STIELKE & KOLLEGEN
Sachverständige für Immobilienbewertung

V e r k e h r s w e r t g u t a c h t e n

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

für ein mit einem

Einfamilienwohnhaus und Garagengebäude

bebautes Grundstück

Blick von NO auf Bebauung
von Grundstück Flst. Nr. 34/1

St.-Gallus-Straße 43 | 86459 Gessertshausen (Lkr. Augsburg)

V E R K E H R S W E R T

zum 02. März 2023

- nach dem äußeren Eindruck -

1 9 0. 0 0 0 €

- für das unbelastete Grundstück Flst. 34/1 -

S T I E L K E & K O L L E G E N
S a c h v e r s t ä n d i g e f ü r I m m o b i l i e n b e w e r t u n g
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

© STIELKE & KOLLEGEN - Sachverständige für Immobilienbewertung

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 ... 6
3.5 Anzahl der Gutachtenausfertigungen ... 7
3.6 Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen ... 7

4 Beschreibung des Grundstücks ... 7

4.1 Grundbuchamtliche Angaben ... 7
4.2 Ortsangaben / Lage ... 8
4.3 Bau- / Planungsrecht ... 8
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 ... 12

6 Beurteilung der baulichen Gegebenheiten ... 15

6.1 Objekt- und Grundrissbeurteilung, energetische Betrachtung ... 15
6.2 Besonnung und Belichtung ... 15
6.3 Baulicher Zustand ... 15

7 Wertermittlungsverfahren ... 17

7.1 Allgemein ... 17
7.2 Bewertungsmethoden ... 17
7.3 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ... 18
7.4 Umstände des Einzelfalls / Vorgehensweise ... 18
7.5 Darstellung der Bewertungssystematik ... 18

8 Bewertung ... 20

8.1 Ermittlung des Bodenwerts ... 20
8.2 Ermittlung des Sachwerts ... 23
8.3 Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt - Marktanpassung ... 29
8.4 Korrektur wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (BoG) ... 31
8.5 Ermittlung des Ertragswertes (Kontrollwert) ... 33

9 Zusammenfassung und Ermittlung des Verkehrswerts ... 36

10 Schlussbemerkung ... 37

11 Versicherung ... 38

12 Wesentliche Literatur ... 39

13 Gesetzliche Grundlagen ... 39

14 Anlagen ... 39

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Grundstück Flst. 34/1 bebaut mit einem **Einfamilienwohnhaus nebst Garagengebäude** Das bewertungsgegenständliche Wohnhaus umfasst ein Erdgeschoss sowie ein Dachgeschoss (Satteldach) und ist - soweit anhand der Planunterlagen ersichtlich - teilunterkellert. Gemäß den Unterlagen der Bauakte aus dem Staatsarchiv wurde das Ursprungsgebäude mit den Außenmaßen von 7 x 4 Metern etwa im Jahre 1949 als sog. Behelfsheim baubehördlich genehmigt und errichtet. Etwa im Jahre 1952 erfolgte an der Fassade NO (straßenseitig) ein Anbau - eine Erweiterung um ca. 1/3 der Fläche des Gebäudebestands. Soweit am Ortstermin von der Straße aus ersichtlich in Verbindung mit den vorliegenden Baugenehmigungsplanunterlagen des Jahres 1960 zur „Erweiterung und zum Umbau des Wohnhauses …“, dürften die zum Bewertungsstichtag vorhandenen Außendimensionen des Baukörpers der Baugenehmigung entsprechen. Die Bauzeit der Garage - soweit von der Straße aus ersichtlich, als Fertiggaragengebäude mit Flachdach an der Grundstücksgrenze NW errichtet - ist nicht genau bekannt. Soweit vor Ort sowie anhand der Lagepläne der vorgenannten Baugenehmigungen des Wohnhauses erkennbar, dürfte es sich um ein Baujahr jüngeren Datums handeln. Baugenehmigungsunterlagen konnten für das Garagengebäude nicht recherchiert werden. Nach baubehördlicher, schriftlicher Auskunft wird das Baujahr mit etwa 1992 angegeben.
Objektanschrift	St.-Gallus-Straße 43 | 86459 Gessertshausen (Lkr. Augsburg)
Grundbuch	Amtsgericht Augsburg Grundbuch von Deubach Blatt 793 Flurstück 34/1, St.-Gallus-Straße 43 Gebäude- und Freifläche zu 323 m²
Baujahr (lt. Unterlagen aus dem Staatsarchiv, Auskunft Bauverwaltung)	Ca. 1949: Ursprungsgebäude Behelfsheim Ca. 1952: Behelfsheim - Anbau Ca. 1960: Erweiterung und Umbau Wohnhaus Ca. 1992: Garagengebäude
Nutzung	Nicht genau bekannt. Das Wohnhaus war zum Bewertungsstichtag vermutlich bewohnt. Mietverhältnisse sind dem SV nicht bekannt.

Bruttogrundflächen: Wohnflächen: Nutzflächen:	**Wohnhaus** / *Bruttogrundfläche (BGF)* / *Wohnfläche (Wfl.)* / *Nutzfläche (Nfl.)* Kellergeschoss: ca. 21 m² / - / ca. 14 m² Erdgeschoss: ca. 77 m² / ca. 59 m² / - Dachgeschoss: ca. 77 m² / ca. 52 m² / - **Gesamt: ca. 175 m² / ca. 111 m² / ca. 14 m²** **Garage** / *Bruttogrundfläche (BGF)* / *Nutzfläche (Nfl.)* Erdgeschoss: ca. 18,00 m² / ca. 16,00 m² **Gesamt: ca. 18,00 m² / ca. 16,00 m²** Wichtige Hinweise zu den Flächenangaben siehe Ziffer 5.5 „Flächen und Maße“!
Grundstücksgröße	323 m² (lt. Grundbuch siehe oben)
Vorhandenes Zubehör gemäß § 97 BGB	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 nicht berücksichtigt und hier ggf. gesondert ausgewiesen. Zubehörstücke von besonderem Wert sind nicht bekannt und waren auch außerhalb des Wohnhauses nicht ersichtlich.
Besonderheiten	**Fehlende Innenbesichtigung:** 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. 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 - nur teilweise vorhandenen - Bestandsplänen entspricht. 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).

