



BlueHill Estate Group | Dalbergstrasse 2 | 63739 Aschaffenburg

Amtsgericht Ingolstadt
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Schrannenstraße 3
85049 Ingolstadt

BlueHill Estate Group Valuation & Advisory GmbH
Dalbergstrasse 2
63739 Aschaffenburg
T +49 (0) 6021 771 2352

Sitz: Aschaffenburg
Amtsgericht Aschaffenburg
HRB: 15328

Maximilian Zöller
M.Sc. - Real Estate Valuation
B.Eng. - Bauingenieurwesen
Zertifizierter Sachverständiger nach DIN EN ISO/IEC
17024 für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken ized Hochschule Anhalt,
KöR – ZIS ized HSA (G)

Professional Member of the Royal Institution of
Chartered Surveyors – MRICS



Bundesverband öffentlich
bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter
Sachverständiger e.V.

25-G-01011

Aschaffenburg, 02.04.2025

Verkehrswertgutachten

- i.S.d. § 194 BauGB -

Grundbesitz: Akazienweg 4, 86529 Schrobenhausen
Grundbuch von Mühlried, Blatt 1723
Flurstück 117/11, Gebäude- und Freifläche



Wertermittlungstichtag: 09.01.2025
Qualitätstichtag: 09.01.2025

Verkehrswert: 400.000 €

Umfang: 67 Seiten inkl. Anlagen

Ausfertigungen: 5 (4x Auftraggeber, 1x Akten des Verfassers)

Inhaltsverzeichnis

Wertermittlungsergebnisse	3
1. Allgemeine Angaben	4
2. Grundbuchdaten	8
3. Grundstücksbeschreibung	9
3.1 Lage	9
3.2 Topographie/Größe/Gestalt	11
3.3 Erschließungszustand	11
3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit	12
3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten	13
4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungstichtag	15
5. Beschreibung der baulichen Anlagen	16
5.1 Vorbemerkung	16
5.2 Baubeschreibung	16
6. Flächenermittlung	21
6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)	21
6.2 Wohn-/Nutzfläche	21
7. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage	23
7.1 Wirtschaftslage in Deutschland	23
7.2 Immobilienmarkt Deutschland	25
8. Wertermittlungsverfahren	27
8.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV	27
8.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	27
9. Bodenwertermittlung	28
10. Sachwertermittlung	31
10.1 Modell des Gutachterausschusses	32
10.2 Ansatz der Wertermittlungsparameter	33
10.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	36
10.4 Berechnung	40
11. Vergleichswertverfahren	42
11.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise	43
11.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen	43
11.3 Vergleichswertberechnung	44
12. Würdigung	47
12.1 Alternative Liquidationsbetrachtung	47
12.2 Sonstige Marktreferenzen	47
13. Verkehrswert	49
14. Literaturverzeichnis	50
 Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes	 51
Anlage 2: Grundrisse und Schnitt	60
Anlage 3: Wohnflächenaufstellung	62
Anlage 4: Liegenschaftskarte	63
Anlage 5: Hochwasser- und Starkregengefährdung	64
Anlage 6: Nebenfragen	66

Wertermittlungsergebnisse

Auftraggeber:	Amtsgericht Ingolstadt
Zweck der Bewertung:	Feststellung des Verkehrswertes in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Liegenschaft:	Akazienweg 4, 86529 Schrobenhausen
Objektart:	Grundstück bebaut mit Einfamilienhaus
Katasterangaben:	Grundbuch von Mühlfried Flurstück 117/11; Größe: 735 m ²
Wertermittlungsstichtag:	09.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Baulasten:	Keine Eintragungen
Altlasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Baujahr / RND:	1959 / 15 Jahre
Gebäudezustand:	Modernisierungsbedürftig
Modernisierungszustand:	Unwesentlich modernisiert
Vermietungszustand:	Nicht vermietet (leerstehend)
Bruttogrundfläche:	rd. 258 m ² (exkl. Wintergarten)
Wohnfläche:	ca. 109 m ²

Wesentliche Wertermittlungskennzahlen

Bodenwert	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Sachwert (maßgebliches Verfahren)	Verkehrswert (Marktwert)	Gebäudedefaktor €/m ² WoFl. €/m ² Grstfl.
441.000 €	- 63.690 €	400.000 €	400.000 €	Rd. 3.670 €/m ² Rd. 540 €/m ²

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjektes:	Einfamilienhaus
Adresse:	Akazienweg 4, 86529 Schrobenhausen
Auftraggeber:	Amtsgericht Ingolstadt Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Schrannenstraße 3 85049 Ingolstadt
Eigentümer:	Anonym
Aktenzeichen extern:	4 K 69/24
Aktenzeichen intern:	25-G-01011
Zweck der Wertermittlung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft Der Wert des beweglichen Zubehörs (§§ 97, 98 BGB) ist auftragsgemäß zu schätzen.
Auftragsdatum:	20.11.2024
Wertermittlungsstichtag:	09.01.2025
Qualitätsstichtag:	09.01.2025
Wertermittlungsunterlagen:	Auftragsschreiben und Beschluss des Amtsgerichtes Ingolstadt vom 20.11.2024 Baugenehmigungsunterlagen (inkl. Lageplan, Grundrisse, Schnitt, Ansichten, Wohnflächenberechnung) aus dem Jahr 1957 Baugenehmigungsunterlagen bzgl. des Wohnhausanbaus aus dem Jahr 1969 Schreiben der Eigentümerseite vom 12.03.2025 und 14.03.2025 mit Informationen hinsichtlich der Gegebenheiten um die Elementarschadenversicherung
Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte/ Informationen:	Grundbuchauszug vom 19.12.2024 (zuletzt geändert am 21.11.2024) Liegenschaftskarte (1:1000) vom 18.12.2024 Erschließungsbeitragsauskunft seitens der Stadtwerke Schrobenhausen vom 19.12.2024 Planungsrechtliche Auskunft der Bauverwaltung Schrobenhausen vom 18.12.2024 Energieausweis vom 05.05.2022 Altlastenauskunft vom 08.01.2025

Bodenrichtwertabfrage seitens des Gutachterausschusses des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen vom 19.12.2024

Immobilienmarktbericht Bayern 2024; Herausgeber: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Freistaat Bayern

Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen vom 11.03.2025

Telefonische Auskunft des Gutachterausschusses des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen vom 11.03.2025

Rechtsgrundlagen:

Bürgerliches Gesetzbuch - BGB
(i.d.F. vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323))

Baugesetzbuch - BauGB
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394))

WEG - Wohnungseigentumsgesetz
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306))

Baunutzungsverordnung - BauNVO
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176))

Wohnflächenverordnung - WoFIV
(i.d.F. vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346))

DIN 277-1: Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau – Teil 1: Hochbauwerke (i.d.F. vom August 2021)

Gebäudeenergiegesetz - GEG
(i.d.F. vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.10.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280))

Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021
(i.d.F. vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805))

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA), vom 20.09.2023

Hinweis:

Die Bewertung erfolgt grundsätzlich gemäß der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten „Immobilienwertermittlungsverordnung 2021“ (ImmoWertV 2021), welche die vorherige ImmoWertV i.d.F. vom 19.05.2010 inkl. Wertermittlungsrichtlinien abgelöst hat. Die Verordnung ist bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) im Sinne des § 194 BauGB sowie bei der Ableitung der erforderlichen Daten durch die Gutachterausschüsse ab dem 01.01.2022 zwingend anzuwenden.

Ergänzungen zur ImmoWertV 2021 beinhaltet die Muster-Anwendungshinweise zur ImmoWertV „ImmoWertV–Anwendungshinweise - ImmoWertA“, die am 20.09.2023 von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz zur Kenntnis genommen wurde. Die Anwendungshinweise sind von Gutachterausschüssen verpflichtend umzusetzen.

§ 53 Satz 2 ImmoWertV 2021 sieht eine Übergangsregel vor. Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden. Gesamt- und Restnutzungsdauer können dahingehend auf den Modellen der alten Verordnungen/Richtlinien basieren.

Die Wertermittlung in vorliegendem Fall erfolgt gleichgerichtet zu der seitens des Gutachterausschusses vorgenommenen Ableitung der herangezogenen Daten (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze etc.) und insofern – im Sinne des § 10 ImmoWertV 2021 – modellkonform.

Bewertungsgrundsätze:

Die Wertermittlung wird nach den anerkannten Bewertungsregeln eines Grundstücks-Verkehrswertes durchgeführt.

Der Verkehrswert ist im BauGB § 194 wie folgt definiert:

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

Insofern ist der Verkehrswert zu charakterisieren als objektiver, durchschnittlicher und geschätzter Marktpreis, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Bewertungsstichtag erzielbar wäre. Der Verkehrswert ist seinem Wesen nach ein Schätzwert, welcher nicht das Ergebnis eines mathematischen Rechenprozesses sein kann, sondern aus den sorgfältig geschätzten, nachvollziehbaren Bewertungsansätzen nach Plausibilitätserwägungen abgeleitet werden muss.

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag (z.B. allgemeine Wirtschaftssituation, Verhältnisse am Kapitalmarkt, wirtschaftliche und demografische Entwicklung) und der

	Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag (z.B. rechtliche Gegebenheiten, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage) zugrunde zu legen.
Urheberrecht:	Vorliegende Verkehrswertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung des Inhalts bedarf einer schriftlichen Genehmigung des Verfassers.
Datum der Ortsbesichtigung:	09.01.2025 (09:00 Uhr – 10:30 Uhr)
Umfang der Besichtigung:	Im Rahmen des Ortstermins wurde das Wertermittlungsobjekt vollumfänglich besichtigt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Antragstellerseite Antragsgegnerseite Maximilian Zöller (Gutachter)
Allgemeine Anmerkungen:	Es wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass die Angaben in den zur Verfügung gestellten Unterlagen umfassend, zutreffend und vollständig sind. Eine Überprüfung der Angaben in diesen Unterlagen seitens des Sachverständigen erfolgt im Rahmen der Wertermittlung nur stichprobenartig. Sofern Sachverhalte nicht ausreichend mit Tatsachen belegt waren, wurden angemessene Annahmen getroffen. Sollten sich Unterlagen/Annahmen im Nachhinein als unrichtig herausstellen, behält sich der Auftragnehmer das Recht vor, das Gutachten in einem solchen Fall nachträglich zu korrigieren. Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Objekteigenschaften erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung, der auftraggeberseits vorgelegten Dokumente sowie der Behördenauskünfte. Feststellungen werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an gegebenenfalls nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen hinsichtlich statischer Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische/pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird explizit ausgeschlossen. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorgaben/Restriktionen (Genehmigungen, Auflagen, Betriebs-erlaubnis etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen erfolgt nicht. Im Rahmen der Wertermittlung werden die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie der Grundstücksnutzung unterstellt. Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde, unterbleiben aus Datenschutzgründen jegliche personenbezogenen Angaben, insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffend. Von dem Ausschluss der personenbezogenen Angaben sind sowohl die textlichen Ausführungen als auch die Anlagen des Gutachtens betroffen. Insofern weicht der Umfang – nicht jedoch die Bearbeitungstiefe – des vorliegenden Gutachtens aus Datenschutzgründen von den üblichen Anforderungen an Verkehrswertgutachten ab.

2. Grundbuchdaten

Auszug vom: 19.12.2024
Amtsgericht: Neuburg an der Donau
Grundbuchbezirk: Mühlried
Band: 47
Grundbuchblatt: 1723
Gemarkung: -

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lage / Wirtschaftsart	Fläche
4	-	117/11	Gebäude- u. Freifläche Akazienweg 4	735 m ²

Abt. I, Eigentümer: Anonym

Abt. II, Lasten und Beschränkungen: Lfd. Nr. 1: Betreffend lfd. Nr. 4 der Grundstücke:

Zwangsversteigerungsvermerk

- keine Wertrelevanz -

Abt. III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden: Abteilung III beinhaltet keine wertrelevanten Eintragungen.

Hinweis zum Bestandsverzeichnis: Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug sind keine Herrschvermerke vorhanden.

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchauszugs, der Liegenschaftskarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die im Gutachten verwendete Flächenangabe des Grundstücks wurde dem vorliegenden Grundbuchauszug entnommen. Diese Angabe besitzt dahingehend keinen öffentlichen Glauben. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Liegenschaftskarte grob überschlägig plausibilisiert.

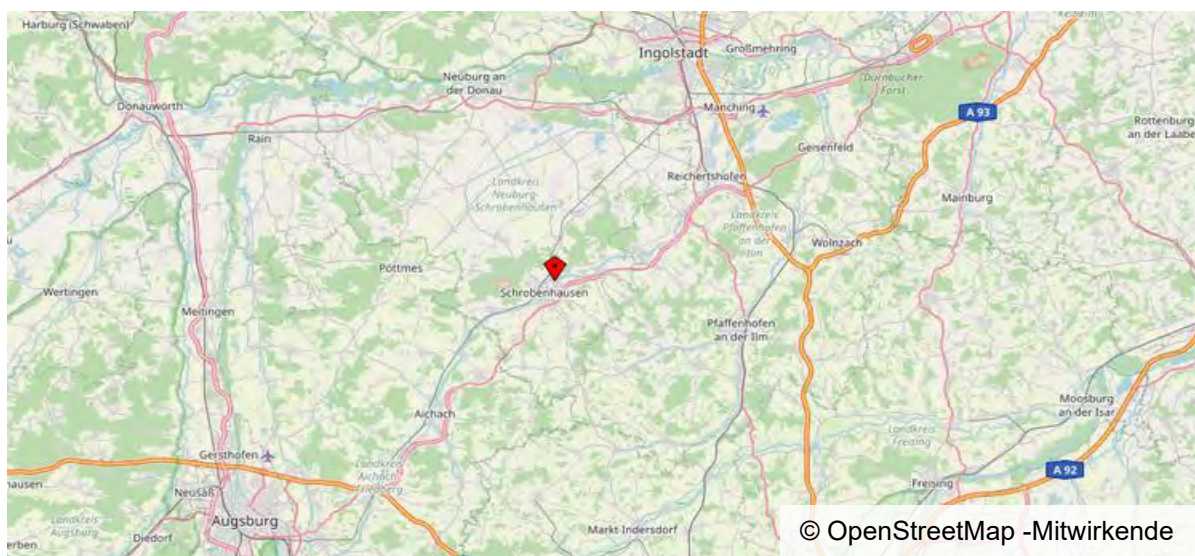
Hinweis zu Abteilung II: -

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland:	Bayern
Landkreis:	Neuburg-Schrobenhausen
Stadt:	Schrobenhausen
Einwohnerzahl:	Ca. 18.500 Einwohner Zukunftsprognose Landkreis Neuburg-Schrobenhausen: „leichte Chancen“ (bundesweiter Rang 99 von 400) (gem. Prognos Zukunftsatlas 2022)
Demografiertyp / Raumordnung:	5 „Moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung“ (gem. Wegweiser Kommune) Unterzentrum
Umliegende größere Städte:	Augsburg (ca. 50 km südlich), München (ca. 80 km nordwestlich), Ingolstadt (ca. 50 km nordwestlich)
Kaufkraftindex:	101,4 (Deutschland = 100)
Arbeitslosenquote:	3,3 % (Neuburg-Schrobenhausen, Bundesagentur für Arbeit, Stand: 02/2025)
Infrastruktur:	Gute Anbindung an das Straßennetz, Bahnstation in Schrobenhausen, Busverbindungen im lokalen Nahverkehr.
Wirtschaft / Industrie:	Die Region ist landwirtschaftlich geprägt, es gibt aber auch Mittelstandsunternehmen in den Bereichen Maschinenbau, Handel und Dienstleistungen. Insgesamt profitiert die Region von der Lage etwa mittig zwischen den wirtschaftsstarken Großstädten Augsburg und Ingolstadt.



Makrolage (Bildquelle: www.openstreetmap.org/copyright)

3.1.2 Mikrolage

Umgebung:

Der Wertermittlungsgegenstand befindet sich in einem ruhigen, grünen Wohngebiet von Mühlried, einem Ortsteil von Schrobenhausen. Das Wohnumfeld sorgt für eine hohe Wohnqualität und eine gute Lebensumgebung.

Das Bewertungsobjekt befindet sich am Ortsrand. In der direkten Umgebung befinden sich überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise. Es handelt sich um eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung.

Pkw-Abstellflächen stehen direkt auf dem Bewertungsgrundstück zur Verfügung.

Infrastruktur:

Das Wertermittlungsobjekt ist über das örtliche Straßennetz mit dem Stadtzentrum von Schrobenhausen verbunden. Die nächste Bushaltestelle ist nur einen kurzen Fußweg entfernt, mit regelmäßigen Verbindungen nach Schrobenhausen. Die Bahnstation Schrobenhausen liegt ca. 5 km entfernt. Innerhalb von rd. 20 Minuten mit dem Auto ist die A9 zu erreichen, die eine direkte Verbindung nach München und Ingolstadt bietet.

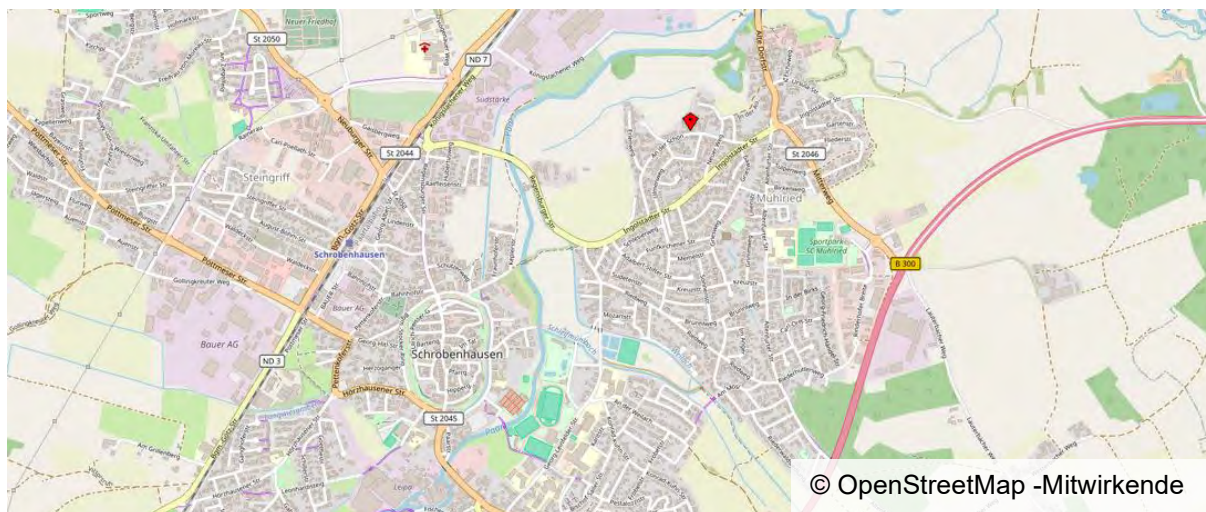
Mühlried und Schrobenhausen bieten eine gute Bildungsinfrastruktur. Der Kindergarten Mühlried ist in Gehweite, ebenso wie die Grundschule Mühlried. Weitere weiterführende Schulen (Realschule/Gymnasium) befinden sich im Zentrum von Schrobenhausen, in kurzer Zeit mit dem Bus erreichbar.

