

Verkehrswertgutachten

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 74a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

für ein mit einer

Doppelhaushälfte (DHH) nebst Garagen bebautes Grundstück



Landsberger Straße 86a | 86343 Königsbrunn

VERKEHRSWERT
zum 31. August 2023

6 0 0. 0 0 0 €

für das unbelastete Wohnhausgrundstück Flst.-Nr. 712/15 i. S. d. § 74a ZVG -

STIELKE & KOLLEGEN
Sachverständige für Immobilienbewertung

Stielke & Kollegen | Uwe K. Stielke MRICS | Chartered Valuation Surveyor | Immobilienökonom (IRE|BS)
Dipl.-Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten (DIA)
Fachwirt in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK) | Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)
Werner-Haas-Str. 8 | D-86153 Augsburg | Germany | Telefon 0821 / 455564-580 | Telefax 0821 / 455564-581 | info@stielke-kollegen.de

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenstellung wesentlicher Daten.....	3
2	Gesonderte Fragestellungen laut gerichtlichem Auftrag	6
3	Allgemeine Angaben.....	7
3.1	Auftraggeber.....	7
3.2	Auftrag.....	7
3.3	Zweck des Gutachtens.....	7
3.4	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Ortsbesichtigung und Teilnehmer	7
3.5	Anzahl der Gutachterausfertigungen	8
3.6	Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen.....	8
4	Beschreibung des Grundstücks.....	9
4.1	Grundbuchamtliche Angaben.....	9
4.2	Ortsangaben / Lage	9
4.3	Bau- / Planungsrecht.....	10
4.4	Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	10
4.5	Bodenbeschaffenheit / Grundstücksgestalt und Form	11
4.6	Denkmalschutz.....	11
4.7	Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks.....	11
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
5.1	Vorbemerkung	12
5.2	Baubeschreibung allgemein und innen	13
5.3	Nebengebäude	14
5.4	Außenanlagen	14
5.5	Flächen und Maße	15
6	Beurteilung der baulichen Gegebenheiten	17
6.1	Objekt- und Grundrissbeurteilung, energetische Betrachtung.....	17
6.2	Besonnung und Belichtung	17
6.3	Baulicher Zustand	17
7	Wertermittlungsverfahren	19
7.1	Allgemein.....	19
7.2	Bewertungsmethoden	19
7.3	Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.....	20
7.4	Umstände des Einzelfalls / Vorgehensweise	20
7.5	Darstellung der Bewertungssystematik.....	21
8	Bewertung.....	22
8.1	Ermittlung des Bodenwerts	22
8.2	Ermittlung des Sachwerts	24
8.3	Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt - Marktanpassung	31
8.4	Korrektur wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (BoG)	34
8.5	Ermittlung des Ertragswertes (Kontrollwert)	35
9	Zusammenfassung und Ermittlung des Verkehrswerts.....	38
10	Schlussbemerkung	40
11	Versicherung.....	40
12	Wesentliche Literatur	41
13	Gesetzliche Grundlagen	41
14	Anlagen.....	41

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	<p>Wohnbaugrundstück Flst. 712/15 bebaut mit einer Doppelhaushälfte (DHH) und zwei Garagen.</p> <p>Das bewertungsgegenständliche Wohnhaus wurde seinerzeit als einseitig an das Nachbargebäude angebautes Wohnhaus (DHH) in massiver Bauweise erstellt. Es besteht aus einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss nebst ausgebautem Dachgeschoss und ist gesamt unterkellert.</p> <p>An der Nordwest-Fassade des Wohnhauses schließen jeweils zwei unmittelbar aneinandergebaute Fertiggaragen als Grenzbaukörper an. Auf dem Nachbargrundstück befinden sich an der nordwestlichen Grundstücksgrenze zwei weitere Garagen in etwa ähnlicher Dimension und Bauweise.</p>																										
Objektanschrift	Landsberger Straße 86a 86343 Königsbrunn																										
Grundbuch	<p>Amtsgericht Augsburg Grundbuch von Königsbrunn Blatt 21304 BV: Ifd. Nr. 1 Flurstück Nr.: 712/15, Landsberger Straße 86a Gebäude- und Freifläche zu 345 m²</p>																										
Baujahr	ca. 2018 (lt. vorl. Bauakte und Auskunft Eigentümer im Ortstermin)																										
Nutzung	Das Wohnhaus war zum Bewertungsstichtag bewohnt. Mietverhältnisse sind dem Sachverständigen nicht bekannt.																										
Bruttogrundflächen: Wohnflächen: Nutzflächen:	<table> <thead> <tr> <th>Wohnhaus</th> <th>Bruttogrundfläche (BGF)</th> <th>Wohnfläche (Wfl.)</th> <th>Nutzfläche (Nfl.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kellergeschoss</td> <td>ca. 79,80 m²</td> <td>-</td> <td>ca. 61 m²</td> </tr> <tr> <td>Erdgeschoss</td> <td>ca. 79,80 m²</td> <td>ca. 70,00 m²</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Obergeschoss</td> <td>ca. 79,80 m²</td> <td>ca. 60,00 m²</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Dachgeschoss</td> <td>ca. 79,80 m²</td> <td>-</td> <td>ca. 25,00 m²</td> </tr> <tr> <td>Gesamt:</td> <td>ca. 319,20 m²</td> <td>ca. 130,00 m²</td> <td>ca. 86,00 m²</td> </tr> </tbody> </table>			Wohnhaus	Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnfläche (Wfl.)	Nutzfläche (Nfl.)	Kellergeschoss	ca. 79,80 m ²	-	ca. 61 m ²	Erdgeschoss	ca. 79,80 m ²	ca. 70,00 m ²	-	Obergeschoss	ca. 79,80 m ²	ca. 60,00 m ²	-	Dachgeschoss	ca. 79,80 m ²	-	ca. 25,00 m ²	Gesamt:	ca. 319,20 m²	ca. 130,00 m²	ca. 86,00 m²
Wohnhaus	Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnfläche (Wfl.)	Nutzfläche (Nfl.)																								
Kellergeschoss	ca. 79,80 m ²	-	ca. 61 m ²																								
Erdgeschoss	ca. 79,80 m ²	ca. 70,00 m ²	-																								
Obergeschoss	ca. 79,80 m ²	ca. 60,00 m ²	-																								
Dachgeschoss	ca. 79,80 m ²	-	ca. 25,00 m ²																								
Gesamt:	ca. 319,20 m²	ca. 130,00 m²	ca. 86,00 m²																								

	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Garagen</th><th>Bruttogrundfläche (BGF)</th><th>Nutzfläche (Nfl.)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Erdgeschoss</td><td>ca. 36,00 m²</td><td>ca. 34,00 m²</td></tr> <tr> <td>Gesamt:</td><td>ca. 36,00 m²</td><td>ca. 34,00 m²</td></tr> </tbody> </table> <p>Wichtige Hinweise zu den Flächenangaben siehe Ziffer 5.5 „Flächen und Maße“!</p>	Garagen	Bruttogrundfläche (BGF)	Nutzfläche (Nfl.)	Erdgeschoss	ca. 36,00 m ²	ca. 34,00 m ²	Gesamt:	ca. 36,00 m²	ca. 34,00 m²
Garagen	Bruttogrundfläche (BGF)	Nutzfläche (Nfl.)								
Erdgeschoss	ca. 36,00 m ²	ca. 34,00 m ²								
Gesamt:	ca. 36,00 m²	ca. 34,00 m²								
Grundstücksgröße	345 m ² (lt. Grundbuch siehe oben)									
Vorhandenes Zubehör gemäß § 97 BGB	<p>Vorbemerkung: Ob eine Zubehör- oder Bestandteileigenschaft im rechtlichen Sinne vorliegt, kann durch den Sachverständigen aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen nicht beurteilt werden. Gemäß Auftrag werden derartige Sachen nach sachverständigem Ermessen frei bewertet. Ggf. geschätztes Zubehör ist im Verkehrswert <u>nicht</u> berücksichtigt und hier ggf. gesondert ausgewiesen.</p> <p>Im Erdgeschoss war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung eine gebrauchte – lt. Auskunft der Eigentümer der Baujahreszeit entstammende Einbauküche – im gepflegten Zustand vorhanden. Es handelt sich um eine eingebaute L-förmige Küche mit handelsüblichen Markeneinbaugeräten. Überschlägig geschätzter Zeit- bzw. Restwert etwa 5.000 €</p>									
Besonderheiten	<p>1. Keine Baugenehmigungsunterlagen des ausgebauten Dachgeschosses</p> <p>Soweit am Tag der Ortsbesichtigung erkennbar entsprach die vorhandene Grundstücksbebauung, die bauliche Ausführung und die Aufteilung und Anordnung der Räumlichkeiten überwiegend den vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen nebst der Tekturplanung der Garage. Teilweise sind Abweichungen gegeben, wie z. B. das zum Bewertungsstichtag ausgebaute Dachgeschoss. Spätere, sonstige baurechtliche Anzeige- bzw. Genehmigungsunterlagen sind dem Sachverständigen zum Bewertungsstichtag nicht bekannt.</p> <p><i>Hinweis: Seit dem 01.02.2021 sind unter näher definierten Bedingungen (u. a. nicht abgegebene Stellungnahme der Gemeinde innerhalb einer Frist von einem Monat, dass das Genehmigungsverfahren doch durchgeführt werden soll) die Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben im Anwendungsbereich des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB, also im sogenannten unbeplanten Innenbereich, genehmigungsfreigestellt (Vorhaben nach Art. 58 Abs. 2 BayBO).</i></p> <p><i>Im Fall der Genehmigungsfreistellung muss keine Baugenehmigung beantragt, sondern lediglich die Gemeinde von dem Bauvorhaben unterrichtet werden, indem erforderliche Bauvorlagen bei der Gemeinde einzureichen sind. Äußert sich die Gemeinde innerhalb einer Frist von einem Monat nicht oder erklärt sie schon vorher schriftlich, kein Genehmigungsverfahren zu verlangen, kann mit dem Bau begonnen werden.</i></p> <p>Aufgrund der - soweit bekannt - fehlenden Unterrichtung der</p>									

Behörde ist daher zum Stichtag von einem durchgeführten Bauvorhaben ohne formelle Vorlage gegenüber der Baubehörde auszugehen. Inwieweit der zum Bewertungstichtag tatsächlich bestehende Ausbau nachträglich anzeigefähig ist und die Wohnflächenerweiterung im DG mit den bestehenden öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten vereinbar ist, muss durch eine konkrete schriftliche Unterrichtung behördlicherseits geklärt werden. Der weiteren Bewertung im Rahmen dieses Gutachtens wird insofern der - seitens der zuständigen Behörden benannte - baugenehmigungsrechtliche Zustand des Bewertungsobjekts mit nicht ausgebautem Dachraum zugrunde gelegt.

2. Erschließungssituation Grundstück Flst. 712/11

Bei dem unmittelbar nördlich des Bewertungsgrundstücks verlaufenden Grundstück (unbefestigte, lediglich gekieselte Oberfläche), als notwendiger Erschließungsweg Flst. 712/11, handelt es sich um keine öffentliche Zuwegung. Ein Herrschvermerk, insbesondere hinsichtlich eines Geh- und Fahrtrechtes zugunsten des Bewertungsobjekts, ist zum Bewertungstichtag im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs Blatt 21304 nicht eingetragen. Sonstige etwaige schuldrechtlichen oder dinglichen Vereinbarungen waren dem Sachverständigen nicht bekannt und wurden in diesem Gutachten nicht weiter untersucht. Auftragsgegenstand ist die Bewertung von Flurstück 712/15, welches mit einer DHH bebaut ist. Die Gutachtertätigkeit ist - gem. Auftrag - auf das zur Erfüllung des Auftrages Notwendige zu beschränken. Im Rahmen der Bewertung des vorliegenden Gutachtens, wird eine baurechtlich gesicherte Erschließungssituation unterstellt. Einem interessierten Verwerter des Gutachtens wird eine eigenständige Recherche diesbezüglich empfohlen. Haftung wird ausgeschlossen.

2 Gesonderte Fragestellungen laut gerichtlichem Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage?	Siehe Punkt 4.2
Baulicher Zustand und ggf. Reparaturen?	Siehe Punkt 6.3
Bauauflagen, Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?	Siehe Punkt 4.3, und 4.6
Verdacht auf Hausschwamm?	Nicht bekannt und nicht ersichtlich
Zuständiger Kaminkehrer?	Nicht bekannt
Verdacht auf ökologische Altlasten?	Siehe Punkt 4.5
Verwalter und Höhe des Wohngeldes? (nur im Rahmen des WEG)	Entfällt
Mieter oder Pächter?	Mietverhältnisse sind dem SV nicht bekannt
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG?	Entfällt
Gewerbebetrieb?	Nicht bekannt, nicht ersichtlich
Maschinen oder Betriebseinrichtungen?	Soweit ersichtlich und bekannt nicht vorhanden
Besteht ein Energieausweis?	Dem Sachverständigen lag ein Energiebedarfsausweis, gültig bis 22.01.2030 vor

3 Allgemeine Angaben

3.1 Auftraggeber

Amtsgericht Augsburg - Vollstreckungsgericht -, Schaezlerstraße 13, 86150 Augsburg.

