

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

über das Grundstück in	86633 Neuburg a. d. Donau Stadtteil Rödenhof Rödenhof 24
Objekt	Flurstück Nr. 1183/23, Größe ca. 432 m ² - Wohnhaus Wohnfläche ca. 88 m ² Nutzfläche ca. 40 m ² - Doppelgarage Nutzfläche ca. 39 m ² - Nebengebäude Nutzfläche ca. 36 m ²
Grundbuch	Amtsgericht Neuburg a. d. Donau von Zell Band 36, Blatt 1552
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	20.05.2022



Verkehrswert am 20.05.2022 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) 250.000,00 €



Inhaltsverzeichnis

1	Vorwort und Zusammenfassung der Daten und Ergebnisse.....	4
1.1	Vorwort	4
1.2	Zusammenfassung der Daten und Ergebnisse.....	5
2	Allgemeine Projektdaten	6
3	Beschreibung des Objektes nach dem Grundbuch	8
4	Grunddaten und sonstige öffentliche Lasten und Beschränkungen	9
4.1	Bauplanungsrecht	9
4.2	Erschließungszustand	9
4.3	Kontaminationen	10
4.4	Denkmalschutz.....	10
4.5	Gebäudeenergiegesetz (GEG).....	10
4.6	Barrierefreiheit.....	10
5	Lage des Grundstücks	11
6	Beschreibung des Grundstücks	12
7	Beschreibung der Gebäude	14
7.1	Wohnhaus.....	15
7.2	Doppelgarage	19
7.3	Nebengebäude.....	20
8	Flächenangaben und -berechnungen	21
8.1	Wohnhaus.....	22
8.2	Doppelgarage	24
8.3	Nebengebäude.....	25
9	Besondere Sachverhalte	26
9.1	Allgemein	26
9.2	Planunterlagen.....	26
9.3	Marktgängigkeit / Drittverwendungsmöglichkeit.....	27
10	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	28
10.1	Reparatur- und Instandhaltungsstau	28
11	Zubehör	30
12	Wertermittlung	31
12.1	Bodenwert.....	32
12.2	Sachwert.....	35
12.2.1	Bruttogrundfläche (BGF).....	35
12.2.2	Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen	35
12.2.3	Regionalfaktor	38
12.2.4	Alterswertminderungsfaktor	39
12.2.5	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ..	40
12.2.6	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	40



12.2.7	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	40
12.2.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	41
12.2.9	Sachwertberechnung	42
12.3	Ertragswert	43
12.3.1	Jährlicher Rohertrag (tatsächliche Miete)	43
12.3.2	Jährlicher Rohertrag (marktüblich erzielbare Miete)	43
12.3.3	Bewirtschaftungskosten	48
12.3.4	Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	48
12.3.5	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	49
12.3.6	Restnutzungsdauer	49
12.3.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	50
12.3.8	Ertragswertberechnung	50
12.4	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	51
12.5	Verkehrswert	52
13	Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen	53
14	Anlagenverzeichnis	54
14.1	Anlagenteil	54
14.2	Bildteil	54
	Anlagen	
	Anlagenteil	1-18
	Bildteil	1-18



1 Vorwort und Zusammenfassung der Daten und Ergebnisse

1.1 Vorwort

Der durch das Gutachten ausgewiesene Verkehrswert soll als Grundlage im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft des Amtsgerichts Ingolstadt, Geschäftszeichen 4 K 77/21, dienen.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB):

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

Der Verkehrswert wird durch Anwendung von üblicherweise verwendeten Wertermittlungsmethoden, je nach Art und Nutzung des Gegenstandes sowie unter Berücksichtigung marktspezifischer und umweltrelevanter Daten, ermittelt.



1.2 Zusammenfassung der Daten und Ergebnisse

86633 Neuburg a. d. Donau, Stadtteil Rödenhof, Rödenhof 24	
Grundbuch	Neuburg a. d. Donau
Gemarkung	Zell
Band	36
Blatt	1552
Flurstück Nr.	1183/23
Größe des Grundstücks	432 m ²
vorhandene Bebauung	- Wohnhaus - Doppelgarage - Nebengebäude
Baujahr Wohnhaus ca.	1954
Baujahr Doppelgarage ca.	1970
Errichtung Nebengebäude ca.	nicht bekannt
Einbau Holz-Isolierglasfenster ca.	1982
Erneuerung Heizungsanlage mit Radiatoren ca.	2003
Wohnfläche Wohnhaus ca.	88 m ²
Nutzfläche Wohnhaus ca.	40 m ²
Nutzfläche Doppelgarage ca.	37 m ²
Nutzfläche Nebengebäude ca.	36 m ²
Sachwert	250.000,00 €
Ertragswert (informativ)	250.000,00 €
Verkehrswert am 20.05.2022 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)	250.000,00 €



2 Allgemeine Projektdaten

Objektort:	86633 Neuburg a. d. Donau Stadtteil Rödenhof Rödenhof 24
Objekt:	- Wohnhaus - Doppelgarage - Nebengebäude
Auftraggeber:	Amtsgericht Ingolstadt Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Schrannenstraße 3 85049 Ingolstadt
Sachverständiger:	Daniel Meyer-Rohrbach <ul style="list-style-type: none">• Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (zuständige Aufsichtsbehörde: IHK Nürnberg für Mittelfranken)• Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert für die Marktwertermittlung aller Immobilienarten - DIN EN ISO/IEC 17024• Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten• Recognised European Valuer - REV („Anerkannter Europäischer Immobilienbewerter“)• Staatlich geprüfter Betriebswirt (Fachrichtung Wohnungswirtschaft und Realkredit)• Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft Mauthstraße 2 85049 Ingolstadt Telefon 0841 / 993 57 50 Telefax 0841 / 993 57 51 Internet: www.meyer-rohrbach.de E-Mail: info@meyer-rohrbach.de
Zweck des Gutachtens:	Feststellung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft



Tag der Besichtigung: 20.05.2022

Anwesende Personen: - die Antragstellerin/Miteigentümerin
- die Antragsgegnerin 1/Miteigentümerin
- die Antragsgegnerin 3/Miteigentümerin
- der Sachverständige

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 20.05.2022

Ausfertigungsdatum: 01.07.2022

Nutzung: leerstehend

Verfügbare Unterlagen:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 22.03.2022
- amtliche Flurkarte vom 22.03.2022
- Kopien der Baueingabepläne und Bauplanunterlagen
- Auskünfte und Unterlagen des Stadtbauamtes der Großen Kreisstraße Neuburg an der Donau
- Auskünfte des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen, Abteilung 3, Sachgebiet 32, Altlasten-Bodenschutz
- Bodenrichtwertkarten/-listen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen
- Auskünfte der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Auskünfte aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege
- Auskünfte und Unterlagen der Antragstellerin/Miteigentümerin
- Auskünfte und Unterlagen der Antragsgegnerin 1/Miteigentümerin
- Auskünfte und Unterlagen der Antragsgegnerin 3/Miteigentümerin
- Auskünfte und Unterlagen des Antragsgegners 4/Miteigentümer
- Daten der on-geo GmbH
- Internetrecherche