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

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 05.01.2023 (Post-Eingang am 10.01.2023).

3.3 Zweck des Gutachtens

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

Das vorliegende Gutachten erfolgt unter den besonderen Bedingungen im Zwangsversteigerungsverfahren und ist auf diesen Bestimmungszweck der Auftraggeberin beschränkt. In der Wertermittlung können daher abweichende Betrachtungen zu § 8 Absatz 3, §§ 46 bis 52 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) hinsichtlich bestehender Grundstücksbelastungen erfolgen, da der Verkehrswert für den Verfahrenszweck der Zwangsversteigerung ohne Grundstücksbelastungen der Abteilung II des 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, grundstücksübergreifender 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 Gruppenausgebote 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 **02. März 2023** 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.

Wichtiger Hinweis zur Kriegssituation in der Ukraine:

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

3.5 Anzahl der Gutachtenausfertigungen

Das Verkehrswertgutachten wurde auftragsgemäß in **9-facher Ausfertigung** erstellt (davon eines ungebunden).

3.6 Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen

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

- Unbeglaubigte Kopie aus dem betreffenden Grundbuch (Ausdruck vom 12.01.2023)
- Auszug aus dem Katasterkartenwerk M 1:1000 (erstellt am 13.01.2023)
- Schriftliche Auskünfte der zuständigen Behörden
- Kopien aus der tlw. vorhandenen Bauakte (vom Staatsarchiv Augsburg übermittelt)
- Angaben des zuständigen Gutachterausschusses
- Daten aus der Ortsbesichtigung

Abschluss der Recherchen: 28.03.2023

4 Beschreibung des Grundstücks

4.1 Grundbuchamtliche Angaben

Amtsgericht Augsburg; Grundbuch von Deubach
Blatt 793; Flurstück 34/1, St.-Gallus-Straße 43, Gebäude- und Freifläche zu 323 m²

<u>Bestandsverzeichnis (BV) / Erste und zweite Abteilung</u>
Genaue Eintragungen und textliche Formulierungen innerhalb der einzelnen Abteilungen sind der Auftraggeberin bekannt und dem betreffenden Grundbuch zu entnehmen (auftragsgemäß hier

nicht anliegend). Ferner waren auftragsgemäß keine Rechte gesondert zu bewerten. Bewilligungsurkunden wurden durch den Sachverständigen nicht eingesehen. Das Grundstück wird lastenfrei bewertet (d. h. ohne Grundstücksbelastungen, siehe Ziffer 3.3).

Nachrichtlich: In Abt. II waren neben dem Zwangsversteigerungsvermerk unter lfd. Nr. 3 zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, unter lfd. Nr. 1 die Verpflichtung zur Duldung der Rohrleitungen für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Bd. 13 Bl. 484 BVNr. 35 (FlNr. 44/2 im Bestand vor Vollzug des VN 229/66) sowie unter lfd. Nr. 2 das Bedingte Geh- und Fahrtrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstück Bd. 18 Bl.646 BVNr. 1 (FlNr. 268/7) eingetragen. Ein Herrschvermerk im Bestandsverzeichnis des Grundbuches war nicht eingetragen.

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: Gessertshausen ist eine Gemeinde im schwäbischen Landkreis Augsburg und zählt rd. 4.471 Einwohner (Stand: 31.12.2022, Internetseite der Gemeinde). Die Gemeinde liegt im Landkreis Augsburg und besteht aus 6 Ortsteilen: Der Hauptort Gessertshausen, Deubach, Döpshofen, Margertshausen, Oberschönenfeld und Wollishausen.

Nähere Umgebung:

Struktur:	gemischte Wohngebietslage in ländlicher Umgebung im Ortsteil Deubach
Prägung:	teils EFH, teils kleinere MFH (ZFH) älterer Baujahre, teils Anwesen zur landwirtschaftlichen Nutzung sowie vereinzelt gewerblich genutzte Grundstücke
Besonderheit:	-

Verkehrsanbindung: Insgesamt mittlere Verkehrsanbindung zu regionalen und überregionalen Verkehrswegen sowie zum öffentlichen Nahverkehr; Autobahn A 8 (Auffahrt Adelsried) in ca. 10 km nördlicher Entfernung; Anschluss von Deubach / Gessertshausen an den Augsburger Verkehrsverbund nebst Bürgerbus mit regelmäßigen Busverbindungen von Deubach nach Augsburg und zurück.

Immissionen: Vom Sachverständigen waren zum Zeitpunkt des Ortstermins der Lage an einer Ortsdurchfahrtsstraße entsprechend Immissionen wahrnehmbar.

Wohnlage: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen sowie mittel- und langfristigen Bedarf sowie öffentliche Einrichtungen wie Grundschule und Kindergärten sind in Gessertshausen sonst (z. B. weiterführende Schulen) in den nahliegenden Nachbargemeinden vorhanden. Insgesamt betrachtet ist von einer ländlich geprägten, mittleren Wohnlage mit zeitweisen Beeinträchtigungen aufgrund der unmittelbaren Lage an der Durchfahrtsstraße auszugehen.