3.2 Auftrag

Der Auftrag für die Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert des Grundstücks im Sinne des § 74a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) wurde erteilt mit dem Schreiben nebst Beschluss des Amtsgerichts Augsburg vom 31.07.2023 (Post-Eingang am 01.08.2023).

3.3 Zweck des Gutachtens

Laut Beschluss soll zum Wertermittlungsstichtag der Verkehrswert gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) unter Berücksichtigung der Maßgaben des § 74a ZVG ermittelt werden. Der ermittelte Verkehrswert dient als Grundlage im Zwangsversteigerungsverfahren (gem. § 74a ZVG). Laut Beauftragung ist der Verkehrswert jedes einzelnen Grundstücks bzw. Miteigentumsanteils gesondert zu ermitteln und auszuweisen. Es wurde beauftragt, gesonderte Detailfragen gemäß dem gerichtlichen Auftrag zu beantworten (siehe hierzu Ziffer 2). Sonstige Untersuchungen und Nachforschungen wurden nur insoweit betrieben, wie sie für den Zweck des Gutachtens im Sinne des Auftrages unmittelbar und augenscheinlich erforderlich waren. Die Gutachtenstätigkeit ist - gem. Auftrag - auf das zur Erfüllung des Auftrages Notwendige zu beschränken.

Das vorliegende Gutachten erfolgt unter den besonderen Bedingungen im Zwangsversteigerungsverfahren und ist auf diesen Bestimmungszweck der Auftraggeberin beschränkt. In der Wertermittlung können daher abweichende Betrachtungen zu § 8 Absatz 3, §§ 46 bis 52 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) hinsichtlich bestehender Grundstücksbelastungen erfolgen, da der Verkehrswert für den Verfahrenszweck der Zwangsversteigerung ohne Grundstücksbelastungen der Abteilung II des Grundbuchs (unbelastet) ausgewiesen wird. Des Weiteren sind, aufgrund der Maßgaben des § 57 a und § 57 b ZVG, Regelungen in eventuell bestehenden Miet- oder Pachtverträgen (Mietvorauszahlungen, Baukostenzuschüsse etc.) in der Wertermittlung nicht zwingend zu berücksichtigen. Wertminderungen hieraus sind ggf. gesondert bei Angebotsabgabe zu berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für den Verfahrenszweck der Zwangsversteigerung jedes im Grundbuch eingetragene Grundstück auftragsgemäß gesondert bewertet und separat ausgewiesen wird. Es können sich hierbei Wertunterschiede im Vergleich zu einer Gesamtbewertung ergeben aufgrund gegenseitiger, grundstückübergreifender Wertbeeinflussungen (z. B. durch Zugangswege, Ver- und Entsorgungsmedien, Grenzüberbauungen etc.). Auf eine Ausweisung eines Gesamtverkehrswertes wird auftragsgemäß verzichtet, da bei mehreren Einzelgrundstücken nicht mehr alle verfahrensmöglichen Versteigerungskombinationen (Einzel-, Gesamt- oder Gruppenausbote gem. § 63 Abs. 1 und Abs. 2 ZVG) und deren unterschiedlichen Wertauswirkungen der Grundstücke untereinander im Gutachten volumnäßig dargestellt werden können.

3.4 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Ortsbesichtigung und Teilnehmer

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.

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag und wird für den **31. August 2023** festgelegt. An diesem Tag fand die Ortsbesichtigung samt Innenbesichtigung des Gebäudes statt.

Zur Besichtigung anwesend waren:

- Laut Angaben die Eigentümer
- Der Sachverständige Uwe K. Stielke

Allgemeine Hinweise zum Auftrag:

Die Gutachtenstätigkeit ist laut dem Gerichtsauftrag auf das zur Erfüllung des Auftrages Notwendige zu beschränken. Die Aufnahme der wertrelevanten Details des Grundstücks wurde am Ortstermin mit der notwendigen Sorgfalt vorgenommen. Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel an nicht zugänglichen Bauteilen, Eigentümer-, Mieter- oder Verwalterangaben, welche als korrekt und wahrheitsgetreu angenommen werden sowie für sonstige bei der Besichtigung nicht festgestellte Grundstückseigenschaften wird ausgeschlossen. Bei dem Gutachten handelt es sich ferner nicht um ein Mängel- oder Bauschadensgutachten.

Wichtiger Hinweis zur Kriegssituation in der Ukraine:

Die im Zeitraum der Bewertung bestehende Kriegssituation in der Ukraine kann zu Veränderungen in nahezu allen Lebensbereichen und damit auch zu komplexen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt führen. Die konkreten Effekte auf die wertbestimmenden Merkmale können aufgrund der derzeit vorliegenden Informations- und Sachlage nicht genau beurteilt werden. Schlussfolgerungen zu aktuellen und damit verbundenen Werteinflüssen auf den Grundstücksmarkt sind mit größeren Unsicherheiten verbunden.

3.5 Anzahl der Gutachtenausfertigungen

Das Verkehrswertgutachten wurde auftragsgemäß in **7-facher Ausfertigung** erstellt (davon eines ungebunden).

3.6 Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen

Folgende Dokumente und Informationen standen bei den Recherchen der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes unter anderem zur Verfügung:

- Unbeglaubigte Kopie aus dem betreffenden Grundbuch (Ausdruck vom 31.10.2023)
- Auszug aus dem Katasterkartenwerk M 1: (erstellt am 02.08.2023)
- Schriftliche Auskünfte der zuständigen Behörden
- Informationen zum aktuellen Planungsrecht der Stadt Augsburg: Internetseite geoportal.augsburg.de
- Kopien aus der Bauakte (pers. Akteneinsicht durch den Sachverständigen am 31.08.2023 im Bauamt Königsbrunn)
- Angaben des zuständigen Gutachterausschusses
- Daten aus der Ortsbesichtigung

Abschluss der Recherchen: 23.11.2023

4 Beschreibung des Grundstücks

4.1 Grundbuchamtliche Angaben

Amtsgericht: Augsburg
Grundbuch von: Königsbrunn
Blatt: 21304
BV: Lfd. Nummer 1:
Flurstück 712/15, Landsberger Straße 86 a
Gebäude- und Freifläche zu 345 m²

Bestandsverzeichnis / Erste und zweite Abteilung

Genaue Eintragungen und textliche Formulierungen innerhalb der einzelnen Abteilungen sind der Auftraggeberin bekannt und dem betreffenden Grundbuch zu entnehmen (auftragsgemäß hier nicht anliegend). Ferner waren auftragsgemäß keine Rechte gesondert zu bewerten. Bewilligungsurkunden wurden durch den Sachverständigen nicht eingesehen.

Im Bestandsverzeichnis war kein Herrschvermerk eingetragen. In Abt. II waren neben dem Insolvenzvermerk unter der laufenden Nummer 1 und dem Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft unter der laufenden Nummer 2 sonst keine Eintragungen vorhanden.

Anmerkung: Bei dem unmittelbar nördlich des Bewertungsgrundstücks verlaufenden Grundstück (unbefestigte, lediglich gekieselte Oberfläche), als notwendiger Erschließungsweg Flst. 712/11 handelt es sich um keine öffentliche Zuwegung. Ein Herrschvermerk, insbesondere hinsichtlich eines Geh- und Fahrrechtes, ist zum Bewertungsstichtag im Bestandsverzeichnis des Grundbuches Blatt 21304 nicht eingetragen. Sonstige etwaige schuldrechtlichen oder dinglichen Vereinbarungen waren dem Sachverständigen nicht bekannt und wurden in diesem Gutachten nicht weiter untersucht. Auftragsgegenstand ist die Bewertung von Flurstück 712/15, welches mit einer DHH bebaut ist. Die Gutachtenstätigkeit ist - gem. Auftrag - auf das zur Erfüllung des Auftrages Notwendige zu beschränken. Im Rahmen der Bewertung des vorliegenden Gutachtens, wird eine baurechtlich gesicherte Erschließungssituation unterstellt. Einem interessierten Verwerter des Gutachtens wird eine eigenständige Recherche diesbezüglich empfohlen. Haftung wird ausgeschlossen.

Dritte Abteilung

Die hier eingetragenen Verbindlichkeiten werden üblicherweise beim Verkauf gelöscht oder durch die Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei der Beleihung berücksichtigt. Sie beeinflussen also nur den Barpreis und nicht den Verkehrswert und sind daher in dieser Schätzung unbeachtlich.

4.2 Ortsangaben / Lage

Lage / Ort: Königsbrunn ist mit 29.530 Einwohnern [Stand: 28.04.2023 lt. Internetseite Stadt Königsbrunn] die größte Stadt im schwäbischen Landkreis Augsburg. Die Stadt liegt im Osten des bayerischen Regierungsbezirks Schwaben und grenzt im Südosten an Oberbayern und ca. 12 km südlich von Augsburg am Rand des Naturschutzgebietes „Königsbrunner Heide“ sowie ca. 10 km westlich vom Naturpark „Augsburg-Westliche Wälder“.

Nähere Umgebung: Struktur: Gemischte Lage
Prägung: EFH, ZFH, gewerblich genutzte Grundstücke

Besonderheit:	Unmittelbare Lage an Ortsdurchfahrtsstraße; gegenüberliegend östlich der Straße Kieswerk eines Straßenbauunternehmens; ca. 650 Meter LL Richtung W Verlauf der Bundesstraße B 17
Verkehrsanbindung:	Insgesamt gute Verkehrslage zu regionalen und überregionalen Verkehrswegen sowie zum öffentlichen Nahverkehr.
Immissionen:	Vom Sachverständigen zum Zeitpunkt des Ortstermins - insbesondere durch die hohe Frequentierung der Transportfahrzeuge des Kieswerks, sowie durch Misch- und Schüttgeräusche durch das Kieswerk - deutlich wahrnehmbar. Es besteht laut Auskunft der Eigentümer ferner durch das naheliegende Kieswerk erhöhte Staubbewirkung.
Wohnlage:	Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen sowie mittel- und langfristigen Bedarf sind im nahen Umfeld vorhanden. Öffentliche Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten sind in der Umgebung vorhanden. Insgesamt betrachtet ist von einer durchschnittlichen bis einfachen Wohnlage mit Beeinträchtigungen auszugehen.

4.3 Bau- / Planungsrecht

Gemäß von baubehördlichen Informationen zum aktuellen Planungsrecht richtet sich das Baurecht für das zu bewertende Grundstück nach § 34 Baugesetzbuch BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Eine evtl. Bebauung ist dann zulässig, wenn das Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt und es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen dabei gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Aufgrund der bestehenden Bebauung kann von einem Bestandsschutz der aufstehenden Gebäude ausgegangen werden.

Im behördenverbindlichen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als „Dorfgebiet“ (MD) dargestellt.

Ein Sanierungsgebiet oder Entwicklungsbereich liegt - lt. behördlichem Verweis auf das Geoportal der Stadt Augsburg für Informationen zum aktuellen Planungsrecht - nicht vor, weitere Untersuchungen wurden nicht betrieben.

Hinweis: Die Einhaltung eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundstücks und der baulichen Anlagen sowie öffentlich-rechtliche Bestimmungen, das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht detailliert überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

4.4 Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Straße:	Durchfahrtsstraße:	ortsüblich ausgebaut, asphaltiert und befestigt
Gehweg:		beidseitig vorhanden
Parkmöglichkeiten:		-

Leitungen zur

Ver- / Entsorgung: Anschlüsse soweit ersichtlich und bekannt vorhanden

Beiträge / Abgaben: Lt. schriftlicher Auskunft der Behörde keine Außenstände von Erschließungsbeiträgen /kommunalen Abgaben; bei Änderung der Vorteilslage evtl. Neuberechnung, Stand 08.08.2023

Das Grundstück scheint ausreichend erschlossen zu sein. Der Bodenwert wird erschließungsbeitragsfrei (ebf) und somit im erschlossenen Zustand ermittelt.

4.5 Bodenbeschaffenheit / Grundstücksgestalt und Form

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen, Hochwassergefährdung) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Altlasten: Laut schriftlicher Auskunft der Behörde, derzeit keine Führung der Bewertungsgrundstücke im Altlastenkataster; keine konkreten Hinweise auf Altlasten bekannt

Topographie: Grundstück überwiegend eben

Form: Annähernd rechteckig
Mittlere Breite ca. 14 m, mittlere Tiefe ca. 24,5 m

Größe: gem. Grundbuch 345 m²

4.6 Denkmalschutz

Laut online-Auskunft BayernAtlas (Kartenviewer des bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung) besteht für das bewertungsgegenständliche Objekt kein Denkmalschutz.

