



Verkehrswertgutachten

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

für ein mit einem

Einfamilienwohnhaus und Doppelgarage

bebautes Grundstück



Blick von SW auf Bebauung
von Grundstück Flst. Nr. 198/6

Gartenstraße 9 | 86494 Emersacker (Lkr. Augsburg)

VERKEHRSWERT

zum 31. Juli 2025

- nach dem äußeren Eindruck -

474.000 €

- für das unbelastete Grundstück Flst. 198/6 -

STIELKE & KOLLEGEN
Sachverständige für Immobilienbewertung

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

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenstellung wesentlicher Daten.....	3
2	Gesonderte Fragestellungen laut gerichtlichem Auftrag	5
3	Allgemeine Angaben.....	6
3.1	Auftraggeber.....	6
3.2	Auftrag.....	6
3.3	Zweck des Gutachtens.....	6
3.4	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Ortsbesichtigung und Teilnehmer.....	7
3.5	Anzahl der Gutachtenausfertigungen	7
3.6	Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen.....	7
4	Beschreibung des Grundstücks.....	8
4.1	Grundbuchamtliche Angaben.....	8
4.2	Ortsangaben / Lage	8
4.3	Bau- / Planungsrecht.....	9
4.4	Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	9
4.5	Bodenbeschaffenheit / Grundstücksgestalt und Form	9
4.6	Denkmalschutz.....	10
4.7	Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks.....	10
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
5.1	Vorbemerkung.....	10
5.2	Baubeschreibung allgemein und innen	11
5.3	Nebengebäude.....	12
5.4	Außenanlagen.....	12
5.5	Flächen und Maße	13
6	Beurteilung der baulichen Gegebenheiten	14
6.1	Objekt- und Grundrissbeurteilung, energetische Betrachtung.....	14
6.2	Besonnung und Belichtung	15
6.3	Baulicher Zustand	15
7	Wertermittlungsverfahren	16
7.1	Allgemein.....	16
7.2	Bewertungsmethoden	17
7.3	Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.....	17
7.4	Umstände des Einzelfalls / Vorgehensweise	18
7.5	Darstellung der Bewertungssystematik.....	18
8	Bewertung.....	19
8.1	Ermittlung des Bodenwerts	19
8.2	Ermittlung des Sachwerts	21
8.3	Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt - Marktanpassung	27
8.4	Korrektur wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (BoG).....	30
8.5	Ermittlung des Ertragswertes (Kontrollwert)	31
9	Zusammenfassung und Ermittlung des Verkehrswerts	34
10	Schlussbemerkung	36
11	Versicherung.....	36
12	Wesentliche Literatur	37
13	Gesetzliche Grundlagen	37
14	Anlagen.....	37

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	<p>Grundstück Flst. 198/6 bebaut mit einem</p> <p>Einfamilienwohnhaus nebst Doppelgarage</p> <p>Das bewertungsgegenständliche Wohnhaus wurde im Jahr 1984 als Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage in massiver Bauweise baubehördlich genehmigt. Es umfasst – soweit anhand der vorliegenden Genehmigungsunterlagen ersichtlich – ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss und ein Dachgeschoss nebst Spitzboden.</p> <p>Die, soweit anhand der Planunterlagen ersichtlich, in massiver Bauweise errichtete Doppelgarage positioniert sich als Grenzbaukörper an der nordwestlichen Grundstücksgrenze zwischen dem Wohnhaus und der angrenzenden Nachbarbebauung.</p>			
Objektanschrift	Gartenstraße 9 86494 Emersacker (Lkr. Augsburg)			
Grundbuch	Amtsgericht Augsburg Grundbuch von Emersacker Blatt 1480 Flurstück 198/6, Gartenstraße 9 Gebäude- und Freifläche zu 780 m ²			
Baujahr (lt. Baugenehmigung)	Ca. 1984			
Nutzung	<p>Soweit bekannt, war das Wohnhaus zum Bewertungsstichtag vermutlich bewohnt.</p> <p>Mietverhältnisse sind dem SV nicht bekannt.</p>			
Bruttogrundflächen:	Wohnhaus	<i>Bruttogrundfläche (BGF)</i>	<i>Wohnfläche (Wfl.)</i>	<i>Nutzfläche (Nfl.)</i>
Wohnflächen:	Kellergeschoss	ca. 161 m ²	-	ca. 101 m ²
Nutzflächen:	Erdgeschoss	ca. 156 m ²	ca. 112 m ²	-
	Dachgeschoss	ca. 156 m ²	ca. 53 m ²	-
	Gesamt:	ca. 473 m²	ca. 165 m²	ca. 101 m²
	Doppelgarage	<i>Bruttogrundfläche (BGF)</i>	<i>Nutzfläche (Nfl.)</i>	
	Erdgeschoss	ca. 48 m ²	ca. 40 m ²	
	Gesamt:	ca. 48 m²	ca. 40 m²	
	Wichtige Hinweise zu den Flächenangaben siehe Ziffer 5.5 „Flächen und Maße“!			

Grundstücksgröße	780 m ² (lt. Grundbuch siehe oben)
Vorhandenes Zubehör gemäß § 97 BGB	<p>Vorbemerkung: Ob eine Zubehör- oder Bestandteileigenschaft im rechtlichen Sinn vorliegt, kann durch den Sachverständigen aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen nicht beurteilt werden. Gemäß Auftrag werden derartige Sachen nach sachverständigem Ermessen frei bewertet. Ggf. geschätztes Zubehör ist im Verkehrswert <u>nicht</u> berücksichtigt und hier ggf. gesondert ausgewiesen.</p> <p>Soweit von der Straße aus einsehbar, befanden sich auf der befestigten Grundstückzufahrt- / Zuwegung unterschiedliche Gegenstände. Neben gestapelten Autoreifen waren auf der Grundstücksfläche teilweise abgedeckte Baumaterialien gelagert.</p> <p>Die Anhäufung an Sachen konnten vom Sachverständigen nicht gesondert bewertet werden. Die Höhe eines möglichen Zeit- oder Restwerts an diesen Sachen kann durch den Sachverständigen nicht festgestellt werden.</p>
Besonderheiten	<p>Fehlende Innenbesichtigung:</p> <p>Eine Innenbesichtigung der Baulichkeiten wurde zum Zeitpunkt des Ortstermins nicht ermöglicht. Ferner war eine eingehende Inaugenscheinnahme des rückwärtigen Grundstücksbereiches resp. der von der Straße aus nicht einsehbaren Grundstücksflächen nicht möglich.</p> <p>Die Angaben zu dem Bewertungsobjekt in diesem Gutachten basieren lediglich auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte, insbesondere den Planunterlagen, den Auskünften seitens der Behörden sowie aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes am Besichtigungstag. Bei der Bewertung wird unterstellt, dass die tatsächlich vorhandene Bauausführung überwiegend den Bestandsplänen entspricht.</p> <p>Möglichen Kaufinteressenten wird vor einer vermögensmäßigen Disposition dringend empfohlen, weiterführende Untersuchungen in Eigenregie anzustellen. Ein angemessener Sicherheitsabschlag wurde aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung am Ende des Gutachtens berücksichtigt (siehe auch Ziff. 8.4).</p> <p>Überbau:</p> <p>Soweit von der Straße aus einsehbar, schließt das über die gemeinsame Grundstücksgrenze hinausragende Satteldach des Nachbargebäudes an die nordwestliche Dachfläche der Doppelgarage auf dem Bewertungsgrundstück baulich an. Es handelt sich hierbei um einen sogenannten Überbau, ausgehend von dem nordwestlich angrenzenden Nachbargrundstück Flst 198/5, Gartenstraße 7.</p> <p>Eine eingehende Inaugenscheinnahme war nicht möglich, insofern war der zum Bewertungsstichtag tatsächlich vorhandene</p>

Grundstückszustand, sowie die genauen Gegebenheiten und Vereinbarungen einer Überbausituation nicht feststellbar. Es wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt. In diesem Zusammenhang wird auf Ziffer 3.3 verwiesen. Einem interessierten Erwerber können weitere Recherchen empfohlen werden.