3 Beschreibung des Objektes nach dem Grundbuch

Im Bestandverzeichnis des Grundbuches von Zell des Amtsgerichts Neuburg a. d. Donau, Band 36, Blatt 1552, ist das Objekt wie folgt dargestellt:

Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	qm
		a/b	c			
1	2	3		4		
1	-		gelöscht			
2	1	1183/23	Rödenhof 24, Gebäude- und Freifläche		4	32



4 Grunddaten und sonstige öffentliche Lasten und Beschränkungen

4.1 Bauplanungsrecht

Laut schriftlicher Auskunft des Stadtbauamtes der Großen Kreisstadt Neuburg a. d. Donau vom 28.03.2022 liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines gültigen oder im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes.

Baurechtlich ist das Grundstück nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Gemäß beigefügtem Flächennutzungsplan stellt sich das Grundstück als gemischte Baufläche dar.

Weiter wird mitgeteilt, dass Bauauflagen und baubehördliche Beschränkungen nicht vorliegen.

4.2 Erschließungszustand

Vom Stadtbauamt der Großen Kreisstadt Neuburg a. d. Donau wurde mit Schreiben vom 28.03.2022 folgendes (auszugsweise) mitgeteilt:

„Kanalherstellungsbeiträge:

Das Grundstück hat eine amtliche Fläche von 432 m². Die Kanalherstellungsbeiträge für die Grundstücksfläche und für die momentane Bebauung sind abgegolten. Für neu bzw. zusätzlich errichtete Gebäude ist ein Herstellungsbeitrag für die entsprechenden Geschossflächen zu leisten. Für Geschossflächen beträgt der Beitragssatz derzeit 7,50 € pro m² Geschossfläche. Eine etwaige Grundstücksflächenmehrung wird aktuell mit 1,75 €/m² veranlagt.“

Erschließungsbeiträge:

Das Grundstück liegt in der Erschließungsanlage „Rödenhof“ an, die bereits seit mehr als 25 Jahren technisch hergestellt wurde und somit gem. Art. 5a Abs. 7 als endgültig hergestellt gilt.

Wasserherstellungsbeiträge:

Bei den Wasserherstellungsbeiträgen gilt im Grundsatz das gleiche Prinzip wie bei der Erhebung von Kanalherstellungsbeiträgen. Die Beitragssätze dort lauten derzeit 0,80 €/m² Grundstücksfläche sowie 2,75 €/m² Geschossfläche zzgl. MwSt. Diese werden von den Stadtwerken erhoben.“



4.3 Kontaminationen

Mit E-Mail des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen, Sachgebiet 32 - Altlasten, Bodenschutz, vom 20.04.2022 wurde folgendes mitgeteilt (auszugsweise):

„(...) teilen wir mit, dass das angefragte Grundstück nicht im Altlastenkataster eingetragen ist. Diese Auskunft ist gebührenfrei. Hinweis: Die Informationen im Altlastenkataster geben nur den momentan erfassten Datenbestand wieder, der nicht den aktuellen Verhältnissen auf den Grundstücken entsprechen muss. Eine Einstufung als „nicht altlastenrelevant“ ist daher nicht gleichbedeutend mit „schadstofffrei“. Es können (Rest-) Belastungen vorhanden sein, die jedoch keinen Altlastenverdacht oder daraus resultierende öffentlich-rechtliche Forderungen begründen. Eventuell vorhandene belastete Bausubstanz ist nicht Bestandteil dieser Bewertung.“

4.4 Denkmalschutz

Das Objekt ist nicht in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege eingetragen.

4.5 Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Gemäß schriftlicher Auskunft der Parteien (Antragstellerin, Antragsgegnerin 1, Antragsgegnerin 3 und Antragsgegner 4, vertreten durch Antragsgegnerin 3) ist kein Energieausweis nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorhanden.

Von dem Antragsgegner 2 wurden - trotz schriftlicher Anfrage - keine Angaben gemacht.

4.6 Barrierefreiheit

Das Objekt ist im derzeitigen Zustand nicht barrierefrei.



5 Lage des Grundstücks

Die Stadt Neuburg an der Donau hat mit ihren Stadt-/Ortsteilen Altmannstetten, Bergen, Bittenbrunn, Bruck, Feldkirchen, Gietlhausen, Hardt, Heinrichsheim, Herrenwörth, Hessellohe, Joshofen, Marienheim, Maxweiler, Laisacker, Ried, Sehensand und Zell insgesamt ca. 30.000 Einwohner und gehört zum Landkreis Neuburg-Schrobenhausen.

Neuburg an der Donau liegt auf einer Höhe von 383 m ü. NHN, ca. 20 km Luftlinie westlich von Ingolstadt an der Bundesstraße 16. Die Entfernung ins nördlich gelegene Eichstätt beträgt ebenfalls ca. 20 km Luftlinie.

Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von 81,3 km² und erstreckt sich in Ost-West-Richtung auf einer Länge von ca. 13,6 km und in Nord-Süd-Richtung auf einer Länge von ca. 12 km.

Naturräumlich liegt die Stadt im Donautal an der Grenze zwischen Fränkischer Alb im Norden sowie Donaumoos und Hügelland im Süden.

Neuburg an der Donau verfügt über gute Infrastruktureinrichtungen. Es sind sämtliche Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs vorhanden, ebenso ein vielseitiges Angebot an Ärzten. Im Ort sind Kindergärten, Grund- und Mittelschulen sowie ein Gymnasium gegeben. Des Weiteren verfügt Neuburg an der Donau über diverse Kultur- und Freizeitangebote.

Das zu bewertende Grundstück liegt in Stadtrandlage im Stadtteil Rödenhof, ca. 2,5 km Luftlinie südöstlich der Innenstadt von Neuburg a. d. Donau. Alle wesentlichen Nahversorger, Anschlüsse an öffentliche Verkehrsmittel sowie Schulen und Kindergärten sind überwiegend fahrtechnisch zu erreichen.

Das Quartier ist verkehrstechnisch durch die Bundesstraße 16 an das Stadtzentrum sowie an das regionale Verkehrsnetz gut angebunden. Die Zufahrt zur Bundesstraße 16 erfolgt südöstlich und südwestlich des Bewertungsgrundstückes in ca. 200 m bzw. 400 m Luftlinie. Die Anschlussstelle Manching der BAB 9 liegt ca. 20 km Luftlinie entfernt.