Freizeit-/Kulturangebot:

In der Umgebung gibt es zahlreiche Freizeitmöglichkeiten: Diverse Sportvereine bieten Sportarten wie Fußball und Tennis an. Wander- und Radwege durch die Natur bieten Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten. In der näheren Umgebung gibt es zudem Spielplätze und grüne Erholungsflächen, die das Wohlbefinden fördern. Im Stadtzentrum von Schrobenhausen finden sich zudem Kulturangebote wie das Stadtmuseum und gelegentliche Veranstaltungen und Konzerte.

Immissionen / Umwelteinflüsse:

Da sich das Wertermittlungsobjekt in einem überwiegend ländlichen Umfeld befindet, gibt es wenig Lärm und geringe Luftverschmutzung. Die Wohnstraße (Stichstraße) ist nicht stark befahren.



Mikrolage (Bildquelle: www.openstreetmap.org/copyright)

3.1.3 Lagebeurteilung (Makro- und Mikroperspektive)

Verkehrsanbindung: Gut

Infrastruktur: Gut

Wohnlage: Gut

Quellen:

Nexiga Geomarketing, Kaufkraftkarte 2024, Abruf am 08.03.2025

Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarkt im Überblick, Abruf am 08.03.2025

Prognos – Zukunftsatlas 2022, Abruf am 08.03.2025

Openstreetmap, Abruf am 08.03.2025

Wegweiser Kommune – Bertelsmann Stiftung, Abruf am 08.03.2025

3.2 Topographie/Größe/Gestalt

Topographie: weitgehend ebenerdig

Grundstücksgröße: 735 m² - gemäß Grundbuch

Grundstücksgestalt: unregelmäßig

Grundstückstiefe / Straßenfront: ca. 45 m / ca. 13 m

Eckgrundstück: Nein

Grenzverhältnisse: Es besteht eine Grenzbebauung durch die aufstehende Garage. Ein Überbau kann dahingehend nicht ausgeschlossen werden.

Ausrichtung: Nach Süden

3.3 Erschließungszustand

Erschließung: Das Grundstück wird vom Akazienweg aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B.

	Wasser, Energie und Abwasser) ebenfalls über den Akazienweg erfolgt.
Straßenart und -ausbau:	Wohnstraße ausgebaute Straße in ausgebautem Zustand Fahrbahn mit Asphaltbelag ein Gehweg ist nicht ausgebildet Straßenbeleuchtung ist vorhanden
Versorgung- und Abwasser:	Trinkwasseranschluss, Stromanschluss (Erdkabel), Telekommunikation (Telefon/Internet), Anschluss an zentralen Abwassersammler.

3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit

Altlasten

Ein Altlastengutachten lag nicht vor. Informationen bezüglich sonstiger schädlicher Bodenveränderungen nach Bundesbodenschutzgesetz lagen dem Sachverständigen ebenfalls nicht vor.

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 08.01.2025 des Landratsamtes Schrobenhausen bestehen keine Eintragungen im Altlastenkataster.

Im Rahmen der Wertermittlung wird von Altlastenfreiheit ausgegangen. Sollten – entgegen der Annahmen im Gutachten – Bodenverunreinigungen vorliegen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Bodenverhältnisse

Im Rahmen der Wertermittlung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wird von einem ungestörten, tragfähigen Untergrund ausgegangen.

Einflüsse durch Bergbau sind in der Region nicht bekannt.

Im Rahmen des Ortstermins wurde keine Schieflage des aufstehenden Gebäudes festgestellt.

Es wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass sich das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich bergbaulicher Einflüsse befindet.

Für das Bewertungsobjekt ergaben sich aus den vorliegenden Informationen keine Verdachtsmomente hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung. Nachforschungen dahingehend erfolgten auftragsgemäß nicht. Es wird im Rahmen vorliegender Wertermittlung davon ausgegangen, dass für das bewertungsgegenständliche Grundstück keine Belastung besteht.

Hochwasserrisiko / Starkregengefährdung

Das Hochwasserrisiko wird wie folgt eingeschätzt:

GK 1: Hochwasser statistisch seltener als 1 x alle 200 Jahre

Seitens der Bauverwaltung Schrobenhausen wurde darauf hingewiesen, dass die Hochwassergefahrenflächen HQ 100 und das festgesetzte Überschwemmungsgebiet von Westen fast bis an die Grundstücksgrenze heranreichen.

Die Starkregengefährdung wird wie folgt eingeschätzt:
stark

3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht

Der Bereich, in welchem das Wertermittlungsobjekt belegen ist, ist im regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (gem. § 1 Abs. 1 BauNVO) ausgewiesen.

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Bereich richtet sich insofern nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben dann zulässig, wenn 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 gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die nähere Umgebung kann wie folgt beschrieben werden:

Art der Baulichen Nutzung:	Reines Wohngebiet (WR)
Bauweise:	offene Bauweise
Max. Anzahl Vollgeschosse:	II

Eine Abweichung hinsichtlich bauplanungsrechtlicher Vorgaben/Restriktionen konnte im Rahmen der Wertermittlung nicht festgestellt werden. Eine Überprüfung der Einhaltung sämtlicher gesetzlicher sowie öffentlich-rechtlicher / bauplanungsrechtlicher Vorgaben ist nicht Gegenstand des vorliegenden Wertermittlungsauftrags. Im Rahmen der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

Entwicklungszustand

Baureifes Land i.S.d. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 2021 (Fläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar).

Abgaben- und beitragsrechtlicher Zustand

Ausstehende öffentlich-rechtliche Abgaben, insb. Erschließungsbeiträge (§§ 127 ff. BauGB bzw. Landesrecht), (naturschutzrechtliche) Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen (§ 135a BauGB), Ausgleichsbeträge für Mehrwerte in der Umlegung (§ 64 BauGB), Ausgleichsbeträge aus sanierungs-/entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhungen (§ 154, § 169 Absatz 1 Nummer 7 BauGB), grundstücksbezogene Beiträge nach den kommunalen Abgabengesetzen (z. B. Anschluss-/Ausbaubeiträge) oder grundstücksbezogene Abgaben aufgrund kommunaler Satzungen (z. B. Stellplatzabgaben) sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Die öffentlichen Verkehrsanlagen im Umfeld sind augenscheinlich final hergestellt.

Gemäß schriftlicher Auskunft seitens der Stadtwerke Schrobenhausen vom 19.12.2024/10.03.2025 läuft eine Verbesserungsmaßnahme für die Erneuerung der Wasserversorgung Schrobenhausen Nord, die zu 100% über Verbesserungsbeiträge finanziert wird. Davon wurden im Jahr 2023 75% in einer Rate (893,92 €) aus den vorläufigen Beitragssätzen erhoben. Nach Abschluss der gesamten Maßnahme und Ermittlung des tatsächlichen Aufwands, voraussichtlich im Jahr 2026, wird anschließend die zweite Rate fällig. Die endgültigen Beitragssätze stehen noch nicht fest und können dahingehend nicht beziffert werden. Es wird seitens des Sachverständigen davon ausgegangen, dass auf (zukünftige) Eigentümer aus o.g. Verbesserungsbeiträgen keine signifikanten Kostenpositionen zukommen.

Im Rahmen der Wertermittlung wird von einem erschließungs- und abgabenbeitragsfreien Zustand ausgegangen.

Sanierungs-, Umlegungs- / Flurbereinigungsverfahren

Das Grundstück ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in ein Sanierungs-, Flurbereinigungs- oder sonstiges Entwicklungsgebiet einbezogen.

Denkmalschutz

Seitens Auskunft der Stadt Schrobenhausen liegen keine Informationen zu Denkmälern auf dem Grundstück vor.

Im Rahmen vorliegender Wertermittlung wird unterstellt, dass das bewertungsgegenständliche Objekt – weder ganz noch teilweise – in der Denkmalliste eingetragen ist.

Baulasten

Ein Baulastenverzeichnis existiert in Bayern nicht. Gegenüber der Bauaufsichtsbehörde eingegangene Verpflichtungen werden regelmäßig in Abt. II des Grundbuches eingetragen. Das Grundbuch des Bewertungsgegenstandes enthält keine relevanten Eintragungen.

Im Rahmen der Wertermittlung wird demnach Baulastenfreiheit unterstellt.

4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungstichtag

Nutzung des Objektes, ggf. Historie:	Die zu bewertende Immobilie ist leerstehend und diente in der Vergangenheit ausschließlich dem Wohnen.
Miet- und Pachtverträge:	Es bestehen keine Miet- oder Pachtverhältnisse.
Gewerbebetrieb:	Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden.
Wohnpreisbindung:	Für das Wertermittlungsobjekt besteht keine Wohnpreisbindung, da für die Errichtung/Modernisierung nach vorliegendem Wissensstand keine öffentlichen Mittel herangezogen worden sind und es sich demnach nicht um öffentlich geförderten Wohnraum gem. des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) handelt.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Informationen über sonstige Rechte oder Lasten außerhalb des Grundbuchs stehen nicht zur Verfügung und wurden im Rahmen der Besichtigung nicht bekannt. Es wird unterstellt, dass außerhalb des Grundbuches keine schuldrechtlichen Vereinbarungen getroffen wurden.

5. Beschreibung der baulichen Anlagen

5.1 Vorbemerkung

Grundlage der Beschreibungen bilden die Erhebungen des Gutachters im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie Angaben aus den eingesehenen Bauakten. Es handelt sich um eine zerstörungsfreie Untersuchung auf Basis der Inaugenscheinnahme. Eine Öffnung von Bauteilen zur Untersuchung darunter befindlicher Konstruktion/Materialien erfolgte ausdrücklich nicht, eine Untersuchung der Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile/Anlagen/Technischer Einrichtungen fand nicht statt. Aussagen zu Baumängeln/Bauschäden können daher unvollständig sein.

Grundsätzlich werden Gebäude und Außenanlagen nur insoweit beschrieben, wie es die Herleitung der Daten in der Wertermittlung erfordert. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. gutachterlichen Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Beschreibung der baulichen Anlagen dient der allgemeinen Darstellung und versteht sich nicht als abschließende Aufzählung der baulichen Details.

5.2 Baubeschreibung

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss
Wohneinheiten:	1
Baujahr:	Ca. 1959 (Ursprungsbaupjahr) Ca. 1969 (Anbau)
Konstruktionsart / Bauweise:	Massivbauweise (Altbau + Anbau) Dachgeschoss vollständig ausgebaut/nutzbar
Raumaufteilung, Belichtung und Besonnung:	EG: Eingangsbereich/Windfang, Flur, Schlafzimmer (mit Zugang zum Wintergarten), Wohnzimmer (mit Zugang zum Wintergarten), Esszimmer, Küche, Bad DG: Flur, Drei (Schlaf-)Zimmer, Badezimmer Belichtung/Besonnung: ausreichend Anzahl und Größe der Fenster: durchschnittlich Grundrissgestaltung: kleinteilig
Fundamente:	Streifenfundamente (Annahme)
Keller / UG:	mit Ausnahme des Anbaus vollständig unterkellert Mauerwerk (massiv)
Fassade:	Lochfassade Putzfassade mit Anstrich Fassadenplatten ¹ (Westfassade) Keine zusätzliche Wärmedämmung
Dach:	Form: Satteldach Konstruktion: Sparrendach Dacheindeckung aus Ziegelsteinen (Bieberschwanz)

¹ Möglicherweise asbesthaltig

	Dämmung nicht vorhanden Dampfsperre nicht vorhanden Fallrohre aus Kupfer
Wände:	Außenwände – massives Mauerwerk Innenwände – weitgehend massive Ausführung Wandbelag – weitgehend Tapete, tlw. Putz
Geschossdecken:	Stahlbeton in KG, Holzbalken in EG, Deckenhöhen ca. 1,90 m (KG), ca. 2,45 m (EG), ca. 2,34 m (DG) Deckenbelag: weitgehend Tapete, tlw. Holzverkleidung
Fenster:	Kunststoff mit Isolierverglasung (zweifach) aus dem Jahr 1997/98 (tlw. Sprossenfenster), vereinzelt ältere Holzfenster (zum Wintergarten bzw. im Wohnzimmer) manuelle Rollläden vorhanden, Holzklappläden tlw. vorhanden
Türen:	Hauseingangstüre aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Innentüren aus Holz, tlw. mit Glasausschnitt
Innentreppe:	Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen
Fußböden:	KG: Fliesen EG: Parkett, Teppich, Fliesen OG: Parkett, Teppich, Fliesen
Barrierefreiheit:	Barrierefreiheit nicht gegeben
Elektroinstallationen:	technisch überaltert, keine zeitgemäße Ausstattung, Anzahl an Steckdosen: unterdurchschnittlich
Sanitärinstallationen:	in EG und OG jeweils ein Bad mit WC, Waschtisch und Badewanne (Tageslichtbäder mit nicht mehr zeitgemäßer Ausstattung), Steinzeugfallrohr, insgesamt einfache bis mittlere Ausstattung, augenscheinlich partiell modernisiert (Wasser- und Abwasserleitungen im Keller)
Heizungsanlage/ Warmwasserversorgung:	Ölheizung (BJ 2019, 5.000 l Öltank), Kamin (nicht mehr in Betrieb) Warmwasserversorgung: zentral, weitgehend Flächenheizkörper, tlw. Gliederheizkörper
Sonstige Anlagen:	-
Energetischer Zustand:	Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 01.11.2020 abgelöst hat, legt – neben der Energieausweispflicht – Anforderungen an die energetische Qualität von Wohn- und Nichtwohngebäuden fest. Diese beziehen sich auf Fenster, Dämmung sowie Anlagentechnik und sollen für einen niedrigen Energieverbrauch sorgen. Während ein Großteil der Anforderungen erst bei baulichen Maßnahmen greift, sind in einigen Fällen auch Eigentümer, Käufer oder Erben älterer Bestandsgebäude zum Sanieren verpflichtet. Der Geltungsbereich erstreckt sich dabei über alle Gebäude, die unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, wobei ein Mindestanteil erneuerbarer Energien eingesetzt werden soll.

Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.

Ein Energieausweis lag zum Wertermittlungsstichtag vor. Dieser besitzt Gültigkeit bis zum 04.05.2032. Der Primärenergiebedarf des Gebäudes liegt demnach bei 315 kWh/(m²·a), der Endenergiebedarf bei 282 kWh/(m²·a). Der Endenergiebedarf liegt damit im Bereich „EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert“.

Besondere Bauteile/Anlagen:

Wintergarten
Terrasse
Verbindungsmauer Haus - Garage

Modernisierungen:

Innerhalb der letzten ca. 20 Jahre wurden folgende Modernisierungen durchgeführt:

- Partielle Sanierung der Fassade (ca. 1997)
- Partielle Sanierung Wasser-/Abwasserleitungen (genauer Zeitpunkt unbekannt)
- Austausch der Heizung (2019)

Außenanlagen:

Außenanlagen sind außerhalb des Gebäudes befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Befestigungen und sonstige Anlagen, wie Gartenanlagen / Bewuchs.

Wesentliche bauliche Außenanlagen sind:

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Zugang, Zufahrt sind befestigt mit Betonsteinpflaster
- Einfriedung straßenseitig: Mauer (massiv), Metallzaun, Metallhoftor
- Einfriedung rückseitig: Maschendraht, Holzzaun
- mit Natursteinplatten befestigtes Eingangspodest
- Überdachter Hausnebeneingang im rückwärtigen Grundstücksbereich (Welleternitbedachung)²
- Massive Wandverbindung zwischen Wohnhaus und Garage

Wesentliche sonstige Anlagen sind:

- Gartenanlage mit Rasenfläche
- Baum-/Strauchbewuchs in geringem Umfang

Hinweis:

Die aktuelle Zufahrt wird gemeinschaftlich mit dem Nachbargrundstück Flst. 117/7 genutzt und liegt ca. hälftig auf beiden Grundstücken.

Baumängel / Bauschäden:

Es waren insb. folgende Mängel / Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten im Zuge des Ortstermins ersichtlich:

- Partielle Putz-/Farbabplatzungen an den Kelleraußenwänden
- Partielle Rissbildungen in Wänden/Decken/Boden/Kamin (s. Anlage 1)³

² Mutmaßlich asbesthaltig.

³ Im Mai 2024 war das Wertermittlungsobjekt von einem Hochwasser betroffen, im Rahmen dessen der Keller Angabe gemäß kniehoch vollgelaufen ist und sich der Anbau abgesetzt hat. Es ergaben sich diverse Rissbildungen im Gebäude. Angabe gemäß erfolgte keine Übernahme durch die Versicherung da zum Zeitpunkt des Ereignisses keine Elementarschadenversicherung abgeschlossen war.

- partielle Feuchteschäden im Bereich des Daches und des Kamins
- partielle Feuchteschäden im Bereich der Fensterleibungen im Dachgeschoss

Insbesondere hinsichtlich der Vielzahl an vorgefundenen Rissen im Bereich Boden/Decke/Wände wird seitens des Sachverständigen dringend eine zeitnahe Hinzuziehung einer sachverständigen Person aus dem Bereich Tragwerksplanung/Statik empfohlen. Die Einschätzung einer statischen Relevanz o.g. Bauschäden/Risse kann durch den Sachverständigen im Zuge dieser Wertermittlung nicht vorgenommen werden.

Eine Haftung des Sachverständigen im Zusammenhang mit bestehenden, wertrelevanten Baumängeln / Bauschäden wird ausgeschlossen.

Beurteilung des baulichen Zustands:

Insgesamt weist das Gebäude – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins – einen modernisierungsbedürftigen, mitunter schlechten Zustand sowie einen tendenziell einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard auf.

Der energetische Zustand ist als schlecht zu beurteilen.

Die Außenanlagen erwecken einen insgesamt unterdurchschnittlich gepflegten Eindruck.

Hinweis:

Dem Sachverständigen konnten Baugenehmigungen, Bauanträge etc. zur Verfügung gestellt werden.

Nach Einsicht in die vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen ist die Errichtung des Wintergartens augenscheinlich bauordnungsrechtlich nicht genehmigt worden.

Eine Prüfung der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen konnte nicht vorgenommen werden und ist nicht Teil der Wertermittlung. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wird – mit Ausnahme des Wintergartens – von der Einhaltung sämtlicher bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Vorgaben ausgegangen. Sollten einzelne Teile der aufstehenden baulichen Anlagen nicht genehmigt sein, wird unterstellt, dass diese ohne wesentliche Beanstandung seitens der Bauaufsichtsbehörde nachgenehmigt werden können.

Garage:

Konstruktionsart / Bauweise: Massivbauweise

Dach: Pultdach
Holzbalkenkonstruktion

Tor / Fenster: Holzrolltor,
Holzfenster

Boden: Beton

Ausstattung: durchschnittlich

Beurteilung des Zustands: mittlerer Zustand

Zubehör:

Zubehör sind nach der gesetzlichen Definition des § 97 BGB bewegliche Sachen, die (i) keine Bestandteile des Grundstücks sind, (ii) zur Hauptsache eine dienende Funktion haben und (iii) eine räumliche Verbindung zur Hauptsache aufweisen.

Wesentlich ist, dass der Kern der wirtschaftlichen Nutzung des Zubehörs auf dem betreffenden Grundstück liegt.

Gemäß Auftrag ist der Wert von Zubehör unter Würdigung aller Umstände frei zu schätzen und getrennt auszuweisen.

