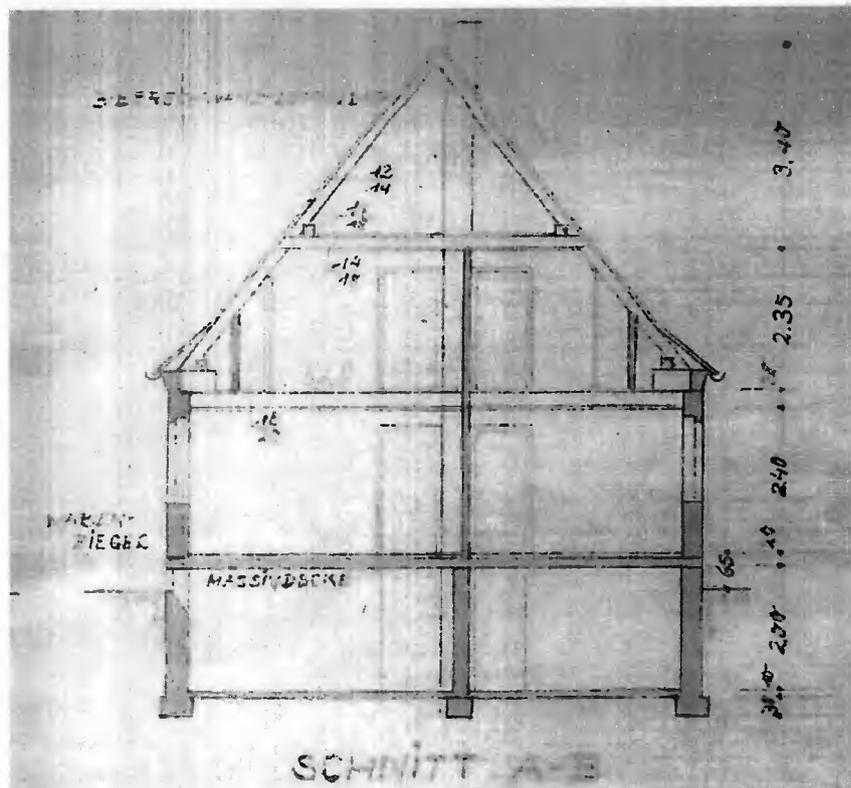
Kellergeschoss

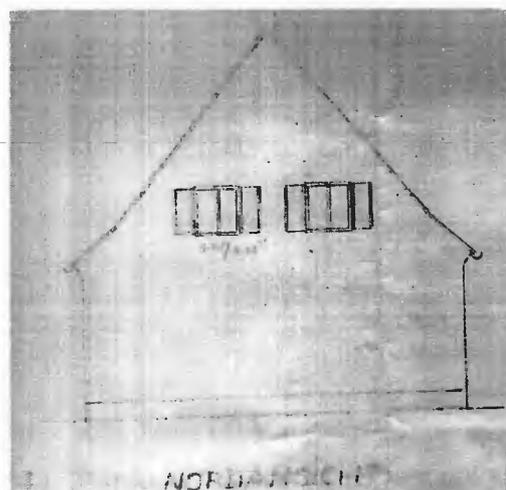
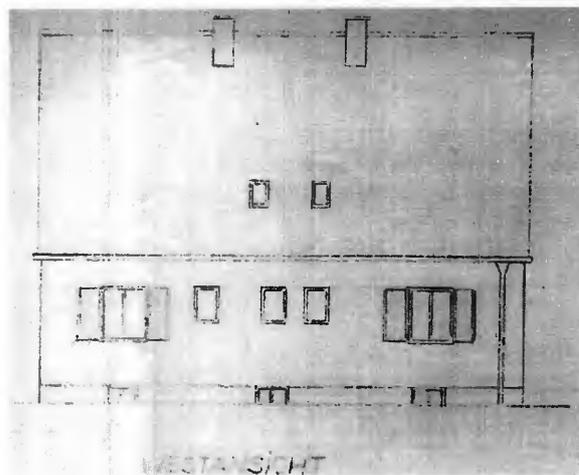
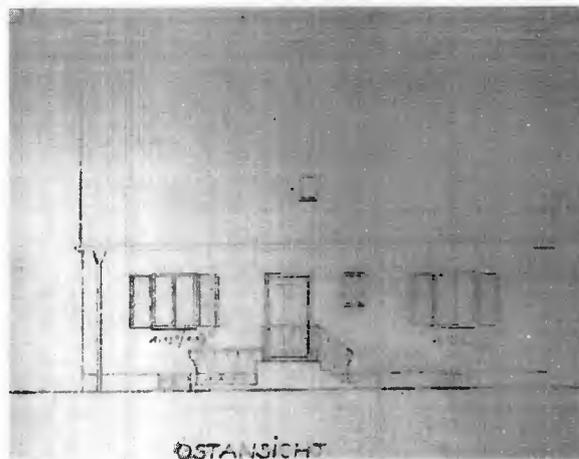
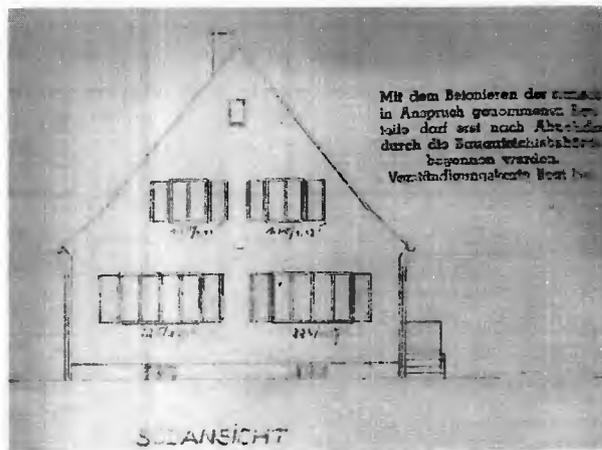