4.3 Bau- / Planungsrecht

Nach Auskunft der zuständigen Behörde richtet sich das Baurecht für das zu bewertende Grundstück nach § 34 Baugesetzbuch BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammen-

hang bebauten Ortsteile). Eine evtl. Bebauung ist dann zulässig, wenn das Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt und es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen dabei gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

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

Nach schriftlicher Auskunft der zuständigen Baubehörde existiert für den betreffenden Bereich des Bewertungsgrundstückes kein Flächennutzungsplan (FNP). Weiterführende Recherchen wurden seitens des SV hierzu nicht betrieben.

Das Objekt befindet sich nach Behördenauskunft in keinem Sanierungs- oder Umlegungsgebiet.

Besondere bauplanungsrechtliche Beschränkungen (z. B. Wasser- Natur- Landschaftsschutzgebiet oder Überschwemmungsgebiet) bestehen lt. Behördenauskunft nicht.

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:	Orts-durchfahrtsstraße:	ortsüblich ausgebaut, asphaltiert und befestigt
	Gehweg:	beidseitig vorhanden
	Parkmöglichkeiten:	im öffentlichen Straßenbereich, stark eingeschränkt
Leitungen zur Ver- / Entsorgung:	Nicht genau bekannt, Anschlüsse vermutlich vorhanden	

Die Grundstücke scheinen 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 Auskunft der Behörde, befindet sich das Objekt nicht in einem altlastenverdächtigen Gebiet

Topographie:	soweit einsehbar: geringfügige Grundstücksneigung
Form:	Polygonaler Zuschnitt Mittlere Breite, NW-SO: ca. 16,5 m, mittlere Tiefe SW-NO: ca. 19,5 m
Größe:	gem. Grundbuch 323 m²

4.6 Denkmalschutz

Laut 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 freistehendes Einfamilienwohnhaus. Die Garage steht als Grenzbaukörper auf der Grundstücksgrenze NW und ist von der straßenseitigen Grundstücksgrenze um etwa 6 Meter Richtung SO 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, Einfamilienwohnhaus (EFH) in - lt. Planunterlagen - teilweise massiver Bauweise die Erweiterung betreffend; Ursprungsbau Behelfsheim - lt. Planunterlagen - in ausgemauerter Fachwerkbauweise. Das Gebäude besteht, soweit bekannt - aus Erdgeschoss und Dachgeschoss und ist - gemäß der Planunterlagen - lediglich teilunterkellert.

Konstruktion

Fundament:	Nicht bekannt
Außenwände:	Nicht bekannt
Innenwände:	Nicht bekannt
Böden/Decken:	Nicht bekannt
Dach:	Satteldach, vmtl. in Holzkonstruktion; Dachhaut Biberschwanzdeckung; Dachgauben (Schleppgauben auf Dachflächen beidseitig); Parabolantenne; Stromdachständer vorhanden
Dachentwässerung:	Vorhanden
Eingangsbereich an SO-Fassade:	Zweiseitig begehbares, 4 bzw. 5-stufiges, massives, gefliestes Eingangstreppenpodest; Hauseingangstüre, Klingeltaster, Außenbeleuchtung vorhanden,
Treppen/-haus:	Nicht genau bekannt; gemäß Grundriss halb-gewendelte Treppe mit einseitig längerem (asymmetrischem) Treppenanlauf
Heizung/WW:	Nicht bekannt
Zustandsmerkmale:	Soweit von außen ersichtlich, dem Alter und der Baujahreszeit entsprechender, in Teilbereichen sanierungs- und modernisierungswürdiger Zustand.

Ausstattung:

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

Böden:	Nicht bekannt
Decken:	Nicht bekannt
Wände:	Nicht bekannt
Fenster:	Nicht bekannt
Balkon/Terrasse:	Nicht bekannt
Innentüren:	Nicht bekannt
Heizung / WW:	Nicht bekannt
Elektro:	Nicht genau bekannt, soweit von außen ersichtlich, Stromdachständer 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

Garage

Konstruktionsart:	Soweit anhand von der Straße aus ersichtlich, Fertiggarage mit Flachdach als Grenzbaukörper
Boden:	Nicht bekannt
Wände:	Nicht genau bekannt; soweit ersichtlich Außenwände vmtl. Betonfertigteile
Dach:	Nicht genau bekannt; soweit ersichtlich Flachdachkonstruktion
Tor/Tür/Fenster:	Nicht genau bekannt; soweit ersichtlich Garagentor als Metall-Schwingtor
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 ersichtlich - andere 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, teilweise instandsetzungsbedürftigen Gesamteindruck.

5.5 Flächen und Maße

Allgemeine Hinweise:

Die nachfolgenden Flächen- und Raumangaben basieren auf den vorliegenden und weitgehend maßstabsgerechten Planunterlagen sowie Erkenntnissen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Vom Sachverständigen wurde kein Aufmaß vorgenommen. Die Maßentnahmen erfolgten weitgehend

durch planimetrisches Messen. Die Angaben sind augenscheinlich plausibel und für die Wertermittlung hinreichend genau. Für etwaige Flächendifferenzen übernimmt der Sachverständige keine Haftung.