2 Gesonderte Fragestellungen laut gerichtlichem Auftrag

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

3 Allgemeine Angaben

3.1 Auftraggeber

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

3.2 Auftrag

Der Auftrag für die Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert des Grundstücks im Sinne des § 74a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) wurde erteilt mit dem Schreiben nebst Beschluss des Amtsgerichts Augsburg vom 02.07.2025 (Post-Eingang am 04.07.2025).

3.3 Zweck des Gutachtens

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

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

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

3.4 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Ortsbesichtigung und Teilnehmer

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag und wird für den **31. Juli 2025** festgelegt. An diesem Tag fand die Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung) statt.

Anwesend war:

- Der Sachverständige Uwe K. Stielke

Allgemeine Hinweise zum Auftrag:

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

3.5 Anzahl der Gutachtenausfertigungen

Das Verkehrswertgutachten wurde auftragsgemäß in **4-facher Ausfertigung** nebst digitaler Ausfertigung im PDF-Format erstellt.

3.6 Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen

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

- Unbeglaubigte Kopie aus dem betreffenden Grundbuch (Ausdruck vom 10.07.2025)
- Auszug aus dem Katasterkartenwerk M 1:1000 (erstellt am 09.07.2025)
- Schriftliche Auskünfte der zuständigen Behörden
- Kopien aus der vorhandenen Bauakte (vom LRA Augsburg übermittelt)
- Angaben des zuständigen Gutachterausschusses
- Daten aus der Ortsbesichtigung

Abschluss der Recherchen: 23.10.2025

4 Beschreibung des Grundstücks

4.1 Grundbuchamtliche Angaben

Amtsgericht Augsburg
Grundbuch von Emersacker
Blatt 1480
Flurstück 198/6, Gartenstraße 9
Gebäude- und Freifläche zu 780 m²

Bestandsverzeichnis (BV) / Erste und zweite Abteilung

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

In Abt. II waren neben dem Zwangsversteigerungsvermerk unter der laufenden Nummer 2 sonst keine Eintragungen vorhanden.

Dritte Abteilung

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

4.2 Ortsangaben / Lage

Lage / Ort: Emersacker ist eine Gemeinde im schwäbischen Landkreis Augsburg und zählt 1.504 Einwohner (Stand: 31.12.2024, Immobilienmarktbericht 2025 Landkreis Augsburg, Seite 9). Die Kommune gehört mit den weiteren Gemeinden Bonstetten und Heretsried zur Verwaltungsgemeinschaft Welden.

Nähere Umgebung: Struktur: Wohngebietslage in ländlicher Umgebung
Prägung: Meist EFH, ZFH
Besonderheit: -

Verkehrsanbindung: Insgesamt mittlere, teils unterdurchschnittliche Verkehrsanbindung zu regionalen und überregionalen Verkehrswegen sowie zum öffentlichen Nahverkehr; Autobahn A 8 (Ausfahrt Adelsried) in ca. 12 km südwestlicher Entfernung; Busverbindungen nach Augsburg und Wertingen sind vorhanden.

Immissionen: Vom Sachverständigen waren zum Zeitpunkt des Ortstermins keine Immissionen wahrnehmbar.

Wohnlage: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen sowie mittel- und langfristigen Bedarf sowie öffentliche Einrichtungen wie Grundschule und Kindergärten sind in Emersacker teilweise, sonst (z. B. weiterführende Schulen) in der näheren Umgebung vorhanden. Insgesamt betrachtet ist von einer ländlich geprägten, mittleren Wohnlage auszugehen.

4.3 Bau- / Planungsrecht

Lt. schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde richtet sich die Bebauung nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB). Demnach sind Vorhaben zulässig, wenn sie den Festsetzungen im Bebauungsplan nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist. Laut Auskunft der zuständigen Behörde existiert der Bebauungsplan „Westlich des Sportplatz“ Nr. 1 der Gemeinde Emersacker mit 1. Änderung, rechtsverbindlich seit 17.10.1977.

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

Im behördenverbindlichen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt.

Lt. Auskunft der zuständigen Behörde bestehen für das Bewertungsobjekt keine weiteren besonderen bauplanungsrechtlichen Beschränkungen (wie z. B. Wasser-, Natur-, Landschaftsschutz-, Überschwemmungsgebiet)

Ein Sanierungsgebiet oder Umlegungsgebiet liegt lt. behördlicher Auskunft nicht vor, weitere Untersuchungen wurden nicht betrieben.

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

4.4 Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Straße:	Wohngebiets- Erschließungs- straße:	Ortsüblich ausgebaut, asphaltiert und befestigt
	Gehweg:	Einseitig vorhanden
	Parkmöglichkeiten:	Im öffentlichen Straßenbereich teilweise vorhanden
Leitungen zur Ver- / Entsorgung:	Nicht genau bekannt, Anschlüsse vermutlich vorhanden	

Das Grundstück scheint bereits seit längerer Zeit voll erschlossen und erschließungsbeitragsfrei (ebf) zu sein. Es wurde vom Sachverständigen nicht detailliert überprüft, ob zum Zeitpunkt der Bewertung Erschließungsbeiträge oder Abgaben (nach dem BauGB oder KAG) fällig gestellt bzw. offen waren. Es wird vom Sachverständigen daher empfohlen, ggf. vor einer Vermögensdisposition diesbezüglich eigene vertiefende Untersuchungen anstellen zu lassen. Es wird von einem erschließungsbeitrags- und abgabefreien Zustand ausgegangen; der Bodenwert bezieht sich auf einen erschließungsbeitragsfreien Zustand.

4.5 Bodenbeschaffenheit / Grundstücksgestalt und Form

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen, Hochwassergefährdung) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des

Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Altlasten:	Laut schriftlicher Auskunft der Behörde, liegt derzeit kein Eintrag im Altlastenkataster vor. Dem LRA Augsburg sind zum Zeitpunkt des BWST keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung bekannt.
Topographie:	Soweit von der Straße aus einsehbar, vmtl. weitgehend eben
Form:	Annähernd quadratischer Zuschnitt Mittlere Breite ca. 25 m, mittlere Tiefe ca. 31 m
Größe:	gem. Grundbuch 780 m ²

4.6 Denkmalschutz

Laut schriftlicher Auskunft der Behörde, besteht für das bewertungsgegenständliche Objekt kein Denkmalschutz.

4.7 Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks

Das gegenständliche Grundstück ist - soweit bekannt und ersichtlich - mit einem Wohngebäude und einem Garagengebäude bebaut. Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein weitgehend freistehendes Einfamilienwohnhaus. Die Doppelgarage steht als Grenzbaukörper auf der Grundstücksgrenze NW und ist von der straßenseitigen Grundstücksgrenze um etwa 16 Meter Richtung NO zurückgesetzt.

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

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkung

Allgemeine Hinweise:

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

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

zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar und bekannt sind. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden ebenfalls nicht durchgeführt.