4.7 Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks

Das gegenständliche Grundstück ist mit einem Wohnhaus und zwei miteinander verbundenen Fertiggaragen bebaut. Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein einseitig an das Nachbargebäude angebautes Einfamilienwohnhaus in Form einer Doppelhaushälfte (DHH). An der Nordwest-Fassade des Wohnhauses schließen jeweils zwei unmittelbar aneinandergebaute Fertiggaragen als Grenzbaukörper an.

Die Grundstücksgröße des Bewertungsobjekts ist für eine derartige Bebauung / Nutzung ausreichend bemessen und als ortsüblich anzusehen. Die Erschließung ist gesichert und die Grundstücksfläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar. Das Grundstück ist somit gemäß ihren genehmigten Nutzungen nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV als Bauland zu qualifizieren.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkung

Allgemeine Hinweise:

Die nachfolgende Beschreibung der baulichen Anlagen basiert auf Beobachtungen während des Ortstermins sowie Angaben aus der Bauakte (im Falle einer Außenbesichtigung weitestgehend unter Zugrundelegung der vorliegenden Aktenlage).

Laut dem Gerichtsauftrag ist die Gutachtenstätigkeit auf das zur Erfüllung des Auftrags Notwendige zu beschränken. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht weiterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Überprüfung der Funktionsfähigkeit der baulichen Gegebenheiten, insbesondere Bauteile, technische Anlagen und anderes ist nicht Auftragsgegenstand; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel, -schäden sowie Reparaturstau werden soweit aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar und bekannt sind. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden ebenfalls nicht durchgeführt.

Soweit am Tag der Ortsbesichtigung erkennbar, entsprach die vorhandene Grundstücksbebauung, die bauliche Ausführung und die Aufteilung und Anordnung der Räumlichkeiten überwiegend den vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen. Teilweise sind Abweichungen gegeben, wie z. B. das zum Bewertungsstichtag ausgebaute Dachgeschoss. Spätere, sonstige baurechtliche Anzeige- bzw. Genehmigungsunterlagen sind dem Sachverständigen zum Bewertungsstichtag nicht bekannt.

Seit dem 01.02.2021 sind unter näher definierten Bedingungen (u. a. nicht abgegebene Stellungnahme der Gemeinde innerhalb einer Frist von einem Monat, dass das Genehmigungsverfahren doch durchgeführt werden soll) die Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben im Anwendungsbereich des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB, also im sogenannten unbeplanten Innenbereich, genehmigungsfreigestellt (Vorhaben nach Art. 58 Abs. 2 BayBO).

Im Fall der Genehmigungsfreistellung muss keine Baugenehmigung beantragt, sondern lediglich die Gemeinde von dem Bauvorhaben unterrichtet werden, indem erforderliche Bauvorlagen bei der Gemeinde einzureichen sind. Äußert sich die Gemeinde innerhalb einer Frist von einem Monat nicht oder erklärt sie schon vorher schriftlich, kein Genehmigungsverfahren zu verlangen, kann mit dem Bau begonnen werden.

Aufgrund der - soweit bekannt - fehlenden Unterrichtung der Behörde ist daher zum Stichtag von einem durchgeführten Bauvorhaben ohne formelle Vorlage gegenüber der Baubehörde auszugehen. Inwieweit der zum Bewertungsstichtag tatsächlich bestehende Ausbau nachträglich anzeigenfahig ist und die Wohnflächenerweiterung im DG mit den bestehenden öffentlich-rechtlichen Gegebenheiten vereinbar ist, muss durch eine konkrete schriftliche Unterrichtung behördlicherseits geklärt werden. In der weiteren Bewertung im Rahmen dieses Gutachtens wird dem - seitens der zuständigen Behörden benannten - baugenehmigungsrechtlichen Zustand des Bewertungsobjekts mit nicht ausgebautem Dachraum insofern Rechnung getragen, als für das Risiko eines möglichen Legalisierungsaufwands für das zum Bewertungsstichtag tatsächlich ausgebauten Dachgeschoss, am Ende des Verfahrensgangs ein Abschlag in Ansatz gebracht wird (Korrektur wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale).

5.2 Baubeschreibung allgemein und innen

Wohnhaus

Gebäudetyp: Einfamilienwohnhaus als Doppelhaushälfte (DHH) in massiver Bauweise. Das Gebäude besteht aus Erdgeschoss, Obergeschoss sowie ausgebautem Dachgeschoss und ist gesamt unterkellert.

Konstruktion

Fundament: Nicht genau bekannt, lt. Baugenehmigungsunterlagen Stahlbeton-Bodenplatte

Außenwände: Nicht genau bekannt, lt. Baugenehmigungsunterlagen Stahlbeton

Innenwände: Nicht genau bekannt, lt. Baugenehmigungsunterlagen Stahlbeton und Mauerwerk

Böden/Decken: Nicht genau bekannt, lt. Baugenehmigungsunterlagen Stahlbeton

Dach: Soweit bekannt Satteldach in Holzkonstruktion; Dachhaut Dachpfannen

Dachentwässerung: Vorhanden

Eingangsbereich an NO-Fassade: Nicht barrierefreies Treppenstufen-Eingangspodest, Überdachung, Hauseingangstüre, Außenbeleuchtung, Klingeltaster mit Sprechanlage und Briefkasten nahe Haustüre vorhanden

Treppen-/haus: Halbgewendelte Holztreppe KG – DG

Heizung/WW: Laut Auskunft Gasbrennwertheizung, Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Solarthermie für WW-Bereitung

Zustandsmerkmale: Überwiegend dem Baujahr entsprechender, gepflegter Zustand mit vereinzeltem Instandsetzungsbedarf (Hagelschaden)

Ausstattung:

Dem Baujahr und den baulichen Gegebenheiten nutzungsspezifisch entsprechend üblich; **Abweichungen** im Einzelnen wie nachfolgend dargestellt:

Böden: -

Decken: -

Wände: -

Fenster: Kunststofffenster, isolierverglast; Wohnzimmer Schiebetürelement

Balkon/Terrasse: -

Wintergarten: -

Innentüren: -

Heizung / WW: Laut Auskunft der Eigentümer Fußbodenheizung EG bis DG; KG: Hobbyraum

Elektro: Baujahresgemäße gute Ausstattung; lt. Auskunft Eigentümer, automatisch gesteuerte Belüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung; elektrisch steuerbare

	Rollläden; Parabolantenne vorhanden; Starkstromanschluss im Boden Küche vorhanden
Sanitär:	EG: Tageslicht-WC mit Waschbecken, Hänge-WC mit Einbau-Spülkasten
	OG: Tageslicht-Bad mit Waschtisch, Badewanne, bodengleicher Dusche mit Duschkabine, Hänge-WC mit Einbau-Spülkasten, Bidet
	DG: Tageslicht-Bad (DFF) mit Waschtisch, flacher Duschtasse ohne Duschabtrennung, Hänge-WC mit Einbau-Spülkasten
Ausstattungsstandard:	Insgesamt baujahreszeitlicher durchschnittlicher, tlw. gehobener Standard
Zustand:	Insgesamt dem Alter entsprechender gepflegter Zustand, tlw. mit kleinen Instandhaltungserfordernissen (z.B. zu schließende Bauteil-Anschlussfugen Wand/Decke, Leibung DFF im DG)

Zwei Garagen

Konstruktionsart:	Fertigteilbauweise; Garagen miteinander räumlich verbunden
Boden:	Rohfußboden
Dach:	Flachdach
Tor/Tür/Fenster:	Linke (östliche) Garage mit elektrisch betriebenem Kipptor und gegenüberliegend Türe in den Garten
Ausstattung:	Zweckmäßige, durchschnittliche Ausstattung; Strom, Licht vorhanden
Zustandsmerkmale:	Überwiegend dem Baujahr entsprechender, gepflegter Zustand

5.3 Nebengebäude

Auf dem Grundstück befanden sich außer dem Wohnhaus und den beiden Fertiggaragen keine weiteren Gebäude.

5.4 Außenanlagen

Außenanlagen sind die mit dem Grundstück fest verbundenen Anlagen außerhalb der Gebäude. Hierzu zählen insbesondere die Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegbefestigungen und Gartenanlagen.

Ver- und Entsorgungsanlagen sind - soweit bekannt – vorhanden. Die Außenanlagen des Bewertungsgrundstückes zeigten sich der Baujahreszeit und den baulichen Gegebenheiten sowie der Grundstücksbeschaffenheit entsprechend weitgehend üblich.

Zustand der Außenanlagen: Die Außenanlagen machten zum Zeitpunkt der Besichtigung einen dem Alter entsprechenden durchschnittlichen Gesamteindruck. Es waren kaum alters- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen gegeben.

5.5 Flächen und Maße

Allgemeine Hinweise:

Die nachfolgenden Flächen- und Raumangaben basieren auf den vorliegenden und weitgehend maßstabsgerechten Planunterlagen sowie Erkenntnissen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Vom Sachverständigen wurde kein Aufmaß vorgenommen. Die Maßentnahmen erfolgten weitgehend durch planimetrisches Messen. Die Angaben sind augenscheinlich plausibel und für die Wertermittlung hinreichend genau. Für etwaige Flächendifferenzen übernimmt der Sachverständige keine Haftung.

Bruttogrundfläche (BGF)

Maßgebliche Norm für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche und dem Brutto-Rauminhalt sind die entsprechenden Vorgaben der DIN 277 von 1987, 2005 und 2016. Die Brutto-Grundfläche (BGF) – Grundlage der vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau veröffentlichten Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – ist in der DIN 277 (2005) definiert als die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes, ausgenommen die Grundflächen von nicht nutzbaren Dachflächen und konstruktiv bedingten Hohlräumen. Die Grundflächen sind getrennt nach Grundrissebenen und getrennt nach deren Zugehörigkeit zu ermitteln. Für die Berechnung der Bruttogrundfläche sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z.B. Putz, in Fußbodenhöhe anzusetzen. Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge an den Außenflächen bleiben dabei unberücksichtigt.

Die Bruttogrundfläche ist für die Sachwertermittlung (gem. § 35 bis § 39 ImmoWertV) maßgeblich.

Wohnfläche (WoFl)

Die Wohnfläche (WoFl) wird aktuell in der Wohnflächenverordnung (WoFlV) von 2004 definiert. Die Wohnflächenverordnung ist zwingend bei der Berechnung der Wohnfläche nach Wohnraumförderungsgesetz anzuwenden. Ihr Ansatz der Wohnfläche hat sich auch im nicht geförderten Wohnungsbau als Standarddefinition der Wohnfläche durchgesetzt. Als Wohnflächen gelten gem. WoFlV die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zur betreffenden Wohnung gehören.

Zur Wohnfläche nach WoFlV gehören nicht die Grundflächen von Zubehörräumen, insbesondere Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen bzw. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie Geschäftsräume. Diese Räume werden innerhalb des Gutachtens gesondert als Nutzflächen (Nutzfl.) ausgewiesen.

Bruttorauminhalt (BRI)

Der Bruttorauminhalt (BRI) definiert das Volumen eines Gebäudes. Der Begriff entstammt der aktuellen Fassung der DIN 277. Zum Bruttorauminhalt (BRI) gehören die Rauminhalte aller Räume und Baukonstruktionen, die sich über den Brutto-Grundflächen (BGF) des Bauwerks befinden. Der Brutto-Rauminhalt (BRI) wird von den äußeren Begrenzungsflächen umschlossen, die von den konstruktiven Bauwerkssohlen, den Außenwänden und den Dächern einschließlich Dachgauben oder Dachoberlichtern gebildet werden.