Bruttogrundfläche (BGF)

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

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

Wohnfläche (WoFl)

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

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

Bruttorauminhalt (BRI)

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

Wohnhaus	*Bruttogrundfläche (BGF)*	*Wohnfläche (Wfl.)*	*Nutzfläche (Nfl.)*
Kellergeschoss	ca. 21 m²	-	ca. 14 m²
Erdgeschoss	ca. 77 m²	ca. 59,00 m²	-
Dachgeschoss	ca. 77 m²	ca. 52,00 m²	-
Gesamt:	**ca. 175 m²**	**ca. 111,00 m²**	**ca. 14 m²**

Garage	*Bruttogrundfläche (BGF)*	*Nutzfläche (Nfl.)*
Erdgeschoss	ca. 18,00 m²	ca. 16,00 m²
Gesamt:	**ca. 18,00 m²**	**ca. 16,00 m²**

Wichtige Hinweise zu den Flächenangaben:

Eine Innenbesichtigung der Baulichkeiten nebst der von der Straße aus nicht einsehbaren Grundstücksbereiche wurde zum Zeitpunkt des Ortstermins nicht ermöglicht. Für die aufstehenden Baulichkeiten des Wohngebäudes lagen im Zeitraum der Gutachtensbearbeitung Planunterlagen der jeweiligen Baugenehmigungen vor. Eine Wohn- und Nutzflächenberechnung oder Flächenaufstellung lag nicht vor. Es waren lediglich Flächenangaben in den Räumen der jeweiligen Grundrisse eingetragen. Die Wohnfläche wurde unter Zugrundelegung der weitgehend bemaßten Grundrisse der Baugenehmigungsunterlagen überschlägig ermittelt. Die Wohnfläche des DG beinhaltet einen 50%- Ansatz des im Grundriss dargestellten Balkons, ob dieser (noch) existent ist, ist dem SV mangels eingehender Inaugenscheinnahme des Bewertungsgrundstückes nicht bekannt. Ferner sind teilweise Abweichungen (rd. 3 m² in der Summe der Wohnfläche des DG) zwischen den - auf Basis der Maßketten - ermittelten Wohnflächen des SV und den Flächenangaben in den jeweiligen Räumen des DG festzustellen. Als Ursache für die Flächendifferenz ist der möglicherweise nicht / nicht vollständig berücksichtigte Flächenabzug im Bereich der Dachschrägen zwischen der 1- und 2-Meterlinie in den vorliegenden Planunterlagen denkbar. Die Flächenangaben der Fertiggarage wurden vom Sachverständigen auf der Grundlage planimetrischer Messung im amtlichen Lageplan überschlägig ermittelt.

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:
- Ursprungsgebäude: Behelfsheim etwa 1949
- Bauweise nicht genau bekannt, lt. Planunterlagen Ursprungsbau als ausgemauerter Fachwerkbau
- Geschossigkeit ursprgl.: EG, soweit bekannt vmtl. ursprgl. ohne Unterkellerung

- Nach Umbau: Wohnhaus etwa 1960
- Bauweise nicht genau bekannt, lt. Planunterlagen Anbauten in Massivbauweise zum Gesamtbau EFH
- Geschossigkeit: EG, DG, lt. Planunterlagen Teilunterkellerung

Fertiggarage:
- Baujahr ca. 1992
- Garagengebäude mit Flachdach als Grenzbaukörper
- Geschossigkeit: Nicht genau bekannt, vmtl. EG, nicht unterkellert

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. nicht mehr 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 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 bis unterdurchschnittlichen Besonnungs- und Belichtungsverhältnissen des Wohngebäudes aufgrund der freistehenden Gebäudelage und der ausreichenden Abstandsflächen einerseits, der verhältnismäßig geringen und kleinen Gebäudeöffnungen nebst der Ausrichtung zur Straße / Straßenlage andererseits.

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 Disposition 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 einen teilweise sanierungs- / modernisierungsbedürftigen Eindruck. Es waren übliche alters-, gebrauchs- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen an den Fassaden sowie Sanierungs- / Modernisierungsbedarf (z. B. Sockelbereich an der Außenfassade, Dachbereich / Dachentwässerung, Haustüre, Fenster), teils Instandsetzungserfordernisse an den Außenanlagen (z. B. an den befestigten Bereichen der Zuwegungen des Hauszugangs, Belag Treppeneingangspodest) 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 8 %** 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

<u>Vergleichswertverfahren:</u>

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 Vergleichs-objekten eine unmittelbare Vergleichbarkeit besteht.

<u>Ertragswertverfahren:</u>

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.

<u>Sachwertverfahren:</u>

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

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

7.3 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs

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

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

7.4 Umstände des Einzelfalls / Vorgehensweise

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

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

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

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

7.5 Darstellung der Bewertungssystematik

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

1. die allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV, z. B. allgemeine Wirtschaftslage, Verhältnisse auf dem Kapitalmarkt, demographische Entwicklung)

2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV, z. B. Baumängel, Bauschäden)

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

1. Ermittlung des vorläufigen Sachwerts (vSW)
   In der nachfolgenden Bewertung wird somit zunächst der vorläufige – schadensfreie und unbelastete – Sachwert ermittelt.

2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts (mvSW)
   Im zweiten Schritt ist zu prüfen, inwieweit das Ergebnis an den Markt anzupassen ist

3. Ermittlung des Sachwerts (SW)
   In einem dritten Schritt sind „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ i. S. d. § 8 Abs. 3 ImmoWertV sachgerecht zu berücksichtigen (z. B. Baumängel, Schäden etc.).

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

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

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

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

8 Bewertung

8.1 Ermittlung des Bodenwerts

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

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

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

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

Bodenrichtwert und Bodenrichtwertgrundstück:

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

Laut Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses wird der zuletzt veröffentlichte durchschnittliche erschließungsbeitragsfreie (ebf) Bodenrichtwert (BRW) zum 01.01.2022 mit **380 €/m²** Grundstücksfläche (Bodenrichtwertzone 21481020) für unbebaute Grundstücke angegeben. Der BRW bezieht sich auf gemischte Bauflächen (M). Weitere wertrelevante Kennzahlen bezogen auf den Bodenrichtwert (z. B. WGFZ) wurden seitens des Gutachterausschusses nicht angegeben.