Einbauküche

Soweit die Einbauküche als bewegliche Sache (ein Entfernen ist zerstörungsfrei bzw. unter verhältnismäßigem Aufwand möglich) angesehen werden kann, ist sie als Zubehör einzuordnen, da sie ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt ist und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis steht. Die für die Zubehöreigenschaft erforderliche Widmung liegt darin, dass die Küche für die Bedürfnisse des Hauses entsprechend angeschafft wurde.

Die Einbauküche des Wertermittlungsobjektes ist augenscheinlich mittlerer Qualität und offenkundig älteren Baujahres.

Gemäß Auftrag ist der Wert von Zubehör unter Würdigung aller Umstände frei zu schätzen und getrennt auszuweisen. Aus Sicht des Sachverständigen ist der Einbauküche kein Restwert zuzuordnen.

Hinweis:

Die freie Schätzung des Wertes für das Zubehör orientiert sich pauschal an den visuellen Eindrücken aus der Ortsbesichtigung. Auch wenn diese freie Schätzung nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt worden ist, kann dieser Wert (hier 0 €) nur als grober Anhalt für das Zwangsversteigerungsverfahren und für eine Vermögensentscheidung eines Erstehers dienen. Eine genaue Ermittlung des Restwerts des Zubehörs ist nicht im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens, sondern nur durch ein explizites Zubehörgutachten durch einen ausgebildeten Spezialisten mit entsprechender Einzelbewertung möglich, das aber auftragsgemäß nicht Gegenstand dieses Sachverständigenauftrags ist. Dritte, die auf der Grundlage dieser freien Schätzung des Zubehörs beabsichtigen, Vermögensdispositionen zu treffen, werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sie die Rechtslage bzgl. der tatsächlichen Eigentumsverhältnisse und den Wert des hier aufgeführten Zubehörs nochmals eigenständig prüfen bzw. ermitteln müssen, bevor sie über ihr Vermögen entscheiden.

6. Flächenermittlung

6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks, siehe Anlage 4 ImmoWertV 2021. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist grundsätzlich die DIN 277 anzuwenden. Die herangezogene BGF kann punktuell von den einschlägigen Vorschriften der DIN 277 abweichen und ist daher nur im Zusammenhang mit der vorliegenden Wertermittlung verwendbar.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der BGF lediglich die Grundflächen der Bereiche a (überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen) und b (überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen) zu berücksichtigen. Balkone, auch sofern überdeckt, sowie untergeordnete Ebenen (z.B. Spitzböden, Kriechkeller, ausschließlich zur Wartung/ Instandsetzung von Bauteilen oder technischen Anlagen dienende Flächen, Flächen über abgehängten Decken) gehören nicht mit zur BGF. Die Ebene eines Dachgeschosses wird nur dann angerechnet, sofern diese nutzbar oder untergeordnet nutzbar ist (z.B. als Lager- und Abstellfläche der Hauptnutzung). Voraussetzungen sind eine lichte Höhe von ca. 1,25 m im First, die Begehbarkeit über eine feste Decke sowie eine fest eingebaute Treppe.

Hinweis zu Flächen- und Maßangaben:

Die BGF wurde auf Basis der im Zuge der Wertermittlung bereitgestellten Pläne ermittelt. Die Verwendung der Flächen ist ausschließlich für diese Wertermittlung bestimmt.

	Länge [m]	Breite [m]	Faktor [-]	Teilfläche [m²]	BGF [m²]
DG	9,50 m	8,50 m	1,00	80,75 m²	80,75 m²
EG	9,50 m	8,50 m	1,00	80,75 m²	96,05 m²
	5,10 m	3,00 m	1,00	15,30 m²	
KG	9,50 m	8,50 m	1,00	80,75 m²	80,75 m²
Σ:					257,55 m²
BGF entspricht:					rd. 258 m²

Die BGF des Wertermittlungsgegenstandes beläuft sich auf rd. 258 m² (exkl. Wintergarten). Die BGF der Garage – grob überschlägig aus der Liegenschaftskarte herausgemessen – beträgt rd. 31 m².

6.2 Wohn-/Nutzfläche

Gemäß Wohnflächenaufstellung vom 31.01.1957 (s. Anlage 3) beläuft sich die Wohnfläche auf 54 m² (EG) zzgl. 40 m² (DG) = 94 m². Darin sind noch nicht die Erweiterung der Wohnfläche durch den Anbau (ca. 12 m²) sowie die anteilige Wohnfläche des Wintergartens bzw. der Terrasse (pauschal 12 m² x 0,25 = 3 m²) enthalten, weshalb sich die gesamte Wohnfläche auf rd. 109 m² aufsummiert.

Bei einer oberirdischen BGF von rd. 177 m² ergibt sich der Wohnflächenfaktor zu rd. 0,62, welcher unter Beachtung der vorliegenden Bauweise des Wertermittlungsobjektes plausibel erscheint.

Hinweis/Klarstellung:

Hinsichtlich der vorliegenden Grundrisse wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung vereinzelt Abweichungen die Raumaufteilung betreffend festgestellt. Die tatsächliche Ausführung entspricht gemäß Eindruck im Ortstermin nicht vollumfänglich den Planunterlagen, insbesondere Küche (tatsächlich größer als im Plan) und Bad (nimmt auch die Fläche der „Speis“ gem. Plan mit ein) im EG sowie „Speis“ im DG (entspricht tatsächlich Bad) betreffend. Sämtliche Flächenangaben sind ohne exakte Vermessung nicht als Grundlage für Vermietung, Mietverträge, Mietanpassungsverlangen u.Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Marktwertermittlung bestimmt.

7. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage^{4,5,6,7,8,9,10,11}

7.1 Wirtschaftslage in Deutschland

Auf das Gesamtjahr 2024 betrachtet, schrumpfte die Wirtschaft insgesamt um 0,2 % im Vergleich zum Vorjahr (preis-, saison- und kalenderbereinigt), was ein weiteres Jahr der wirtschaftlichen Stagnation bedeutet. Laut dem stellvertretenden Leiter des ifo Zentrums für Makroökonomie und Befragungen sowie des Leiters der Konjunkturprognosen, Prof. Dr. Timo Wollmershäuser, sei „im Moment noch nicht klar, ob es sich bei der derzeitigen Stagnationsphase um eine vorübergehende Schwäche oder um eine dauerhafte und damit schmerzhaft Veränderung der Wirtschaft handle.“

Aufgrund der derzeit hohen Unsicherheit bei wirtschaftlichen Prognosen zeigt das ifo-Institut zwei mögliche Szenarien auf:

1. Szenario (Basisszenario: Schleppende Entwicklung): Die wirtschaftliche Entwicklung bleibt aufgrund struktureller Faktoren schwach. Die Verlagerung industrieller Produktion ins Ausland sowie eine anhaltend geringe Investitionsdynamik führen zu einer schleichenden Deindustrialisierung. Dies geht mit einem schwachen Produktivitätswachstum einher, da die Wertschöpfung aus hochproduktiven Industriesektoren zunehmend durch Wertschöpfung in Dienstleistungsbereichen mit einem niedrigeren Produktivitätswachstum ersetzt wird. Die Arbeitslosigkeit steigt vorübergehend an, da freigesetzte Industriearbeitskräfte nicht unmittelbar in den Dienstleistungssektor integriert werden können (2024: 6,0 %, Prognose 2025: 6,3 %; Prognose 2026: 6,2 %). Das BIP wächst in den kommenden zwei Jahren nur moderat um 0,4 % (2025) bzw. 0,8 % (2026). Während der private Konsum aufgrund steigender Einkommen stabil bleibt, dämpft eine weiterhin hohe Sparquote die wirtschaftliche Dynamik. Die Baukonjunktur dürfte nach der Schwächephase im laufenden Jahr wieder leicht zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung beitragen.

2. Szenario (optimistischeres Alternativszenario): Im optimistischeren Alternativszenario bleibt der Standort Deutschland für Unternehmen attraktiv, da Produktionskapazitäten nur vorübergehend geringer ausgelastet sind und keine Deindustrialisierung einsetzt. Der Strukturwandel führt nicht nur zum Rückgang veralteter Technologien, sondern schafft auch neue Produktionsstrukturen im verarbeitenden Gewerbe. Voraussetzung dafür sind jedoch wirtschaftspolitische Maßnahmen wie sinkende Steuer- und Energiekosten, Bürokratieabbau sowie der Ausbau der Infrastruktur und des Arbeitskräftepotenzials. Durch die verbesserte Wettbewerbsfähigkeit nehmen Investitionen und Exporte zu, während die wirtschaftspolitische Unsicherheit abnimmt. Dies fördert das Produktivitätswachstum und beschleunigt die wirtschaftliche Erholung. Die Arbeitslosigkeit steigt vorübergehend nur marginal an und sinkt dann im Vergleich zum Basisszenario deutlich (Prognose: 2025: 6,1 %, Prognose 2026: 5,6 %). Das BIP wächst in den kommenden zwei Jahren mit 1,1 % (2025) bzw. 1,6 % (2026) doppelt so stark wie im vorher beschriebenen Basisszenario. Zudem gewinnt der private Konsum an Dynamik, da Arbeitseinkommen steigen und die Sparquote sinkt. Auch die Baukonjunktur stabilisiert sich und leistet im Prognosezeitraum einen positiven Beitrag zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

Inflation:

In beiden Szenarien nimmt der Inflationsdruck gleichermaßen ab, wobei für das Jahr 2025 eine unveränderte Inflationsrate von 2,3 % prognostiziert wird, bevor erst im Jahr 2026 eine Senkung auf 2,0 % erwartet wird. Die stagnierende Inflationsrate im Jahr 2025 ist auf preistreibende Sondereffekte

⁴ Destatis, Bruttoinlandsprodukt: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 4. Quartal 2024

⁵ Destatis, Bau- und Immobilienpreisindex, Stand 10. Januar 2025

⁶ Destatis, Verbraucherpreisindex und Inflationsrate, Stand 31. Januar 2025

⁷ Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Januar 2025

⁸ Ifo Institut, ifo Konjunkturprognose – 12. Dezember 2024

⁹ JLL, Investmentmarktüberblick, Stand Q4 2024

¹⁰ Colliers, City Survey Q4 2024

¹¹ Destatis, Branchen und Unternehmen – Bauen, Stand 17.01.2025

wie die Verteuerung des Deutschlandtickets, des Briefportos und der privaten Krankenversicherung zurückzuführen. Im weiteren Verlauf fallen die Lohnzuwächse im optimistischeren Alternativszenario zwar höher aus als im Basisszenario, jedoch bleiben die realen Lohnstückkosten in beiden Szenarien auf einem ähnlichen Niveau. Die höheren Löhne werden durch Produktivitätssteigerungen ausgeglichen, sodass kein zusätzlicher Inflationsdruck entsteht.

Gemäß Pressemitteilung des Statistischen Bundesamtes vom 31. Januar 2025 wird die Inflationsrate im Januar 2025 voraussichtlich bei 2,3 % (Kerninflation bei 2,9 %) im Vergleich zum Vorjahresmonat liegen. Die Verbraucherpreise verzeichnen nach aktuellem Kenntnisstand im Januar 2025 einen Rückgang um 0,2 % im Vergleich zum Vormonat.

Auf das Gesamtjahr 2024 betrachtet, veröffentlicht das Statistische Bundesamt in der Pressekonferenz am 15. Januar 2025 einen Rückgang der preisbereinigten Bauinvestitionen i. H. v. insgesamt 3,5 % gegenüber 2023. Besonders betroffen waren die nichtstaatlichen Bauinvestitionen, die mit -4,3 % bereits das vierte Jahr in Folge sanken. Hauptgrund dafür waren die weiterhin hohen Baukosten, die trotz nachlassender Preisdynamik auf einem sehr hohen Niveau verblieben und seit 2019 insgesamt um rund 40 % gestiegen sind. Besonders stark war der Rückgang im Wohnungsbau mit -5,0 %, während die nichtstaatlichen Investitionen in Nichtwohnbauten, wie Fabriken und Bürogebäude, um 2,6 % zurückgingen. Im Gegensatz dazu stiegen die staatlichen Bauinvestitionen, insbesondere für Sanierungs- und Infrastrukturmaßnahmen um 1,2 % an. Die Investitionen in Ausrüstungen, insbesondere Investitionen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge sanken um 5,5 % im Vergleich zum Vorjahr. Der private Konsum ist weiterhin schwach und stieg im Jahr 2024 um lediglich 0,2 % im Vorjahresvergleich. Die Staatsausgaben hingegen zeigen mit +2,6 % einen deutlichen Anstieg, was die Konsumausgaben insgesamt etwas stabilisiert.

Im Außenhandel und der Weltwirtschaft spiegelt sich die schwierige wirtschaftliche Lage wider. Im Betrachtungszeitraum (Januar bis November 2024 gegenüber dem Vorjahr) wurde ein leichter Anstieg der preisbereinigten Importe um 0,2 % verzeichnet, wohingegen die Exporte von Waren und Dienstleistungen um 0,8 % zurückgingen. Besonders betroffen waren die Ausfuhren von elektrischen Ausrüstungen, Maschinen und Kraftfahrzeugen. Regional entwickelten sich die Exporte jedoch unterschiedlich: Während die Ausfuhren in die USA zunahmen, gingen sie in die EU-Staaten und insbesondere nach China zurück. Gleichzeitig konnte China seinen Weltmarktanteil bei Produkten, die auch für Deutschland zu den wichtigsten Exportgütern zählen (z. B. Kraftfahrzeuge, Maschinenbauprodukte), weiter ausbauen.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden stiegen zwischen November 2023 und November 2024 um 3,1 %, wobei die Preise für Ausbauarbeiten (bspw. Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen) im November 2024 mit + 3,8 % im Vergleich zum Vorjahresmonat deutlich stärker stiegen als die Preise für Rohbauarbeiten (bspw. Beton- und Mauerarbeiten), welche im Betrachtungszeitraum lediglich um 2,0 % zunahmen. Die Produktionsleistung in der Bauwirtschaft verzeichnete im Jahr 2024 einen Rückgang von 3,8 %, nachdem das erste Quartal 2024 aufgrund günstigerer Witterungsbedingungen noch mit einem Plus von 2,5 % gegenüber dem Vorquartal abschloss. Die Bruttowertschöpfung im verarbeitenden Gewerbe (ohne Bau) sank deutlich um 3,0 %. Noch deutlicher war der Rückgang der Bruttowertschöpfung im Baugewerbe mit einem Rückgang von 3,8 %. Die Bereiche Handel, Verkehr und Gastgewerbe sowie Unternehmensdienstleister zeigten hingegen eine stagnierende Entwicklung.

Aktuelles:

Zwei politische Ereignisse prägen derzeit die weltweite Aufmerksamkeit und könnten die Wirtschaft sowie den Immobilienmarkt maßgeblich beeinflussen:

Zum einen der Wahlsieg von Donald Trump bei den US-Präsidentschaftswahlen am 5. November 2024, einhergehend mit seinem Amtsantritt als US-Präsident am 20. Januar 2025 bringen bereits erste

Anzeichen für mögliche Veränderungen in der US-Außen- und Wirtschaftspolitik mit sich. Zum anderen die politische Krise in Deutschland nach der Auflösung der Ampelkoalition. Nach der Entlassung von Finanzminister Christian Lindner am 6. November 2024 zog die FDP ihre Minister aus der Regierung zurück. Bundeskanzler Olaf Scholz stellte im Dezember 2024 die Vertrauensfrage und agiert bis zu den Neuwahlen am 23. Februar 2025 als Minderheitsregierung.

Beide politischen Entwicklungen schaffen Unsicherheit hinsichtlich wirtschaftspolitischer Richtungswechsel und deren Einfluss auf Investitionen, Finanzierungsbedingungen sowie das Vertrauen der Marktteure. Es bleibt weiter abzuwarten, inwieweit diese Ereignisse das wirtschaftliche Umfeld und den Immobilienmarkt mittel- bis langfristig prägen werden.

7.2 Immobilienmarkt Deutschland

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt beendete das Jahr 2024 mit dem stärksten Quartal seit zwei Jahren und erzielte jahresübergreifend ein Transaktionsvolumen von 35,3 Milliarden Euro – ein Plus von 14 % im Vergleich zum Vorjahr. Das starke vierte Quartal weckt Hoffnungen für 2025, jedoch bleiben geopolitische Unsicherheiten, wie beispielsweise der Regierungswechsel in den USA oder die Bundestagswahl in Deutschland, wichtige zu beobachtende Risikofaktoren. Dennoch hat der Markt bewiesen, dass er mit Herausforderungen umgehen kann, wie das moderate Wachstum 2024 verdeutlicht. Entscheidend für 2025 wird eine risikoadjustierte Investitionsstrategie sein, gestützt durch den erwarteten Zinssenkungskurs der Zentralbanken. Unter diesen Bedingungen wird eine moderate Markterholung mit einem Wachstum von 13 bis 19 % auf bis zu 42 Milliarden Euro erwartet.

Die Europäische Zentralbank hat am 30.01.2025 zum fünften Mal seit der geldpolitischen Wende im Sommer 2024 die Leitzinsen gesenkt. Der Einlagezins verringert sich um 0,25 % von 3,00 auf 2,75 %. Für die Investmentmärkte bleibt die Zinsentwicklung trotz aller politischen und konjunkturellen Unsicherheiten nach wie vor die stärkste Triebfeder. So stabilisiert ein niedriges Zinsniveau nicht nur die Werte, sondern erleichtert auch die Aufnahme des für größere Investments benötigten Fremdkapitals. Weitere Zinssenkungen können der schwächelnden Konjunktur hierbei die notwendigen Impulse verleihen, ohne dass kurzfristig eine erneute Inflationsgefahr drohen würde. Gemäß Prognosen wird die Europäische Zentralbank auch 2025 an der Zinsschraube drehen. Laut JLL deutet aktuell einiges auf ein Absinken des Einlagezinses auf um die zwei Prozent bis Ende 2025 hin. Dies wären dann rund 75 Basispunkte weniger als der aktuelle Wert. Durch den Anstieg der Stimmung im Finanzierungsmarkt hat sich das Plus hinsichtlich einer Einschätzung der finanzierenden Institute im letzten Quartal des Jahres 2024 verfestigt. Resultierend aus der Aufhellung dieses Indikators in Kombination mit einem wieder attraktiveren Zinsumfeld sollten Kreditausreichungen zunehmen, sodass Investoren künftig auch wieder mit einem größeren Fremdkapitalhebel agieren können.

In den einzelnen Marktsegmenten zeigte sich 2024 ein differenziertes Bild. Industrie- und Logistikimmobilien verzeichneten 2024 ein Transaktionsvolumen von 7,9 Milliarden Euro und somit ein Plus von 8 % im Vergleich zum Vorjahr. Besonders das vierte Quartal sticht mit 3,1 Milliarden Euro - und somit mit 40 % des Jahresergebnisses - hervor.