Wohnhaus	Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnfläche (Wfl.)	Nutzfläche (Nfl.)
Kellergeschoß	ca. 79,80 m ²	-	ca. 61 m ²
Erdgeschoß	ca. 79,80 m ²	ca. 70,00 m ²	-
Obergeschoß	ca. 79,80 m ²	ca. 60,00 m ²	-
Dachgeschoß	ca. 79,80 m ²	-	ca. 25,00 m ²
Gesamt:	ca. 319,20 m²	ca. 130,00 m²	ca. 86,00 m²

Garagen	Bruttogrundfläche (BGF)	Nutzfläche (Nfl.)
Erdgeschoß	ca. 36,00 m ²	ca. 34,00 m ²
Gesamt:	ca. 36,00 m²	ca. 34,00 m²

Wichtige Hinweise zu den Flächenangaben:

Soweit am Tag der Ortsbesichtigung erkennbar, entsprachen die Aufteilung, Anordnung und Nutzung der Räumlichkeiten nicht volumäglich den vorliegenden baurechtlich genehmigten Planunterlagen. In der vorliegenden Bauakte befand sich keine Flächenermittlung (Wohn- und Nutzflächenberechnung) die den zum Bewertungsstichtag baurechtlich genehmigten Zustand widerspiegelt. In den Grundrissen der Baugenehmigungspläne waren lediglich Flächeneintragungen in den jeweiligen Zimmern vorhanden, sowie eine Wohnflächenzusammenstellung innerhalb der Bauantragsunterlagen mit Summenbildung über die Wohnflächen im EG und im OG. Teilweise sind Abweichungen zu den tatsächlich angetroffenen baulichen Gegebenheiten vorhanden, die hauptsächlich das zum Bewertungsstichtag tatsächlich ausgebauten Dachgeschoß (in der Genehmigungsplanung als Dachspeicher, Dachboden bezeichnet) betreffen. Die o. g. Flächenangaben basieren auf den tlw. bemaßten, baurechtlich genehmigten Bauplanunterlagen aus der behördlichen Bauakte. Bei den aufgeführten Wohn- und Nutzflächen ist kein Putzabzug berücksichtigt. Die Fläche der Terrasse ist in den oben aufgeführten Wohnflächen mit einem 1/3-Ansatz enthalten. Grundlage der Bewertung waren die zum Bewertungsstichtag vorliegenden, baubehördlich genehmigten Gegebenheiten.

* Wohnflächen wurden insofern in Ansatz gebracht, als sie auch baurechtlich als Wohnflächen genehmigt wurden und dem Sachverständigen im Zeitraum der Bewertung nachweislich vorlagen. Die Fläche des zum Bewertungsstichtag vorgefundenen tatsächlich ausgebauten Dachgeschoßes wurde mangels nachweislicher Baugenehmigung als Nutzfläche berücksichtigt. In der oben aufgeführten Summe der Bruttogrundfläche (BGF) ist der Flächenanteil von ca. 79,80 m² des ausgebauten Dachgeschoßes enthalten. Im Ansatz des Kostenkennwertes zur Ermittlung der NHK (Normalherstellungskosten) ist das zum Bewertungsstichtag tatsächlich ausgebauten Dachgeschoß entsprechend gewürdigt, dem Risiko eines möglichen Legalisierungsaufwands wird am Ende des Verfahrensgangs (Korrektur wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) mit einem Abschlag Rechnung getragen. Die aus den Unterlagen entnommenen Flächen und Maße erschienen dem Sachverständigen im Vergleich zu den Gegebenheiten am Ortstermin insgesamt plausibel und waren für den Bewertungszweck hinreichend genau. Ein Flächenaufmaß vor Ort war nicht Auftragsgegenstand und würde den Auftragsumfang bei weitem übersteigen. Für etwaige Flächendifferenzen übernimmt der Sachverständige keine Haftung. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition genauere Flächenuntersuchungen anzustellen.

6 Beurteilung der baulichen Gegebenheiten

6.1 Objekt- und Grundrissbeurteilung, energetische Betrachtung

Wohnhaus:

- Baujahr ca. 2018
- Massives EFH, DHH, einseitig an Nachbargebäude angebaut
- Geschossigkeit: KG, EG, OG, ausgebautes DG
- Satteldach

Garage:

- Zwei baulich miteinander verbundene Fertiggaragen
- Baujahr: erste Garage ca. 2018 mit Errichtung WH; zweite Garage etwa 2020
- Geschossigkeit: EG
- Flachdach

Wesentliche durchgeführte Renovierungen / Modernisierungen:

-

Beurteilung Grundrissgestaltung und energetische Betrachtung:

- Grundrisse (Größe der Wohnfläche, Grundrissgestaltung) zeitgemäßen Wohnverhältnissen entsprechend
- Baujahreszeitlicher Stand der Haustechnik (z. B. sanitäre Steigleitungen, Abwasserleitungen, Elektroleitungen)
- Zeitgemäßen energetischen Anforderungen entsprechend, ein Energiebedarfsausweis i. S. d. Gebäudeenergiegesetzes (GEG) lag vor

Beurteilung Zustand Wohnhaus:

- Der Baujahreszeit entsprechender, gepflegter Zustand, in Teilbereichen vereinzelt Instandsetzungsbedarf (z. B. Fallrohr Dachentwässerung, Rollläden, Eindellungen sowie Putzabplatzungen im Leibungsbereich Anschluss Wand /Rollladenführung aufgrund eines Hagelschadens)

6.2 Besonnung und Belichtung

Gute Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse des Wohngebäudes aufgrund der lediglich einseitig angebauten Gebäudelage, der ausreichenden Abstandsflächen sowie der Himmelsrichtung.

6.3 Baulicher Zustand

Wichtiger Hinweis:

Bei dem im Verkehrswertgutachten ggf. dargestellten Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf handelt es sich nicht um eine differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und detaillierte Kostenabschätzung, so dass der bauliche Zustand nur pauschal aufgenommen wurde. Es wurden keine Detailuntersuchungen durchgeführt, da dies nicht Auftragsgegenstand war. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Die zur Herstellung eines baulich ordentlichen und mangelfreien Zustands erforderlichen Aufwendungen wurden nur überschlägig und pauschal berücksichtigt.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wurde bei der Einsichtnahme der vorgelegten Unterlagen und im Zuge des durchgeführten Ortstermins auf mögliche Indikatoren für vorhandene Beson-

derheiten geachtet - soweit diese bekannt oder aus der Datenlage ersichtlich waren. Dies wurde in ausreichendem Maße, wie es für die Verkehrswertermittlung erforderlich ist, durchgeführt. Ein vorhandener Reparaturstau, Mängel oder Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar waren. Dies schließt das Vorhandensein von, durch den Eigentümer verschwiegenen, Falschaukskünften oder nicht einsehbarer und unzugänglicher Mängel bzw. Bauschäden nicht aus. Es wird vom Sachverständigen daher empfohlen, ggf. vor einer Vermögensdisposition diesbezüglich eigene vertiefende Untersuchungen anstellen zu lassen.

Auffälligkeiten, Bauschäden und Mängel:

Wie bereits ausgeführt, zeigte sich das Wohnhaus mit den beiden Garagen nebst Außenanlagen in einem dem Alter entsprechenden überwiegend guten Gesamteindruck. Es waren kaum alters- und witterungsbedingte Abnutzungerscheinungen gegeben. In Teilbereichen besteht aufgrund eines unmittelbar dem Bewertungsstichtag vorangegangen Hagelschadens vereinzelt Instandsetzungsbedarf (z. B. Fallrohr Dachentwässerung, Rollläden, Eindellungen sowie Putzabplatzungen im Leibungsbereich Anschluss Wand /Rollladenführung aufgrund eines Hagelschadens)

Bewertung der baulichen Auffälligkeiten:

Die aufgeführten baulichen Auffälligkeiten und Mängel sind nach Einschätzung des Sachverständigen teilweise als disponibel einzuschätzen. Disponible Investitionserfordernisse dienen dem mittel- und langfristigen Erhalt der Gebrauchsfähigkeit einer Immobilie, schränken die Gebrauchsfähigkeit jedoch in der Regel nicht unmittelbar ein. Die Instandsetzungskosten für disponible Schäden und Mängel sind daher nicht in ihrer vollen Höhe in Abzug zu bringen, da der Wertminderungsbetrag insbesondere bei älterer Gebäudesubstanz im Allgemeinen nicht höher sein kann als der Wertanteil des betreffenden Bauteils.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wird zur Würdigung des Istzustandes der baulichen Anlagen am Stichtag ein pauschaler Abschlag vom vorläufigen Grundstückswert in Abzug gebracht, wie er durch potenzielle Marktteilnehmer vorgenommen wird. Dieser Abschlag bemisst sich in der Regel an der Höhe des vorläufigen Verkehrswertes, den Kostenkennwerten zur Schadensbeseitigung sowie den zum Wertermittlungsstichtag aktuellen Gegebenheiten am regionalen Grundstücksmarkt.

Die Wertminderung aufgrund der baulichen Auffälligkeiten wird abschließend bei der Ableitung des Verkehrswertes aus den vorläufigen Verfahrensergebnissen im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV als „besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“ vorgenommen. Für die zum Bewertungsstichtag gegebenen, oben genannten baulichen Auffälligkeiten, nebst Risikoabschlag eines möglichen Legalisierungsaufwands für das zum Bewertungsstichtag tatsächlich ausgebaute Dachgeschoss - abweichend vom baurechtlich genehmigten Zustand - hält der Sachverständige nach freier Schätzung folgenden pauschalen Abschlag für angemessen und gerechtfertigt:

Wohnhaus: ca. 10.000 € (= rd. 77 €/m² bei 130 m² Wfl)

Im Rahmen der weiteren Bewertungsschritte wird zunächst von einem schadensfreien Zustand der baulichen Anlage ausgegangen.

Hinweis: Reparaturstau wurde soweit aufgenommen, wie er zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar war. Es wird empfohlen, ggf. eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Etwaige zeitlich bedingte Abnutzungerscheinungen gehen auch als wichtige Faktoren z. B. in den Ansatz einer linearen Alters-Wertminderung (Sachwertverfahren), der nachhaltigen Mieterträge, in den Ansatz des Liegenschaftszinses sowie in den Ansatz der Instandhaltungskosten (Ertragswertverfahren) angemessen ein. Es wurden keine Detailuntersuchungen durchgeführt, da dies nicht Auftragsgegenstand war. Der Sachverständige empfiehlt diesbezüglich, vertiefende Untersuchungen eigenverantwortlich anzustellen.

7 Wertermittlungsverfahren

7.1 Allgemein

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert „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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes ist unter Berücksichtigung der örtlichen und regionalen Marktverhältnisse aus dem angewandten Wertermittlungsverfahren abzuleiten. Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) beschrieben. Dort sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) oder das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) für die Wertermittlung vorgesehen. Der Verkehrswert wird abgeleitet aus dem Vergleichs-, Ertrags- und/oder Sachwertverfahren.

Im Folgenden wird die Wahl der Wertermittlungsverfahren begründet. Die Begründung der Verfahrenswahl ist nach § 6 zwingend vorgeschrieben. Nach den Vorschriften der ImmoWertV ist zur 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 Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

7.2 Bewertungsmethoden

Vergleichswertverfahren:

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens findet die Grundstücksmarktlage vor allem durch die herangezogenen Vergleichspreise Eingang in die Wertermittlung. Das Vergleichswertverfahren wird dann angewandt, wenn zwischen dem Bewertungsobjekt und den entsprechenden Vergleichsobjekten eine unmittelbare Vergleichbarkeit besteht.

Ertragswertverfahren:

Das Ertragswertverfahren wird seit geraumer Zeit generell angewandt und bietet sich insbesondere bei Wohnungs- und Teileigentum, Mehrfamilienwohnhäusern sowie Gewerbeobjekten und -einheiten an. Die Wertigkeit wird am besten durch die Miete oder Pacht zum Ausdruck gebracht. Da Wohnungs- und Teileigentum, Mehrfamilienwohnhäuser sowie Gewerbeobjekte und -einheiten zum größten Teil als Anlageobjekte gehalten werden und damit auch vermietet sind, lässt sich in der Regel eine Miete unschwer feststellen oder als vergleichbar heranziehen. Demzufolge muss auch bei der Verkehrswertermittlung der erzielbare Ertrag im Vordergrund stehen, was im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Ertragswertverfahren möglich ist. Als Plausibilitätskontrolle empfiehlt es sich, aufgrund der Marktlage Vergleichswerte heranzuziehen.

Sachwertverfahren:

Grundstücke, die z. B. mit Einfamilienwohnhäusern, Doppelhäusern oder Reihenhäusern bebaut sind, werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen bewertet. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Grundstücken im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von

der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwertverfahren möglich. Als Plausibilitätskontrolle empfiehlt es sich, aufgrund der Marktlage Vergleichswerte heranzuziehen.

7.3 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs

Die Wahl der Wertermittlungsverfahren bestimmt sich grundsätzlich nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Bei der Wertermittlung ist zu hinterfragen, welche Überlegungen der Markt bei der Preisbemessung im Grundstücksverkehr für die vorliegende Art von Grundstück angestellt hat und somit für die Bewertung maßgebend ist. Ebenfalls für die Wahl des Wertermittlungsverfahrens entscheidend sind die dem Sachverständigen zur Verfügung stehenden Informationen und Datengrundlagen, z. B. bei der Frage nach einer möglichen Anwendung eines Vergleichswertverfahrens. Außeracht bleiben müssen bei der Wahl des Verfahrens persönliche oder ungewöhnliche Interessen, die nicht das Marktgeschehen widerspiegeln.