Das Grundstück liegt an der Straße „Rödenhof“ in einem dörflich geprägten Gebiet mit gemischter Nutzung, an einer wenig befahrenen Nebenstraße. Die Bebauung im direkten Umfeld stellt sich überwiegend als Wohnbebauung, mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern dar. Östlich des überwiegend wohnlich genutzten Gebietes befinden sich größere gewerblich genutzte Grundstücke, u. a. das Sporthotel Neuburg-Rödenhof.

Südlich des Bewertungsgrundstückes befindet sich in ca. 1 km Luftlinie Entfernung der Fliegerhorst Neuburg, ein Militärflugplatz mit regelmäßigem Flugverkehr durch Militärflugzeuge.

Gesamteinschätzung der Lage:

Das Grundstück befindet sich in Stadtrandlage, in mittlerer bis guter Wohnlage von Neuburg a. d. Donau. Durch die Nähe zum Fliegerhorst Neuburg kann es zu teilweise erheblichen Lärmmissionen kommen.

(Quelle: www.wohnlagenkarte.de)



6 Beschreibung des Grundstücks

Das Grundstück grenzt im Norden an die Straße Rödenhof, über welche auch die Erschließung stattfindet. An den Grundstücksgrenzen im Osten, Südosten, Süden und Südwesten wird das Grundstück von bebauten Nachbargrundstücken abgegrenzt. Im Westen grenzt das Grundstück an ein unbebautes bzw. unkultiviertes Nachbargrundstück.

Laut Grundbuch hat das Grundstück, Flurstück Nr. 1183/23, einen Flächeninhalt von 432 m².

Das Grundstück hat einen rechteckigen Grundstückszuschnitt. Die Grundstücksbreite auf der Nordwest-/Südostachse beträgt ca. 28 m und die Grundstückstiefe auf der Nordost-/Südwestachse ca. 15,5 m. Das Grundstück liegt auf einer Höhe von 379 m und stellt sich eben dar.

Auf dem Grundstück wurde im südöstlichen Grundstücksbereich ein Wohnhaus errichtet. Im westlichen Grundstücksbereich befindet sich eine Doppelgarage mit im Westen angebautem Nebengebäude, welches in Grenzbebauung zum westlichen Nachbargrundstück errichtet wurde.

Das Grundstück wird im Norden von der Straße aus über ein Eingangstor in Metall-Holzkonstruktion erschlossen. Die weitere Abgrenzung entlang der Straße erfolgt über eine Sockelmauer mit darauf befindlichem Holzzaun mit horizontalen Holzlatten und Metallstreben. Rechtsseitig des Eingangstürchens ist ein Briefkasten mit Zeitungsrolle angebracht. Entlang des Nordgiebels des Wohnhauses ist der Außenbereich teilweise vollständig mit Betonplatten versiegelt und entlang der Fassade mit einer Zuwegung in Beton ausgeführt. Der weitere Außenbereich ist entlang der Grundstücksgrenze zur Straße als Wiese ausgeführt, in natürlichem Bewuchs. An der Ostfassade des Garagenbaukörpers befindet sich als Abgrenzung auf dem Grundstück ein Holztor mit Betonpfosten und ein weitergehender Holzzaun. Vor dem Garagegebäude ist der Zufahrtbereich zu den Garagen in Beton versiegelt.

Der zentrische Grundstücksbereich, zwischen dem Garagenbaukörper und dem Wohnhaus, stellt sich natürlich gewachsen, als Wiese ausgeführt dar. Hier befinden sich zwei Obstbäume.

Der östliche Grundstücksbereich ist im Bereich des Hauseingangs mit einer Zuwegung in Beton ausgeführt. Im Bereich der Grundstücksgrenze verläuft ein Pflanzbeet. Vor der Ostfassade des Wohnhauses ist eine Kelleraußentreppe in Beton ausgeführt vorhanden, mit Handlauf in Metall, an der Fassade angebracht. Der gesamte Kellerabgang ist durch eine Metall-Kunststoffkonstruktion eingehaust und wird über eine Metalltür mit Kunststoffeinlage vom Außenbereich aus begangen.

In der südöstlichen Grundstücksecke befindet sich eine alte Wäschestange mit Betonpfosten. Weiter befindet sich hier ein Revisionschacht mit Betonring. Der Revisionschacht ist ein Brunnen. Hierzu befindet sich im Kellergeschoss eine entsprechende Gartenwasserpumpe.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Gartenhaus in Holzkonstruktion, mit Pultdach, Eindeckung in Welleternit. Das Gartenhaus wird über mehrere Holztüren entlang der Nordfassade begangen. Das Gartenhaus stellt sich als Gerätehaus für Gartengeräte ausgeführt dar.



Die Abgrenzung zum östlichen Nachgrundstück erfolgt über einen Maschendrahtzaun auf einer Sockelmauer und Betonpfosten.

Die Abgrenzung zum südlichen Nachbargrundstück erfolgt über einen Maschendrahtzaun mit Betonpfosten.

Gesamteindruck des Grundstücks:

Das Grundstück stellt sich in einem ungepflegten und verwilderten Gesamtzustand dar.



7 Beschreibung der Gebäude

Allgemein

Die nachstehenden Darstellungen und Ausführungen stellen die überwiegenden Ausstattungsmerkmale und Eigenschaften der Objekte dar und haben somit nicht den Status der Vollständigkeit bzw. des Abschließenden.

Baujahre

Von dem Stadtbauamt der Großen Kreisstadt Neuburg a. d. Donau wurde mit Schreiben vom 28.03.2022 mitgeteilt, dass lediglich ein Schreiben bezüglich der Genehmigung zur Errichtung eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück vom 19.05.1954 vorliegt, worauf das Baujahr zurückzuführen ist. Ebenfalls wurde der Eingabeplan zum Neubau von zwei Garagen aus dem Jahr 1970 beigelegt. Weitere Pläne oder sonstige Unterlagen liegen nicht vor.

Von den Parteien - Antragstellerin, Antragsgegnerin 1, Antragsgegnerin 3 u. Antragsgegner 4 (vertreten durch Antragsgegnerin 3) - wurden mit der Beantwortung des Fragebogens zum Bewertungsobjekt Unterlagen aus der Bauakte, u. a. Eingabeplan mit Prüfvermerken und Baubescheid, übermittelt. Demnach erfolgte die Genehmigung zur Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Datum vom 21.05.1954.

Von dem Antragsgegner 2 wurden - trotz schriftlicher Anfrage - keine Informationen und/oder Unterlagen übermittelt.