Das Transaktionsvolumen im Büroimmobilienmarkt wuchs um rd. 6 % gegenüber dem Vorjahr mit rd. 5,5 Milliarden Euro, blieb aber hinter anderen Segmenten zurück. Großtransaktionen waren rar, jedoch nahm die Gesamtzahl der Transaktionen um 19 % gegenüber 2023 zu. Die Spitzenmieten im Büroimmobilienmarkt stiegen laut Colliers in sechs der Top-7-Lagen - Berlin, München, Hamburg, Frankfurt am Main, Düsseldorf, Köln und Stuttgart - erneut gegenüber dem Vorjahr an, wobei gerade in München (53,50 €/m², +11 %) und Düsseldorf (43,00 €/m², +8 %) der Anstieg deutlich war. Gleichzeitig überschritt die Leerstandsquote zum Jahresende 2024 erstmals seit 2013 mit 7,3 % die 7 %-Marke.

Einzelhandelsimmobilien erzielten 2024 ein Transaktionsvolumen von knapp 5,6 Milliarden Euro. Besonders Supermärkte und Fachmarktprodukte waren dabei im vergangenen Jahr gefragt und machten fast 40 % des Volumens aus. Im Einzelhandelssegment setzten innerstädtische Warenhäuser

und Shoppingcenter 2024 auf Transformation und Repositionierung. Gerade durch die Wiederbelebung der Innenstädte aufgrund des internationalen Städtetourismus versuchten Eigentümer und Investoren bei Einkaufszentren die strukturellen Herausforderungen mit erlebnisorientierten Konzepten anzugehen.

Der Wohnimmobilienmarkt dominierte 2024 mit 10,5 Milliarden Euro Transaktionsvolumen (30 % Marktanteil). Gerade das vierte Quartal war mit einem Transaktionsvolumen von 3,9 Milliarden Euro das transaktionsstärkste Quartal seit Anfang 2022. Steigende Mieten und hohe Belegungsquoten stärkten die Erträge, während im Wohnungsmarkt der Wohnraumneubau durch einen Rückgang der Baugenehmigungen um - 22,1 % bei Einfamilienhäusern, - 12,7 % bei Zweifamilienhäusern sowie - 22,4 % bei Mehrfamilienhäusern gegenüber dem Vorjahr weiterhin unter Druck blieb.

Trotz Unsicherheiten zeigt der deutsche Immobilienmarkt 2024 insgesamt positive Tendenzen. In den sieben größten Immobilienhochburgen wurden 16,8 Milliarden Euro (+ 39 % gegenüber dem Vorjahr) investiert. Besonders Berlin profitierte mit einem Transaktionsvolumen von 6,1 Milliarden Euro (+50 %) stark, gefolgt von München (3,2 Milliarden Euro) und Hamburg (2,4 Milliarden Euro).

Trotz der Unsicherheiten verzeichnet die Grundstimmung auf dem deutschen Immobilienmarkt zum Ende des Jahres 2024 wieder leicht positive Tendenzen. Die Zinssenkungen der EZB waren ein wichtiges Signal an den Markt und haben die Planbarkeit der Finanzierung für Investoren verbessert.

Aussicht 2025:

Im Jahr 2025 könnte laut JLL, Druck auf die Renditen entstehen. Durch die deutlich verbesserten Finanzierungsbedingungen steigt gemäß Prognosen der Wettbewerb um Topimmobilien unter den Käufern in allen Assetklassen. Gleichzeitig werden die Renditen insbesondere im Bereich Wohnen, Logistik-Industrie und in den lebensmittelgeankerten Einzelhandelsimmobilien tendenziell nach unten zeigen, vor allem bei weiteren Zinssenkungen durch die Europäische Zentralbank. Gemäß Einschätzungen werden die Vermietungsmärkte 2025 das Fundament und die Basis der Investmentmärkte bilden. Abschließend betrachtet bleibt die Erholung des deutschen Immobilienmarkts zwar insgesamt zäh, jedoch wird das Jahr 2025 als günstiger Zeitpunkt prognostiziert, um als Kapitalanleger / Investor in gut positionierte und nachhaltige Immobilien zu investieren und somit vom Aufwärtspotential des beginnenden neuen Zyklus zu profitieren.

8. Wertermittlungsverfahren

8.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV

Bei der Verkehrswertermittlung von Immobilien nach deutschem Recht sind die §§ 192 - 199 BauGB von zentraler Bedeutung. Ergänzend gilt seit dem 01.01.2022 die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021). Diese definiert drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien (sog. normierte Wertermittlungsverfahren). Es handelt sich dabei um das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV 2021), das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV 2021) sowie das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV 2021). Die Verfahren sind zu wählen nach (i) der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und (ii) der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten. Die Wahl des wertbestimmenden Verfahrens ist zu begründen (vgl. § 6 (1) ImmoWertV 2021).

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV 2021) stellt das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung bebauter und unbebauter Grundstücke dar und ist generell auch als Methode für die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke geeignet. Bei dem Vergleichswertverfahren handelt es sich um eine statistische Methode der Grundstückswertermittlung. Der Vergleichswert wird aus einer ausreichenden Anzahl von Verkaufspreisen hinreichend vergleichbarer Objekte abgeleitet. Demzufolge findet das Vergleichswertverfahren für bebaute Grundstücke überwiegend im Falle von besonders marktgängigen Immobilien Anwendung. Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Sofern genügend geeignete Vergleichspreise vorliegen, führt das Vergleichswertverfahren unmittelbar zum Verkehrswert einer Liegenschaft, während Sach- und Ertragswertverfahren vor allem bei Mangel ebendieser Vergleichspreise in Erwägung gezogen werden. Dies ist insbesondere oftmals bei bebauten Grundstücken der Fall, für die es in der Regel wesentlich schwieriger ist geeignete Verkaufsfälle in ausreichender Zahl und Vergleichbarkeit zu finden.

Bei dem Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV 2021) handelt es sich um ein auf Baukosten basierendes Wertermittlungsverfahren. Das Sachwertverfahren findet in der Verkehrswertermittlung insbesondere dann Anwendung, wenn sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen als für die Preisbildung ausschlaggebend darstellt, insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern. Nicht anzuwenden ist das Sachwertverfahren etwa bei Gebäuden, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind, z. B. abbruchreife Bauten sowie bei Gebäuden, die keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr aufweisen.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV 2021) eignet sich üblicherweise für die Verkehrswertermittlung von Renditeimmobilien, die dem Eigentümer zur Ertragserzielung dienen. Klassischer Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens sind Mietwohngrundstücke, Gewerbegrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen (z. B. Hotels).

8.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Seitens des Sachverständigen wurde ein Abruf aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses getätigt. Da eine ausreichende Anzahl an Kauffällen hinreichend vergleichbarer Objekte nicht vorliegt, kann das Vergleichswertverfahren lediglich zur Plausibilisierung des Verkehrswertes herangezogen werden.

Für das Wertermittlungsobjekt stellt sich der Sachwert als wertbestimmend dar, da das zu bewertende Objekt nach Zuschnitt, Ausstattungsqualität und Lage zweifelsfrei zur Eigennutzung geeignet ist und sich bausubstanzielle Gesichtspunkte aus Sicht des Marktes wertbestimmend darstellen. Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet.

9. Bodenwertermittlung

Bei der Bodenwertermittlung im mittelbaren Preisvergleich erfolgt die Bodenwertermittlung unter Heranziehung von Bodenrichtwerten. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für unbebaute Grundstücke, welche gem. § 193 Abs. 5 BauGB von den Gutachterausschüssen abgeleitet werden. Bodenrichtwerte enthalten keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Altlasten, soweit vorhanden, sind in den Bodenrichtwerten nicht berücksichtigt.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbestimmenden Grundstücksmerkmalen – insbesondere Art und Maß der Nutzung, Erschließungszustand, spezielle Lage, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt – können Abweichungen vom Bodenrichtwert bewirken.

Laut Auskunft des Gutachterausschusses für Immobilienwerte des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen liegt der relevante Bodenrichtwert (BRW-Zone 11623) zum Stichtag 01.01.2024 bei 620 €/m².

Die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks lauten dabei wie folgt:

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche
Grundstücksgröße:	-
GFZ:	-
GRZ:	-
Sanierungs- / Entwicklungseinfluss:	Nein

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Allgemeine Wertverhältnisse

Die Bodenrichtwertinformationen beruhen auf Daten des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Gutachterausschuss:	Landkreis Neuburg-Schrobenhausen
Stichtag des Richtwertes:	01.01.2024 620 €/m² Bodenrichtwert
Stichtag Wertermittlung:	09.01.2025
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:	0%

Die Ableitung des Bodenrichtwertes liegt zum Zeitpunkt der Wertermittlung ca. ein Jahr zurück. Gemäß telefonischer Aussage des Gutachterausschusses vom 10.03.2025 hat sich seit Veröffentlichung der Bodenrichtwerte keine signifikante Preisdynamik entwickelt. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes an die allgemeinen Wertverhältnisse ist nicht erforderlich.

Zeitliche Fortschreibung um 0 %:	620,00 €/m²
----------------------------------	-------------

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Grundstücksmerkmale

Kriterienkatalog	Richtwertgrundstück	Wertermittlungsgegenstand	Anpassung
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land	1,00
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei	1,00
Grundstücksgröße:	-	735 m ²	1,00
Lage:	Durchschnitt	Durchschnitt	1,00
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	1,00
Maß der baulichen Nutzung:	-	-	1,00
Zuschnitt:	Durchschnitt	Unterdurchschnittlich	0,97
Gesamt			0,97
Angepasster Bodenwert rd. in €/m²			600

Entwicklungszustand: Der Entwicklungszustand eines Grundstücks hat einen erheblichen Einfluss auf die Bebaubarkeit und somit auf den Bodenwert. Es wird zwischen Flächen der Land- und Forstwirtschaft, Bauerwartungsland, Rohbauland und Baureifem Land i.S.d. § 3 ImmoWertV 2021 unterschieden.

Beim Wertermittlungsgrundstück handelt es sich um baureifes Land. Das Richtwertgrundstück weist ebenfalls die Eigenschaft des baureifen Landes auf. Eine Anpassung ist somit nicht erforderlich (Faktor 1,00).

Beitragsrechtlicher Zustand: Gemeinden können nach § 127 Abs. 1 Baugesetzbuch Erschließungsbeiträge zur Deckung ihrer nicht gedeckten Aufwände für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen erheben. Straßenausbaubeiträge können für nachträgliche Maßnahmen des Straßenbaus sowie der Straßenentwässerung erhoben werden und stellen eine Kommunalabgabe dar.

Sind für ein Grundstück bereits alle Erschließungskosten beglichen bzw. sonstige kommunale Abgaben geleistet, so handelt es sich um ein erschließungs- und abgabenbeitragsfreies, anderenfalls um ein erschließungs- und abgabenbeitragspflichtiges Grundstück. Dies ist wertmindernd zu berücksichtigen.

Beim Wertermittlungsgegenstand handelt es sich um ein erschließungsbeitragsfreies Grundstück. Eine Anpassung erfolgt demnach nicht (Faktor 1,00).

Grundstücksgröße: Der Quadratmeterwert eines Grundstücks ist regelmäßig größer, je kleiner sich das Baugrundstück darstellt. Zur Würdigung der Abweichung sind primär die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten anzuwenden (§ 12 (1) ImmoWertV 2021).

Für das Bodenrichtwertgrundstück liegt keine Grundstücksgröße vor. Auf eine Anpassung wird verzichtet.

Lage: Objekte in guter Lage weisen im Vergleich mit Objekten in einfachen Lagen einen höheren Bodenwert auf. Eine Anpassung wird als nicht erforderlich angesehen, da sich das Wertermittlungsgrundstück als hinsichtlich der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone durchschnittlich darstellt.

Art der Nutzung: Der Bebauungsplan kann Angaben zu der Art der baulichen Nutzung enthalten. Dabei wird zwischen Kleinsiedlungsgebieten (WS), reinen Wohngebieten (WR), allgemeinen Wohngebieten (WA), besonderen Wohngebieten (WB), Dorfgebieten (MD), Mischgebieten (MI), Kerngebieten (MK), Gewerbegebieten (GE), Industriegebieten (GI), Urbanen Gebieten (MU) und Sondergebieten (SO) unterschieden. Durch die Vorschriften der Baunutzungsverordnung werden für die jeweiligen Gebietstypen Nutzungsarten sowie erlaubte Betriebe/Anlagen festgesetzt.

Eine Anpassung im Zuge der Wertermittlung ist nicht erforderlich.

Maß der baulichen Nutzung: Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich durch die Festlegungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl sowie durch die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen. In der BauNVO werden diesbezüglich verschiedene Obergrenzen in Abhängigkeit der Art der baulichen Nutzung vorgegeben, die zum Teil zu einer erheblichen Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten eines Grundstücks führen können. Überschreitungen der Grenzen sind für bestimmte Ausnahmen erlaubt. Die Ausnutzbarkeit eines Grundstückes hat in der Regel einen erheblichen Einfluss auf dessen Wert.

Vom zuständigen GAA wird für das Richtwertgrundstück keine Angabe zum Maß der baulichen Nutzung getätigt. Der Wertermittlungsgegenstand weist eine der Bodenrichtwertzone in etwa typische Größenordnung und Bebauung auf und bedarf demnach keiner Anpassung.

Zuschnitt: Das bewertungsgegenständliche Grundstück weist – im Vergleich mit dem Gros der sonstigen innerhalb der Bodenrichtwertzone gelegenen Grundstücke – einen leicht verwinkelten, tendenziell unvorteilhaften Zuschnitt auf. Dahingehend erfolgt ein Abschlag i.H.v. 3%.

Wertung Bodenrichtwert:

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstück im Vergleich mit dem Bodenrichtwertgrundstück wird der Bodenrichtwert mit 600 €/m² übernommen.

Berechnung Bodenwert

Nr.	Bezeichnung	Art	Fläche (m ²)	rentierlich	Wert (€/m ²)	Bodenwert
1	Flist. Nr. 117/11	Baureifes Land	735	Ja	600,00	441.000 €

Bodenwert	(rentierlicher Anteil):	441.000 €
Bodenwert	(unrentierlicher Anteil):	0 €
Bodenwert	(gesamt):	441.000 €
Bodenwert	(gesamt, gerundet):	441.000 €

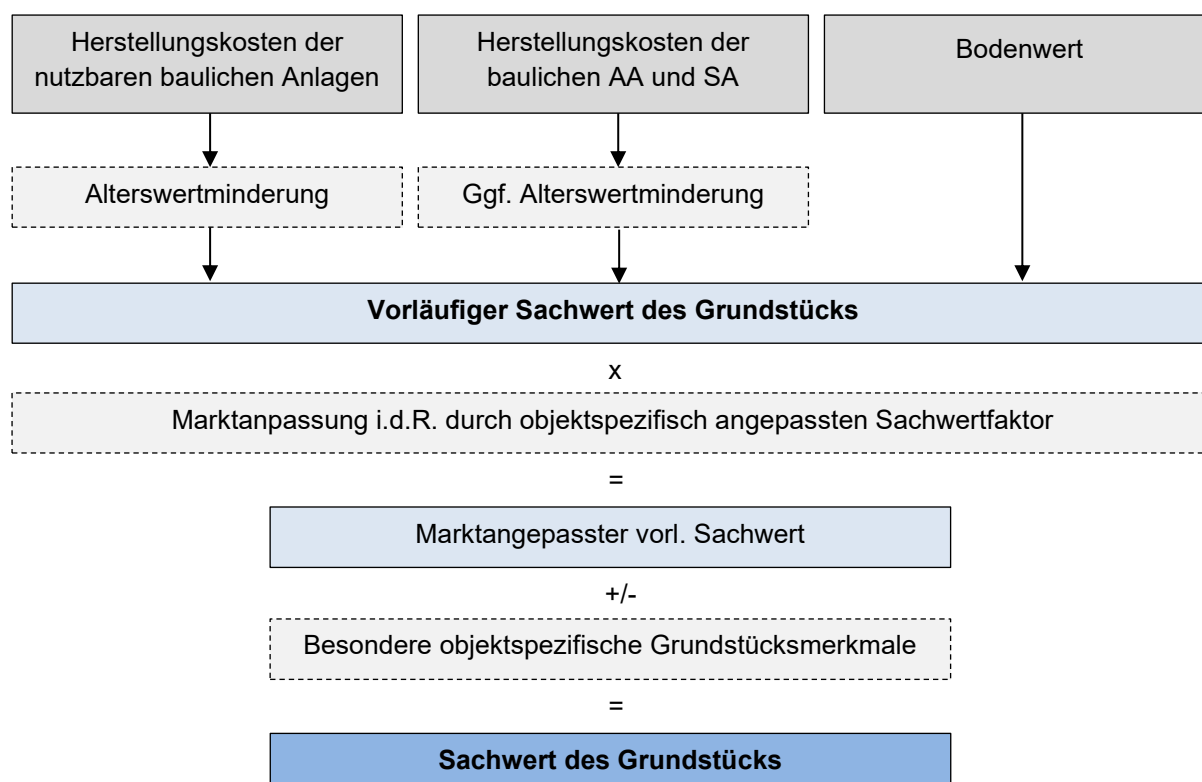
10. Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV 2021 geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 6 bis 11 ImmoWertV 2021) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln. Im Rahmen des Sachwertverfahrens ist der Sachwert des Grundstücks aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie ggf. aus den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu ermitteln. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus:

- dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen (§ 35 (2) S. 1 ImmoWertV 2021), ausgehend von den durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor unter Berücksichtigung des Alterswertminderungsfaktors (§ 36 (1) ImmoWertV 2021);
- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen (AA) und sonstigen Anlagen (SA) (§ 35 (2) S. 2 ImmoWertV 2021) nach Erfahrungssätzen oder nach sachverständiger Schätzung, ggf. unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, (§ 37 ImmoWertV 2021), soweit sie wertbeeinflussend und nicht als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen sind;
- dem Bodenwert (§ 35 (2) S. 3 ImmoWertV 2021), zu ermitteln nach § 40 (1) ImmoWertV 2021 vorrangig im Vergleichswertverfahren; dabei kann auf geeignete Bodenrichtwerte zurückgegriffen werden. Selbstständig nutzbare Teilflächen sind gesondert zu berücksichtigen.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors (SWF; gem. § 39 ImmoWertV 2021) an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen (Marktangepasster vorläufiger Sachwert), siehe § 35 (3) ImmoWertV 2021. Nach Maßgabe des § 7 (2) ImmoWertV 2021 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung gegebenenfalls vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 35 (3) ImmoWertV 2021).

Es ergibt sich damit folgendes Ablaufschema:



10.1 Modell des Gutachterausschusses

Da das Sachwertverfahren in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert führt, ist die Anpassung des vorläufigen Sachwerts an den Markt über Sachwertfaktoren vorzunehmen. Um ebendiese Sachwertfaktoren marktgerecht anwenden zu können, ist für die Ermittlung des vorläufigen Sachwerts auf Modellkonformität mit der Herangehensweise des Gutachterausschusses im Rahmen der Ableitung der Faktoren unumgänglich.