Das 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 01.01.2022. Der Bewertungsstichtag für das gegenständliche Grundstück hingegen datiert zum 02. März 2023. Aufgrund der in den letzten Jahren feststellbaren Bodenwertsteigerungen im Kontext zur aktuell teils verhaltenen Nachfrage, ausgelöst durch die Kriegssituation in der Ukraine, gestiegener Bauzinsen, der überdurchschnittlich hohen Inflation sowie der zu erwartenden Preiserhöhungen im Bereich der Energiekosten

(Gas, Öl, Strom) geht der Sachverständige von einer insgesamt gedämpften Bodenwertentwicklung zum Stichtag aus. Insofern hält der Sachverständige den Bodenrichtwert als Grundlage für die weitere Bewertung als marktgerecht (**Faktor** somit **1,00**).

Anpassung Lage, Immissionen:

Der Werteinfluss einer - im Vergleich zu den durchschnittlichen BRW-Grundstücken der betreffenden Bodenrichtwertzone - erhöhten Immissionsbelastung aufgrund der unmittelbaren Straßenlage des Bewertungsgrundstückes an der St.-Gallus-Straße als Ortsdurchfahrtsstraße in Verbindung mit dem nahen Straßenmündungsbereichs der Freiherr-von-Zech-Straße und der gegenüberliegenden gewerblichen Grundstücksnutzung (Küchenmöbelgewerbe), kommt im durchschnittlichen Bodenrichtwert nicht ausreichend zum Ausdruck. Die über die üblichen Beeinträchtigungen hinausgehenden zusätzlichen Belastungen (Lärm, Erschütterungen, Staub etc.) werden als nachteilig betrachtet und mit einem **Wertabschlag** von rund **- 5 %** für angemessen und gerechtfertigt (**Faktor** somit **0,95**) angenommen.

Anpassung Grundstücksgröße:

Ferner zeigt sich das Grundstück mit der vorhandenen Grundstücksgröße mit 323 m² im Vergleich zur durchschnittlichen Größe des BRW-Grundstücks in der betreffenden Bodenrichtwertzone mit der Nutzungsart „Gemischte Baufläche“ relativ klein. Aufgrund statistischer Untersuchungen nebst Kommentaren aus der einschlägigen Fachliteratur wurde nachgewiesen, dass Grundstücke mit abnehmenden Größen tendenziell mit höheren Bodenwerten bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche gehandelt werden, und umgekehrt. Folgende Umrechnungskoeffizienten sind, sofern vom örtlichen Grundstücksmarkt keine besseren Erkenntnisse vorliegen, für konventionelle Wohnbaugrundstücke heranziehbar. [1]

Umrechnungskoeffizient:

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

Aufgrund der gegebenen kleinen Grundstücksgröße des Bewertungsobjektes im Verhältnis zu den durchschnittlichen Grundstücksgrößen in der betreffenden BRW-Zone, hält der Sachverständige nach sachverständigem Ermessen eine Anpassung für das o. g. abweichende Grundstücksmerkmal (einen **Zuschlag** von etwa **20 %** für angemessen und gerechtfertigt (Anpassungsfaktor somit **1,20**). **Im Zusammenhang der Ermittlung des vorläufigen Sachwertes** erfolgt die Bodenwertanpassung hinsichtlich der Abweichung der Flächengröße **analog der Modellparameter** des zuständigen Gutachterausschusses **zur Ableitung der Sachwertfaktoren** im Rahmen einer Korrektur wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (siehe Punkt 8.4).

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

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

Bodenrichtwert (BRW, ebf.)		**380 €/m²**
Anpassung konjunkturelle Entwicklung	x	1,00
Anpassung abweichende Grundstücksgröße	x	1,20
Anpassung Lage, Immissionen	x	0,95
objektspezifisch angepasster BRW		**430 €/m²**
Grundstücksfläche gesamt	x	323 m²
Bodenwert	=	138.890 €
Bodenwert (gerundet)	**=**	**139.000 €**

Bodenwert $_{absolut,}$ Grundstück Flurstück 34/1

rd. 139.000 €

Der Bodenwert als **Eingangswert** im Rahmen der Ermittlung des vorläufigen Sachwertes errechnet sich somit aus dem anzusetzenden Bodenrichtwert, den jeweiligen Anpassungen (Berücksichtigung Flächengrößenanpassung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal; Punkt 8.4) analog der Modellparameter des GAA zur Ableitung der Sachwertfaktoren und der vorhandenen Grundstücksfläche wie folgt:

Bodenrichtwert (BRW, ebf.)		**380 €/m²**
Anpassung konjunkturelle Entwicklung	x	1,00
Anpassung Lage, Immissionen	x	0,95
objektspezifisch angepasster BRW		**360 €/m²**
Grundstücksfläche gesamt	x	323 m²
Bodenwert	=	116.280 €
Bodenwert (gerundet)	**=**	**116.000 €**

Bodenwert (Eingangswert bei Ermittlung des vorläufigen Sachwertes)

Grundstück Flurstück 34/1

rd. 116.000 €

Der **Differenzbetrag, Δ BW**: 139.000 € - 116.000 € = **rd. 23.000 €**, aus dem ermittelten Bodenwert $_{absolut}$ und dem Bodenwert $_{Eingangswert\ vSW}$ wird unter Punkt 8.4, im Rahmen einer Korrektur wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, als Zuschlag wegen abweichender Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks vom durchschnittlichen BRW-Grundstück in der betreffenden BRW-Zone berücksichtigt.