5.2 Baubeschreibung allgemein und innen

Wohnhaus

Gebäudetyp: Soweit anhand der Baugenehmigungsunterlagen erkennbar, EFH in massiver Bauweise. Das Gebäude besteht, soweit ersichtlich und bekannt – aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss nebst Spitzboden.

Konstruktion

Fundament: Lt. BB (Baubeschreibung), Beton

Außenwände: Lt. BB, KG: Betonsteinmauerwerk; aufgehende Geschosse: porosierter Ziegel, d= 36,5 cm,

Innenwände: Lt. BB, Hochlochziegelmauerwerk

Böden/Decken: Lt. BB, Stahlbetondecken

Dach: Satteldach, Lt. BB, in Holzkonstruktion; Dachhaut: Flachdachpfannen

Dachentwässerung: Soweit von der Straße aus ersichtlich vorhanden

Eingangsbereich an NW-Fassade: Soweit ersichtlich und bekannt – zweistufiges Treppen-Eingangspodest, Hauseingangstüre aus Holz mit Seitenteil und Glasausschnitten, Klingeltaster mit Sprechanlage, Außenbeleuchtung vorhanden

Treppen/-haus: Nicht genau bekannt; lt. BB und den Bauzeichnungen der Genehmigungsplanung, viertel-gewendelte Treppe in Stahlbeton

Heizung/WW: Lt. BB, Ölzentralheizung vorhanden

Zustandsmerkmale: Soweit von der Straße aus ersichtlich, dem Alter entsprechender, in Teilbereichen instandhaltungs- und instandsetzungsbedürftiger Zustand

Ausstattung:

Dem Baujahr und den baulichen Gegebenheiten nutzungsspezifisch entsprechend üblich.

Böden: Nicht bekannt

Decken: Nicht bekannt

Wände: Nicht bekannt

Fenster: Lt. BB, Holzfenster mit Isolierverglasung; Außenverschattung vorhanden

Balkon und Terrasse: Soweit von der Straße aus ersichtlich, vorhanden (s. a. Planunterlagen und Fotodokumentation)

Innentüren: Lt. BB, furnierte Holztüren

Heizung / WW:	Soweit ersichtlich, befinden sich auf der südöstlichen Dachfläche Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung
Elektro:	Soweit von außen ersichtlich, Stromständer und Parabolantenne auf dem Wohngebäudedach vorhanden
Sanitär:	Nicht bekannt
Ausstattungsstandard:	Nicht bekannt Annahme eines insgesamt mittleren, zweckmäßigen Standards
Zustand:	Nicht bekannt Annahme eines insgesamt durchschnittlichen, schadensfreien Zustands

Doppelgarage

Konstruktionsart:	Soweit anhand der Baugenehmigungsunterlagen ersichtlich, massive Bauweise, Grenzbaukörper; durch auskragende Garagendecke ü. EG und Wandscheiben an WH baulich angeschlossen
Boden / Decke:	Lt. Baugenehmigungsunterlagen, Stahlbeton
Wände:	Lt. Baugenehmigungsunterlagen, Mauerwerk
Dach:	Soweit bekannt und ersichtlich, Satteldach in Holzkonstruktion
Tor/Tür/Fenster:	Lt. Baugenehmigungsunterlagen, Tor, Fenster und Türe vorhanden
Ausstattung:	Nicht bekannt Annahme eines insgesamt durchschnittlichen, zweckmäßigen Standards
Zustandsmerkmale:	Nicht bekannt Annahme eines insgesamt durchschnittlichen, schadensfreien Zustands

5.3 Nebengebäude

Neben dem Garagengebäude sind - soweit von der Straße aus einsehbar - weitere Nebengebäude nicht bekannt.

5.4 Außenanlagen

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

Ver- und Entsorgungsanlagen sind soweit bekannt vorhanden. Genaue Feststellungen über die Außenanlagen des Bewertungsgrundstückes konnten mangels Besichtigungsmöglichkeit und der damit einhergehenden eingeschränkten Inaugenscheinnahme von der Straße aus am Ortstermin nicht getroffen werden. Sie zeigten sich - soweit von außen, zumeist von der Straße sowie vom Hauszugangsbereich aus ersichtlich - der Baujahreszeit und den baulichen Gegebenheiten sowie der Grundstücksbeschaffenheit entsprechend weitgehend üblich. Der Zustand der einsehbaren Außenbereiche und Außenanlagen machte - neben üblichen alters- und witterungsbedingten Abnutzungserscheinungen - einen dem Alter entsprechenden Gesamteindruck, teilweise mit Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf.

5.5 Flächen und Maße

Allgemeine Hinweise:

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

Bruttogrundfläche (BGF)

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

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

Wohnfläche (WoFl)

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

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

Bruttorauminhalt (BRI)

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

Wohnhaus	<i>Bruttogrundfläche (BGF)</i>	<i>Wohnfläche (Wfl.)</i>	<i>Nutzfläche (Nfl.)</i>
Kellergeschoss	ca. 161 m ²	-	ca. 101 m ²
Erdgeschoss	ca. 156 m ²	ca. 112 m ²	-
Dachgeschoss	ca. 156 m ²	ca. 53 m ²	-
Gesamt:	ca. 473 m²	ca. 165 m²	ca. 101 m²

Doppelgarage	<i>Bruttogrundfläche (BGF)</i>	<i>Nutzfläche (Nfl.)</i>
Erdgeschoss	ca. 48 m ²	ca. 40 m ²
Gesamt:	ca. 48 m²	ca. 40 m²

Wichtige Hinweise zu den Flächenangaben:

Eine Innenbesichtigung der Baulichkeiten nebst der von der Straße aus nicht vollständig einsehbaren Grundstücksbereiche war zum Zeitpunkt des Ortstermins nicht möglich. Für die aufstehenden Baulichkeiten lagen im Zeitraum der Gutachtensbearbeitung Planunterlagen der Baugenehmigung vor. Eine Wohnflächenberechnung war in der Bauakte enthalten, eine Nutzflächenberechnung oder - Aufstellung lag nicht vor. Oben aufgeführte Flächenangaben der aufstehenden Baulichkeiten wurden auf der Grundlage der Planunterlagen (Grundrisse, Schnitt) der seitens der zuständigen Behörde übersandten Bauakten nebst planimetrischer Messung im amtlichen Lageplan überschlägig ermittelt. Die aus vorgenannten Unterlagen entnommenen Angaben und Maße erschienen dem Sachverständigen im Vergleich zu den einsehbaren Gegebenheiten am Ortstermin weitgehend plausibel. Die lediglich auf der Grundlage vorstehender Unterlagen überschlägig ermittelten Flächen, insbesondere zum Bewertungsstichtag tatsächlich vorhandene Wohn- und Nutzflächen im Dachgeschoss und im Spitzboden, konnten mangels Innenbesichtigung nicht eindeutig verifiziert werden. Grundlage der Bewertung waren die zum Bewertungsstichtag vorliegenden, baubehördlich genehmigten Gegebenheiten. Die aus den Unterlagen entnommenen Flächen und Maße erschienen dem Sachverständigen im Vergleich zu den Gegebenheiten am Ortstermin insgesamt plausibel und waren für den Bewertungszweck hinreichend genau. Ein Flächenaufmaß vor Ort war nicht Auftragsgegenstand und würde den Auftragsumfang bei weitem übersteigen. Für etwaige Flächendifferenzen übernimmt der Sachverständige keine Haftung. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition genauere Flächenuntersuchungen anzustellen.