Erdgeschoss



Dachgeschoss





Fotos vom Ortstermin am 12.05.2021



Wohnhaus 4.4.1, Ansicht von Osten



Wohnhaus 4.4.1, Ansicht von Süden



Wohnhaus 4.4.1, Ansicht von Nordwesten



Wohnhaus 4.4.1, KG: Waschküche



Wohnhaus 4.4.1, KG: Warmwasserboiler



Wohnhaus 4.4.1, KG: Kellerraum



Wohnhaus 4.4.1, KG: Treppe ins EG



Wohnhaus 4.4.1, EG: Diele



Wohnhaus 4.4.1, EG: Bad



Wohnhaus 4.4.1, EG: Essküche



Wohnhaus 4.4.1, EG: Zimmer



Wohnhaus 4.4.1, EG: Treppe ins DG



Wohnhaus 4.4.1, DG: Sicherungskasten in der Diele



Wohnhaus 4.4.1, DG: Zimmer



Wohnhaus 4.4.1, DG: Zimmer



Wohnhaus 4.4.1, DG: Zimmer



Wohnhaus 4.4.1, DG: Dusch-WC



Wohnhaus 4.4.1, Dachspitz



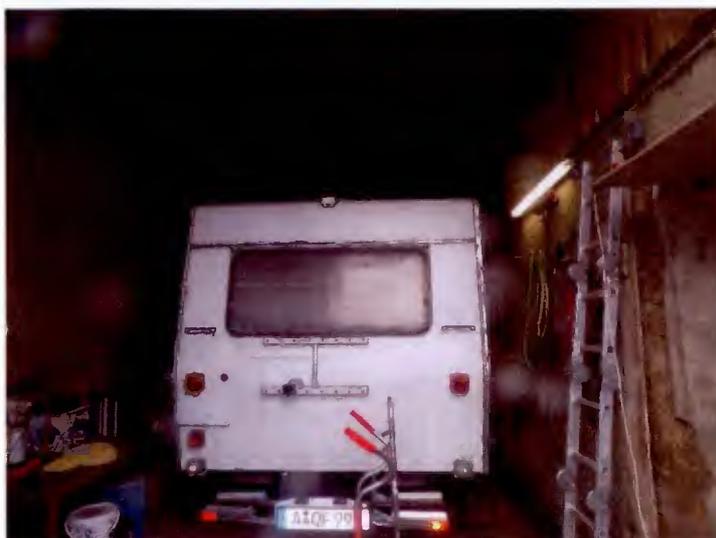
Stall- und Scheunengebäude 4.4.2, Ansicht von Südwesten



Stall- und Scheunengebäude 4.4.2, Ansicht von Nordwesten



Stall- und Scheunengebäude 4.4.2, Ansicht von Südwesten



Stall- und Scheunengebäude 4.4.2, Innenansicht



Stall- und Scheunengebäude 4.4.2, Ansicht von Südwesten



Stall- und Scheunengebäude 4.4.2, Ansicht von Südwesten