Bei der Besichtigung vor Ort wurden von dem Sachverständigen folgende Feststellungen und Angaben der Parteien zum Objekt gemacht:

- Das Wohnhaus steht seit ca. fünf Jahren leer.
- Die Heizungsanlage ist ca. 20 Jahre alt.
- Die Fußböden, die mit Laminat und Kunststoffbelag ausgestattet wurden, wurden vor ca. drei Jahren neu eingebracht.
- Sämtliche Arbeiten wurden in do-it-yourself-Bauweise ausgeführt.
- Die Radiatoren wurden 2003 mit der Heizungsanlage neu eingebracht.
- Die Holz-Isolierglasfenster wurden vor ca. 40 Jahren neu eingebracht.

Weitere Informationen und Unterlagen zum Wohnhaus, zum Garagengebäude und insbesondere dem angebauten Nebengebäude liegen nicht vor.

Grundrissituationen

Die bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen baulichen Gegebenheiten stellen sich teilweise gegensätzlich zu den Planunterlagen ausgeführt dar.

Das Wohnhaus stellt sich insgesamt überwiegend als Einfamilienhaus ausgeführt dar. Die laut Planunterlagen im Dachgeschoss befindliche Küche ist nicht vorhanden. Ebenso stellt sich die sanitäre Ausstattung abweichend zu einem Zweifamilienhaus ausgeführt dar. Im Dachgeschoss befindet sich lediglich ein WC. Weiterhin wurden im Kellergeschoss bauliche Veränderungen vorgenommen.



Über die vorgenommenen baulichen Veränderungen des Wohnhauses liegen keine Planunterlagen vor. Entsprechende Planunterlagen, die exakt den Zustand am Tag der Ortsbegehung wiedergeben, konnten nicht ermittelt werden.

Zur Nachvollziehbarkeit sind dem Anlagenteil dieses Gutachtens entsprechende Grundrisskizzen des Keller- und Dachgeschosses beigelegt.

Für das Nebengebäude liegen keine Planunterlagen vor. Eine Grundrisskizze anhand eines Basisgrundrisses des Gebäudes konnte somit nicht vorgenommen werden.

Die nachfolgenden Beschreibungen stellen die am Tag der Ortsbegehung vorgefundenen Grundrissituationen dar.

7.1 Wohnhaus

Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise mit Erdgeschoss, teilunterkellert, ausgebautem Dachgeschoss, Spitzboden, mit Satteldach, Eindeckung in Pfannen, errichtet. Auf dem Satteldach befindet sich eine Antennenanlage mit Satellitenschüssel.

Die Fassaden sind grob verputzt und gestrichen. Der Südgiebel ist mit Faserzementplatten verkleidet.

An dem Nordgiebel und der Westfassade sind Alterungsschäden, Putzabplatzungen und Putzschäden vorhanden.

An der Ostfassade befindet sich neben dem Hauseingangsbereich eine Kelleraußentreppe mit Einhausung.

Das Wohnhaus wird an der Ostfassade über eine Hauseingangstür, Zarge in Holz, Blatt in Holz mit Glaseinlage, begangen.

Vor der Hauseingangstür befindet sich eine Außentreppe mit drei Stufen, massiv ausgeführt. Links- und rechtsseitig der Hauseingangstür sind feste Wetterschutzelemente in Metall-Drahtglas-Konstruktion vorhanden. Weiter befindet sich linksseitig ein Geländer in Metall.

Kellergeschoss

Wird vom Treppenhausflur im Erdgeschoss aus unterhalb des Treppenlaufes vom Erd- zum Dachgeschoss über eine einfache Holztür begangen. Nachfolgend ist ein massiv ausgeführter Treppenlauf vorhanden. Im Treppenabgang sind die Wände mit Holz verkleidet. Die Treppenuntersicht des Treppenlaufes vom Erd- zum Dachgeschoss ist in Holz ausgeführt. Rechtsseitig befindet sich ein Handlauf in Metall.



Flur

Wird vom Treppenlauf aus offen begangen. Der Fußboden ist in Estrich ausgeführt. Die Wände sind verputzt und grob verputzt und gestrichen. Die Decke ist in Beton ausgeführt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Kelleroberlicht in Holz, einfach verglast. Die weitere Belichtung und Belüftung erfolgt über ein einflügeliges Kelleroberlicht in Metall, einfach verglast, mit Mäusegitter. Die Haustechnik und Elektrik sind auf Putz verlegt. Im Wandbereich befindet sich ein Sicherungskasten mit Stromzählern und Sicherungen. Weiter befinden sich hier der Hauptwasseranschluss mit Wasseruhr, im Wandbereich die Panzersicherung und der Haupt-Gasanschluss mit Gaszähler.

Heizung (lt. Plan Keller)

Wird vom Kellerflur aus offen begangen. Der Fußboden ist in Estrich ausgeführt. Die Wände sind grob verputzt und gestrichen. Die Decke ist in Beton ausgeführt und gestrichen. Die Elektrik und Haustechnik sind auf Putz verlegt. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein einflügeliges Kelleroberlicht in Holz, einfach verglast. Im Wandbereich befindet sich ein Sicherungskasten. Weiterhin befinden sich hier die Heizungsanlage - eine Gastherme - und ein Warmwasserspeicher mit einem Fassungsvermögen von ca. 200 l.

Keller/Waschküche

Wird vom Kellerflur aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Metall, begangen. Der Fußboden ist in Gussasphalt ausgeführt. Die Wände sind grob verputzt und gestrichen. Die Decke ist grob verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein einflügeliges Kelleroberlicht in Holz, einfach verglast und einer Außentür, Zarge und Blatt in Metall. Hier befindet sich ein zweifach geteiltes Ausgussbecken. Weiterhin ist hier auf einem Betonsockel ein Waschmaschinenanschluss vorhanden.

Im Wandbereich sind Putzschäden und Abplatzungen vorhanden.

Erdgeschoss

Treppenhausflur

Wird nach der Hauseingangstür begangen. Der Fußboden ist mit Steinzeug belegt. Die Wände sind verputzt und teilweise gestrichen. Die Decke ist verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über die Hauseingangstür und ein einflügeliges Holz-Isolierglasfenster sowie im Bereich eines Treppenlaufes über ein feststehendes Glasbausteinfeld. Die Beheizung erfolgt über einen Radiator. Im Wandbereich befindet sich ein Sicherungskasten.

Von hier aus wird über einen Treppenlauf, in Holz ausgeführt, die Tritt- und Setzstufen sind in Holz ausgeführt, linksseitig befindet sich ein Geländer in Holz mit Handlauf, das Dachgeschoss begangen.

Unterhalb des Treppenlaufes vom Erd- zum Dachgeschoss wird über eine einfache Holztür und einen nachfolgenden Treppenlauf das Kellergeschoss begangen.

Flur

Wird von dem Treppenhausflur aus über eine Tür, Zarge in Holz, Blatt in Holz mit Glaseinlage in der oberen Hälfte, begangen. Der Fußboden ist mit Steinzeug belegt. Die Wände sind tapeziert und gestrichen. Die Decke ist tapeziert und gestrichen.