6 Beurteilung der baulichen Gegebenheiten

6.1 Objekt- und Grundrissbeurteilung, energetische Betrachtung

Wohnhaus:

- Baujahr etwa 1984 lt. vorliegender Bauakte
- Lt. Planunterlagen massives EFH
- Lt. Planunterlagen Geschossigkeit: KG, EG, DG
- Satteldach

Doppelgarage:

- Baujahr vmtl. zeitgleich mit dem WH 1984
- Massive Doppelgarage als Grenzbaukörper
- Geschossigkeit: EG
- Satteldach

Durchgeführte Renovierungen / Modernisierungen der vergangenen Jahre:

- Nicht bekannt

Beurteilung Grundrissgestaltung und energetische Betrachtung:

- Grundrisse und Belichtungsmöglichkeiten über Außenfassadenöffnungen - soweit anhand der Planunterlagen und von außen ersichtlich - heutigen Anforderungen an zeitgemäße Wohnverhältnisse vmtl. gerecht werdend
- Stand der Haustechnik (z. B. sanitäre Steigleitungen, Abwasserleitungen; Elektroleitungen sowie die energetische Ausstattung des Gebäudes) nicht bekannt, Unterstellung eines technischen Stands der Baujahreszeit
- Ein Energieausweis im Sinne des GEG lag nicht vor

Beurteilung Zustand Wohnhaus:

- Nicht bekannt, Annahme eines insgesamt durchschnittlichen, schadensfreien Zustands

Beurteilung Zustand Garagengebäude:

- Nicht bekannt, Annahme eines insgesamt durchschnittlichen, schadensfreien Zustands

6.2 Besonnung und Belichtung

Nicht genau bekannt. Annahme von durchschnittlichen Besonnungs- und Belichtungsverhältnissen des Wohngebäudes aufgrund der weitestgehend freistehenden Gebäudelage mit ausreichenden Abstandsflächen.

6.3 Baulicher Zustand

Wichtiger Hinweis:

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

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wurde bei der Einsichtnahme der vorgelegten Unterlagen und im Zuge des durchgeführten Ortstermins auf mögliche Indikatoren für vorhandene Besonderheiten geachtet - soweit diese bekannt oder aus der Datenlage ersichtlich waren. Dies wurde in ausreichendem Maße, wie es für die Verkehrswertermittlung erforderlich ist, durchgeführt. Ein vorhandener Reparaturstau, Mängel oder Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar waren. Dies schließt das Vorhandensein von, durch den Eigentümer verschwiegenen, Falschauskünften oder nicht einsehbarer und unzugänglicher Mängel bzw. Bauschäden nicht aus. Es wird vom Sachverständigen daher empfohlen, ggf. vor einer Vermögensdisposition diesbezüglich eigene vertiefende Untersuchungen anstellen zu lassen.

Auffälligkeiten, Bauschäden und Mängel:

Da die Baulichkeiten des Bewertungsgrundstücks von innen nicht besichtigt werden konnten, empfiehlt der Sachverständige in diesem Zusammenhang, vor einer vermögensmäßigen Dispositi-

on weiterführende Recherchen über den tatsächlichen inneren Zustand der Gebäude anzustellen. Für die hiermit verbundenen Risiken übernimmt der Sachverständige keine Haftung. Ein angemessener Risikoabschlag wurde am Ende des Gutachtens berücksichtigt.

Der Gebäudebestand nebst Außenanlagen machte - soweit zum Zeitpunkt der Besichtigung, lediglich eingeschränkt von außen erkennbar - unter Berücksichtigung des Alters, teilweise einen pflegebedürftigen Eindruck. Es waren übliche alters-, gebrauch- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen sowie in Teilbereichen Instandhaltungs- und Instandsetzungserfordernisse (z. B. Außenfassade, Haustüre, Gartenzaun) ersichtlich.

Bewertung der baulichen Auffälligkeiten:

Im vorliegenden Fall findet der Aufwand o. g. baulicher Auffälligkeiten im Rahmen eines angepassten pauschalen Abschlags innerhalb des Risikoabschlags wegen fehlender eingehender Inaugenscheinnahme Berücksichtigung.

Die **fehlende umfassende Besichtigung** - im vorliegenden Fall weitgehend auch die Außenbereiche betreffend - ist für einen potentiellen Erwerber mit einem nicht unerheblichen Risiko verbunden, da der Zustand und die Ausstattung der gegenständlichen Baulichkeiten dem Sachverständigen nicht bekannt sind. Für dieses Risiko hält der Sachverständige - gemessen an dem allgemeinen und soweit ersichtlich äußeren Erscheinungsbild einen **Abschlag von rund 7 %** für angemessen und gerechtfertigt. Die Wertminderung wird abschließend bei der Ableitung des Verkehrswertes aus den vorläufigen Verfahrensergebnissen im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV als „besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“ vorgenommen.

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

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

7 Wertermittlungsverfahren

7.1 Allgemein

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

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

Im Folgenden wird die Wahl der Wertermittlungsverfahren begründet. Die Begründung der Verfahrenswahl ist nach § 6 zwingend vorgeschrieben. Nach den Vorschriften der ImmoWertV ist zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

7.2 Bewertungsmethoden

Vergleichswertverfahren:

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

Ertragswertverfahren:

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

Sachwertverfahren:

Grundstücke, die z. B. mit Einfamilienwohnhäusern, Doppelhäusern oder Reihenhäusern bebaut sind, werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen bewertet. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Grundstücken im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwertverfahren möglich. Als Plausibilitätskontrolle empfiehlt es sich, aufgrund der Marktlage Vergleichswerte heranzuziehen.

7.3 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs

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

Bei bebauten Grundstücken ist für die Wahl des Wertermittlungsverfahrens die zukünftige Nutzung des Grundstücks maßgebend, die im Rahmen der rechtlich zulässigen Nutzung und unter wirt-

schaftlicher Betrachtungsweise üblicherweise realisiert wird. Hierbei ist insbesondere auch auf eine sinnvolle Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes bei der zukünftigen Nutzung zu achten. Grundlage bilden hierbei die vorhandene Bauleitplanung und andere rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten, die ohne spekulative Erwartungen Anhaltspunkte für die künftige Nutzbarkeit geben.

7.4 Umstände des Einzelfalls / Vorgehensweise

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

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

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

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

7.5 Darstellung der Bewertungssystematik

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

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

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

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

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

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

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

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

8 Bewertung

8.1 Ermittlung des Bodenwerts

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

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

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

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

Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück:

Im Sinne des § 13 Abs. 1 der ImmoWertV ist der Bodenrichtwert wie folgt beschrieben: „Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwert-

grundstücks“. Das Bodenrichtwertgrundstück gemäß Abs. 2 ist hierbei ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 ImmoWertV gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben.

Laut Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses, gemäß des Abrufs der Online-Bodenrichtwertkarte im Auskunftsportaal BORIS Bayern, wird der zuletzt veröffentlichte durchschnittliche erschließungsbeitragsfreie (ebf) Bodenrichtwert (BRW) zum 01.01.2024 mit **330 €/m²** Grundstücksfläche (Bodenrichtwertzone 21371001) für unbebaute Grundstücke angegeben. Der BRW bezieht sich auf Wohnbauflächen (W). Weitere wertrelevante Kennzahlen bezogen auf den Bodenrichtwert (z. B. WGFZ) wurden seitens des Gutachterausschusses nicht angegeben.