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 aktuellen Grundstücksmarktbericht 2021 nebst der „wertDaten“ (für die Wertermittlung erforderlichen Daten, veröffentlicht im Januar 2022) 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.

<u>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen:</u>

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

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

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

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

Standardstufe 3 entspricht in etwa einer mittleren Gebäudeausstattung mit überwiegenden Ausstattungsmerkmalen mit Baujahr nach ca. 1995 bis ca. 2005. Standardstufe 4 entspricht einer guten Gebäudeausstattung mit überwiegenden Ausstattungsmerkmalen mit Baujahr nach ca. 2005 bis ca. 2010. Standardstufe 5 entspricht abschließend einer gehobenen Gebäudeausstattung mit überwiegenden Ausstattungsmerkmalen mit Baujahr nach ca. 2010. [2]

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

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

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** wurde soweit bekannt und ersichtlich **ursprünglich als sog. Behelfsheim** etwa in den Jahren **1949 /1952** errichtet. Etwa **1960** erfolgte die Erweiterung bzw. der Umbau des Wohnhauses mit vmtl. jener Baumasse / Dimension, die der zum Bewertungsstichtag entspricht. Die Garage entstammt - soweit bekannt - etwa aus dem Jahre 1992. Nach dem äußeren Erscheinungsbild des Wohngebäudes - soweit von der Straße aus ersichtlich - wird ein fiktives Baujahr des Wohngebäudes von 1960 unterstellt. Das Baujahr der Garage wird mit 1992 angenommen.

Bei dem Ansatz des gewählten Kostenkennwertes ist somit unter Würdigung des Alters der baulichen Anlage von einem fiktiven Baujahr innerhalb der **Standardstufen 1 und 2** 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
sowie
Ein- / Zweifamilienhaus, in Anlehnung an NHK 2010 Typ 1.21
Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut, nicht unterkellert
insgesamt durchschnittlicher meist baujahreszeitlicher Ausstattungsstandard
fiktives Bj. ca. 1960, angenommene NHK Standardstufe zwischen 1 und 2
Gewählter Kostenkennwert ca. 870 €/m² BGF

Garage: Einzelgarage/Mehrfachgarage, in Anlehnung an NHK 2010 Typ 14.1
Baujahreszeitlicher durchschnittlicher Ausstattungsstandard
Fertiggarage
entspricht überwiegend der NHK Standardstufe 3:
Gewählter Kostenkennwert: ca. 245 €/m² BGF

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

Baupreisentwicklung:

Die herangezogenen Normalherstellungskosten beziehen sich auf das Jahr 2010. Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag liegt hingegen im Jahr **2023**. Die Normalherstellungskosten sind mithilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV). Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex[3]) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden.

Die Baupreissteigerung vom Jahr 2010 bis zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag liegt laut dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamts seit der - für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag relevanten - letzten Veröffentlichung im Januar 2023 bei 71,7 % (= 171,7; Basis 2010 = 100) für Wohngebäude (**Faktor in Sachwertberechnung** somit **1,717**).

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 nachweislich baurechtlich genehmigten Flächen in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit mit rd. **175 m²** für das **Wohnhaus** und **rd. 18 m²** für die **Garage** 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 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, Eingangsüberdachun-

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

gen, 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.

Garage:
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 - soweit von außen ersichtlich - 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 im aktuellen **Grundstücksmarktbericht 2021** nebst der **„wertDaten“** (für die Wertermittlung erforderlichen Daten, veröffentlicht im Januar 2022), sind entsprechend als Modellgrundlage anzuwenden.

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

Gesamtnutzungsdauer Wohnhaus (GND):	**ca. 80 Jahre**
Gesamtnutzungsdauer Garage (GND):	**ca. 60 Jahre**

Unter vorgenannten zugrunde gelegten Ausführungen und Annahmen wird das **fiktive Baujahr** des **Wohngebäudes** seitens des Sachverständigen von etwa **1960** unterstellt. Das Baujahr der Garage wird mit 1992 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 (fiktives Bj. 1960):	ca. 63 Jahre
	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND):	**ca. 17 Jahre**

Garage:	Gesamtnutzungsdauer (GND): (in Anlehnung an das Sachwertmodell GAA)	ca. 60 Jahre
	Alter (angenommenes Bj. 1992):	ca. 31 Jahre
	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND):	**ca. 29 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. 63 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer:	ca. 80 Jahre
	Wertminderung rund:	ca. 78,75 % (linear)
	somit Faktor Wertminderung im SWV:	**ca. 0,21**
Garagengebäude:	Alter:	ca. 31 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer:	ca. 60 Jahre
	Wertminderung rund:	ca. 51,66 % (linear)
	somit Faktor Wertminderung im SWV:	**ca. 0,48**

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)	870 €/m²	
x	Regionalfaktor (gem. Modellparameter GAA)	1,0	
x	Baupreisentwicklung seit 2010	1,717	
x	Bruttogrundfläche BGF rund	175 m²	260.728 €
=	Herstellkosten		260.728 €
+	Besondere Bauteile und "C-Flächen" der BGF	0,00%	- €
=	Durchschnittliche Herstellkosten der baulichen Anlage		260.728 €
-	Alterswertminderung linear		0,2125
=	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage		55.405 €
+	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	5,00% d. vSW d. baul. Anlage	2.770 €
=	**Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen**		**58.175 €**
=	*entspricht € pro m² Wohnfläche*	*bei 111 €/m² Wfl.*	*524 €/m²*