Im Bereich der Elektrik fehlen Schalter.



Abstellraum

Wird vom Flur aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Holz, begangen. Der Fußboden ist mit Kunststoffbelag belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein einflügeliges Holz-Isolierglasfenster.

Kinder

Wird vom Flur aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Holz, begangen. Der Fußboden ist mit Holz belegt. Die Wände sind tapeziert und gestrichen. Die Decke ist tapeziert und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein einflügeliges Holz-Isolierglasfenster mit mechanischer Außenjalousie. Die Beheizung erfolgt über einen Radiator.

Im Bereich der Elektrik fehlen Verblindungen und Schalter.

Eltern

Wird vom Flur aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Holz, begangen. Der Fußboden ist mit Laminat belegt. Die Wände sind tapeziert und gestrichen. Die Decke ist tapeziert und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über zwei einflügelige Holz-Isolierglasfenster, jeweils mit mechanischer Außenjalousie. Die Beheizung erfolgt über zwei Radiatoren.

Die Gurttrommeln der Außenjalousien sind nicht endmontiert.

Küche

Wird vom Flur aus über eine Tür, Zarge in Holz, Blatt in Holz mit Glaseinlage in der oberen Hälfte, begangen. Der Fußboden ist mit Kunststoffbelag belegt. Im Bereich der Küchenzeile ist der Fußboden teilweise mit Steinzeug belegt. Die Wände sind tapeziert. Im Bereich der Küchenzeile befindet sich ein Art Fliesenspiegel, in Holz ausgeführt. Teilweise ist die Wand hier bis auf eine Höhe von ca. 1,50 m mit Steinzeug belegt, darüber tapeziert. Die Decke ist tapeziert und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über zwei einflügelige Holz-Isolierglasfenster, jeweils mit mechanischer Außenjalousie. Die Beheizung erfolgt über einen Radiator.

Im Deckenbereich befindet sich ein Feuchtigkeitsschaden. Dieser ist laut Angabe getrocknet und alt.

Bad

Wird vom Flur aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Holz, begangen. Der Fußboden ist mit Steinzeug belegt. Die Wände sind bis auf eine Höhe von ca. 1,30 m mit Steinzeug belegt, darüber verputzt. Die Decke ist verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein einflügeliges Holz-Isolierglasfenster. Die Beheizung erfolgt über einen Radiator. An Sanitärgegenständen sind ein Waschbecken, ein Stand-WC und eine Badewanne vorhanden.

Im Wandbereich sind Schäden vorhanden. Das Bad stellt sich nahezu vollständig veraltet dar.

Dachgeschoss

Wird vom Treppenhausflur im Erdgeschoss aus über den bereits beschriebenen Treppenlauf begangen. Im Treppenaufgang sind die Wände tapeziert.

Vom Treppenlauf aus wird das obere Treppenpodest begangen. Der Fußboden ist mit Laminat belegt. Die Wände sind tapeziert und teilweise gestrichen. Die Schräge ist gestrichen. Die Decke ist gestrichen.



Flur

Wird vom oberen Treppenpodest aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Holz, begangen. Der Fußboden ist mit Laminat belegt. Die Wände sind tapeziert und gestrichen. Die Decke ist verputzt und gestrichen.

Von hier aus wird über eine Holzluke im Deckenbereich der Spitzboden eingesehen.

Eltern

Wird vom Flur aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Holz, begangen. Der Fußboden ist mit Laminat belegt. Die Wände, der Drempeel und die Schräge sind tapeziert und gestrichen. Die Decke ist verputzt und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein einflügeliges Holz-Isolierglasfenster mit mechanischer Außenjalousie. Die Beheizung erfolgt über einen Radiator.

Der Gurtzug der Jalousie ist nicht endmontiert. Im Wand-Deckenbereich sind teilweise Rissbildungen vorhanden.

Kinder

Wird vom Flur aus über eine Tür, Zarge und Blatt in Holz, begangen. Der Fußboden ist mit Laminat belegt. Die Wände, der Drempeel, die Schräge und die Decke sind tapeziert und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein einflügeliges Holz-Isolierglasfenster mit mechanischer Außenjalousie. Die Beheizung erfolgt über einen Radiator.

Von hier aus wird im Bereich des Drempeels über eine einfache Holzklappe ein Abseitenraum eingesehen.

Eine Einsicht des Abseitenraum war nicht möglich, die Tür war verklemmt.

Der Gurtzug der Jalousie ist nicht endmontiert.

Zimmer (lt. Plan Küche)

Wird vom Flur aus über eine Tür, Zarge in Holz, Blatt in Holz mit Glaseinlage in der oberen Hälfte, begangen. Der Fußboden ist mit Kunststoffbelag belegt. Die Wände, der Drempeel und die Schräge sind tapeziert. Die Decke ist tapeziert und gestrichen. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein einflügeliges Holz-Isolierglasfenster mit mechanischer Außenjalousie. Die Beheizung erfolgt über einen Radiator.

Im Bereich der Elektrik sind Abschlussarbeiten durchzuführen.

WC

Wird vom Flur aus über eine Tür, Zarge in Holz, Blatt in Holz mit Glaseinlage in der oberen Hälfte, begangen. Der Fußboden ist mit Kunststoffbelag belegt. Die Wände sind tapeziert. Die Schräge und der Drempeel sind mit Holz verkleidet. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Dachflächenfenster, Holz-Isolierglas. An Sanitärgegenständen ist ein Stand-WC vorhanden. Die Beheizung erfolgt über einen Radiator.



Spitzboden

Wird über die beschriebene Dachluke im Flur des Dachgeschosses aus und eine nachfolgende Holzeinschubleiter begangen. Der Fußboden ist mit Holzdielen belegt. Die Giebelwände sind grob verputzt und gestrichen. Die Schrägen stellen sich als Dachkonstruktion, mit Holz verkleidet und augenscheinlich mit Foliendämmung kaschiert, dar. Die Elektrik ist auf Putz verlegt. Die Belichtung und Belüftung erfolgt im Bereich der Giebel jeweils über ein einflügeliges kleines Holz-Isolierglasfenster.

Gesamteindruck des Wohnhauses:

Das Wohnhaus befindet sich seit fünf Jahren im Leerstand, weist einen überwiegend mittleren Ausstattungsstandard auf und stellt sich insgesamt in einem vernachlässigten und teilweise renovierungsbedürftigen Gesamtzustand dar. Es wurden Modernisierungsarbeiten in do-it-yourself-Bauweise ausgeführt, jedoch teilweise nicht fertiggestellt. Weiterhin sind Mängel und Schäden vorhanden. Es ist somit ein Reparatur- und Instandhaltungsstau gegeben.