Bei bebauten Grundstücken ist für die Wahl des Wertermittlungsverfahrens die zukünftige Nutzung des Grundstücks maßgebend, die im Rahmen der rechtlich zulässigen Nutzung und unter wirtschaftlicher Betrachtungsweise üblicherweise realisiert wird. Hierbei ist insbesondere auch auf eine sinnvolle Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes bei der zukünftigen Nutzung zu achten. Grundlage bilden hierbei die vorhandene Bauleitplanung und andere rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten, die ohne spekulative Erwartungen Anhaltspunkte für die künftige Nutzbarkeit geben.

7.4 Umstände des Einzelfalls / Vorgehensweise

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

Zur Ermittlung des Verkehrswertes für das Bewertungsobjekt ist das **Sachwertverfahren** zu wählen. Bei dem Wohnhaus steht weniger das Erzielen nachhaltiger Erträge (Mieteinnahmen, steuerliche Abschreibung, Wertsteigerungen etc.) im Vordergrund. Ein- und Zweifamilienwohnhäuser werden i. d. R. nicht vermietet, sondern von dem Hauseigentümer ganz oder zum überwiegenden Teil bewohnt. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren.

Das Ertragswertverfahren kommt für die Ableitung des Verkehrswerts nicht in Betracht. Es wird hier lediglich zu Kontrollzwecken und zur Plausibilisierung aufgeführt. Das Vergleichswertverfahren kommt ebenfalls nicht zur Anwendung, da dem Sachverständigen keine Vergleichsobjekte bekannt sind, welche mit dem zu bewertenden Objekt in den wesentlichen und wertbeeinflussenden Merkmalen hinreichend übereinstimmen würden.

Bei der Ermittlung des Bodenwerts wird das (indirekte) Vergleichswertverfahren herangezogen (Bodenrichtwertverfahren).

7.5 Darstellung der Bewertungssystematik

In den o. g. Wertermittlungsverfahren im Sinne von § 6 Abs. 2 ImmoWertV sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV, z. B. allgemeine Wirtschaftslage, Verhältnisse auf dem Kapitalmarkt, demographische Entwicklung)
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV, z. B. Baumängel, Bauschäden)

Das jeweilige Wertermittlungsverfahren – in diesem Falle das sog. Sachwertverfahren - gliedert sich demnach in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Sachwerts (vSW)
In der nachfolgenden Bewertung wird somit zunächst der vorläufige – schadensfreie und unbelastete – Sachwert ermittelt.
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts (mvSW)
Im zweiten Schritt ist zu prüfen, inwieweit das Ergebnis an den Markt anzupassen ist
3. Ermittlung des Sachwerts (SW)
In einem dritten Schritt sind „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ i. S. d. § 8 Abs. 3 ImmoWertV sachgerecht zu berücksichtigen (z. B. Baumängel, Schäden etc.).

Im Sachwertverfahren setzt sich der Wert der zu bewertenden Immobilie im Regelfall aus dem **Bodenwert** und dem **Wert der baulichen Anlage** zusammen.

Im folgenden Sachwertverfahren, wie es in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV §§ 35-39) normiert ist, ist der Sachwert (Verfahrenswert) nach folgendem Schema zu ermitteln:

	Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen (NHK 2010)
x	Regionalfaktor
x	Alterswertminderungsfaktor
=	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen
+	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen
+	Bodenwert
=	Vorläufiger Sachwert des Grundstücks (vSW)
+/-	Allgemeine Marktanpassung / objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert (mvSW)
+/-	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. Baumängel/Schäden)
=	Sachwert (Verfahrenswert)

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

8 Bewertung

8.1 Ermittlung des Bodenwerts

Der Bodenwert eines Grundstücks ist grundsätzlich aus Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken zu ermitteln. Vergleichsgrundstücke sind solche Grundstücke, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Insbesondere folgende Merkmale können den Wert eines Grundstücks beeinflussen:

- Lage, wie z. B. Ortslage, Verkehrslage, Nachbarschaftslage oder Wohnlage
- Nutzbarkeit nach öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften
- Beschaffenheit, wie z. B. Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt, Bodenbeschaffenheit
- Erschließungszustand

Es kommt in der Wertermittlungspraxis jedoch häufig vor, dass keine Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken, die in ihren wertbeeinflussenden Merkmalen mit dem Bewertungsgrundstück hinreichend übereinstimmen, vorliegen. Dies ist auch bei der hier vorliegenden Wertermittlung der Fall. In diesem Fall kann auf die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte zurückgegriffen werden. Insofern wird für das zu bewertende Grundstück der Bodenwert aus einem geeigneten Bodenrichtwert abgeleitet. Diese gängige Praxis, den Bodenwert eines Grundstücks aus Bodenrichtwerten abzuleiten, basiert auf der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Dort heißt es in § 40 Abs. 2: „Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein **objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert** verwendet werden.“

Im vorliegenden Fall wird der Verkehrswert aus den vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwerten abgeleitet.

Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück:

Im Sinne des § 13 Abs. 1 der ImmoWertV ist der Bodenrichtwert wie folgt beschrieben: „Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks“. Das Bodenrichtwertgrundstück gemäß Abs. 2 ist hierbei ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 ImmoWertV gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben.

Demnach wird der vom zuständigen Gutachterausschuss zuletzt veröffentlichte durchschnittliche erschließungsbeitragsfreie (ebf) Bodenrichtwert (BRW) zum 01.01.2022 mit **400 €/m²** Grundstücksfläche (Bodenrichtwertzone 21631008) für unbebaute Grundstücke angegeben. Der BRW bezieht sich auf Gemischte Bauflächen (M). Weitere wertrelevante Kennzahlen bezogen auf den Bodenrichtwert (z. B. WGFZ) wurden seitens des Gutachterausschusses nicht angegeben.

Das bewertungsgegenständliche Grundstück zeigt hinsichtlich der o.g. betrachteten zugrunde gelegten Merkmale der relevanten Bodenrichtwertzone weitgehend vergleichbare gebietstypische Lage- und Nutzungsmerkmale mit einer ortsüblichen Bebauung. Der Sachverständige hält die Zugrundelegung des Bodenrichtwerts in Höhe von **400 €/m²** Grundstücksfläche zunächst für angemessen und kann daher als Ausgangswert für den jeweiligen anzusetzenden Bodenwert übernommen werden.

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert:

Bei genauerer Betrachtung des BRW-Grundstücks zum Wertermittlungsgrundstück sind Abweichungen ersichtlich. Diese Abweichungen rechtfertigen die Anpassung des BRW-Grundstücks an die tatsächlichen Beschaffenheitsmerkmale des Grundstücks wie folgt:

Anpassung an die konjunkturelle Entwicklung:

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2022. Der Bewertungsstichtag für das gegenständliche Grundstück hingegen datiert zum 31.08.2023. Aufgrund der aktuell teils verhaltenen Nachfrage, ausgelöst durch die Kriegssituation in der Ukraine, gestiegener Bauzinsen, der überdurchschnittlich hohen Inflation sowie der zu erwartenden Preiserhöhungen im Bereich der Energiekosten (Gas, Öl, Strom) geht der Sachverständige von einer insgesamt gedämpften Bodenwertentwicklung zum Stichtag aus. Insofern hält der Sachverständige den Bodenrichtwert als Grundlage für die weitere Bewertung als marktgerecht (**Faktor somit 1,00**).

Anpassung Grundstücksgröße:

Ferner zeigt sich das Grundstück mit der vorhandenen Grundstücksgröße mit 345 m² im Vergleich zur durchschnittlichen Größe des BRW-Grundstücks relativ klein. Aufgrund statistischer Untersuchungen nebst Kommentaren aus der einschlägigen Fachliteratur wurde nachgewiesen, dass Grundstücke mit abnehmenden Größen tendenziell mit höheren Bodenwerten bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche gehandelt werden, und umgekehrt. Folgende Umrechnungskoeffizienten sind, sofern vom örtlichen Grundstücksmarkt keine besseren Erkenntnisse vorliegen, für konventionelle Wohnbaugrundstücke heranziehbar.¹

Umrechnungskoeffizient:

Fläche	150	200	250	300	350	400	450	500	550	600	700	800	900	1000	1500	2000
EFH	--	1,28	1,21	1,14	1,10	1,06	1,03	1,00	0,98	0,95	0,92	0,89	0,86	0,84	0,74	0,64
RH	1,57	1,41	1,29	1,21	1,12	1,05	1,03	1,00	0,98	--	--	--	--	--	--	--

Aufgrund der gegebenen kleinen Grundstücksgröße des Bewertungsobjektes im Verhältnis zu den durchschnittlichen Grundstücksgrößen in der betreffenden BRW-Zone, hält der Sachverständige nach sachverständigem Ermessen eine Anpassung für das o. g. abweichende Grundstücksmerkmal (einen **Zuschlag** von etwa **17 %** für angemessen und gerechtfertigt (Anpassungsfaktor somit **1,17**).

Anpassung Lage und Immissionen:

Die erhöhte Immissionsbelastung aufgrund der unmittelbaren Straßenlage des Bewertungsgrundstückes sowie die gegenüberliegende Position des naheliegenden Kieswerks mit hoher Frequenzierung von Transportfahrzeugen, den Mischgeräuschen und der Staubentwicklung kommt im Ansatz des durchschnittlichen Bodenrichtwertes nicht ausreichend zum Ausdruck. Die über die üblichen Beeinträchtigungen hinausgehenden zusätzlichen Belastungen (Lärm, Erschütterungen, Staub etc.) wird als nachteilig betrachtet und mit einem **Wertabschlag** von rund **- 25 %** für angemessen und gerechtfertigt (**Faktor somit 0,75**) angenommen.

¹ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage 2010, S. 1329 Rd-Nr. 283

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks errechnet sich somit aus dem anzusetzenden Bodenwert, den Anpassungen und der vorhandenen Grundstücksfläche wie folgt:

Bodenrichtwert (BRW, ebf.)	400 €/m²	
Anpassung konjunkturelle Entwicklung	x	1,00
Anpassung Grundstücksgröße	x	1,17
Anpassung Lage, Ausrichtung, Immissionen	x	0,75
objektspezifisch angepasster BRW rund		350 €/m²
Grundstücksfläche gesamt	x	345 m ²
Bodenwert	=	120.750 €
Bodenwert (gerundet)	=	121.000 €

Bodenwert Wohnhausgrundstück Flurstück 712/15

rd. 121.000 €

8.2 Ermittlung des Sachwerts

Im Sinne des § 35 ImmoWertV wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem zu ermittelnden Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV) ermittelt (siehe Ziffer 7.5 Darstellung der Bewertungssystematik). Die Werte werden zunächst getrennt voneinander ermittelt und einer eventuell notwendigen Marktanpassung (§ 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV) sowie unter der Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 ImmoWertV Abs. 3) zum Sachwert der Immobilie zusammengefasst.

Der kostenorientierte vorläufige Sachwert wird an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt angepasst (Marktanpassung). Diese Marktanpassung erfolgt mittels eines Sachwertfaktors, der im Idealfall vom örtlichen Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV). Die im Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren angewendeten Wertparameter des Sachwertverfahrens sind auch bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren anzusetzen, um eine Systemkonformität einzuhalten.

Im vorliegenden Bewertungsfall wurden durch den zuständigen Gutachterausschuss (GAA) im Landkreis Augsburg geeignete **Sachwertfaktoren zur Marktanpassung** abgeleitet und in dem zum Bewertungsstichtag relevanten aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 nebst der „wertDaten“ (für die Wertermittlung erforderlichen Daten, veröffentlicht 16. und 18. August 2023) veröffentlicht. Die Sachwertermittlung erfolgt aus diesem Grund nach den empirischen Datenerhebungen seitens des zuständigen Gutachterausschuss (GAA) i. V. m. den Erfahrungswerten des unterzeichnenden Sachverständigen über den regionalen Immobilienmarkt in Anlehnung an die empfohlenen Vorgehensweisen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Die Eingangsgrößen des Sachwertverfahrens werden im Folgenden festgelegt. Daran anschließend wird mit diesen Größen der Sachwert ermittelt.

Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen:

Die durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV Abs. 2) der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.

Die Herstellungskosten werden mittels durchschnittlicher Herstellungskosten, den so genannten Normalherstellungskosten, ermittelt. Die aktuellsten Normalherstellungskosten (NHK 2010) wurden vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung am 18.10.2012 im Bundesanzeiger mit Einführung der Sachwertrichtlinie (SW-RL) veröffentlicht. Seit dem Jahre 2021 sind die NHK 2010 Bestandteil der ImmoWertV (2021) und somit Rechtsverordnung.

Es sind die Normalherstellungskosten zu verwenden, die der Ableitung des zutreffenden Sachwertfaktors zugrunde lagen. Die NHK 2010 sind in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung) des Wertermittlungsobjektes.