Das Grundstück ist ortsüblich bebaut und entspricht überwiegend den Angaben zum BRW. Besondere wertbeeinflussende Vor- oder Nachteile sind nicht erkennbar. Der Sachverständige hält diesen BRW für die gegebene Lage als Ausgangswert zunächst für angemessen.

Anpassung an die konjunkturelle Entwicklung:

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2024. Der Bewertungsstichtag für das gegenständliche Grundstück hingegen datiert zum 31. Juli 2025. Aufgrund der teils noch anhaltend verhaltenen Nachfrage, geht der Sachverständige von einer insgesamt gedämpften Bodenwertentwicklung zum Stichtag aus. Aufgrund eigener Beobachtungen und Erfahrungswerte sowie auf Basis der Veröffentlichungen im Zwischenbericht 2024 des Gutachterausschusses im Landkreis Augsburg und des Gutachterausschusses im Landkreis Aichach-Friedberg (veröffentlicht am 20. Februar 2025) hält der Sachverständige den Bodenrichtwert als Grundlage für die weitere Bewertung als marktgerecht (Faktor somit 1,00).

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks errechnet sich somit aus dem anzusetzenden Bodenrichtwert, der konjunkturellen Anpassung und der vorhandenen Grundstücksfläche wie folgt:

Bodenrichtwert (BRW, ebf.)		330 €/m²
Anpassung konjunkturelle Entwicklung	x	1,00
objektspezifisch angepasster BRW		330 €/m²
Grundstücksfläche gesamt	x	780 m ²
Bodenwert	=	257.400 €
Bodenwert (gerundet)	=	257.000 €

Bodenwert Grundstück Flurstück 198/6

rd. 257.000 €

8.2 Ermittlung des Sachwerts

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

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

Im vorliegenden Bewertungsfall wurden durch den zuständigen Gutachterausschuss (GAA) im Landkreis Augsburg geeignete **Sachwertfaktoren zur Marktanpassung** abgeleitet und in dem zum Bewertungsstichtag (BWST) 31.07.2025 noch aktuellen Immobilienmarktbericht 2023 nebst „wertDaten“ (für die Wertermittlung erforderliche Daten, herausgegeben im August 2023) veröffentlicht. Die ausgewerteten Daten des nach BWST am 08.09.2025 beschlossenen und veröffentlichten Immobilienmarktberichts 2025 für den Landkreis Augsburg, können aufgrund des Stichtagsprinzips nicht unmittelbar in den maßgeblichen Verfahrensgang der Bewertung einbezogen werden. Aufgrund der zeitlichen Nähe zum Bewertungsstichtag werden sie jedoch zur Plausibilisierung herangezogen. In dem „Zwischenbericht zum Immobilienmarkt 2024“, herausgegeben am 20.02.2025 sind keine Sachwertfaktoren veröffentlicht.

Die Sachwertermittlung erfolgt aus diesem Grund nach den empirischen Datenerhebungen seitens des zuständigen Gutachterausschuss (GAA) i. V. m. den Erfahrungswerten des unterzeichnenden Sachverständigen über den regionalen Immobilienmarkt in Anlehnung an die empfohlenen Vorgehensweisen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Die Eingangsgrößen des Sachwertverfahrens werden im Folgenden festgelegt. Daran anschließend wird mit diesen Größen der Sachwert ermittelt.

Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen:

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

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

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

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

Standardstufe 3 entspricht in etwa einer mittleren Gebäudeausstattung mit überwiegenden Ausstattungsmerkmalen mit Baujahr nach ca. 1995 bis ca. 2005. Standardstufe 4 entspricht einer guten Gebäudeausstattung mit überwiegenden Ausstattungsmerkmalen mit Baujahr nach ca. 2005 bis ca. 2010. Standardstufe 5 entspricht abschließend einer gehobenen Gebäudeausstattung mit überwiegenden Ausstattungsmerkmalen mit Baujahr nach ca. 2010.¹

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

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

Im Rahmen der Ableitung der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser wird vom zuständigen GAA im Landkreis Augsburg ein Regionalfaktor von 1,0 als Modellparameter angegeben.

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

Das hier gegenständliche Einfamilienhaus nebst der Doppelgarage wurde, soweit anhand der vorliegenden Unterlagen der Baugenehmigungsakte bekannt, etwa im Jahr 1984 errichtet. Innerhalb der weiteren Bewertung wird das Baujahr des Wohngebäudes und der Doppelgarage - soweit von der Straße aus einsehbar - nach dem äußeren Erscheinungsbild der Baulichkeiten mit 1984 angenommen.

Bei dem Ansatz des gewählten Kostenkennwertes ist somit unter Würdigung des Alters der baulichen Anlage von einem angenommenen Baujahr **1984** innerhalb der **Standardstufen 2 und 3** auszugehen. Für das bewertungsgegenständliche Wohnhaus wird von folgenden Parametern ausgegangen:

Wohnhaus: Ein- / Zweifamilienhaus in Anlehnung an NHK 2010 **Typ 1.01**
Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut
Angenommener baujahreszeitlicher durchschnittlicher Ausstattungsstandard
Bj. ca. 1984, angenommene NHK Standardstufe zwischen 2 und 3
Gewählter Kostenkennwert ca. 760 €/m² BGF

Doppelgarage: Einzelgarage/Mehrfachgarage, in Anlehnung an NHK 2010 Typ 14.1
Angenommener baujahreszeitlicher durchschnittlicher Ausstattungsstandard

Massive Bauweise mit Satteldach
Angenommene NHK Standardstufe 5:
Gewählter Kostenkennwert: 760 €/m² BGF

Baupreientwicklung:

Die herangezogenen Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag liegt hingegen im Jahr **2025**. Die Normalherstellungskosten sind mithilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV). Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex²) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden.

Die Baupreissteigerung vom Jahr 2010 bis zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag liegt laut dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes seit der - für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag relevanten - letzten Veröffentlichung im Juli 2025 bei 88,7 % (= 188,7; II/2025; Basis 2010 = 100) für Wohngebäude (**Faktor in Sachwertberechnung somit 1,887**).

Bruttogrundfläche (BGF):

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

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

Die Herstellungskosten der Gebäudehauptflächen ergeben sich schließlich aus der Multiplikation der Normalherstellungskosten mit der Bruttogrundfläche. Diese wurden für die zum Bewertungsstichtag unterstellten baurechtlich genehmigten Flächen in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit mit **rd. 473 m²** für das **Wohnhaus** und **rd. 48 m²** für die **Doppelgarage** ermittelt.

Besondere Bauteile und „C-Flächen der BGF“:

Bei den Gesamtherstellungskosten sind ergänzend die baulichen Besonderheiten des Wertermittlungsobjekts zu berücksichtigen, die aus Abweichungen zu den Standardobjekten der NHK 2010 resultieren und sich im Rahmen üblicher Gebäudeausstattungen bewegen. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV). Diese separat erfassten besonderen Bauteile werden mit ihren Herstellungskosten zum Basisjahr der NHK 2010 oder als prozentuale Pauschalansätze berücksichtigt. Sofern vorhanden, sind auch Besonderheiten der Gebäudeabmessungen (Größe, Dachhöhen, Kniestock, Dachneigungen) bzw. besondere Dachgeschossnutzungen zu berücksichtigen, insofern diese

¹ siehe hierzu auch Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI): Sachwertrichtlinie, Anlage 2, einsehbar unter <http://www.bmvi.de/>

² siehe hierzu auch Statistisches Bundesamt (DESTATIS): Preisindizes für die Bauwirtschaft, einsehbar unter <http://www.destatis.de/>

nicht bereits im Ansatz der Herstellungskosten oder bei der Ermittlung der Bruttogrundfläche angemessen und systemkonform berücksichtigt wurden.