Seitens des Gutachterausschusses für den Landkreis Neuburg-Schrobenhausen werden entsprechende Sachwertfaktoren abgeleitet. Dabei wurde folgendes Ableitungsmodell zu Grunde gelegt:

Modell zur Berechnung der Sachwertfaktoren	
Rechtliche Grundlagen	ImmoWertV21, §§ 21, 35-39
Untersuchungszeitraum	2022 und 2023 – Stichtag 31.12.2023
Kostenkennwerte/ Berechnungsgrundlage	Normalherstellungskosten (NHK) 2010
Baunebenkosten	in NHK mit Anteil von 17 % enthalten
Regionalfaktoren	kein Ansatz bzw. 1,0
Alterswertminderung	linear
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre nach ImmoWertV21
Gebäudebezugsfläche	Bruttogrundfläche; Grundfläche aus der Digitalen Flurkarte (DFK)
Datengrundlage	Auswahl der Objekte: - Gebäudetypen in 2 Kategorien: a) freistehende Einfamilienhäuser (EFH), Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung (EFH mit ELW) oder Zweifamilienhäuser (ZFH) sowie b) Doppelhaushälften (DHH), Reihenendhäuser (REH), Reihemittelhäuser (RMH) - Objekte in baujahrestypischem Zustand ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Sondernutzungsrechte, etc. - Baujahre 1950 – älter als 5 Jahre zum Verkaufszeitpunkt (keine Neubauten und Erstverkäufe); Restnutzungsdauer > 15 Jahre - marktübliche objektbezogene Grundstücksgröße: - Gebäudetypkategorie a) 300-1.200m² - Gebäudetypkategorie b) 200-900m² - massive Bauweise (keine Holz- oder Fertighäuser) - maximal 2 Vollgeschosse (plus Keller plus Dachgeschoss) - regionaltypische Dachformen (Sattel-, Walm-, Flach-, Pultdach) - Durchschnittliche regional- und baujahrestypische Ausstattung (Standardstufen 2-4)
Bodenwert	stichtaggenaue Interpolation zweier Bodenrichtwerte (aus 2022 und 2024) zum Beurkundungsdatum, keine weitere Anpassung nach wertrelevanter Geschossflächenzahl (wGFZ) oder Grundstücksgröße
Baupreisindex	Index zum Beurkundungsdatum nach Destatis (quartalsweise) – Basisjahr 2010=100
Nebengebäude	Berücksichtigung von Garagen und Carports, sofern Wert bekannt, ansonsten Verwendung folgender Pauschalen: Garagen: 10.000€, Doppelgaragen: 20.000€, Carports: 5.000€ Andere Nebengebäude (Schuppen, Gartenhäuser, etc.): Berücksichtigung durch Kaufpreisbereinigung sofern Wert bekannt, sonst kein gesonderter Ansatz
Außenanlagen	pauschal 5% vom Zeitwert der baulichen Anlagen
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Berücksichtigung durch Kaufpreisbereinigung, sofern Wert bekannt (z.B. Photovoltaikanlagen, Solaranlagen, etc.)

Quelle: Gutachterausschusses für den Landkreis Neuburg-Schrobenhausen, Sachwertfaktoren zum Stichtag 31.12.2023, veröffentlicht am 15.01.2025.

10.2 Ansatz der Wertermittlungsparameter

10.2.1 Bruttogrundfläche

Die BGF des Wertermittlungsgegenstandes beläuft sich auf rd. 258 m² (Wohnhaus exkl. Wintergarten) bzw. 31 m² (Garage) (vgl. Punkt 6.).

10.2.2 Herstellungskosten/ Außenanlagen

NHK 2010

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen basieren auf einem in Ansatz gebrachten **Kostenkennwert** der NHK 2010. Die modellhaften Kostenkennwerte der NHK 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276: 2006, demnach Bauwerk – Baukonstruktionen und technische Anlagen. Sie enthalten die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen).

Der in Ansatz gebrachte Kostenkennwert beläuft sich auf rd. 745 €/m² (Wohnhaus – Gebäudetyp 1.01). Gegebenenfalls erforderliche Zu- oder Abschläge zu dem schematischen Kostenkennwert des Normgebäudes – z. B. aufgrund eines abweichenden Ausbauzustandes (insb. Dach- oder Kellergeschossausbau) des Wertermittlungsobjektes – werden regelmäßig über einen Faktor berücksichtigt. Im vorliegenden Fall wird aufgrund des fehlenden Kniestocks – ein Abschlag in Höhe von pauschal 2% vorgenommen. Der Kostenkennwert ergibt sich in maßgeblicher Abhängigkeit von den Ausstattungsmerkmalen des Wohnhauses wie folgt:

Typ	1.01 Freistehendes EFH/ZFH						
Standardstufe	1	2	3	4	5	Gewichtung	Gesamt (€/m ² BGF)
Kostenkennwert (€/m ²)	655	725	835	1.005	1.260		
Außenwände:		1				23%	167
Dach:		0,5	0,5			15%	117
Fenster und Außentüren:		0,25	0,75			11%	89
Innenwände und -türen:		0,5	0,5			11%	86
Deckenkonstrukt. u. Treppen:		1				11%	80
Fußböden:		0,75	0,25			5%	38
Sanitäreinrichtungen:		1				9%	65
Heizung:			1			9%	75
Sonstige techn. Ausstattung:		1				6%	44
Standardstufengewichtet:							760
Korrekturfaktor:						1,00	
Zuschläge/Abschläge:						0,98	
Kostenkennwert angepasst:						rd.	745

Für die Garage wird ein Kostenkennwert von 245 €/m² BGF (Gebäudetyp 14.1 Einzelgaragen /Mehrfachgaragen, Standardstufe 3) in Ansatz gebracht.

Der standardstufengewichtete Kostenkennwert aus dem Basisjahr 2010 wird mittels des Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes (Datenbank GENESIS-Online, Tabellen Bauwirtschaft – bis Ende 2022 Fachserie 17, Reihe 4) an die Preisverhältnisse zum Wertermittlungstichtag angepasst.

Die in der Berechnung der BGF nicht erfassten, **wertbeeinflussenden Bauteile** werden separat berücksichtigt. Demnach erfolgen im Rahmen der Wertermittlung pauschale (zeitwertangepasste) Zuschläge für Herstellungskosten in der Höhe, wie sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Berücksichtigung finden. Es handelt sich ausdrücklich um sachverständigenseitig getätigte Annahmen und nicht um exakte Herstellungskosten/Preise.

Besondere Bauteile	
Verbindungsmauer (Haus - Garage)	5.000 €
Terrasse	5.000 €
Wintergarten	5.000 €
Gesamt	15.000 €

Außenanlagen

Die Außenanlagen – als durchschnittliche Anlagen zu klassifizieren – finden modellkonform mit einem pauschalen Ansatz in Höhe von 5 % des Sachwertes der baulichen Anlagen Eingang in die Wertermittlung.

Die pauschale Ermittlung des Wertanteils von Außenanlagen für Ein- und Zweifamilienhäuser, in Prozent des mangelfreien und alterswertgeminderten Gebäudewerts inklusive Zeitwert Nebengebäude stellt sich wie folgt dar:

Kategorie	Information	Ansatz
Einfachste Anlagen	Ver- u. Entsorgungsanlagen, Hofflächenbefestigung in geringem Umfang, Gehwegplatten, einfachste Holz- oder Metallzäune	1 – 2 %
Einfache Anlagen	Ver- u. Entsorgungsanlagen, Hofflächenbefestigung, Gehwegplatten in winterfester Ausführung, gemauerte Einfriedung mit Holz- o. Metallzaun	2 – 4 %
Durchschnittliche Anlagen	Ver- und Entsorgungsanlagen, großflächig befahrbare Weg- und Hoffläche, Gehwege und Einfriedung in Natur- oder Kunststein	4 – 6 %
Umfassende Anlagen	Ver-/ Entsorgungsanlagen, großflächig befahrbare Weg- u. Hoffläche, Gehwege, Einfriedung in Natur- oder Kunststein, Pergola, Stützmauern, Treppenanlagen für Grundstücke mit Höhenunterschieden, Zierteiche	7 – 10 %

10.2.3 Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer

Im Rahmen der Wertermittlung wird die **Gesamtnutzungsdauer** (GND), in Anlehnung an die Herangehensweise des zuständigen Gutachterausschusses im Rahmen der Ableitung der Sachwertfaktoren, mit 80 Jahren in Ansatz gebracht.

Die Ermittlung der **Restnutzungsdauer** (RND) basiert auf dem "Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen" der Anlage 2 ImmoWertV 2021.

Unter Beachtung der in der näheren Vergangenheit durchgeführten Modernisierungen, wird aus sachverständiger Sicht eine Anzahl von insgesamt zwei Modernisierungspunkten erreicht. Diese Anzahl setzt sich wie folgt zusammen:

Modernisierungsmaßnahmen	max. Punkte	tats. Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung:	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren:	2	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme:	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage:	2	1,5
Wärmedämmung der Außenwände:	4	0
Modernisierung von Bädern:	2	0
Modernisierung des Innenausbaus:	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung:	2	0
Gesamt	20	2

Modernisierungsgrad

0 bis 1 Punkt	Nicht modernisiert
2 bis 5 Punkte	Kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 bis 10 Punkte	Mittlere Modernisierungsgrad
11 bis 17 Punkte	Überwiegend modernisiert
18 bis 20 Punkte	Umfassend modernisiert

Der Ermittlung der RND im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz gem. Anlage 2 ImmoWertV 2021 zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die RND auf maximal 70 Prozent der jeweiligen GND gestreckt und nach der folgenden Formel berechnet wird:

$$RND = a \times \frac{Alter^2}{GND} - b \times Alter + c \times GND$$

Für die Variablen a, b und c sind entsprechende Werte der Tabelle 3 Anlage 2 ImmoWertV 2021 zu verwenden. Dabei ist zu beachten, dass Modernisierungen erst ab einem bestimmten Alter der baulichen Anlagen Auswirkungen auf die RND haben. Aus diesem Grund ist die Formel in Abhängigkeit von der anzusetzenden GND erst ab einem bestimmten Alter (relatives Alter) anwendbar. Liegt das relative Alter unterhalb des in der Tabelle 3 angegebenen Wertes, gilt für die Ermittlung der RND die Formel: $RND = GND - Alter$

Das relative Alter des Wertermittlungsobjektes wird nach der folgenden Formel ermittelt:

$$\frac{Alter}{GND} \times 100 \% \rightarrow \frac{66}{80} \times 100 \% = 82,5 \%$$

Bei einer Anzahl von 2 Modernisierungspunkten kann o.g. Formel ab einem relativen Alter von 55 % angewendet werden, was hier der Fall ist. Durch Ansatz der Variablen a (1,0767), b (2,2757) und c (1,3878) gem. Tabelle 3, eines Alters von 66 Jahren und einer GND von 80 Jahren ergibt sich die rein rechnerische RND zu rd. 19 Jahren.

Unter Beachtung des zum Qualitätsstichtag vorherrschenden schlechten Zustands der Bausubstanz wird eine wirtschaftliche RND von 15 Jahren als sachgerecht erachtet. Es ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor gem. § 38 ImmoWertV von $RND/GND = rd. 0,19$ und dahingehend eine Alterswertminderung von rd. 81%.

10.2.4 Marktanpassung

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Preisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte, vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen

Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren, siehe § 7 (1) S. 3 ImmoWertV 2021.

Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt, wobei die Einflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale unberücksichtigt bleiben.

Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren ist stets die Modellkonformität sicherzustellen.

Für freistehende Eigenheime (EFH/ZFH) werden zum Stichtag 31.12.2023 Sachwertfaktoren abgeleitet/veröffentlicht. Der durchschnittliche Sachwertfaktor liegt dahingehend bei 0,94 (Spanne: 0,67 bis 1,37; 90% der Werte liegen zwischen 0,73 und 1,28).

Merkmale der Datengrundlage der relevanten veröffentlichten Sachwertfaktoren sind folgende Durchschnittswerte:

- Kaufpreis: i.M. 530.000 € (90%-Spanne: 365.000 – 745.000 €)
- Vorl. Sachwert: i.M. 585.000 € (90%-Spanne: 320.000 – 850.000 €)
- Grundstücksgröße: i.M. 746 m² (90%-Spanne: 489 – 1.134 m²)
- Bodenrichtwert: i.M. 399 €/m² (90%-Spanne: 210 – 563 €/m²)
- Restnutzungsdauer: i.M. 35 Jahre (90%-Spanne: 24 – 52 Jahre)
- Wohnfläche: i.M. 168 m² (90%-Spanne: 120 – 228 m²)

Die Anwendung des Sachwertfaktors unterliegt gem. § 35 Abs. 3 ImmoWertV dem Anpassungsgebot. Demnach ist der vom Gutachterausschuss herangezogene Sachwertfaktor (Basisfaktor mit Bezug auf das Referenzgrundstück) möglichst den (i) am Wertermittlungsstichtag vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt und (ii) den Grundstücksmerkmalen des Wertermittlungsobjektes (i.d.R. mit Ausnahme BOG) entsprechend anzupassen.

Im Vergleich mit dem Referenzgrundstück des Sachwertfaktors weist das Wertermittlungsobjekt einen höheren Bodenrichtwert, einen niedrigeren vorläufigen Sachwert, eine geringere Wohnfläche und eine niedrigere wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf.

Gemäß telefonischer Aussage des Gutachterausschusses vom 10.03.2025 wurde mitgeteilt, dass seit dem Hochwasser in Schrobenhausen im Juni 2024 zwar weiterhin Verkäufe stattgefunden haben, die Anzahl der Verkäufe jedoch grundsätzlich etwas nachgelassen hat. Dies liegt aussagegemäß auch darin begründet, dass – einhergehend mit den Aufräumarbeiten und der Schadensregulierung – gewisse (geplante) Verkäufe/Geschäftsvorfälle zunächst auf Eis gelegt wurden. Im Rahmen der stattgefundenen Verkäufe konnten seit dem Hochwasserereignis aussagegemäß keine signifikanten Preisnachlässe festgestellt werden.

Seitens des Sachverständigen wird – bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 517.000 € sowie unter Beachtung der zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Angebots- und Nachfragesituation im bewertungsrelevanten Teilmarkt, sowie der gebäudespezifischen Gegebenheiten ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor i. H. v. 0,9 in Ansatz gebracht.

10.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wertbeeinflussende Umstände, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst, sind nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (1) ImmoWertV 2021).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, welche nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen/Modellansätzen abweichen.

Die Werterhöhung bzw. -minderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen. Von zentraler Bedeutung für die Wertermittlung ist die Frage, wie das Marktgeschehen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ein besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bewertet. Dies kann regional bzw. abhängig von der Marktsituation bzw. von der Objektart unterschiedlich sein. Die Höhe der Zu- oder Abschläge für die besonderen Merkmale ist, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen (gem. § 8 (3) ImmoWertV 2021).

Zufahrtsituation

Die aktuelle Zufahrt wird gemeinschaftlich mit dem Nachbargrundstück Flst. 117/7 genutzt und liegt ca. hälftig auf beiden Grundstücken. Es kann aus Sicht des Sachverständigen nicht davon ausgegangen werden, dass dieser Zustand zwischen beiden Anliegern dauerhaft bestehen bleiben kann. Aus diesem Grund werden im Zuge dieser Wertermittlung Kosten für die Erweiterung der Zufahrt und damit für die teilweise Herstellung einer vollumfänglich eigenen Zufahrt als boG in Abzug gebracht. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass der lokale Markt diesen Umstand ebenfalls einpreisen würde.

In diesem Zusammenhang ist der Einfahrtsbereich auf dem Grundstück nach Westen zu erweitern. Dies hat zur Folge, dass der gemauerte Teil der Einfriedung, welcher auch die Briefkastenanlage beinhaltet, sowie mutmaßlich ein kleiner Teil des Metallzauns rückgebaut und dann erneuert werden müssen. Die damit einhergehenden Kosten werden seitens des Sachverständigen mit einem Betrag i.H.v. pauschal 4.500 € berücksichtigt.

Zudem muss über ca. 24 m Länge und ca. 1,5 m Breite eine neue Zufahrt gepflastert werden. Die neu zu pflasternde Fläche beträgt dahingehend ca. 36 m². Unter Annahme eines Kostenansatzes von pauschal 150 €/m² Pflasterfläche (inkl. Unterbau und Lohnkosten) ergeben sich Gesamtkosten von ca. 5.400 €.

Hinsichtlich der Lösung der Zufahrtsituation wird im Zuge dieser Wertermittlung ein boG i.H.v. pauschal 10.000 € in Abzug gebracht.

Baugenehmigung Wintergarten

Nach Einsicht in die vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen ist die Errichtung des Wintergartens augenscheinlich bauordnungsrechtlich nicht genehmigt. Es wird seitens des Sachverständigen im Zuge dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass dieser nachgenehmigt werden kann. Die in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten für Bauantrag und Baugenehmigung werden auf pauschal 3.500 € geschätzt und entsprechend in Abzug gebracht.

Hinweis: Eine abschließende Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit obliegt allein der Bauaufsichtsbehörde und kann seitens des Sachverständigen nicht vorgenommen werden. Dahingehend handelt es sich in diesem Zusammenhang ausdrücklich um eine Annahme seitens des Sachverständigen.

Instandsetzungsrückstau/Bauschäden

Bei der Wertermittlung werden die Bauschäden und anstehenden Maßnahmen berücksichtigt, die üblicherweise Einfluss auf den Marktpreis der Immobilie haben.

Sämtliche Wertansätze zur Behebung von Baumängeln/Bauschäden/Instandsetzungsbedarf sind keineswegs im Sinne einer Investitionsrechnung zu interpretieren. Hierzu wären weitergehende,

differenzierte Untersuchungen und Kostenschätzungen erforderlich, welche explizit nicht Gegenstand vorliegender Wertermittlung darstellen.

Statische Untersuchung

Insbesondere hinsichtlich der Vielzahl an vorgefundenen Rissen im Bereich Boden/Decke/Wände wird seitens des Sachverständigen dringend eine zeitnahe Hinzuziehung einer sachverständigen Person aus dem Bereich Tragwerksplanung/Statik empfohlen. Die Einschätzung einer statischen Relevanz kann durch den Sachverständigen im Zuge dieser Wertermittlung nicht vorgenommen werden und liegt nicht im Kompetenzbereich des Sachverständigen. Eine Haftung des Sachverständigen in diesem Zusammenhang wird ausgeschlossen.

Im Rahmen vorliegender Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass der/die typische Erwerber/in der bewertungsgegenständlichen Immobilie vor Erwerb eine entsprechende sachverständige Einschätzung eines Statikers/Tragwerksplaners einholen wird. Hiermit verbundene Kosten i. H. v. pauschal 4.000 € (Annahme) werden als boG in Abzug gebracht.

Schäden/Rissbildungen Wohnhaus

Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine gravierenden statischen Probleme existieren und eine Sanierung der Risse in herkömmlicher Art möglich ist. Dabei handelt es sich ausdrücklich um eine Annahme, da in diesem Zusammenhang lediglich ein Statiker/Tragwerksplaner eine finale Bewertung abgeben kann.

Es ist davon auszugehen, dass ein/e typische/r Erwerber/in nach Erwerb der Immobilie eine Kernsanierung des Hauses vornehmen wird. Sollte es sich bei den Rissen im Haus um mehr oder weniger „gewöhnliche“ Setzungsrisse handeln, was seitens des Sachverständigen unterstellt wird, kann davon ausgegangen werden, dass diese im Zuge der typischerweise ohnehin angesetzten Komplettisanierung (kraftschlüssig) verbunden und instandgesetzt werden.