Für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser wird innerhalb der NHK 2010 eine Unterscheidung der Gebäudeausstattung in fünf Standardstufen vorgenommen. Standardstufe 1 entspricht hierbei einer Gebäudeausstattung mit überwiegenden Ausstattungsmerkmalen mit Baujahr vor ca. 1980, die als nicht mehr zeitgemäß anzusehen ist, aber dennoch eine zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes erlaubt. Standardstufe 2 entspricht ebenfalls einer nicht mehr ganz zeitgemäßen, aber annehmbaren Gebäudeausstattung mit überwiegenden Ausstattungsmerkmalen mit Baujahr vor ca. 1995.

Standardstufe 3 entspricht in etwa einer mittleren Gebäudeausstattung mit überwiegenden Ausstattungsmerkmalen mit Baujahr nach ca. 1995 bis ca. 2005. Standardstufe 4 entspricht einer guten Gebäudeausstattung mit überwiegenden Ausstattungsmerkmalen mit Baujahr nach ca. 2005 bis ca. 2010. Standardstufe 5 entspricht abschließend einer gehobenen Gebäudeausstattung mit überwiegenden Ausstattungsmerkmalen mit Baujahr nach ca. 2010.²

In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten.

Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt). Eine Regionalisierung der NHK 2010, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, erfolgt nach der ImmoWertV 2021 über den sogenannten Regionalfaktor. Der Regionalfaktor ist ein in der Regel vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Wichtiger Hinweis:

Abweichende regionale Baupreisverhältnisse werden allerdings in diesem Falle über die Marktanpassung mittels Sachwertfaktor berücksichtigt, da vom zuständigen GAA ein separater Regionalfaktor bisher nicht abgeleitet wurde.

Es wird in der vorliegenden Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2010 zugrunde gelegt, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht.

² siehe hierzu auch Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI): Sachwertrichtlinie, Anlage 2, einsehbar unter <http://www.bmvi.de/>

Das hier gegenständliche **Einfamilienhaus** wurde soweit bekannt und ersichtlich ca. im Jahr **2018** errichtet. Das Wohnhaus zeigte einen überwiegend dem Alter entsprechenden, baujahreszeitlichen, gepflegten baulichen Grundzustand.

Unter Berücksichtigung des vorgefundenen Zustands der baulichen Anlage wird insgesamt von einem **Baujahr von etwa 2018** ausgegangen.

Bei dem Ansatz des gewählten Kostenkennwertes ist somit unter Würdigung des Alters der baulichen Anlage und der hier angenommenen zumeist **guten** Ausstattungsqualitäten von einem Baujahr überwiegend innerhalb der **Standardstufen 3 und 4** auszugehen. Für das bewertungsgegenständliche Wohnhaus wird von folgenden Parametern ausgegangen:

Wohnhaus: Einfamilienhaus (als DHH), in Anlehnung an NHK 2010 Typ 2.11
Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut
insgesamt guter meist baujahreszeitlicher Ausstattungsstandard
Bj. etwa 2018, angenommene NHK Standardstufe zwischen 3 und 4
Gewählter Kostenkennwert ca. 880 €/m² BGF

Zwei
Garagen: Jeweils als Einzelgarage/Mehrfachgarage, in Anlehnung an NHK 2010 Typ 14.1
Garage als Fertiggarage
Baujahreszeitlicher, zweckmäßiger Ausstattungsstandard
Bj. ca. 2018/2020, NHK Standardstufe 3
Gewählter Kostenkennwert ca. 245 €/m² BGF

Baupreisentwicklung:

Die herangezogenen Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag liegt hingegen im Jahr **2023**. Die Normalherstellungskosten sind mithilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV). Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex³) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden.

Die Baupreissteigerung vom Jahr 2010 bis zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag liegt laut dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamts seit der - für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag relevanten - letzten Veröffentlichung im Juli 2023 bei 77,8 % (= 177,8; Basis 2015 = 100) für Wohngebäude (Faktor in Sachwertberechnung somit **1,778**).

Bruttogrundfläche (BGF):

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Bruttogrundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der, bezogen auf die jeweilige Gebäudeart, marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Anwendung der Normalherstellungskosten (NHK 2010) sind im Rahmen der Ermittlung der Bruttogrundfläche nur die überdeckten Grundflächen anzusetzen (Bereiche a und b der DIN 277-1/2005). Überdeckte Balkone bleiben im vorliegenden Sachwertmodell jedoch unberücksichtigt. Für die Ermittlung der Bruttogrundfläche sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, in Höhe der Bodenbelags-oberkanten anzusetzen.

³ siehe hierzu auch Statistisches Bundesamt (DESTATIS): Preisindizes für die Bauwirtschaft, einsehbar unter <http://www.destatis.de/>

Nicht zur BGF gehören beispielsweise die Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen in konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken, sowie Flächen, die ausschließlich der Inspektion, Wartung und Instandsetzung von Baukonstruktionen und deren technischen Anlagen dienen.

Die Herstellungskosten der Gebäudehauptflächen ergeben sich schließlich aus der Multiplikation der Normalherstellungskosten mit der Bruttogrundfläche. Diese wurden für die zum Bewertungsstichtag nachweislich baurechtlich genehmigten Flächen in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit mit rd. rd. **319 m²** für das **Wohnhaus** und mit rd. **36 m²** für die **beiden aneinander gebauten Fertiggaragen** ermittelt.

Besondere Bauteile und „C-Flächen der BGF“:

Bei den Gesamtherstellungskosten sind ergänzend die baulichen Besonderheiten des Wertermittlungsobjekts zu berücksichtigen, die aus Abweichungen zu den Standardobjekten der NHK 2010 resultieren und sich im Rahmen üblicher Gebäudeausstattungen bewegen. Bei der BGF-Ermittlung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Balkone, Dachgauben und Vordächer, sind zusätzlich in Ansatz zu bringen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht (§ 22 Abs. 2 ImmoWertV). Diese separat erfassten besonderen Bauteile werden mit ihren Herstellungskosten zum Basisjahr der NHK 2010 oder als prozentuale Pauschalansätze berücksichtigt. Sofern vorhanden, sind auch Besonderheiten der Gebäudeabmessungen (Größe, Dachhöhen, Kniestock, Dachneigungen) bzw. besondere Dachgeschoßnutzungen zu berücksichtigen, insofern diese nicht bereits im Ansatz der Herstellungskosten oder bei der Ermittlung der Bruttogrundfläche angemessen und systemkonform berücksichtigt wurden.

Wohnhaus:

Für besondere Bauteile und C-Flächen der Bruttogrundfläche wird gemäß der Modellparameter des zuständigen GAA zur Ableitung der Sachwertfaktoren (z. B. Balkone, Eingangsüberdachungen, Kelleraußentreppen im üblichen Umfang im Sachwert enthalten) kein gesonderter Ansatz angenommen.

Doppelgarage:

Ein zusätzlicher pauschaler Satz für eventuelle besondere Bauteile und C-Flächen der Bruttogrundfläche werden bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt für nicht erforderlich erachtet, die vorhandene Bauart und der Ausstattungsstandard der Garage ist im Ansatz des gewählten Kostenkennwertes bereits entsprechend ausreichend gewürdigt. Die Gebäudegeometrie weist im vorliegenden Fall keine wesentlichen Unregelmäßigkeiten auf, die einen weiteren Zu- oder Abschlag begründen würden.

Restnutzungsdauer (RND):

Als Restnutzungsdauer ist der Zeitraum definiert, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. 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. Eine unterlassene Instandhaltung oder durchgeführte Modernisierungen können die Restnutzungsdauer entsprechend verkürzen oder verlängern. Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Die Gesamtnutzungsdauer stellt eine Modellgröße des jeweiligen Sachwertmodells dar und ist somit entsprechend systemkonform zur Modellbeschreibung der Sachwertfaktoren anzuwenden. Die zur Ableitung der Sach-

wertfaktoren zugrunde gelegten Modellparameter des zuständigen GAA im Landkreis Augsburg, veröffentlicht im aktuellen **Grundstücksmarktbericht 2023** nebst der „**wertDaten**“ (für die Wertermittlung erforderlichen Daten, veröffentlicht im August 2023), sind entsprechend als Modellgrundlage anzuwenden.

Aufgrund der Baustruktur, der einzuordnenden Standardstufe sowie der gegebenen Situation auf dem Grundstücksmarkt kann in Anlehnung an das Sachwertmodell des zuständigen Gutachterausschusses bei vorliegendem Bewertungsfall von folgender Gesamtnutzungsdauer (GND) ausgegangen werden:

Gesamtnutzungsdauer**Wohnhaus (GND):****ca. 80 Jahre****Gesamtnutzungsdauer****Garagen (GND):****ca. 80 Jahre**

Das Wohngebäude nebst den Garagen wurde soweit bekannt und ersichtlich ursprünglich etwa im Jahr 2018 bzw. vmtl. 2020 (zweite Garage) errichtet.

Besonderheit Garagengebäude:

Garagen oder garagenähnliche Nebengebäude weisen aufgrund ihrer Nutzungs- und Baustruktur i. d. R. deutlich geringere Gesamtnutzungszeiträume auf als Wohnhäuser. Die Garage steht in diesem Falle allerdings räumlich wie funktionell im Zusammenhang mit der Wohnhausbebauung. Es wird daher davon ausgegangen, dass das hier gegenständliche Garagengebäude zusammen mit dem Wohnhaus ein gemeinsames Schicksal teilt und somit die Garage während des Nutzungszeitraumes des Wohnhauses parallel und zeitgleich erhalten wird.

Unter vorgenannten zugrunde gelegten Ausführungen und Annahmen wird das **Baujahr** des Wohngebäudes nebst Garagen seitens des Sachverständigen mit etwa **2018** angenommen. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) wird aufgrund des vorgefundenen Zustands der baulichen Anlagen, unter Berücksichtigung der hier angenommenen Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten (siehe Ziffer 6.3) unter sachverständiger Würdigung des Einzelfalls, wie folgt eingeschätzt:

Wohngebäude: Gesamtnutzungsdauer (GND):
(in Anlehnung an das Sachwertmodell GAA)

ca. 80 Jahre**Alter (Baujahr 2018):****ca. 5 Jahre****Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND):****ca. 75 Jahre**

Gemeinsame wirtschaftliche Restnutzungsdauer
zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes:

ca. 75 JahreAlterswertminderung:

Die auf Grundlage der NHK 2010 und unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren ermittelten sowie mit Hilfe des Baupreisindex' auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neuerrichteten Gebäudes. Je älter ein Gebäude wird, umso mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines „gebrauchten“ Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Soweit es sich bei dem vorhandenen Werter-

mittlungsobjekt nicht um einen Neubau handelt, sind diese Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (RND) und der ursprünglichen Gesamtnutzungsdauer (GND) des Gebäudes im Wert zu mindern. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Diese Korrektur erfolgt im vorliegenden Bewertungsfall analog zum Bewertungsmodell des regionalen Gutachterausschusses zur Ableitung der Sachwertfaktoren, welcher dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer entspricht und somit einer linearen Wertminderung gleichkommt.

Es ergibt sich unter Berücksichtigung des (fiktiven) Alters für üblich instand gehaltene Gebäude folgende Wertminderung:

Wohngebäude:	Alter:	ca. 5 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer:	ca. 80 Jahre
	Wertminderung rund:	ca. 6,25 % (linear)
	somit Faktor Wertminderung im SWV:	ca. 0,9375

Garagengebäude: Wertminderung analog Wohnhaus

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen (siehe auch Punkt 5.3). Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, sind die Sachwerte der für die Grundstücksart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Werden die gewöhnlichen Herstellungskosten zugrunde gelegt, ist eine Alterswertminderung anzusetzen, wobei sich die Restnutzungsdauer in der Regel an der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage orientiert.

Für die vorhandenen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (Einfriedungen, Wegbefestigungen, Hausanschlüsse, Gartenflächen etc.) wird im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die Modellgrundlage des regionalen Gutachterausschusses sowie nach Erfahrungssätzen ein pauschaler Satz von **ca. 5 %** des Sachwertes der baulichen Anlage angenommen.