Wohnhaus:

Für besondere Bauteile und C-Flächen der Bruttogrundfläche wird gemäß der Modellparameter des zuständigen GAA zur Ableitung der Sachwertfaktoren (z. B. Balkone, Eingangsüberdachungen, Kelleraußentreppen im üblichen Umfang im Sachwert enthalten) kein gesonderter Ansatz angenommen. Die Gebäudegeometrie weist im vorliegenden Fall - soweit von außen und anhand der Planunterlagen ersichtlich - keine wesentlichen Unregelmäßigkeiten auf, die einen weiteren Zu- oder Abschlag begründen würden.

Doppelgarage:

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

Restnutzungsdauer (RND):

Als Restnutzungsdauer ist der Zeitraum definiert, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Eine unterlassene Instandhaltung oder durchgeführte Modernisierungen können die Restnutzungsdauer entsprechend verkürzen oder verlängern. Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Die Gesamtnutzungsdauer stellt eine Modellgröße des jeweiligen Sachwertmodells dar und ist somit entsprechend systemkonform zur Modellbeschreibung der Sachwertfaktoren anzuwenden.

Die zur Ableitung der Sachwertfaktoren zugrunde gelegten Modellparameter des zuständigen GAA im Landkreis Augsburg, veröffentlicht in dem zum BWST noch aktuellen **Immobilienmarktbericht 2023** nebst der „wertDaten“ (für die Wertermittlung erforderlichen Daten, veröffentlicht mit dem Immobilienmarktbericht 2023), sind entsprechend als Modellgrundlage anzuwenden.

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

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

Für das Wohngebäude nebst Doppelgarage wird - wie bereits oben ausgeführt - ein gemeinsames fiktives Baujahr von 1984 unterstellt.

Unter vorgenannten zugrunde gelegten Ausführungen und Annahmen wird das **Baujahr** des Wohngebäudes seitens des Sachverständigen mit etwa **1984** angenommen. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) wird aufgrund des vorgefundenen resp. angenommenen Zustands der

baulichen Anlagen (siehe Ziffer 6.3) unter sachverständiger Würdigung des Einzelfalls, wie folgt eingeschätzt:

Wohngebäude: Gesamtnutzungsdauer (GND): (in Anlehnung an das Sachwertmodell GAA)	ca. 80 Jahre
Alter (Bj. 1984):	ca. 41 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND):	ca. 39 Jahre

Besonderheit Garagengebäude:

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

Gemeinsame wirtschaftliche Restnutzungsdauer: **ca. 39 Jahre**

Alterswertminderung:

Die auf Grundlage der NHK 2010 und unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren ermittelten sowie mit Hilfe des Baupreisindex' auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neuerrichteten Gebäudes. Je älter ein Gebäude wird, umso mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines „gebrauchten“ Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Soweit es sich bei dem vorhandenen Wertermittlungsobjekt nicht um einen Neubau handelt, sind diese Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (RND) und der ursprünglichen Gesamtnutzungsdauer (GND) des Gebäudes im Wert zu mindern. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Diese Korrektur erfolgt im vorliegenden Bewertungsfall analog zum Bewertungsmodell des regionalen Gutachterausschusses zur Ableitung der Sachwertfaktoren, welcher dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer entspricht und somit einer linearen Wertminderung gleichkommt.

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

Wohngebäude:	Alter:	ca. 41 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer:	ca. 80 Jahre
	Wertminderung rund:	ca. 51,25 % (linear)
	somit Faktor Wertminderung im SWV:	ca. 0,4875

Garagengebäude: Wertminderung analog Wohnhaus

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

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

der baulichen Anlage orientiert. Für die vorhandenen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (Einfriedungen, Wegbefestigungen, Hausanschlüsse, Gartenflächen etc.) wird im vorliegenden Bewertungsfall in Anlehnung an die Modellgrundlage des regionalen Gutachterausschusses sowie nach Erfahrungssätzen ein pauschaler Satz von **ca. 5 %** des Sachwertes der baulichen Anlage angenommen. Mit den aufgeführten Einflussfaktoren errechnet sich der vorläufige Grundstückssachwert wie folgt:

Sachwertermittlung:

Wohnhaus:

Durchschnittliche Herstellkosten (NHK 2010)	760 €/m ²	
x Regionalfaktor (gem. Modellparameter GAA)	1,0	
x Baupreientwicklung seit 2010	1,887	
x Bruttogrundfläche BGF rund	473 m ²	678.339 €
= Herstellkosten		678.339 €
+ Besondere Bauteile und "C-Flächen" der BGF	0,00%	- €
= Durchschnittliche Herstellkosten der baulichen Anlage		678.339 €
- Alterswertminderung linear		0,4875
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage		330.690 €
+ Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	5,00% d. vSW d. baul. Anlage	16.535 €
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen		347.225 €
= entspricht € pro m ² Wohnfläche	bei 165 m ² Wfl.	2.104 €/m ²

Doppelgarage:

Durchschnittliche Herstellkosten (NHK 2010)	760 €/m ²	
x Regionalfaktor (gem. Modellparameter GAA)		
x Baupreientwicklung seit 2010	1,887	
x Bruttogrundfläche BGF rund	48,00 m ²	68.838 €
= Herstellkosten		68.838 €
+ Besondere Bauteile und "C-Flächen" der BGF	0,00%	- €
= Durchschnittlicher Herstellkosten der baulichen Anlage		68.838 €
- Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV		0,4875
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage		33.558 €
+ Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	0,00%	- €
= Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen		33.558 €
= entspricht € pro m ² Nutzfläche	bei 41,0 m ² Nfl.	818 €/m ²

Zusammenfassung

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen (Wohnhaus)	347.225 €
+ Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (Doppelgarage)	33.558 €
+ Bodenwert	257.000 €
= Vorläufiger Sachwert des Grundstücks rd.	638.000 €
= entspricht € pro m ² Wohnfläche	bei 165 m ² Wfl. 3.867 €/m ²

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks (vSW)

- ohne Marktanpassung, schadensfrei und unbelastet -

rd. 638.000 €**8.3 Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt - Marktanpassung**

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

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

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

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

Wie bereits unter Ziffer 8.2 erläutert, wurden durch den regionalen Gutachterausschuss (GAA) für den Landkreis Augsburg hinreichend geeignete Sachwertfaktoren (SW-Faktoren) zur Marktanpassung der vorläufigen Grundstückssachwerte auf der Basis des **Immobilienmarktberichts 2023** nebst der „wertDaten“ (für die Wertermittlung erforderlichen Daten, veröffentlicht mit dem Immo-

lienmarktbericht 2023), empirisch abgeleitet, welche im bewertungsgegenständlichen Falle anzuwenden sind. Die Sachwertermittlung erfolgt daher auf Grundlage der seitens des Gutachterausschusses empirisch erhobenen Sachwertfaktoren in Abgleich mit den eigenen Erfahrungswerten des unterzeichnenden Sachverständigen über den regionalen Immobilienmarkt, in Anlehnung an die empfohlenen Vorgehensweisen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Die Ableitung der Sachwert-Faktoren basiert laut dem Immobilienmarktbericht auf folgender Stichprobe für Ein- und Zweifamilienhäuser (Beschreibung der Stichprobe):