Im Innenbereich sichtbare Risse befinden sich überwiegend in Bereichen, welche durch eine/n neuen Erwerber/in im Zuge einer Kernsanierung regelmäßig ohnehin saniert würden. Hier wird insbesondere auf den Kamin, den Boden, Innenputz/Tapete, Trockenbaubereiche, etc. Bezug genommen. Dahingehend würde der Markt diese Schäden nicht mit separaten Kostenansätzen 1:1 in Abzug bringen, sondern vielmehr eine gesamtheitliche Betrachtung vornehmen. Entsprechend wird im Zuge dieser Gutachtenerstattung kein individueller Kostenansatz in Abzug gebracht und kann im Rahmen der Wertermittlung als nicht erforderlich angesehen werden, da dieser bereits hinreichend in der abgemindert in Ansatz gebrachten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (s. 10.2.3) abgebildet ist. Geringfügige Aufwendungen, Schäden und Gebrauchsspuren sind in der Alterswertminderung ohnehin ausreichend erfasst.

Anbau + Wintergarten/Terrasse

Es wird im Rahmen dieser Wertermittlung – zur Berücksichtigung von Kosten für Arbeiten zur Sicherstellung einer nicht weitergehenden Absenkung von Anbau und Wintergarten/Terrasse – ein pauschaler Abschlag i.H.v. 10.000 € berücksichtigt. Diese Kostenposition versteht sich ausdrücklich nur als grundsätzliche Berücksichtigung eines Risikopunktes, welcher zum Bewertungsstichtag ohne weitergehende bautechnische Untersuchung weder inhaltlich noch monetär exakt eingeschätzt werden kann und dahingehend keineswegs als Kostenpunkt einer detaillierten Investitionsrechnung.

Falls durch Untersuchungen bei Anbau und Wintergarten/Terrasse zum Vorschein kommt, dass z.B. eine weitgehende Unterspülung stattgefunden hat und Fundamente nachgebessert werden müssen, würde dies umfangreicheren Bauaufwand und damit entsprechend umfangreichere Kosten mit sich bringen, die auf Basis der zum Bewertungsstichtag vorliegenden Informationen nicht beziffert werden

können. Ob in diesem Fall eine Sanierung von Anbau und Wintergarten/Terrasse einem möglichen Rückbau vorzuziehen wäre, kann nicht eingeschätzt werden. Diese Entscheidung kann aus Sicht des Sachverständigen nur ein Tragwerksplaner/Statiker treffen, da dies die Kompetenz eines Wertermittlers regelmäßig überschreitet.

Es wird ausdrücklich betont, dass seitens des Sachverständigen im Rahmen dieser Wertermittlung keine Einschätzung die Standsicherheit betreffend stattfindet bzw. stattfinden kann, da dies den Kompetenzbereich eines Immobilienwertermittlers überschreitet. Dies kann nur durch entsprechendes Fachpersonal aus dem Bereich Statik/Tragwerksplanung erfolgen. Es wird die zeitnahe Hinzuziehung einer entsprechend sachkundigen Person nahegelegt.

Merkantiler Minderwert

Der merkantile Minderwert in der Immobilienbewertung bezeichnet die wertmindernde Wirkung eines Schadens oder Mangels, selbst wenn dieser technisch vollständig behoben wurde. Es handelt sich also um einen bleibenden wirtschaftlichen Nachteil, der sich negativ auf den Marktwert der Immobilie auswirkt.

Hochwasserschäden (Risse, Setzungen etc.) können beispielhafte Ursachen für einen merkantilen Minderwert darstellen. Auch wenn ein Gebäude in einer Hochwasserzone nach einem Schaden komplett saniert wurde, empfinden Käufer dieses als weniger wertvoll, da das Risiko eines erneuten Hochwassers/Schadens bleibt.

Der Minderwert wird oft als prozentualer Abschlag vom jeweiligen Verfahrenswert angesetzt. Die Höhe hängt insbesondere ab von (i) Art und Schwere des ursprünglichen Schadens, (ii) Transparenz und Dokumentation einer (etwaigen) Sanierung und (iii) der Marktreaktion. Der merkantile Minderwert ist eine psychologische und wirtschaftliche Wertminderung, die sich aus früheren Schäden oder Mängeln ergibt – unabhängig davon, ob die Immobilie technisch wieder einwandfrei wiederhergestellt wurde.

Redaktionelle Anmerkung:

Der Marktwert eines von einem Überschwemmungsrisiko betroffenen Grundstücks ist gegenüber sonstigen Grundstücken in der Regel gemindert. Dabei ist die Minderung insbesondere von (i) Intensität, Höhe, Dauer und Wiederkehrintervall zu differenzierender Überschwemmungsrisiken, (ii) den tatsächlich eingetretenen Überschwemmungsereignissen, (iii) der Lage des Grundstücks, (iv) den getroffenen Hochwasserschutzmaßnahmen und (v) den von der Art der Nutzung abhängigen wirtschaftlichen Beeinträchtigungen abhängig. Diese bestehen insbesondere in den Mehrkosten eines hochwasserangepassten Bauens, potenziellen Schadenbeseitigungskosten und Versicherungsmehrkosten. Dabei geht es speziell um Feuchte- und Wasserschäden, statische (Gründungs-) Schäden sowie Kontaminierungsschäden (z.B. auslaufendes Heizöl, chemische/biologische Schadstoffe).

Gemäß Kropp S., Werteeinfluss eines Überschwemmungsrisikos, GuG 2019, 232. wurde in zwei Expertenbefragungen der lagebedingte Wertabschlag für ein in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet gelegenes, bebautes Grundstück abgefragt. Das Ergebnis lag zwischen 6% und 10% bzw. 16% bis 25% sofern das Grundstück zudem durch ein konkretes Überflutungsereignis betroffen war.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird ein Abschlag i.H.v. pauschal 7% (bezogen auf den marktangepassten vorläufigen Sachwert, mithin 36.190 €) berücksichtigt.

10.4 Berechnung

Objektdaten

Objektart:

Herstellungskosten der nutzbaren baulichen Anlagen

Gebäudetyp (NHK 2010):	1.01 Freistehendes EFH/ZFH
Gebäudetyp (NHK 2010):	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Standardstufe:	2,32
Standardstufe:	3,00

Kostenkennwert

Kostenkennwert Freistehendes EFH/ZFH:	745 €/m² BGF
Kostenkennwert Einzelgaragen/Mehrfachgaragen:	245 €/m² BGF

Baupreisindex (2010 = 100):	100,0
Baupreisindex (Stand: Q4 2024):	184,7

Kostenkennwert Freistehendes EFH/ZFH angepasst:	1.376 €/m² BGF
Kostenkennwert Einzelgaragen/Mehrfachgaragen angepasst:	453 €/m² BGF

Herstellungskosten

Wohnhaus:	258 m² BGF x	1.376 €/m² BGF =	355.008 €
Garage:	31 m² BGF x	453 €/m² BGF =	14.043 €
Sonstige Bauteile:			15.000 €
Gesamt			384.051 €

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Abzgl. Alterswertminderung

Reales Baujahr:	1959	
Fiktives Baujahr:	1960	
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	
Restnutzungsdauer nach sachverst. Einschätzung:	15 Jahre	
Fiktives Alter:	65 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor: 0,19; Alterswertminderung (linear):	81%	-312.041 €

Sachwert der baulichen Anlagen	72.010 €
---------------------------------------	-----------------

Sachwert der baulichen Außenanlagen

in % des Sachwerts der baulichen Anlagen	5%	3.600 €
--	----	----------------

Bodenwert, rd.:	441.000 €
Sachwert der baulichen Anlagen:	72.010 €
Außenanlagen:	3.600 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks, rd.:	rd. 517.000 €

Sachwert

Marktangepasster vorl. Sachwert:	0,90 x	517.000 € =	465.300 €
----------------------------------	--------	-------------	-----------

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-63.690
Herstellung Zufahrt	-10.000
Baugenehmigung Wintergarten	-3.500
Statische Untersuchung	-4.000
Sicherung Anbau + Wintergarten/Terrasse	-10.000
Merkantiler Minderwert (Hochwasser)	-36.190
Sachwert:	rd. 400.000 €

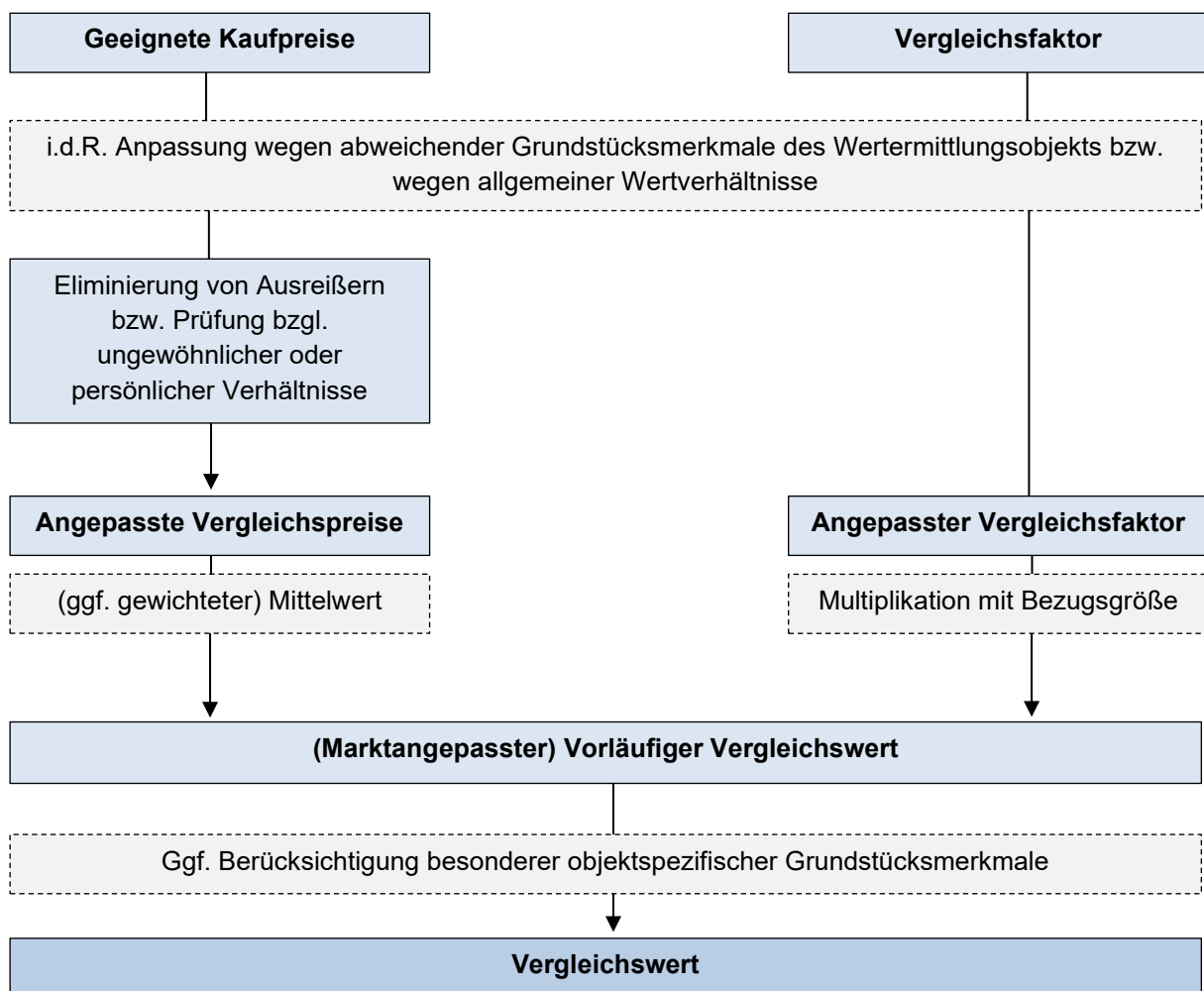
Der Sachwert des Wertermittlungsobjektes führt zu einem Kapitalwert in Höhe von rd. 3.670 €/m² Wohnfläche, rd. 540 €/m² Grundstücksfläche.

11. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24-26 ImmoWertV 2021 geregelt. Der Vergleichswert basiert auf der Beurteilung von bekannten Marktwerten der zu bewertenden Immobilie und wird folglich aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichsfällen ermittelt, die mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen müssen.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert (entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV 2021 dem vorläufigen Vergleichswert) kann ermittelt werden (i) auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder (ii) durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors / Bodenrichtwerts. Siehe § 24 (2) +(3) ImmoWertV 2021.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.



11.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise

Zur Ermittlung des Vergleichswertes sind gem. § 25 ImmoWertV 2021 Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird der Vergleichswert – aufgrund der für die Ableitung des Verkehrswertes aus dem Vergleichswert benötigten hinreichenden Vergleichbarkeit zwischen Wertermittlungsobjekt und den Vergleichskauffällen – lediglich zu Plausibilisierungszwecken herangezogen. Vor dem Hintergrund der Objektspezifika des Wertermittlungsgegenstandes wird eine hinreichende Vergleichbarkeit der Stichprobe seitens des Sachverständigen als nicht gegeben angesehen. Der hier ermittelte Vergleichswert qualifiziert nicht als Vergleichswert zur unmittelbaren Ableitung des Verkehrswertes.

Seitens des Gutachterausschusses des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen wurden insgesamt 13 Vergleichskauffälle für Einfamilienhäuser in Schrobenhausen mit folgenden Selektionskriterien zur Verfügung gestellt:

Wohnfläche:	70 – 150 m ²
Baujahr:	1940 - 1980
Kaufzeitraum:	Q2 2022 – Q1 2025

Auf besonderen oder ungewöhnlichen Umständen basierende Kauffälle wurden durch den Sachverständigen aussortiert, sodass letztlich sieben Kauffälle in die nähere Betrachtung gezogen wurden.

Kauffall	Adresse	Verkaufszeitpunkt	Grundstücksfläche	Baujahr	Gebäudeart	Wohnfläche	Kaufpreis	Kaufpreis je m ² Wohnfläche	Kaufpreis je Grundstücksfläche
1	Anonym	Q1 2024	451 m ²	1954	EFH	70 m ²	300.000 €	4.286 €/m ²	665 €/m ²
2	Anonym	Q3 2024	684 m ²	1975	EFH	135 m ²	477.000 €	3.533 €/m ²	697 €/m ²
3	Anonym	Q3 2022	537 m ²	1965	EFH	111 m ²	425.000 €	3.829 €/m ²	791 €/m ²
4	Anonym	Q1 2024	823 m ²	1962	EFH	135 m ²	494.000 €	3.659 €/m ²	600 €/m ²
5	Anonym	Q2 2024	551 m ²	1979	EFH	115 m ²	450.000 €	3.913 €/m ²	817 €/m ²
6	Anonym	Q4 2023	686 m ²	1958	EFH	96 m ²	295.000 €	3.073 €/m ²	430 €/m ²
7	Anonym	Q1 2023	575 m ²	1970	EFH	140 m ²	480.000 €	3.429 €/m ²	835 €/m ²

11.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

Grundsätzlich wird der Wert eines Einfamilienhauses durch diverse Kriterien bestimmt. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung erfolgt - unter Berücksichtigung der die Kaufpreise betreffenden zur Verfügung stehenden Informationen - eine Anpassung der Vergleichspreise.

Allgemeine Wertverhältnisse:	Die allgemeinen Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der jeweiligen Verkäufe werden mittels Preisindizes an den Wertermittlungstichtag angepasst. Seitens des lokalen Gutachterausschusses für den Bereich des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen werden für den relevanten Betrachtungszeitraum keine Preisindizes veröffentlicht. Die herangezogenen Vergleichspreise basieren auf zeitlich zurückliegenden Verkaufsfällen der Jahre 2022 bis 2024. Etwa seit der zweiten Jahreshälfte 2022 hat der Immobilienmarkt eine signifikante Abkühlung erfahren. Im Immobilienmarktbericht Bayern wird für den Landkreis Neuburg-Schrobenhausen zwischen 2022 und 2023 ein Rückgang des durchschnittlichen Preisniveaus für weiterverkaufte Ein- und Zweifamilienhäuser von 17,2 % ausgewiesen. Für die Jahre 2023 und 2024 werden im aktuellen Immobilienmarktbericht keine Kennzahlen veröffentlicht. Gemäß der Veröffentlichung „Preisindizes für Wohnimmobilien nach Kreistypen“ des Statistischen Bundesamtes erfuhr der Markt für Wohnimmobilien in ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen (deutschlandweit) zwischen Q2 2022 und Q3 2024 einen Preistrückgang von insgesamt rd. 13%. Es erfolgt im Rahmen dieser Wertermittlung eine Anpassung der Vergleichspreise wie folgt: <table> <tr> <td>2023 auf 2025</td><td>Faktor: 0,95 → -5%</td></tr> <tr> <td>2022 auf 2025</td><td>Faktor: 0,85 → -15%</td></tr> </table>	2023 auf 2025	Faktor: 0,95 → -5%	2022 auf 2025	Faktor: 0,85 → -15%
2023 auf 2025	Faktor: 0,95 → -5%				
2022 auf 2025	Faktor: 0,85 → -15%				
Sonstiges:	Auf eine Anpassung hinsichtlich weiterer Merkmale (Grundstücksfläche, Wohnfläche, Modernisierungsstand, Standardstufe etc.) wird, vor dem Hintergrund nicht lückenloser Informationen und der Nutzung des Vergleichswertverfahrens lediglich zu Plausibilisierungszwecken, verzichtet.				

11.3 Vergleichswertberechnung

11.3.1 Untersuchung der Stichprobe

Lageparameter

Lageparameter bezeichnen Kennzahlen, welche die innere Verteilung der Daten einer Stichprobe beschreiben. Wichtige Lageparameter sind arithmetischer Mittelwert, Median und Modalwert.

Dabei ergibt sich der arithmetische Mittelwert als Summe aller Merkmalswerte dividiert durch die Anzahl aller Werte der Stichprobe. Der arithmetische Mittelwert hat nur dann repräsentative Aussagekraft, wenn die Stichprobe symmetrisch und nahezu normalverteilt ist.

Der Median – auch als Zentralwert bezeichnet – bildet denjenigen Wert der Stichprobe ab, bei dem 50 % aller Stichprobenwerte unterhalb und 50 % oberhalb liegen.

Als Modalwert wird der Wert bezeichnet, welcher innerhalb der Stichprobe hinsichtlich seiner Anzahl am häufigsten vorkommt (häufigster Wert).

Streuungsparameter

Im Gegensatz zu den Lageparametern, enthalten Streuungsparameter insbesondere Informationen

über die Qualität der Stichprobe, z. B. hinsichtlich der Homogenität des Datenmaterials. Wichtige Streuungsparameter sind:

- Spannweite (Differenz zwischen dem größten und dem kleinsten Merkmalswert der Stichprobe)
- Standardabweichung (Mittlere Streuung der Stichprobenwerte um den Mittelwert der Stichprobe)
- Varianz (Quadrat der Standardabweichung)
- Variationskoeffizient (Quotient von Standardabweichung und arithmetischem Mittelwert)

Zentrales Schwankungsintervall

Um etwaige Ausreißer aus einer Stichprobe zu eliminieren, wird – ausgehend vom Mittelwert – ein Intervall konstruiert, in welchem ein vorher definierter Anteil der Stichprobenwerte liegen müsste, wenn die Stichprobe hinreichend normalverteilt ist. In diesem Zusammenhang ist die Abweichung von Mittelwert und Standardabweichung von besonderer Relevanz. Im Falle einer Normalverteilung liegen 99,8% der Stichprobenwerte innerhalb des Intervalls der ± 3 -fachen Standardabweichung um den Mittelwert (3-Sigma-Regel). Im Falle des 95%-Intervalls befinden sich 95 % aller Stichprobenwerte innerhalb des Intervalls der $\pm 1,96$ -fachen Standardabweichung um den Mittelwert.