7.2 Doppelgarage

Das Garagengebäude wurde mit zwei Einzelgaragen in Massivbauweise errichtet, mit Pultdach, Eindeckung in Welleternit.

Die Garagen werden an der Nordfassade jeweils über ein Garagentor, in Metall ausgeführt, erschlossen. Die Gewerke der Garagen stellen sich überwiegend analog ausgeführt dar. Die Fußböden sind in Magerbeton ausgeführt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decken sind abgehängt und gestrichen. Die Elektrik ist auf Putz verlegt.

In der linksseitigen Garage erfolgt die Belichtung und Belüftung über ein zweiflügeliges Holzfenster, einfach verglast, mit Art mechanischer Außenjalousie. Im Fußbodenbereich befindet sich eine Montagegrube.

In der rechtsseitigen Garage erfolgt die Belichtung und Belüftung zu dem rechtsseitig angrenzenden Nebengebäude über ein zweiflügeliges Metallfenster, einfach verglast.

Im Wandbereich der linksseitigen Garage sind zum Teil massive Putz- und Feuchtigkeitsschäden vorhanden.

Gesamteindruck der Doppelgarage:

Das Garagengebäude stellt sich in einem insgesamt zweckmäßigen, jedoch vernachlässigten Gesamtzustand dar. Es ist teilweise ein Reparatur- und Instandhaltungsstau gegeben.



7.3 Nebengebäude

Das Nebengebäude wurde in Holzkonstruktion errichtet, mit flachgeneigtem Satteldach, Eindeckung in Kunststoff-Wellplatten im Bereich des Art Wintergartens/Vorbau und Eindeckung in Welleternit im an die Garage angebauten Bereich.

Das Nebengebäude ist insgesamt unterteilt in drei Räumlichkeiten, als Eingang ein Art Wintergarten/Vorbau, dann linksseitig ein Art Abstellbereich und rechtsseitig noch mal eine Art weiterer kleinerer Abstellbereich oder Werkstatt.

Das Nebengebäude wird vom Außenbereich aus über eine Holztür mit Glaseinlage begangen. Der Fußboden ist in Beton ausgeführt. Die Wände sind überwiegend in Holz ausgeführt. Die Decke stellt sich als Dachuntersicht, in Holzkonstruktion verschalt, ausgeführt dar.

Gesamteindruck des Nebengebäudes:

Das Nebengebäude stellt sich in einem einfachen und nutzungsspezifischen Gesamtzustand dar.



8 Flächenangaben und -berechnungen

Von dem Stadtbauamt der Großen Kreisstadt Neuburg a. d. Donau wurden Kopien der Baupläne aus dem Jahr 1970 zur Errichtung einer Doppelgarage übermittelt. Von den Parteien - Antragstellerin, Antragsgegnerin 1, Antragsgegnerin 3 u. Antragsgegner 4 (vertreten durch Antragsgegnerin 3) - wurden mit der Beantwortung des Fragebogens zum Bewertungsobjekt Unterlagen aus der Bauakte, u. a. Eingabeplan mit Prüfvermerken und Baubescheid, übermittelt.

Die vorgefundene Grundrissituation im Kellergeschoss stellt sich teilweise gegensätzlich zu den in den Planunterlagen dargestellten Grundrissen dar. Über die vorgenommenen baulichen Veränderungen liegen keine Planunterlagen vor. Entsprechende Planunterlagen, die exakt den Zustand am Tag der Ortsbegehung wiedergeben, konnten nicht ermittelt werden.

Die nachfolgend aufgeführten Wohn- und Nutzflächen sowie die Bruttogrundflächen des Wohnhauses wurden somit aus den von den Parteien zur Verfügung gestellten Baueingabeplänen entnommen und anhand der amtlichen Flurkarte auf Plausibilität überprüft. Die vorliegenden Pläne stellen sich überwiegend bemaßt dar. Nicht angezeigte Daten wurden dabei heraus gemessen bzw. schlüssig ergänzt. Es liegen keine Flächenangaben und Flächenberechnungen vor.

Die nachfolgend aufgeführten Nutzflächen sowie die Bruttogrundflächen des Garagengebäudes wurden dem von dem Stadtbauamt der großen Kreisstadt Neuburg a. d. Donau übermittelten Baueingabeplan entnommen und anhand der amtlichen Flurkarte auf Plausibilität überprüft. Der vorliegende Plan stellt sich bemaßt dar. Nicht angezeigte Daten wurden heraus gemessen bzw. schlüssig ergänzt. Es liegen keine Flächenangaben und Flächenberechnungen vor.

Für den Spitzboden des Wohnhauses liegt kein Grundriss vor. Aufgrund fehlender Planunterlagen wurde die Nutzfläche mithilfe des Gebäudeschnittes und des Dachgeschosses überschlägig, unter Berücksichtigung eines Abzugs für Konstruktionsflächen (10%), ermittelt.

Für das an das Garagengebäude angebaute Nebengebäude liegen keine Planunterlagen vor. Aufgrund fehlender Planunterlagen wurden die Fläche anhand der Flurkarte überschlägig, unter Berücksichtigung eines Abzugs für Konstruktionsflächen (15%), ermittelt.

Eine Überprüfung der Grunddaten der Planunterlagen sowie der amtlichen Flurkarte wurde vom Sachverständigen nicht vorgenommen, hier wurde deren Richtigkeit unterstellt.

Es wird explizit darauf hingewiesen, dass aufgrund des Entnahmeprozedere und der Tatsache, dass zum Teil keine bzw. keine aktuellen Planunterlagen vorliegen, Abweichungen zur Ist-Situation gegeben sein können und somit vom Sachverständigen für die abschließende Richtigkeit der Maßdaten keine Gewähr übernommen werden kann.

Zur Plausibilitätskontrolle wurden bei der Ortsbegehung folgende Kontrollmaße mit dem Bosch Lasergerät Zamo genommen:

Erdgeschoss		
Eltern:	Tiefe	3,544 m
	Breite	4,477 m



8.1 Wohnhaus

Bruttogrundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Bruttogrundfläche			
Kellergeschoss	4,500 m x	8,700 m	39,15 m ²
Erdgeschoss	8,000 m x	8,700 m	69,60 m ²
Dachgeschoss	8,100 m x	8,700 m	70,47 m ²
Spitzboden	5,300 m x	8,700 m	46,11 m ²
Bruttogrundfläche			225,33 m²

Nutzfläche

Kellergeschoss			
Flur	2,800 m x	1,150 m	
	1,200 m x	3,200 m	7,06 m ²
Keller	1,200 m x	1,250 m	1,50 m ²
Keller	2,500 m x	1,400 m	3,50 m ²
Keller	1,700 m x	3,350 m	
	-0,400 m x	0,350 m	5,56 m ²
Waschküche	2,180 m x	3,350 m	7,30 m ²
			24,92 m ²
abzgl. Putz	3%		-0,75 m ²
Nutzfläche netto			24,17 m²
Nutzfläche gesamt, gerundet			24,00 m²