	Garage:		
	Durchschnittliche Herstellkosten (NHK 2010)	245 €/m²	
x	Regionalfaktor (gem. Modellparameter GAA)		
x	Baupreisentwicklung seit 2010	1,717	
x	Bruttogrundfläche BGF rund	18,00 m²	7.572 €
=	Herstellkosten		7.572 €
+	Besondere Bauteile und "C-Flächen" der BGF	0,00%	- €
=	Durchschnittlicher Herstellkosten der baulichen Anlage		7.572 €
-	Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV		0,4833
=	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlage		3.660 €
+	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen	0,00%	- €
=	**Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen**		**3.660 €**
=	*entspricht € pro m² Nutzfläche*	*bei 16,0 €/m² Nfl.*	*229 €/m²*

	Zusammenfassung	
	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen und Außenanlagen (Wohnhaus)	58.175 €
	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (Garage)	3.660 €
+	Bodenwert	116.000 €
=	**Vorläufiger Sachwert des Grundstücks rd.**	**178.000 €**
=	entspricht € pro m² Wohnfläche bei rd. 111 m²	1.604 €/m²

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks (vSW)

- ohne Marktanpassung, schadensfrei und unbelastet -

rd. 178.000 €

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 **Grundstücksmarktberichtes 2021** nebst der **„wertDaten“** (für die Wertermittlung erforderlichen Daten, veröffentlicht im Januar 2022), empirisch abgeleitet, welche im bewertungsgegenständlichen Falle anzuwenden sind. Die Sachwertermittlung erfolgt daher auf Grundlage der seitens des Gutachterausschusses empirisch erhobenen Sachwertfaktoren in Abgleich mit den eigenen Erfahrungswerten des unterzeichnenden Sachverständigen über den regionalen Immobilienmarkt, in Anlehnung an die empfohlenen Vorgehensweisen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

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

Anzahl der auswertbaren Fälle:	1.866
Betrachtete Geschäftsjahre:	01.01.2017 bis 30.06.2021
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 **178.000 €** folgender objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor auf Basis der nachstehenden Eingangsparameter gemäß dem Berechnungstool des Gutachterausschusses (SW-Faktoren in den Landkreisen Aichach-Friedberg und Lkr. Augsburg, **basierend** auf ausgewerteten Geschäftsjahren 2017 bis Juni 2021):

- Ein-/Zweifamilienwohnhäuser
- Lagepunkte: 30
- Restnutzungsdauer: 17 Jahre
- Bruttogrundfläche: 175 m²

Objektspezifisch angepasster Sachwert-Faktor:	**1,49**
95% Vertrauensintervall, Spanne:	1,44 – 1,53

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

1,03

als angemessen und gerechtfertigt beurteilt.

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

Vorläufiger Sachwert (unbelastet/schadensfrei)	178.000 €	
x Marktanpassung (SW-Faktor)	1,030	
= Marktangepasster vorläufiger Sachwert rund	183.000 €	1.649 €/m² Wfl.

Plausibilisierung der Ergebnisse:

Gebäudefaktoren

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

Die Ableitung der Gebäudefaktoren basiert laut dem Grundstücksmarktbericht auf folgender Stichprobe (Beschreibung der Stichprobe):

Anzahl der auswertbaren Fälle:	2.517
Betrachtete Geschäftsjahre:	01.01.2017 bis 30.06.2021
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 (Gebäudefaktor EFH-ZFH in den Landkreisen Aichach-Friedberg und Lkr. Augsburg):

- Ein-/Zweifamilienwohnhäuser
- Lagepunkte: 30
- Wohnfläche: 111 m²
- Grundstücksfläche: 323 m²
- Standardstufe: 1,5-2,0
- Tatsächliches Gebäudealter 66-75 Jahre
- Keller tlw. / keiner vorhanden
- Keine Modernisierung
- Freistehendes Gebäude
- Unvermietet

Objektspezifisch angepasster Gebäudefaktor:	**2.550 €/m²**
(angepasster, vorläufiger Vergleichswert):	283.094 €
95% Vertrauensintervall, Spanne:	2.406 – 2.709 €/m²

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 oberirdischer Wohnfläche mit **1.604 €/m²** im Abgleich mit den o. g. seitens des Gutachterausschusses aufgeführten Gebäudefaktoren außerhalb des untersten Wertes der angegebenen Wertspanne (unt. Wert 2.406 €/m²). Der ermittelte Gebäudefaktor 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 **183.000 €** wird durch den unter Ziffer 8.5 ermittelten marktangepassten **vorläufigen Ertragswert** als **Kontrollwert** in Höhe von **rund 183.000 €** in plausibler und hinreichend genauer Weise gestützt. Der vorläufige Ertragswert liegt auf gleicher Höhe des vorläufigen marktangepassten Grundstückssachwertes.

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 **183.000 €** 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.

Bodenwertanpassung: Zuschlag wg. Abweichung Grundstücksgröße:

Wie unter Punkt 8.1 (Ermittlung des Bodenwertes) bereits ausgeführt, hält der Sachverständige aufgrund der gegebenen kleinen Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstückes im Verhältnis zu den durchschnittlichen Grundstücksgrößen in der betreffenden BRW-Zone eine Anpassung für das abweichende Grundstücksmerkmal (**Zuschlag** von etwa **20 %** für angemessen und gerechtfertigt (Anpassungsfaktor somit **1,20**). Die Bodenwertanpassung hinsichtlich der Abweichung der Flächengröße erfolgt im vorliegenden Fall **analog der Modellparameter** des zuständigen Gutachterausschusses **zur Ableitung der Sachwertfaktoren** im Rahmen einer Korrektur wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale an dieser Stelle.