Mit den aufgeführten Einflussfaktoren errechnet sich der vorläufige Grundstückssachwert wie folgt:

Sachwertermittlung:

Wohnhaus:

Durchschnittliche Herstellkosten (NHK 2010)	880 €/m ²
x Regionalfaktor (im SW-Faktor enthalten)	
x Baupreisentwicklung seit 2010	1,778
x Bruttogrundfläche BGF rund	319 m ² 499.433 €
= Herstellkosten	499.433 €
+ Besondere Bauteile und "C-Flächen" der BGF	0,00% - €
= Durchschnittliche Herstellkosten der baulichen Anlage	499.433 €
- Alterswertminderung linear	0,9375
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage	468.219 €
+ Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	5,00% d. vSW d. baul. Anlage 23.411 €
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen	491.629 €
= entspricht € pro m ² Wohnfläche	bei 130 €/m ² Wfl. 3.782 €/m ²

Garagen:

Durchschnittliche Herstellkosten (NHK 2010)	245 €/m ²
x Regionalfaktor (vom GAA nicht abgeleitet /im SW-Faktor enthalten)	
x Baupreisentwicklung seit 2010	1,778
x Bruttogrundfläche BGF rund	36,00 m ² 15.682 €
= Herstellkosten	15.682 €
+ Besondere Bauteile und "C-Flächen" der BGF	0,00% - €
= Durchschnittlicher Herstellkosten der baulichen Anlage	15.682 €
- Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV	0,9375
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage	14.702 €
+ Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	0,00% - €
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen	14.702 €
= entspricht € pro m ² Nutzfläche	bei 34,0 €/m ² Nfl. 432 €/m ²

Zusammenfassung

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen (Wohnhaus)	491.629 €
Vorläufiger Sachwert von weiteren baulichen Anlagen (zwei Garagen)	14.702 €
+ Bodenwert	121.000 €
= Vorläufiger Sachwert des Grundstücks rd.	627.000 €
= entspricht € pro m ² Wohnfläche bei rd. 130 m ²	4.823 €/m ²

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks (vSW)

- ohne Marktanpassung, schadensfrei und unbelastet -

rd. 627.000 €

8.3 Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt - Marktanpassung

Der vorläufige Sachwert des Wertermittlungsobjekts ergibt sich als Summe vom Sachwert der baulichen Anlagen, Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie dem rentierlichen Bodenwert. Der vorläufige Sachwert eines bebauten Grundstücks ist ein Wert, der sich größtenteils an Kosten der Vergangenheit, aber nicht unmittelbar am Marktgeschehen orientiert. Daher muss der Sachwert i. d. R. noch an die derzeitige Marktsituation sowie an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Neben der Lage auf dem Grundstücksmarkt werden mit der Marktanpassung auch die regionalen Baupreisverhältnisse berücksichtigt. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist dadurch gekennzeichnet, dass im Verkaufsfall – je nach der Marktlage – der vorläufige Sachwert der Immobilie in der Regel nicht durch den Kaufpreis realisiert werden kann.

Die Marktanpassung erfolgt, indem der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor multipliziert wird. Der Sachwertfaktor wird im Idealfall vom örtlichen Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 7 Abs. 1 Satz 3 i. V. m. § 21 Abs. 3 ImmoWertV) und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Kann vom Gutachterausschuss kein zutreffender Sachwertfaktor zur Verfügung gestellt werden, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten herangezogen oder ausnahmsweise die Marktanpassung unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden.

Bei Objekten mit niedrigem Sachwert kann im Allgemeinen beobachtet werden, dass nur geringe oder auch keine Marktanpassungsabschläge zur Ermittlung des Verkehrswertes vorgenommen werden müssen. Vereinzelt können sogar Marktanpassungszuschläge beobachtet werden. Das liegt darin begründet, dass durch das niedrige Preisniveau eine größere Zielgruppe angesprochen werden kann, als das bei einem hohen Preisniveau möglich wäre. Bei Objekten mit hohem Sachwert können hingegen allgemein höhere Marktanpassungsabschläge beobachtet werden, da hier die investierende Zielgruppe, gerade im Bereich der eigen genutzten Wohnimmobilien aufgrund der hohen Finanzlast meist geringer ausfällt.

Wie bereits unter Ziffer 8.2 erläutert, wurden durch den regionalen Gutachterausschuss (GAA) für den Landkreis Augsburg hinreichend geeignete Sachwertfaktoren (SW-Faktoren) zur Marktanpas-

sung der vorläufigen Grundstückssachwerte auf der Basis des **Grundstücksmarktberichtes 2023** nebst der „**wertDaten**“ (für die Wertermittlung erforderlichen Daten, veröffentlicht im August 2023), empirisch abgeleitet, welche im bewertungsgegenständlichen Falle anzuwenden sind.

Die Sachwertermittlung erfolgt daher auf Grundlage der seitens des Gutachterausschusses empirisch erhobenen Sachwertfaktoren in Abgleich mit den eigenen Erfahrungswerten des unterzeichnenden Sachverständigen über den regionalen Immobilienmarkt, in Anlehnung an die empfohlenen Vorgehensweisen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Die Ableitung der Sachwert-Faktoren basiert laut dem Grundstücksmarktbericht 2023 (GMB) auf folgender Stichprobe für Ein- und Zweifamilienhäuser (Beschreibung der Stichprobe, gem. Berechnungstool SW-Faktoren zum GMB, Seite 5):

Anzahl der auswertbaren Fälle: 2.926
 Betrachtete Geschäftsjahre: 01.01.2017 bis 31.03.2023
 Stichprobenbegrenzung: nur geprüfte und plausibilisierte Kauffälle,
 keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse,
 Ausreißer-Prüfung mit Boxplot-Methode und 2,5-facher Sigma-Regel

Für die bewertungsgegenständliche Immobilie ergibt sich bei einem vorläufigen (schadensfreier) Grundstückssachwert in Höhe von rund **627.000 €** folgender objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor auf Basis der nachstehenden Eingangsparameter gemäß dem Berechnungstool des Gutachterausschusses (SW-Faktoren in den Landkreisen Aichach-Friedberg und Lkr. Augsburg, **basierend** auf ausgewerteten Geschäftsjahren 2017 bis März 2023):

- Ein-/Zweifamilienwohnhäuser
- Lagepunkte: 36
- Restnutzungsdauer: 75 Jahre
- Bruttogrundfläche: 319 m²

Objektspezifisch angepasster Sachwert-Faktor: **1,05**
 95% Vertrauensintervall, Spanne: 1,01 – 1,08

Hierauf basierend wird unter Würdigung der im gegenständlichen Falle bestehenden wertrelevanten Merkmale, aufgrund des Bodenwertniveaus und nach Abgleich des ermittelten Wertes mit den veröffentlichten Konturdiagrammen zur Ergebnisprüfung sowie insbesondere aufgrund der zum Zeitpunkt der Bewertung gegebenen deutlich gedämpften Marktlage ein Sachwertfaktor von

0,98

als angemessen und gerechtfertigt beurteilt.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert (unbelastet, schadensfrei) ergibt sich somit wie folgt:

Vorläufiger Sachwert (unbelastet/schadensfrei)	627.000 €
× Marktanpassung (SW-Faktor)	0,980
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert rund	614.000 € 4.723 €/m ² Wfl.

Plausibilisierung der Ergebnisse:

Gebäudefaktoren

Ferner wurden durch den regionalen Gutachterausschuss (GAA) für den Landkreis Augsburg Gebäudefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser empirisch abgeleitet.

Die Ableitung der Gebäudefaktoren basiert laut dem Grundstücksmarktbericht auf folgender Stichprobe (Beschreibung der Stichprobe, gem. Berechnungstool Gebäude-Faktoren zum GMB, Seite 5):

Anzahl der auswertbaren Fälle:	3.175
Betrachtete Geschäftsjahre:	01.01.2017 bis 31.03.2023
Stichprobenbegrenzung:	nur geprüfte und plausibilisierte Kauffälle, keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse, Ausreißer-Prüfung mit Boxplot-Methode Bodenwert nicht größer als Kaufpreis

Für die bewertungsgegenständliche Immobilie ergibt sich auf Basis der nachstehenden Eingangsparameter gemäß dem Berechnungstool des Gutachterausschusses folgender Gebäudefaktor (Gebäudefaktor EFH-ZFH in den Landkreisen Aichach-Friedberg und Lkr. Augsburg):

- Ein-/Zweifamilienwohnhäuser
- Lagepunkte: 36
- Wohnfläche: 130 m²
- Grundstücksfläche: 345 m²
- Standardstufe: 3,5
- Tatsächliches Gebäudealter 04-15 Jahre
- Keller vorhanden
- Keine Modernisierung
- Nicht freistehendes Gebäude
- Unvermietet

Objektspezifisch angepasster Gebäudefaktor:	4.313 €/m²
(angepasster, vorläufiger Vergleichswert):	560.645 €
95% Vertrauensintervall, Spanne:	4.178 – 4.447 €/m ²

Plausibilisierung über den Ertragswert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert in Höhe von **rund 614.000 €** wird durch den unter Ziffer 8.5 ermittelten vorläufigen **Ertragswert** als **Kontrollwert** in Höhe von **rund 593.000 €** in plausibler und hinreichend genauer Weise gestützt. Der vorläufige Ertragswert liegt mit rd. 3,4 % unter dem vorläufigen marktangepassten Grundstückssachwert.

Aufgrund der vorgenommenen Plausibilisierung auf Basis der vom Gutachterausschuss ermittelten Gebäudefaktoren aus dem Jahr 2023 sowie einer Plausibilisierung im Wege des durchgeföhrten Ertragswertverfahrens geht der Sachverständige davon aus, dass mit weiteren Marktanpassungen nicht mehr zu rechnen ist. Für das bewertungsgegenständliche Objekt in Form einer Doppelhaus-hälfte kann der marktangepasste vorläufige und schadensfreie Grundstückssachwert in Höhe von **rund 614.000 €** daher als marktgerecht angesehen werden.

8.4 Korrektur wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (BoG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, nicht mehr zeitgemäße Grundrisse, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden können, soweit diese dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Abschlag wegen baulicher Auffälligkeiten:

Wie vorstehend erläutert, wurde bei der Ermittlung des Sachwerts von einem schadensfreien Bewertungsobjekt ausgegangen. Hierbei wurden die unter Ziffer 6.3 aufgeführten Investitionen bereits als durchgeführt angenommen. Bisher nicht erfasste Umstände - wie in diesem Falle die jeweiligen aufgeführten baulichen Auffälligkeiten - sind somit noch gesondert zu berücksichtigen.

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	614.000 €	4723 €/m ² Wfl.
./. Pauschaler Abschlag wg. baulicher Auffälligkeiten	10.000 €	
= Sachwert	604.000 €	4646 €/m ² Wfl.

Verkehrswert (Marktwert)

rd. 6 0 0. 0 0 0 €

8.5 Ermittlung des Ertragswertes (Kontrollwert)

Wie unter Ziffer 7.4 aufgeführt, wird das Ertragswertverfahren hier lediglich zu Kontrollzwecken herangezogen. Im Ertragswertverfahren, wie es in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmowertV §§ 17 - 20) normiert ist, hängt der resultierende Ertragswert im Allgemeinen von folgenden Eingangsgrößen ab:

- Bodenwert
- Rohertrag (Nettokaltmiete)
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis)
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- Liegenschaftszinssatz
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die aufgezählten Eingangsgrößen werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Daran anschließend wird die Ertragswertberechnung mit den ermittelten Eingangsgrößen durchgeführt.

Rohertrag

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblicher erzielbarer Erträge ermittelt. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge. Für das betreffende Wohnhaus ist eine orts- und objektüblich angemessene, marktgerecht erzielbare Miete zu schätzen, welche als durchschnittlich und marktüblich anzunehmen ist.

Hinweis: Die tatsächlich erzielten Mieterräge werden ggf. hier aufgeführt, bleiben bei der Ertragswertermittlung jedoch unberücksichtigt, da der Ersteher einer Immobilie im Zwangsversteigerungsverfahren berechtigt ist, bestehende Miet- und Pachtverhältnisse unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen (§ 57a Satz 1 ZVG; mit Ausnahme von Teilungsversteigerungen).

Soweit ersichtlich und bekannt und lt. Auskunft der Eigentümer war das gesamte Wohnhaus zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung bewohnt. Mietverhältnisse sind dem SV nicht bekannt.

Der Sachverständige hält bei einem unterstellten schadensfreien Zustand sowie aufgrund der Größe des Wohnhauses, des Alters, der Ausstattung und der Lage des Bewertungsobjektes unter Einbeziehung der

- vorliegenden Datengrundlage
- Marktbeobachtungen sowie Vergleichsmieten

den Ansatz der im Folgenden aufgeführten Miete für angemessen und nachhaltig:

Bezeichnung der Einheit	Fläche / Anzahl	Miete	Miete mtl.	Miete p.a.
Einheit WH nebst Garagen gesamt	rd. 130,00 m ² Wfl.	10,20 €/m ² Wfl.	1.326,00 €	15.912,00 €
Rohertrag gesamt:			1.326,00 €	15.912,00 €

Im Ansatz der Wohnhausmiete, welche eine Durchschnittsmiete darstellt, sind bereits Nutzwertvorteile durch die Gartennutzung, Abstellräume im Keller, sonstige Nutzflächen (z. B. Garagen) oder sonstige Annehmlichkeiten mitberücksichtigt. Es wird von einem schadensfreien Zustand ausgegangen. Bei dem Mietansatz wurde auf eine am Markt übliche und angemessene Wohnhaus-Pauschalmiete bzw. absolute monatliche Mietbelastung für das gesamte Wohnhaus abgestellt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis. Anzusetzen sind die Kosten, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehen (gemäß Modellparameter des GAA zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes auf Grundlage der ImmoWertV 2021 Anlage 3).