Würdigung der Stichprobenqualität

Die im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung herangezogene Stichprobe verfügt über einen arithmetischen Mittelwert von 3.546 €/m² und einen Median von 3.533 €/m². Die Standardabweichung liegt bei 458 €/m², folgerichtig ergibt sich ein Variationskoeffizient von 0,13. Dahingehend ist die Datenqualität der Stichprobe als „gut bis noch ordentlich“ zu bewerten.

Variationskoeffizient

0,00 < V ≤ 0,05

0,05 < V ≤ 0,10

0,10 < V ≤ 0,15

0,15 < V ≤ 0,20

0,20 < V ≤ 0,30

0,30 < V

Datenqualität

„hervorragend“ bis „sehr gut“

„sehr gut“ bis „gut“

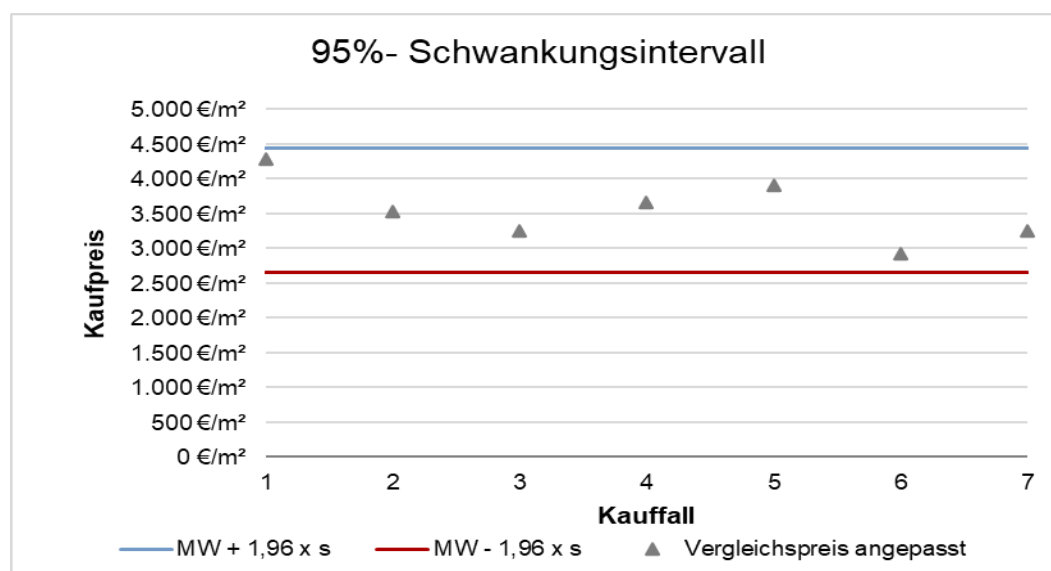
„gut“ bis „noch ordentlich“

„noch ordentlich“ bis „problematisch“

„problematisch“ bis „bedenklich“

„bedenklich“ bis „verwerfen“

Der durchgeführte Ausreißertest innerhalb des 95%-Intervalls (Mittelwert $\pm 1,96 \times$ Standardabweichung) ergab kein Erfordernis, Vergleichskaufpreise aufgrund vermuteter ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse auszuschließen.



11.3.2 Auswertung

Kauffall	Adresse	Verkaufszeitpunkt	Grundstücksfläche	Baujahr	Gebäudeart	Wohnfläche	Kaufpreis	Kaufpreis je m² Wohnfläche	Kaufpreis je Grundstücksfläche	Anpassung - Allg. Wertverhältnisse	Kaufpreis je Grundstücksfläche angepasst an allg. Wertverhältnisse	Kaufpreis je m² Wohnfläche angepasst an allg. Wertverhältnisse
1	Anonym	Q1 2024	451 m²	1954	EFH	70 m²	300.000 €	4.286 €/m²	665 €/m²	0%	665 €/m²	4.286 €/m²
2	Anonym	Q3 2024	684 m²	1975	EFH	135 m²	477.000 €	3.533 €/m²	697 €/m²	0%	697 €/m²	3.533 €/m²
3	Anonym	Q3 2022	537 m²	1965	EFH	111 m²	425.000 €	3.829 €/m²	791 €/m²	-15%	673 €/m²	3.255 €/m²
4	Anonym	Q1 2024	823 m²	1962	EFH	135 m²	494.000 €	3.659 €/m²	600 €/m²	0%	600 €/m²	3.659 €/m²
5	Anonym	Q2 2024	551 m²	1979	EFH	115 m²	450.000 €	3.913 €/m²	817 €/m²	0%	817 €/m²	3.913 €/m²
6	Anonym	Q4 2023	686 m²	1958	EFH	96 m²	295.000 €	3.073 €/m²	430 €/m²	-5%	409 €/m²	2.919 €/m²
7	Anonym	Q1 2023	575 m²	1970	EFH	140 m²	480.000 €	3.429 €/m²	835 €/m²	-5%	793 €/m²	3.257 €/m²
										Anzahl: 7 Minimum: 2.919 €/m² Maximum: 4.286 €/m² Mittelwert: 3.546 €/m² Median: 3.533 €/m² Standardabweichung: 458 €/m² Variationskoeffizient: 0,13 MW + 1,96 x s: 4.443 €/m² MW - 1,96 x s: 2.649 €/m² Schwankungsintervall: 95%		
										Anzahl: 7 Minimum: 2.919 €/m² Maximum: 4.286 €/m² Mittelwert: 3.546 €/m² Median: 3.533 €/m² Standardabweichung: 458 €/m² Variationskoeffizient: 0,13		

12. Würdigung

12.1 Alternative Liquidationsbetrachtung

Zwecks Plausibilisierung erfolgt eine grob überschlägige Betrachtung einer Liquidationsrechnung. Vor dem Hintergrund der hochwasserbedingten Schäden am Gebäude, den damit einhergehenden Sanierungskosten, den Gesamtzustand bzw. die gesamte Modernisierungsbedürftigkeit des Gebäudes sowie vor dem Hintergrund des sehr präsenten Hochwasserrisikos und damit einhergehenden abweichenden, resistenteren Bauanforderungen, könnte in Betracht gezogen werden das aufstehende Gebäude rückzubauen und einen vollumfänglichen Neubau anzustreben. In diesem Fall würde sich der Verkehrswert der Immobilie aus dem Bodenwert abzüglich Freilegungskosten für die aufstehenden baulichen Anlagen ergeben.

Die für den Rückbau erforderlichen Kosten können seitens des Sachverständigen nur grob geschätzt werden. Erst im Zuge einer Ausschreibung kann Klarheit hinsichtlich tatsächlich anfallender Kosten entstehen.

Freilegungskosten bestehen regelmäßig aus Abrisskosten einschließlich damit einhergehender Nebenkosten wie Genehmigungskosten, Kosten für Sicherungsmaßnahmen, Kosten für Umverlegung von Leitungen/Kabeln, Kosten der Entleerung/Entgasung von Öltanks, Kosten der Sperrmüllentsorgung und Kosten für Baustrom/Bauwasser/Bauleitung.

Die Freilegungskosten – wie sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Berücksichtigung finden – werden wie folgt in Ansatz gebracht:

Wohnhaus + Garage: 289 m ² BGF x 120 €/m ² BGF	= 34.680 €
Befestigte Außenfläche (pauschal)	= <u>5.000 €</u>
Gesamt	rd. 40.000 €

Bodenwert – Freilegungskosten = 441.000 € - 40.000 € = 401.000 € = rd. 400.000 €

Die Liquidationsbetrachtungsweise stützt das Ergebnis aus dem Sachwert.

12.2 Sonstige Marktreferenzen

Gemäß sachverständiger Auswertung der Auskunft aus der Kaufpreissammlung liegen die adjustierten Kaufpreise in einem Bereich von 2.919 €/m² bis 4.286 €/m² Wohnfläche (Mittelwert: 3.546 €/m²) bzw. von 409 €/m² - 817 €/m² Grundstücksfläche (Mittel: 665 €/m²).

Gemäß Veröffentlichung vom 18.09.2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen werden Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser für den Berichtszeitraum 2022-2023 ausgewiesen. Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wird ein Vergleichsfaktor im Mittel mit 3.572 €/m² (Spanne von 1.214 – 6.415 €/m²; 90% der Werte liegen in einer Spanne von 1.954 – 5.513 €/m²) ausgewiesen. Die Mittelwerte der Stichprobe liegen dabei bei 167 m² Wohnfläche, 727 m² Grundstücksfläche, Baujahr 1985, 362 €/m² Bodenrichtwert.

Im Immobilienmarktbericht 2012 - 2022 des Gutachterausschusses für den Bereich des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen wird das durchschnittliche Preisniveau im Jahr 2022 für Einfamilienhäuser im Landkreis mit durchschnittlich rd. 3.750 €/m² Wohnfläche und in Schrobenhausen mit ca. 3.700 €/m² angegeben. Für die Jahre 2023 und 2024 werden im aktuellen Immobilienmarktbericht durch den zuständigen Gutachterausschuss keine Kennzahlen veröffentlicht.

Gemäß Immobilienmarktbericht Bayern 2024 des Oberen Gutachterausschusses wird für den Landkreis Neuburg-Schrobenhausen im Jahr 2022 (2023) ein durchschnittlicher Kaufpreis für Einfamilienhäuser zu rd. 580.000 € / 3.750 €/m² (480.000 € / 3.150 €/m²) ausgewiesen.

Gemäß on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien reicht die Preisspanne für Einfamilienhäuser mit vergleichbaren Kriterien in Schrobenhausen von 2.522 €/m² bis 3.628 €/m² (angemessener Wert: 3.025 €/m²).

In Schrobenhausen werden nur teilweise vergleichbare Objekte (119 m² - 207 m² Wohnfläche; Bestandsbau) durchschnittlich zu rd. 3.400 €/m² zum Kauf angeboten (Immobilienscout24). Die Spanne reicht dabei von rd. 2.770 €/m² bis 3.700 €/m². Hierbei gilt zu beachten, dass es sich hierbei um Angebotspreise handelt, welche nicht den Verkaufspreisen entsprechen müssen.

Der ermittelte Sachwert in Höhe von rd. 400.000 € (rd. 3.670 €/m² Wohnfläche) wird durch vorstehend dargestellte Vergleichsparameter gestützt. Seitens des Sachverständigen wird der ermittelte Sachwert als markt- und sachgerecht erachtet.

13. Verkehrswert

Der Verkehrswert gemäß der Definition des § 194 BauGB wird im Allgemeinen 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 ohne Rücksichtnahme auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bei der zu bewertenden Liegenschaft leitet sich der Verkehrswert aus dem Sachwert ab.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und der Marktsituation zum Wertermittlungstichtag beträgt der ermittelte Verkehrswert:

400.000 €

(in Worten: Euro vierhunderttausend)



Aschaffenburg, den 02.04.2025

Maximilian Zöllner MRICS

14. Literaturverzeichnis

- | | |
|--|--|
| Bienert/Wagner (2018): | Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken Benchmarks und Methoden.
2. Auflage. Springer Gabler Verlag. |
| BKI (2023): | Statistische Kostenkennwerte Altbau 2023 |
| Bobka Hrsg. (2024): | Spezialimmobilien von A bis Z.
4. Auflage. Reguvis Verlag. |
| Kleiber (2020): | Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2020. GuG-Sachverständigenkalender.
Köln: Wolters Kluwer Verlag. |
| Kleiber (2023): | Verkehrswertermittlung von Grundstücken.
10. Auflage. Bundesanzeiger Verlag. |
| Kröll/Hausmann/Rolf (2015): | Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung.
5. Auflage. Köln: Werner Verlag. |
| Renner/Sohni (2012): | Ross-Brachmann. Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien.
30. Auflage. Isernhagen: Theodor Oppermann Verlag. |
| Sandner/Weber (2007): | Lexikon der Immobilienbewertung A-Z.
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag. |
| Simon/Reinhold/Simon/Gilich (2011): | Wertermittlung von Grundstücken. Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung.
6. Auflage. Werner Verlag. |
| Sommer/Kröll (2010): | Lehrbuch zur Immobilienbewertung.
3. Auflage. Düsseldorf: Luchterhand Verlag. |
| Stumpe/Tillmann (2014): | Versteigerung und Wertermittlung.
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag. |
| Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel (2020): | Baukosten 2020/21. Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung.
24. Auflage. Essen: Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen. |
| Tillmann/Kleiber (2014): | Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung.
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag. |
| Zöller (2020): | Bauschäden in Beispielen.
1. Auflage. Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag. |

Anlage 1: **Fotos des Wertermittlungsobjektes**

Blick in die anliegende Straße



Grundstückszufahrt

*Grundstücksgrenze ca. mittig im
Zufahrtsbereich*



Ansicht Süd



Ansicht Ost



Garage



Ansicht West



Kellerraum – exemplarisch

KG



Ölzentralheizung

KG



Schlafzimmer

EG



Wintergarten

EG

Mutmaßlich nicht genehmigt



Flur

EG



Esszimmer

EG



Badezimmer

EG



Wohnzimmer

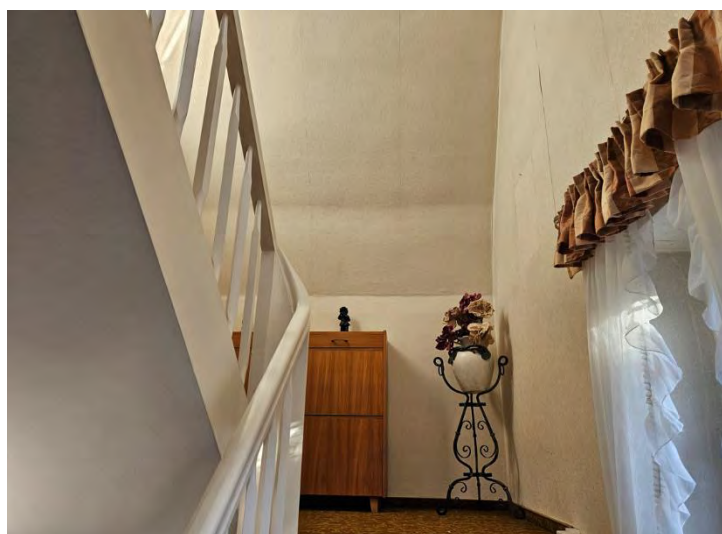
EG

Riss in der Außenwand



Treppenhaus

EG/OG



Zimmer 1

DG



Badezimmer

DG



Zimmer 2

DG



Flur

DG



Zimmer 3

DG

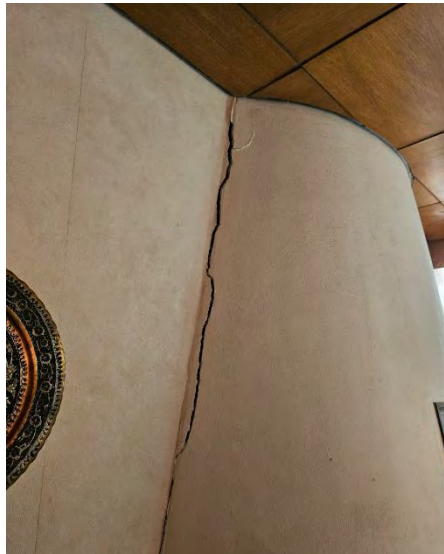


Spitzboden



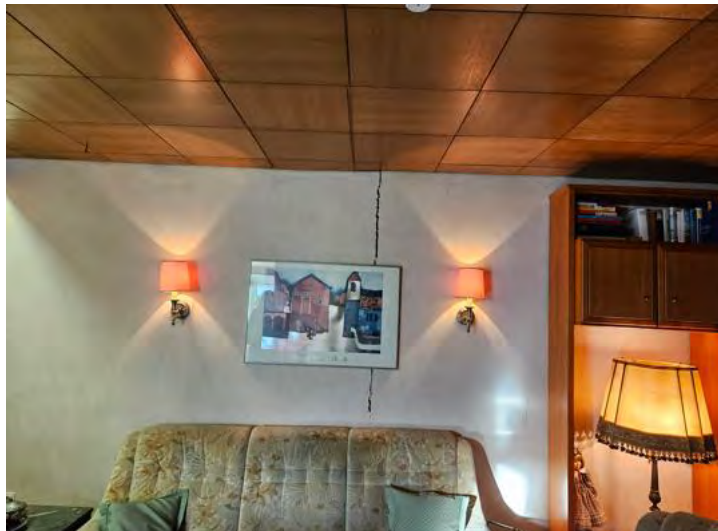
Riss im Kamin (Wohnzimmer)

EG



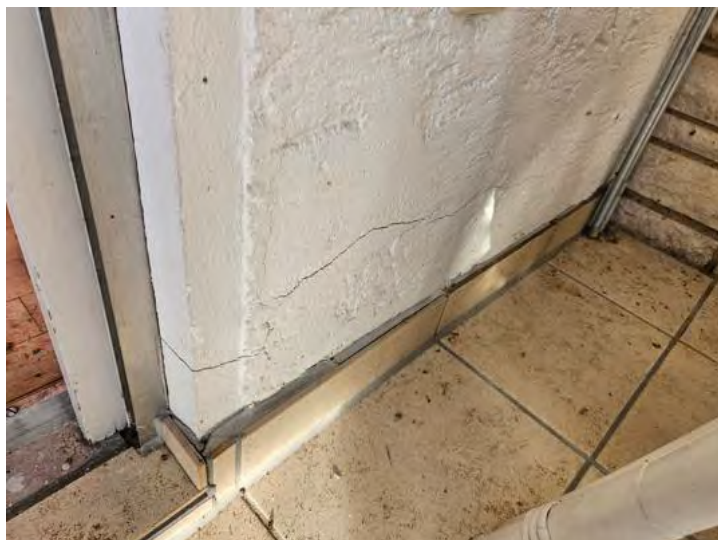
Riss in der Außenwand
(Wohnzimmer)

EG



Riss im Übergangsbereich
Außenwand/Wintergarten

EG



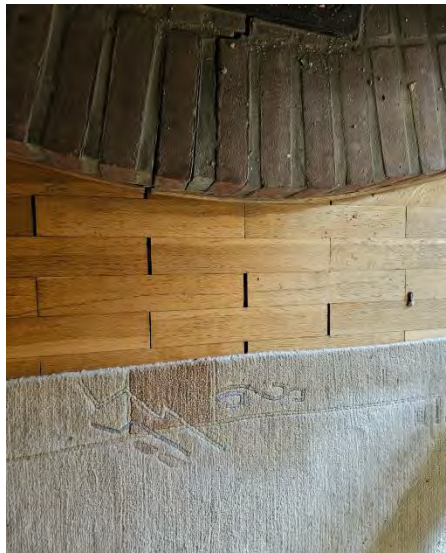
Riss in der Decke (Küche)

EG



Riss im Fußboden (Wohnzimmer)