Anzahl der auswertbaren Fälle: 2.926
 Betrachtete Geschäftsjahre: 01.10.2017 bis 31.03.2023
 Stichprobenbegrenzung: nur geprüfte und plausibilisierte Kauffälle,
 keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse,
 Ausreißer-Prüfung mit Boxplot-Methode und 2,5-facher Sigma-Regel

Für die bewertungsgegenständliche Immobilie ergibt sich bei einem vorläufigen (schadensfreier) Grundstückssachwert in Höhe von rund **638.000 €** folgender objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor auf Basis der nachstehenden Eingangsparameter gemäß dem Berechnungstool des Gutachterausschusses (SW-Faktoren in den Landkreisen Aichach-Friedberg und Lkr. Augsburg):

- Ein-/Zweifamilienwohnhäuser
- Lagepunkte: 30
- Restnutzungsdauer: 39 Jahre

Vorläufig objektspezifisch angepasster Sachwert-Faktor: 0,9
 95% Vertrauensintervall, Spanne: 0,86 – 0,93

Hierauf basierend wird - unter Würdigung der im gegenständlichen Falle bestehenden wertrelevanten Merkmale, aufgrund des Bodenwertniveaus und nach Abgleich des ermittelten Wertes mit den veröffentlichten Konturdiagrammen zur Ergebnisprüfung – sowie insbesondere unter Berücksichtigung der zum Bewertungszeitpunkt rückläufigen Marktverhältnisse im Vergleich zu den vorläufigen objektspezifisch angepassten Sachwertfaktoren zugrunde liegend Geschäftsjahren ein Sachwertfaktor von

0,80

als angemessen und gerechtfertigt beurteilt.

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

Vorläufiger Sachwert (unbelastet/schadensfrei)	638.000 €	
x Marktangepasstung (SW-Faktor)	0,80	
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert rund	510.000 €	3.091 €/m ² Wfl.

Plausibilisierung der Ergebnisse:

Gebäundefaktoren

Ferner wurden durch den Gutachterausschuss (GAA) im Landkreis Augsburg und den Gutachterausschuss im Landkreis Aichach-Friedberg Gebäundefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser empirisch abgeleitet.

Die Ableitung der Gebäundefaktoren basiert laut dem Immobilienmarktbericht 2025 auf folgender Stichprobe (Beschreibung der Stichprobe):

Anzahl der auswertbaren Fälle:	3.487
Betrachtete Geschäftsjahre:	1.10.2019 bis 31.03.2025
Stichprobenbegrenzung:	nur geprüfte und plausibilisierte Kauffälle, keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse, Ausreißer-Prüfung mit Boxplot-Methode und 2,5-facher Sigma-Regel, Bodenwert nicht größer als Kaufpreis

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

- Ein-/Zweifamilienwohnhäuser
- Lagepunkte: 30
- Wohnfläche: 165 m²
- Grundstücksfläche: 780 m²
- Standardstufe: 2,5
- Tatsächliches Gebäudealter: 41 Jahre
- Keller vorhanden
- Kleine Modernisierung
- Unvermietet
- Freistehendes Gebäude

Objektspezifisch angepasster Gebäundefaktor:	3.043 €/m²
(angepasster, vorläufiger Vergleichswert):	502.056 €
95% Vertrauensintervall, Spanne:	2.947 – 3.138 €/m ²

Grundsätzlich ist anzumerken, dass eine unmittelbare oder absolute Vergleichbarkeit von Ein- und Zweifamilienhäusern (aufgrund von Individualkriterien und mangelnder Einzelkenntnis) nicht gegeben ist. Auch ist eine Vergleichsmöglichkeit über Preise pro Quadratmeter nur bedingt aussagekräftig, da die Liegenschaften über unterschiedliche Grundstücksgrößen und -gestaltungen und – im Unterschied zu Eigentumswohnungen – häufig über individuellere und stark abweichende Ausstattungskriterien sowie ggf. darüber hinaus über geldwerte Nutzflächen (z. B. Hobbyräume im Keller, Wintergärten, Dachräume etc.), Nebengebäude, Außenanlagen / Stellplätze / Garagen etc. verfügen. Daher sind Ein- und Zweifamilienhäuser ausdrücklich keine Objekte, die nach Quadratmeterpreisen beurteilt werden. Vor allem gehen unterschiedlich große Grundstücke in die Wertfindung ein, was wiederum bei Eigentumswohnungen eine untergeordnete bzw. zu vernachlässigende Rolle spielt.

Im vorliegenden Fall liegt der vorstehend ermittelte marktangepasste vorläufige Grundstückssachwert pro Quadratmeter Wohnfläche mit **3.091 €/m²** im Abgleich mit den o. g. seitens des Gutachterausschusses aufgeführten Gebäundefaktoren in der angegebenen Wertspanne (2.947 – 3.138 €/m²). Der ermittelte Gebäundefaktor zeigt unter Würdigung der für das gegenständliche

Bewertungsobjekt bestehenden wertrelevanten Wertmerkmale insgesamt ein plausibles Marktpreisgefüge.

Plausibilisierung über den Ertragswert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert in Höhe von **510.000 €** wird durch den unter Ziffer 8.5 ermittelten marktangepassten vorläufigen **Ertragswert** als **Kontrollwert** in Höhe von **rund 472.000 €** in plausibler und hinreichend genauer Weise gestützt. Der vorläufige Ertragswert liegt mit rd. 8 % unter dem vorläufigen marktangepassten Grundstückssachwert.

Aufgrund der vorgenommenen Plausibilisierung auf Basis der vom Gutachterausschuss ermittelten Gebäudefaktoren sowie einer Plausibilisierung im Wege des durchgeführten Ertragswertverfahrens geht der Sachverständige davon aus, dass mit weiteren Marktanpassungen nicht mehr zu rechnen ist. Für das bewertungsgegenständliche Objekt kann der marktangepasste und schadensfreie vorläufige Grundstückssachwert in Höhe von rund **510.000 €** daher als marktgerecht angesehen werden.

8.4 Korrektur wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (BoG)

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

Abschlag wegen fehlender umfassender Besichtigung:

Wie vorstehend erläutert, wurde bei der Ermittlung des Sachwerts von einem schadensfreien Bewertungsobjekt ausgegangen. Hierbei wurden die unter Ziffer 6.3 aufgeführten Investitionen bereits als durchgeführt angenommen. Bisher nicht erfasste Umstände - wie in diesem Falle der Aufwand o. g. baulicher Auffälligkeiten im Rahmen eines angepassten pauschalen Abschlags innerhalb des Risikoabschlags wegen fehlender eingehender Inaugenscheinnahme - sind somit noch gesondert zu berücksichtigen.

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	510.000 €	3091 €/m ² Wfl.
<i>./.</i> Pausch. Abschlag wg. fehlender umfassender Inaugenscheinnahme, 7 %	35.700 €	
= Sachwert	474.300 €	2875 €/m ² Wfl.

Verkehrswert (Marktwert)

rd. 474.000 €

8.5 Ermittlung des Ertragswertes (Kontrollwert)

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

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

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

Rohertrag

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

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

Das Wohnhaus war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung vermutlich bewohnt. Mietverhältnisse sind dem SV nicht bekannt.