Bezeichnung	Fläche	Verwaltungskosten	Instandhaltungskosten	Mietausfallwagnis
Einheit WH nebst Garagen gesamt	rd. 130,00 m ² Wfl.	ca. 312 € p.a.	ca. 12,20 €/m ² p.a.	ca. 2,00 % des RoE
Summen	RoE: 15.912 €	ca. 312 € p.a.	ca. 1.586 € p.a.	ca. 318 € p.a.
Bewirtschaftungskosten (BWK) gesamt :		ca. 2.216 € p.a.		13,9% v. RoE

Liegenschaftszinssatz (LSZ)

Der zuständige Gutachterausschuss hat Liegenschaftszinssätze für Ein-/ Zwei- und Dreifamilienwohnhäuser abgeleitet. Gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2023 nebst der „wertDaten“ (für die Wertermittlung erforderlichen Daten, veröffentlicht im August 2023) wurde ein durchschnittlicher objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 1,6 % (Spanne von 1,2 bis 2,0), bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 130 m² in gegebener Lage (Lagepunkte 36) abgeleitet. Der Stichprobe lagen 169 auswertbare Fälle aus den betrachteten Geschäftsjahren vom 01.01.2018 bis 31.12.2022 zugrunde.

Aufgrund der zum Bewertungsstichtag bestehenden konjunkturellen Entwicklungen sowie der in diesem Bewertungsfalle bestehenden Wohnlage, der gegebenen Objektstruktur, dem Alter, dem angenommenen (schadensfreien) Zustand erscheint ein Liegenschaftszinssatz für das Wohnhausgrundstück in Höhe von **ca. 1,8 %** als angemessen und geht in nachfolgende Ertragswertermittlung ein.

Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Wie bereits in der vorherigen Sachwertermittlung erläutert, kann unter Annahme eines schadensfreien Zustandes nach durchgeföhrter Sanierung folgende Restnutzungsdauer angenommen werden.

Restnutzungsdauer im Jahr 2023	ca. 75 Jahre
---------------------------------------	--------------

Korrektur wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (BoG):

Wie bereits in der vorherigen Sachwertermittlung erläutert, sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV (z. B. Bauschäden, Mängel etc.) durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Wie unter Ziffer 6.3 aufgeführt, wurde ein Abschlag aufgrund baulicher Auffälligkeiten von gesamt rund **10.000 €** als besondere Grundstücksmerkmale angesetzt.

Ertragswertberechnung

Mit den aufgeführten Eingangs faktoren wird der Ertragswert wie folgt ermittelt:

Wohnhaus	
<i>Roherträge</i>	<i>Mieten p.a.</i>
Rohertrag gem. Aufstellung	15.912 €
Jahres-Roherträge Gesamt (JRöE)	15.912 €
- <i>Bewirtschaftungskosten</i>	<i>%-Sätze der Roherträge bzw. pauschal</i>
siehe obige Aufstellung	2.216 €
= Jahres-Reinerträge Gesamt (JRE)	13.696 €
- Bodenwertverzinsung (BW x LSZ)	121.000 €
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszins (oaLSZ)	1,80%
= Gebäudejahresreinertrag (JRE)	11.518 €
Restnutzungsdauer	Jahre: 75
x Rentenbarwertfaktor / Vervielfältiger *	V: 40,9794
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	471.990 €
+ Bodenwert	121.000 €
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert	592.990 €
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	Zu- und Abschläge wie SW- Ermittlung
= Ertragswert	582.990 €
= Ertragswert gerundet	583.000 €
= entspricht € pro m ²	130 m ² Wohnfläche
	4.485 €/m ² Wfl.

* Rentenbarwertfaktor: gem. Anlage I zu § 34 ImmoWertV

Vergleichswert aus dem Ertragswert (Kontrollwert)

rd. 583.000 €

Da als Eingangsgrößen des Ertragswertverfahrens zum größten Teil marktnahe Daten, wie zum Beispiel marktübliche Mieten, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssatz gewählt wurden, spiegelt sich in dem ermittelten Ertragswert weitgehend die Marktsituation wider. Eine weitere Marktanpassung ist daher nicht mehr erforderlich. Ferner wurden besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - soweit diese bekannt sind - angemessen berücksichtigt. Das Ertragswertverfahren dient in diesem Falle lediglich zu Kontrollzwecken und Plausibilisierung.

9 Zusammenfassung und Ermittlung des Verkehrswerts

Die Ergebnisse der Wertermittlung werden wie folgt aufgeführt:

Bodenwert	rund 121.000 € (rd. 20 % vom VW)
Vergleichswert aus dem Ertragswert (Kontrollwert)	rund 583.000 €
Verkehrswert (VW) aus dem Grundstückssachwert	rund 600.000 €

Beide Verfahren zum Bewertungsobjekt liefern für sich genommen plausible Ergebnisse. Der Wertanteil alleine für den Grund und Boden liegt mit 121.000 € bei ca. 20 % des Verkehrswerts. Dies zeigt ein - bezogen auf den Wert der baulichen Anlagen im Verhältnis zur Wertigkeit des Grundstücks im Kontext zu dem bestehenden Risiko sowie der aktuellen Nachfrage am Grundstücksmarkt - realistisches und angemessenes Wertverhältnis. In der Sach- und Ertragswertermittlung wurden die wesentlichen grundstücksrelevanten Wertfaktoren einzeln aufgeführt und sachgerecht erfasst. Das Ergebnis aus dem Ertragswert liegt mit rd. – 2,8 % unterhalb des aus dem Sachwertverfahren abgeleiteten Grundstückssachwerts und zeigt unter der Annahme einer Vermietung ebenfalls ein insgesamt plausibles Ergebnis.

Der Verkehrswert für das Grundstück ist aus dem **Sachwertverfahren** abzuleiten, da sich die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren orientiert.

Ziel:

Für die zu begutachtenden Objekte ist gemäß den bestehenden Richtlinien und Verordnungen der Verkehrswert nach dem Preis zu ermitteln, welcher zum Zeitpunkt der Schätzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Zustand ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also insbesondere als eine Prognose des möglicherweise zu erzielenden Preises zu verstehen.

Zur Eingrenzung des Ermessensspielraums:

Jede gutachterliche Wertermittlung unterliegt naturgemäß einem gewissen Ermessensspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum so weit wie möglich einzuschränken. Es wurden deswegen örtliche Vergleichswerte, wie zum Beispiel Sachwertfaktoren, Mieten und Liegenschaftszinssätze, herangezogen und diese nach verschiedenen Merkmalen angepasst. Diese Vorgehensweise wird auch ausdrücklich vom Gesetzgeber vorgeschrieben, was auch in amtlichen Hinweisen festgeschrieben wurde. Insofern ist der Ermessensspielraum geringer geworden. Der Verkehrswert hat sich schließlich am Ergebnis des angewandten Verfahrens zu orientieren. Es ist also ein Verfahren für den besonderen Bewertungsfall begründet auszuwählen. Auch dies wurde zur Eingrenzung des Ermessensspielraums vorgenommen.

Abschließendes Ergebnis:

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Das vorliegende Gutachten wurde unter den besonderen Bedingungen im Zwangsversteigerungsverfahren erstellt und kann hinsichtlich bestehender Grundstücksbelastungen abweichende Betrachtungen zu § 8 Absatz 3, §§ 46 bis

52 der Immobilienwertermittlungs-verordnung (ImmoWertV) aufweisen. Der vorliegende Verkehrswert wird für den Verfahrenszweck der Zwangsversteigerung ohne Grundstücks-belastungen aus Abteilung II des Grundbuchs (unbelastet) i. S. d. § 74a ZVG ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der Wert beeinflussenden Merkmale werden folgende unbelastete Verkehrswerte für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück sowie für das mit einer Garage bebaute Grundstück für angemessen gehalten:

Verkehrswert für das unbelastete Wohnhausgrundstück Flst. 712/15	rd. 6 0 0. 0 0 0 € (i. W.: sechshunderttausend Euro)
---	--

10 Schlussbemerkung

Dieser Wert gilt ohne eventuelle hypothekarische Belastungen und ohne etwaige Altlasten. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel sowie die bei der Besichtigung nicht feststellbaren Grundstücksgesgebenheiten werden ausdrücklich ausgeschlossen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Gutachter keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen vorgenommen wurden.

Das Gutachten ist nur für die Auftraggeberin bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Hierzu zählt auch die gerichtliche Veröffentlichung im Internet der Landesjustizverwaltungen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das im Internet veröffentlichte Sachverständigengutachten urheberrechtlich geschützt ist. Es handelt sich um ein wissenschaftliches Sprachwerk im Sinne von § 2 Abs. 1 Nr. 1 UrhG. Ferner genießen die ggf. veröffentlichten Fotos den Lichtbildschutz gemäß § 72 UrhG. Die Nutzung (insbesondere Weitergabe oder Veröffentlichung) des Verkehrswertgutachtens (ganz oder auszugsweise, des Textes oder der Fotos) zu kommerziellen Zwecken durch Dritte (z. B. Makler, von dem Versteigerungsgericht nicht autorisierte private Zwangsversteigerungsportale etc.) ohne Erlaubnis des Rechteinhabers ist ausdrücklich untersagt. Erfolgt eine solche unzulässige Nutzung zu eigenen wirtschaftlichen Zwecken, werden Verwertungsrechte, insbesondere das Vervielfältigungsrecht (§ 16 UrhG) und das Recht der öffentlichen Zugänglichmachung (§ 19a UrhG) des Rechteinhabers verletzt. Hieraus ergeben sich für den Rechteinhaber Unterlassungs- und auch Schadensersatzansprüche.

11 Versicherung

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

Augsburg, 23. November 2023

.....

Uwe K. Stielke MRICS

- Chartered Valuation Surveyor MRICS
- Immobilienökonom (IRE/BS)
- Diplom-Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten (DIA)
- Fachwirt in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)
- Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)

12 Wesentliche Literatur

Neben den zitierten Quellen zu Spezialfragen liegen der Wertermittlung zugrunde:

- Wolfgang Kleiber, Jürgen Simon und Gustav Weyers. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten, alle Fassungen; Novellierung zur ImmoWertV: Wolfgang Kleiber, Roland Fischer, Karsten Schröter: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV
- Rössler/Langer fortgeführt von Simon/Kleiber. Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, aktuelle Fassung
- Ralf Kröll. Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, akt. Fassung
- Jürgen Simon und Wilfried Reinhold. Wertermittlung von Grundstücken, aktuelle Fassung
- Sommer, Goetz und Jürgen Piehler. Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis
- Zimmermann, Peter und Robert E. Heller. Grundstücksbewertung – Prüfung von Verkehrswertgutachten in der gerichtlichen und außergerichtlichen Praxis
- Hubertus Hildebrandt. Grundstückswertermittlung, aktuelle Fassung
- Ferdinand Dröge: Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, akt. Fassung
- Pohnert, Ehrenberg, Haase, Horn: Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, aktuelle Fassung
- Wolfgang Usinger. Immobilien - Recht und Steuern
- Dorothee Hennings. Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs, aktuelle Fassung
- Hans Dieter Matschke. Immobilienversteigerung: Zwangs- und Teilungsversteigerung, Zwangsverwaltung, Bieterinformation, aktuelle Fassung
- Langenneufnachner, Weber. Lexikon der Immobilienbewertung, aktuelle Fassung
- Peter Holzner und Ulrich Renner. Ross - Brachmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, aktuelle Fassung
- Kurt Stöber: Zwangsversteigerungsgesetz - Kommentar zum ZVG der Bundesrepublik Deutschland, aktuelle Fassung
- Brachmann/Holzner: Bauwert von Industriebauten, Verkehrswert von Fabrikgrundstücken, Gebäude-Versicherungswerte, aktuelle Fassung
- Vogels, Manfred: Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht, aktuelle Fassung
- Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, aktuelle Fassung
- GUG, Fachzeitschrift für Immobilienwirtschaft und Bodenpolitik (Hrsg. Dipl.Ing. Wolfgang Kleiber)

13 Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in aktueller Fassung
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2010)
- Sachwertrichtlinie (SW-RL 2012)
- Ertragswertrichtlinie (EW-RL 2015)
- Vergleichswertrichtlinie (VW-RL 2014)
- Wohnflächenverordnung (WoFIV 2004)
- Betriebskostenverordnung (BetrKV 2004)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in aktueller Fassung
- Landesbauordnung Bayern (LBO) in aktueller Fassung
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in aktueller Fassung

14 Anlagen

- Fotodokumentation
- Makro- / Mikrolage
- Auszug aus dem Katasterkartenwerk M 1:1000
- Unterlagen aus der Bauakte