EG



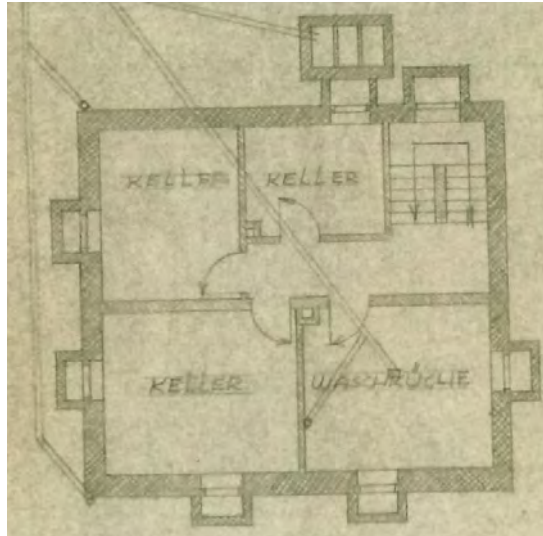
Riss im Übergangsbereich
Giebel/Ortgang - exemplarisch

DG



Anlage 2: **Grundrisse und Schnitt**

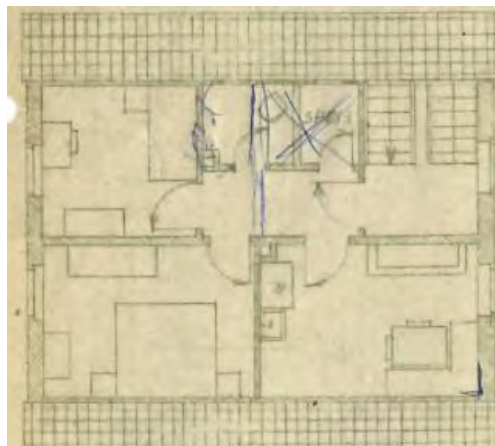
Kellergeschoss



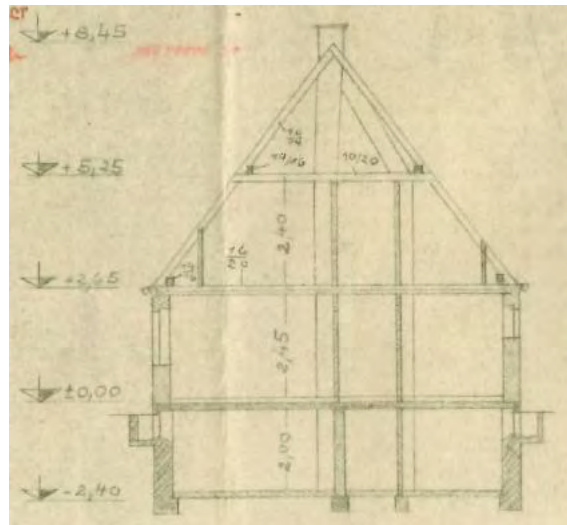
Erdgeschoss (inkl. Anbau)



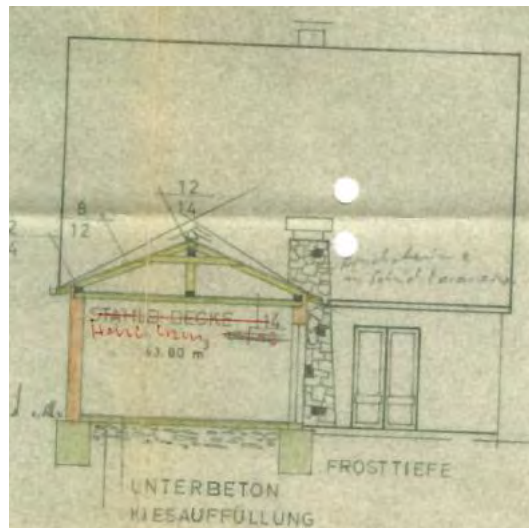
Dachgeschoss



Schnitt 1 – Wohnhaus



Schnitt 2 – Anbau zum Wohnhaus



Anlage 3: Wohnflächenaufstellung

Umbauter Raum und Wohnflächenberechnung

für das Wohnhaus Wolfgang Zeislmaier, Mühlfried

Umbauter Raum:

Keller	$9.50 \times 8.50 \times 2.40 =$	193.80 cbm
Erdgeschoss	$9.50 \times 8.50 \times 2.65 =$	213.99 "
Dachgeschoss	$9.50 \times 6.36 \times 1.50 =$	90.63 "
	$9.50 \times \frac{6.36 + 4.60}{2} \times 1.10 =$	57.27 "
	$(9.50 \times \frac{1.07 \times 1.50}{2} \times 2 + \frac{4.60 \times 3.20}{2}) \times 3 =$	28.40 "
		<u>584.09 cbm</u>

Wohnfläche im Erdgeschoss

Wohnflur	$3.12 \times 1.30 =$	4.06 qm
Speis	$2.50 \times 1.20 =$	3.00 "
Bad	$2.50 \times 1.80 =$	4.50 "
Kinderszimmer	$3.92 \times 3.18 =$	12.47 "
Schlafzimmer	$4.40 \times 3.70 =$	16.28 "
Wohnküche	$4.22 \times 3.70 =$	15.61 "
		<u>55.92 qm</u>
	abzüglich Putz	1.92 "
		<u>54.00 qm</u>

verbleibende Wohnfläche im Erdgeschoss 54.00 qm 190 m²

Wohnfläche im Dachgeschoss

Wohnflur	$3.12 \times 1.30 =$	4.06 qm
Speis	$1.70 \times 1.20 =$	2.04 "
Abort	$1.80 \times 1.70 =$	3.06 "
Kinderszimmer	$3.18 \times 3.00 =$	9.54 "
Schlafzimmer	$4.40 \times 3.00 =$	13.20 "
Küche	$4.22 \times 3.00 =$	12.66 "
		<u>44.56 qm</u>
	abzüglich Putz	1.56 "
		<u>43.00 qm</u>
	abzögl. halbe Dachschrägen unter 2.00 m	
	$\frac{12.00 \times 0.50}{2} =$	3.00 qm
		<u>40.00 qm</u>

verbleibende Wohnfläche im Dachgeschoss 40.00 qm 1.0

Schrobenhausen, den 31. JAN. 1957

Kreisbaumeister
Dumler

Anlage 4: Liegenschaftskarte



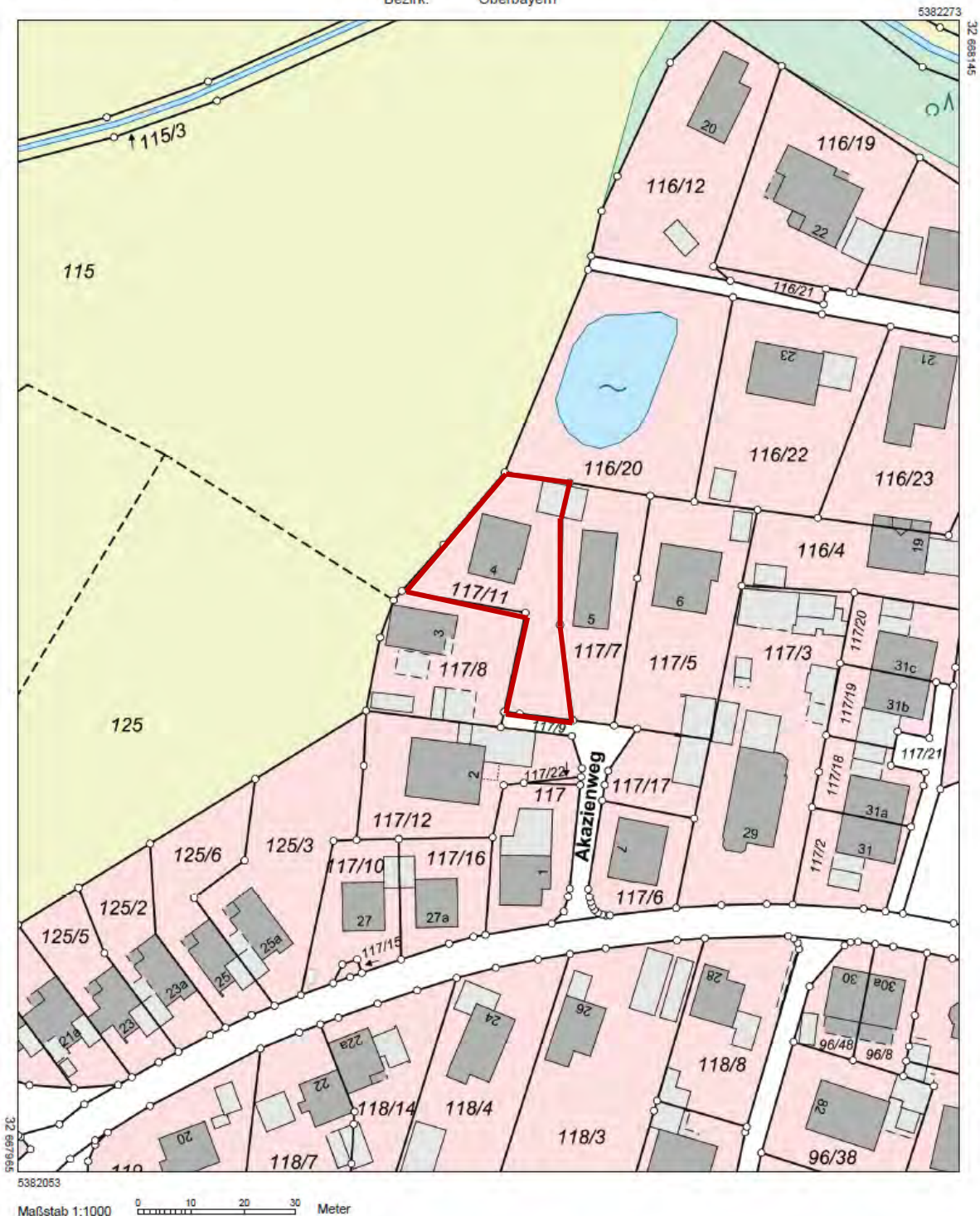
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Ingolstadt
Rechbergstraße 8
85049 Ingolstadt

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurkarte 1:1000

Erstellt am 18.12.2024

Flurstück: 117/11
Gemarkung: Mühlried

Gemeinde: Schrobenhausen
Landkreis: Neuburg-Schrobenhausen
Bezirk: Oberbayern

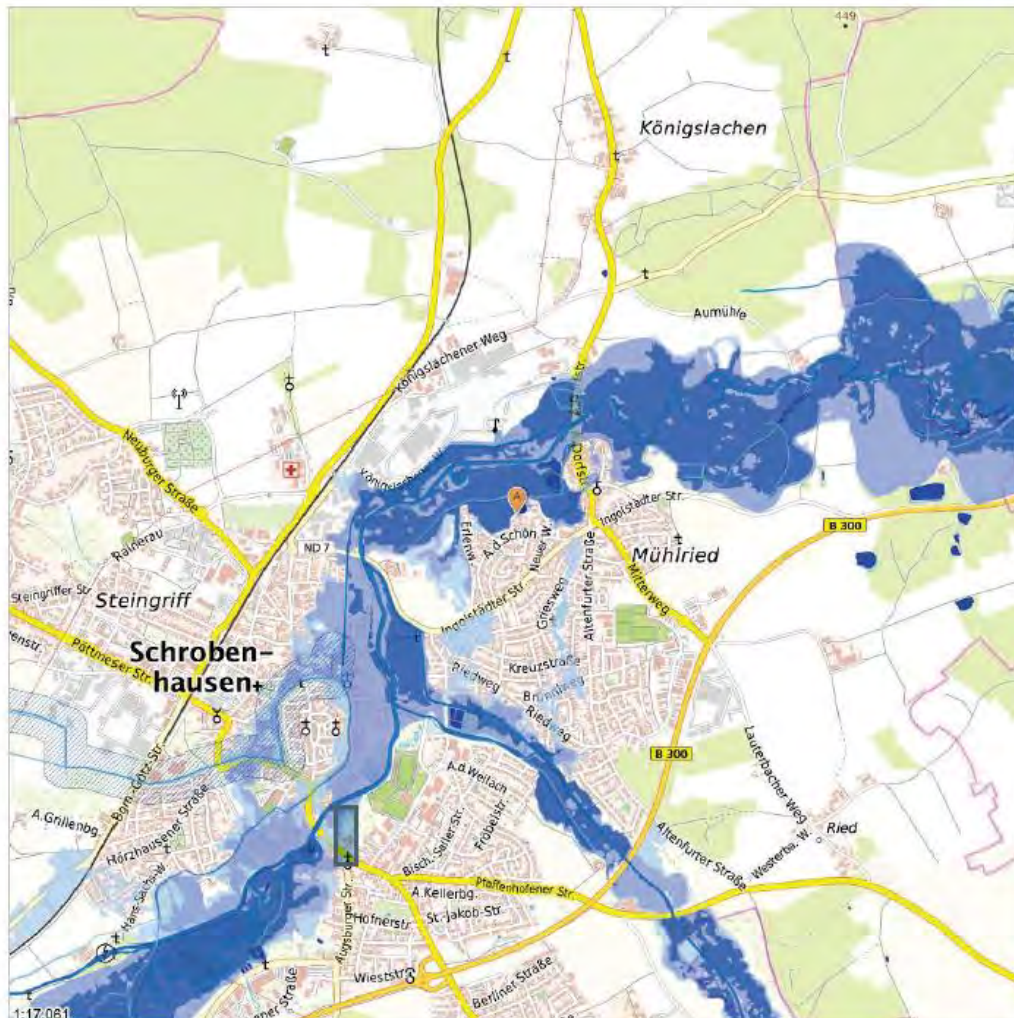


Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Anlage 5: Hochwasser- und Starkregengefährdung

ZÜRS Hochwassergefährdung

86529 Schrobenhausen, Akazienweg 4



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1	GK2	GK3	GK4
GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).	GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).	GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).	GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VdS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, I-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

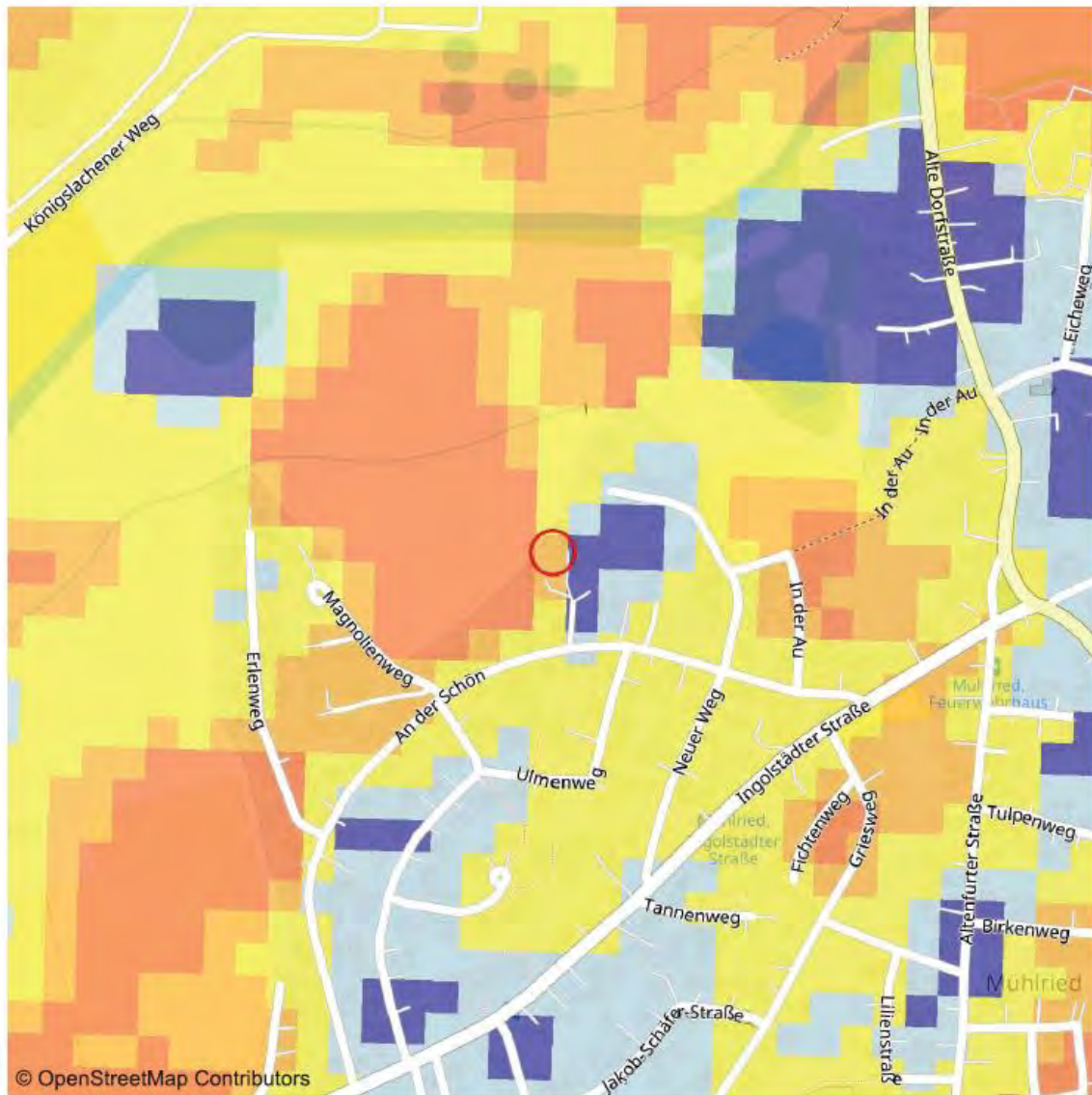


Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03098638 vom 18.12.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

Starkregengefährdung

86529 Schrobenhausen, Akazienweg 4



Gefährdungsklasse der Objektadresse



Starkregengefährdung:

Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

Datenquelle

Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017

Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2024 (CC BY-SA 2.)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03098638 vom 18.12.2024 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

Anlage 6: **Nebenfragen**

Frage: Sind Mieter/Pächter vorhanden?

Antwort: Es sind keine Mieter/Pächter vorhanden.

Frage: Ist eine Verwalterin nach WEG vorhanden?

Antwort: Es handelt sich nicht um eine nach Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilte Immobilie. Dahingehend existiert keine WEG-Verwalterin.

Frage: Welcher Kaminkehrer ist für das Wertermittlungsobjekt zuständig?

Antwort: Marc Kugler, 86697 Oberhausen, Berliner Straße 2, 0157/51261475, marckugler@gmx.de

Frage: Wird im Bewertungsobjekt ein Gewerbe geführt?

Antwort: Im Bewertungsobjekt wird kein Gewerbe geführt.

Frage: Besteht eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG?

Antwort: Gemäß vorliegenden Informationen besteht keine Wohnpreisbindung.

Frage: Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

Frage: Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Antwort: Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

Frage: Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Antwort: Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt. Augenscheinlich handelt es sich bei dem errichteten Wintergarten allerdings um eine nicht genehmigte bauliche Anlage.

Frage: Liegt ein Energieausweis vor?

Antwort: Ein Energieausweis lag zum Wertermittlungstichtag vor. Dieser besitzt Gültigkeit bis zum 04.05.2032. Siehe 5.2.

Frage: Sind Altlasten bekannt?

Antwort: Gemäß schriftlicher Auskunft vom 08.01.2025 des Landratsamtes Schrobenhausen bestehen keine Eintragungen im Altlastenkataster.