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

- vorliegenden Datengrundlage
- Marktbeobachtungen sowie Vergleichsmieten

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

Bezeichnung der Einheit	Fläche / Anzahl	Miete	Miete mtl.	Miete p.a.
WH nebst Doppelgarage	rd. 165,00 m ² Wfl.	8,60 €/m ² Wfl.	1.419,00 €	17.028,00 €
Rohertrag gesamt:			1.419,00 €	17.028,00 €

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

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

Bezeichnung	Fläche	Verwaltungskosten	Instandhaltungskosten	Mietausfallwagnis
WH nebst Doppelgarage	rd. 165,00 m ² Wfl.	ca. 360 € p.a.	ca. 13,70 €/m ² p.a.	ca. 2,00 % des RoE
Doppelgarage	rd. 40,00 m ² Nfl.	ca. 45 € p.a.	ca. 110,00 € p.a.	
Summen	RoE: 17.028 €	ca. 405 € p.a.	ca. 2.371 € p.a.	ca. 341 € p.a.
Bewirtschaftungskosten (BWK) gesamt :			ca. 3.116 € p.a.	18,3% v. RoE

Liegenschaftszinssatz (LSZ)

Der zuständige Gutachterausschuss Landkreis Augsburg hat zusammen mit dem Gutachterausschuss Landkreis Aichach-Friedberg Liegenschaftszinssätze für Ein-, Zwei- und Dreifamilienwohnhäuser abgeleitet. Gemäß dem Immobilienmarktbericht 2025, nebst der „wertDaten“ (für die Wertermittlung erforderlichen Daten) wurde für die bewertungsgegenständliche Immobilie ein vorläufig objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 2,6 % ermittelt. Die Spanne liegt bei 2,2 bis 3,1. Die Berechnung erfolgte auf Basis einer Wohnfläche von 165 m², einer Miete von 8,60 €/m² und einer Lagepunktzahl von 30 zum Stichtag 30.06.2024. Der Stichprobe lagen 165 auswertbare Fälle aus den betrachteten Geschäftsjahren vom 01.01.2019 bis 31.12.2024 zugrunde.

Aufgrund der zum Bewertungsstichtag bestehenden konjunkturellen Entwicklungen sowie der in diesem Bewertungsfalle bestehenden Wohnlage, der gegebenen Objektstruktur, dem Alter, dem angenommenen (schadensfreien) Zustand erscheint ein Liegenschaftszinssatz für das Wohnhausgrundstück in Höhe von ca. **2,2 %** als angemessen und geht in nachfolgende Ertragswertermittlung ein.

Restnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer im Jahr 2025	ca. 39 Jahre
---------------------------------------	--------------

Korrektur wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (BoG):

Wie bereits in der vorherigen Sachwertermittlung erläutert, sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV (z. B. Bauschäden, Mängel etc.) durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Im vorliegenden Bewertungsfall analog des Ansatzes bei der Ermittlung des Sachwertes.

Ertragswertberechnung

Mit den aufgeführten Eingangsfaktoren wird der Ertragswert wie folgt ermittelt:

Wohnhaus nebst Doppelgarage			
<i>Roherträge</i>			<i>Mieten p.a.</i>
Rohertrag gem. Aufstellung			17.028 €
Jahres-Roherträge Gesamt (JRoE)			17.028 €
- <i>Bewirtschaftungskosten</i>	<i>%-Sätze der Roherträge bzw. pauschal</i>		
siehe obige Aufstellung			3.116 €
= Jahres-Reinerträge Gesamt (JRE)			13.912 €
- Bodenwertverzinsung (BW x LSZ)	257.000 €		5.654 €
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszins (oaLSZ)		2,20%	
= Gebäudejahresreinertrag (JRE)			8.258 €
Restnutzungsdauer	Jahre:		39
x Rentenbarwertfaktor / Vervielfältiger *	V:		26,00
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			214.717 €
+ Bodenwert			257.000 €
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert			471.717 €
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	Zu- und Abschläge wie SW- Ermittlung		35.700 €
= Ertragswert			436.017 €
= Ertragswert gerundet			436.000 €
= entspricht € pro m ²	165 m ² Wohnfläche		2.642 €/m ² Wfl.

* Rentenbarwertfaktor: gem. Anlage I zu § 34 ImmoWertV

Vergleichswert aus dem Ertragswert (Kontrollwert)

rd. 436.000 €

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

9 Zusammenfassung und Ermittlung des Verkehrswerts

Die Ergebnisse der Wertermittlung werden wie folgt aufgeführt:

Bodenwert	rund	257.000 € (rd. 54 % vom VW)
Vergleichswert aus dem Ertragswert (Kontrollwert)	rund	436.000 €
Verkehrswert (VW) aus dem Grundstückssachwert	rund	474.000 €

Beide Verfahren zum Bewertungsobjekt liefern für sich genommen plausible Ergebnisse. Der Wertanteil alleine für den Grund und Boden liegt mit **257.000 €** bei ca. **54 %** des Verkehrswerts. Dies zeigt ein - bezogen auf den Wert der baulichen Anlagen im Verhältnis zur Wertigkeit des Grundstücks im Kontext zu dem bestehenden Risiko sowie der aktuellen Nachfrage am Grundstücksmarkt - realistisches und angemessenes Wertverhältnis. In der Sach- und Ertragswertermittlung wurden die wesentlichen grundstücksrelevanten Wertfaktoren einzeln aufgeführt und sachgerecht erfasst. Das Ergebnis aus dem Ertragswert liegt mit **rd. – 8 %** leicht unterhalb des aus dem Sachwertverfahren abgeleiteten Grundstückssachwerts und zeigt unter der Annahme einer Vermietung ebenfalls ein insgesamt plausibles Ergebnis.

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

Ziel:

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

Zur Eingrenzung des Ermessensspielraums:

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

Abschließendes Ergebnis:

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Das vorliegende Gutachten wurde unter den besonderen Bedingungen im Zwangsversteigerungsverfahren erstellt und kann hinsichtlich bestehender Grundstücksbelastungen abweichende Betrachtungen zu § 8 Absatz 3, §§ 46 bis 52 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) aufweisen. Der vorliegende Verkehrswert wird für den Verfahrenszweck der Zwangsversteigerung ohne Grundstücksbelastungen aus Abteilung II des Grundbuches (unbelastet) i. S. d. § 74a ZVG ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der Wert beeinflussenden Merkmale werden folgende unbelastete Verkehrswerte für das mit einem Einfamilienwohnhaus nebst Doppelgarage bebaute Grundstück für angemessen gehalten:

Verkehrswert für das i. S. d. § 74a ZVG unbelastete Grundstück Flst. 198/6	rd. 474.000 € (i. W.: vierhundertvierundsiebzigtausend Euro)
---	--

10 Schlussbemerkung

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

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

11 Versicherung

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

Augsburg, 10. November 2025



Uwe K. Stielke MRICS

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

12 Wesentliche Literatur

Neben den zitierten Quellen zu Spezialfragen liegen der Wertermittlung zugrunde:

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

13 Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in aktueller Fassung
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) in aktueller Fassung
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) - teilw. nunmehr in ImmoWertV 2021
- Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) - nunmehr in ImmoWertV 2021
- Vergleichswertrichtlinien (VW-RL) - nunmehr in ImmoWertV 2021
- Sachwertrichtlinien (SW-RL) - nunmehr in ImmoWertV 2021
- Ertragswertrichtlinien (EW-RL) - nunmehr in ImmoWertV 2021
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in aktueller Fassung
- Landesbauordnung in aktueller Fassung
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in aktueller Fassung

14 Anlagen

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