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 ggf. 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	**183.000 €**	1649 €/m² Wfl.
+	∆ BW, Zuschlag wg. abweichender Grundstücksgröße	23.000 €	
./.	Pausch. Abschlag wg. fehlender umfassender Inaugenscheinnahme,8 %	14.640 €	
=	**Sachwert**	**191.000 €**	1721 €/m² Wfl.

Verkehrswert (Marktwert)

rd. 190.000 €

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.
Einheit WH gesamt (EG und DG)	rd. 111,00 m² Wfl.	7,40 €/m² Wfl.	821,40 €	9.856,80 €
Garage	1,00 Stck	40,00 €/Stck.	40,00 €	480,00 €
Rohertrag gesamt:			**861,40 €**	**10.336,80 €**

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
Einheit WH gesamt (EG und DG)	rd. 111,00 m² Wfl.	ca. 300 € p.a.	ca. 12,20 €/m² p.a.	ca. 2,00 % des RoE
Garage	rd. 16,00 m² Nfl.	ca. 40 € p.a.	ca. 100,00 € p.a.	
Summen	RoE: 10.337 €	ca. 340 € p.a.	ca. 1.454 € p.a.	ca. 207 € p.a.
		Bewirtschaftungskosten (BWK) gesamt :	**ca. 2.001 € p.a.**	**19,4% v. RoE**

Liegenschaftszinssatz (LSZ)

Der zuständige Gutachterausschuss hat Liegenschaftszinssätze für Ein-/ Zwei- und Mehrfamilienwohnhäuser abgeleitet. Gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2021 nebst der „wertDaten“ (für die Wertermittlung erforderlichen Daten, veröffentlicht im Januar 2022), wurde ein durchschnittlicher objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 1,9 % (Spanne von 1,5 bis 2,3), bei einer durchschnittlichen (gemäß der Stichprobe Mindest-) Restnutzungsdauer von 20 Jahren einer durchschnittlichen Wohnfläche von 111 m² sowie einer Standardstufe von 1,5-2,0 abgeleitet. Der Stichprobe lagen 212 auswertbare Fälle aus den betrachteten Geschäftsjahren vom 01.01.2017 bis 31.12.2020 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. **2,85 %** 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 2023	ca. 17 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 Garage			
	Roherträge			*Mieten p.a.*
	Rohertrag gem. Aufstellung			10.337 €
	Jahres-Roherträge Gesamt (JRoE)			10.337 €
-	*Bewirtschaftungskosten*	*%-Sätze der JRoE bzw. pauschal*		
	siehe obige Aufstellung			2.001 €
=	Jahres-Reinerträge Gesamt (JRE)			8.336 €
-	Bodenwertverzinsung (BW x LSZ) *	116.000 €		3.306 €
	objektspezifisch angepasster Liegenschaftszins (oaLSZ)		2,85%	
=	Gebäudejahresreinertrag (JRE)			5.030 €
	Restnutzungsdauer	Jahre:	17	
x	Rentenbarwertfaktor / Vervielfältiger **	*V:*	13,33	
=	vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			67.031 €
+	Bodenwert			116.000 €
=	**marktangepasster vorläufiger Ertragswert**			**183.031 €**
	Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	Zu- und Abschläge wie SW- Ermittlung		8.360 €
=	Ertragswert			191.391 €
=	**Ertragswert gerundet**			**190.000 €**
=	*entspricht € pro m²*	*111 m² Wohnfläche*		*1.712 €/m² Wfl.*

***** Bodenwertverzinsung aus Bodenwert analog Modellparameter GAA zur Ableitung LSZ

****** Rentenbarwertfaktor: gem. Anlage I zu § 34 ImmoWertV

Vergleichswert aus dem Ertragswert (Kontrollwert)

rd. 190.000 €

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. Zusammenfassung und Ermittlung des Verkehrswerts

9 Zusammenfassung und Ermittlung des Verkehrswerts

Die Ergebnisse der Wertermittlung werden wie folgt aufgeführt:

Bodenwert absolut	rund	139.000 € (rd. 73 % vom VW)
Vergleichswert aus dem Ertragswert (Kontrollwert)	rund	190.000 €
Verkehrswert (VW) aus dem Grundstückssachwert	**rund**	**190.000 €**

Beide Verfahren zum Bewertungsobjekt liefern für sich genommen plausible Ergebnisse. Der Wertanteil alleine für den Grund und Boden liegt mit 139.000 € bei ca. 73 % 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 entspricht dem Ergebnis des aus dem Sachwertverfahren abgeleiteten Grundstückssachwerts und zeigt unter der Annahme einer Vermietung ebenfalls ein insgesamt plausibles Ergebnis.

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

Ziel:

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

Zur Eingrenzung des Ermessensspielraums:

Jede gutachterliche Wertermittlung unterliegt naturgemäß einem gewissen Ermessensspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum so weit wie möglich 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 Ermessensspiel-raums vorgenommen.

Abschließendes Ergebnis:

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

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

Unter Berücksichtigung der Wert beeinflussenden Merkmale wird folgender unbelasteter Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus nebst Garage bebaute Grundstück für angemessen gehalten:

Verkehrswert für das unbelastete Grundstück Flst. 34/1	**rd. 190.000 €** (i. W.: einhundertneunzigtausend 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, 05. April 2023

……

Uwe K. Stielke MRICS

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

12 Wesentliche Literatur

Neben den zitierten Quellen zu Spezialfragen liegen der Wertermittlung zugrunde:

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

13 Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in aktueller Fassung
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 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