Spitzboden			
	4,400 m x	8,200 m / 2	18,04 m ²
			18,04 m ²
abzgl. Konstruktionsflächen	10%		-1,80 m ²
Nutzfläche netto			16,24 m²
Nutzfläche gesamt, gerundet			16,00 m²

Nutzfläche gesamt	
Kellergeschoss	24,00 m ²
Spitzboden	16,00 m ²
	40,00 m²



Wohnfläche

Erdgeschoss			
Flur	1,100 m x	3,300 m	3,63 m ²
Abstellraum	1,100 m x	1,300 m	1,43 m ²
Kinder	3,500 m x	3,600 m	
	-0,400 m x	0,400 m	12,44 m ²
Eltern	3,500 m x	4,500 m	15,75 m ²
Küche	3,850 m x	3,400 m	
	-0,500 m x	0,400 m	12,89 m ²
Bad	2,600 m x	1,500 m	3,90 m ²
			50,04 m ²
abzgl. Putz	3%		-1,50 m ²
Wohnfläche netto			48,54 m ²
Wohnfläche gesamt, gerundet			49,00 m ²

Dachgeschoss			
Flur	2,400 m x	1,400 m	3,36 m ²
Eltern	3,700 m x	3,200 m	
	1,900 m x	0,400 m	
	3,500 m x	0,600 m / 2	13,65 m ²
Kinder	4,500 m x	2,300 m	
	4,500 m x	0,600 m / 2	11,70 m ²
Küche	2,900 m x	3,400 m	
	3,400 m x	0,600 m / 2	10,88 m ²
WC	0,350 m x	1,500 m	
	1,500 m x	0,600 m / 2	0,98 m ²
			40,57 m ²
abzgl. Putz	3%		-1,22 m ²
Wohnfläche netto			39,35 m ²
Wohnfläche gesamt, gerundet			39,00 m ²

Wohnfläche gesamt	
Erdgeschoss	49,00 m ²
Dachgeschoss	39,00 m ²
	88,00 m ²

Wohn-/Nutzfläche gesamt	
Kellergeschoss	24,00 m ²
Erdgeschoss	49,00 m ²
Dachgeschoss	39,00 m ²
Spitzboden	16,00 m ²
	128,00 m ²



8.2 Doppelgarage

Bruttogrundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Bruttogrundfläche				
	7,500 m	x	6,000 m	45,00 m ²
Bruttogrundfläche				<u>45,00 m²</u>

Nutzfläche

Erdgeschoss				
Garage links	3,435 m	x	5,520 m	18,96 m ²
Garage rechts	3,435 m	x	5,520 m	18,96 m ²
				<u>37,92 m²</u>
abzgl. Putz		3%		<u>-1,14 m²</u>
Nutzfläche netto				36,78 m ²
Nutzfläche gesamt, gerundet				<u>37,00 m²</u>



8.3 Nebengebäude

Bruttogrundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Bruttogrundfläche			
	4,000 m x	6,000 m	
	4,000 m x	4,500 m	42,00 m ²
Bruttogrundfläche			<u>42,00 m²</u>

Nutzfläche

Erdgeschoss			
	4,000 m x	6,000 m	
	4,000 m x	4,500 m	42,00 m ²
			<u>42,00 m²</u>
abzgl. Konstruktionsflächen	15%		<u>-6,30 m²</u>
Nutzfläche netto			<u>35,70 m²</u>
Nutzfläche gesamt, gerundet			<u>36,00 m²</u>



9 Besondere Sachverhalte

9.1 Allgemein

Unterlagen, welche über die im Gutachten dargestellten hinausgehen, wurden vom Sachverständigen nicht weiter überprüft, evtl. Inhalte wurden somit bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

Dieses Verkehrswertgutachten ist kein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt und nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Darüber hinaus erfolgten auch keine Untersuchungen hinsichtlich Schädlingsbefalls und gesundheitsgefährdender Stoffe. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Verdeckt liegende Bauteile und das Holzwerk wurden nicht besichtigt. Angaben zur Güte und Beschaffenheit der verwendeten Baumaterialien sowie eventuell verdeckter und/oder versteckter Mängel können nicht gemacht werden. Bei der Substanzbeschreibung werden eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass - bis auf evtl. festgestellte Mängel - die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz etc.) eingehalten worden sind. Es wird die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen unterstellt. Eine Überprüfung dieser Anlagen fand nicht statt.

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Kontaminationen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Darüber hinaus erfolgten auch keine Untersuchungen hinsichtlich Schädlingsbefalls des Bodens und des Aufwuchses. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten geachtet. Auffälligkeiten waren nicht erkennbar. Dementsprechend wird eine normale, nicht beeinträchtigte und standortübliche Beschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten, auch in der nächsten Umgebung, unterstellt.

9.2 Planunterlagen

Die bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen baulichen Gegebenheiten stellen sich teilweise gegensätzlich zu den Planunterlagen ausgeführt dar.

Das Wohnhaus stellt sich insgesamt überwiegend als Einfamilienhaus ausgeführt dar. Die laut Planunterlagen im Dachgeschoss befindliche Küche ist nicht vorhanden. Ebenso stellt sich die sanitäre Ausstattung abweichend zu einem Zweifamilienhaus ausgeführt dar. Im Dachgeschoss befindet sich lediglich ein WC. Weiterhin wurden im Kellergeschoss bauliche Veränderungen vorgenommen.

Über die vorgenommenen baulichen Veränderungen des Wohnhauses liegen keine Planunterlagen vor. Entsprechende Planunterlagen, die exakt den Zustand am Tag der Ortsbegehung wiedergeben, konnten nicht ermittelt werden.



Zur Nachvollziehbarkeit sind dem Anlagenteil dieses Gutachtens Grundrisskizzen beigelegt. Die Beschreibungen gemäß Punkt 7 stellen die am Tag der Ortsbegehung vorgefundenen Grundrissituationen dar.

Für das Nebengebäude liegen keine Planunterlagen vor. Eine Grundrisskizze anhand eines Basisgrundrisses des Gebäudes konnte somit nicht vorgenommen werden.

Es wird somit nochmals explizit darauf hingewiesen, dass aufgrund des Entnahmeprozesses, der teilweise abweichenden Grundrissituationen sowie fehlender Planunterlagen, Abweichungen zur Ist-Situation gegeben sein können und somit vom Sachverständigen für die abschließende Richtigkeit der Maßdaten keine Gewähr übernommen werden kann.

9.3 Marktgängigkeit / Drittverwendungsmöglichkeit

Das Grundstück befindet sich in Stadtrandlage, in mittlerer bis guter Wohnlage von Neuburg a. d. Donau. Durch die Nähe zum Fliegerhorst Neuburg kann es zu teilweise erheblichen Lärmimmissionen kommen. Das Grundstück stellt sich in einem ungepflegten und verwilderten Gesamtzustand dar.

Das Wohnhaus befindet sich seit fünf Jahren im Leerstand, weist einen überwiegend mittleren Ausstattungsstandard auf und stellt sich insgesamt in einem vernachlässigten und teilweise renovierungsbedürftigen Gesamtzustand dar. Es wurden Arbeiten in do-it-yourself-Bauweise ausgeführt, jedoch teilweise nicht fertiggestellt. Weiterhin sind Mängel und Schäden vorhanden. Es ist somit ein Reparatur- und Instandhaltungsstau gegeben.

Das Garagengebäude stellt sich in einem insgesamt zweckmäßigen, jedoch ebenfalls vernachlässigten Gesamtzustand dar. Es ist teilweise ein Reparatur- und Instandhaltungsstau gegeben.

Das Nebengebäude stellt sich in einem einfachen und nutzungsspezifischen Gesamtzustand dar.

Eine Marktgängigkeit des Objektes ist unter Berücksichtigung der immobilienwirtschaftlich insgesamt sehr guten Nachfragesituation, der Lage, des Gesamtzustandes und der Objektart als durchschnittlich anzusehen. Im Rahmen der allgemeinen Verkehrsauffassung besteht eine normale Nachfrage.

Das Bewertungsobjekt dient vorwiegend dem Zweck der wohnwirtschaftlichen Nutzung. Eine Drittverwendungsmöglichkeit ist vorstellbar im Rahmen einer Vermietung an Nutzer mit beispielsweise finanz- und steuerberatenden Berufen ohne erheblichen Kundenverkehr.



10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

10.1 Reparatur- und Instandhaltungsstau

Das Wohnhaus befindet sich seit fünf Jahren im Leerstand, weist einen überwiegend mittleren Ausstattungsstandard auf und stellt sich insgesamt in einem vernachlässigten und teilweise renovierungsbedürftigen Gesamtzustand dar. Es wurden Modernisierungsarbeiten in do-it-yourself-Bauweise ausgeführt, jedoch teilweise nicht fertiggestellt. Das Garagengebäude stellt sich ebenfalls vernachlässigt dar. Es sind Mängel und Schäden vorhanden und somit ein Reparatur- und Instandhaltungsstau gegeben.

Es wurden u. a. folgende sichtbare erhebliche Mängel und Schäden an den baulichen Anlagen festgestellt:

Wohnhaus

- An dem Nordgiebel und der Westfassade sind Alterungsschäden, Putzabplatzungen und Putzschäden vorhanden.
- Kellergeschoss - Keller/Waschküche:
Im Wandbereich sind Putzschäden und Abplatzungen vorhanden.
- Erdgeschoss - Flur:
Im Bereich der Elektrik fehlen Schalter.
- Erdgeschoss - Kinder:
Im Bereich der Elektrik fehlen Verblendungen und Schalter.
- Erdgeschoss - Eltern:
Die Gurttrommeln der Außenjalousien sind nicht endmontiert.
- Erdgeschoss - Küche:
Im Deckenbereich befindet sich ein Feuchtigkeitsschaden. Dieser ist laut Angabe getrocknet und alt.
- Erdgeschoss - Bad:
Das Bad stellt sich nahezu vollständig veraltet dar. Im Wandbereich sind Schäden vorhanden.
- Dachgeschoss - Eltern:
Der Gurtzug der Jalousie ist nicht endmontiert. Im Wand-Deckenbereich sind teilweise Rissbildungen vorhanden.
- Dachgeschoss - Kinder:
Der Gurtzug der Jalousie ist nicht endmontiert.
- Dachgeschoss - Zimmer (lt. Plan Küche):
Im Bereich der Elektrik sind Abschlussarbeiten durchzuführen.

Doppelgarage

- Im Wandbereich der linksseitigen Garage sind zum Teil massive Putz- und Feuchtigkeitsschäden vorhanden.

Bei der weiteren Betrachtung werden für den Reparatur- und Instandhaltungsstau und die Fertigstellungsarbeiten Kosten in Höhe von geschätzt ca. 20.000,00 € bei der weiteren Betrachtung in Ansatz gebracht.



Die Höhe des Ansatzes muss nicht zwingend den tatsächlichen Kosten entsprechen, da im Rahmen der Wertermittlung Kosten zur Mängelbeseitigung und Fertigstellung im Wesentlichen in der Höhe angesetzt werden, wie sie zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Zustandes bzw. des zeitlichen Status, bezogen auf die Restnutzungsdauer, erforderlich sind.

Zudem ist zu berücksichtigen, in welcher Höhe diesen Mängeln aufgrund der Marktsituation im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ein Wert beigemessen wird.



11 Zubehör

Das vermeintliche Zubehör, die vorhandene Küchenzeile in der Küche im Erdgeschoss des Einfamilienhauses stand im Eigentum der Erblasserin und weist keinen Restwert auf.



12 Wertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind zur Wertermittlung grundsätzlich 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.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. (§ 6 Abs. 1 und 4 ImmoWertV)

Vergleichswertverfahren: Das Vergleichswertverfahren ermittelt den Marktwert einer Immobilie aus tatsächlich realisierten Kaufpreisen von anderen Grundstücken, die hinreichend mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind. Hierzu werden Objekte zum Vergleich herangezogen, die auf dem Immobilienmarkt in ausreichender Anzahl mit annähernd ähnlichen oder gleichen Merkmalen ausgestattet sind. Üblicherweise erfolgt die Anwendung des Verfahrens z. B. bei Eigentumswohnungen und Kfz-Stellplätzen. Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Ertragswertverfahren: Das Ertragswertverfahren kommt bei Immobilien zum Tragen, die vorrangig der Renditeerzielung dienen. Es sind somit ertragsrelevante Abläufe ausschlaggebend. Dabei wird der Wert der Immobilie durch Kapitalisierung der dauerhaft erwirtschafteten Reinerträge ermittelt. Dies ist z. B. bei Mehrfamilienhäusern und gewerblich genutzten Objekten der Fall, bei welchen der Ertrag im Vordergrund steht.

Sachwertverfahren: Das Sachwertverfahren wird in der Regel bei nicht am Mietmarkt gehandelten Immobilien angewendet. Dabei bemisst sich der Wert der Immobilie nicht nach den zukünftig dauerhaft erzielbaren Reinerträgen, sondern nach den Herstellungskosten. Eine Umsetzung des Sachwertverfahrens zur Wertfindung ist also bei eigen genutzten Objekten wie z. B. Ein- und Zweifamilienhäusern angezeigt. Der Grundgedanke der Ökonomie hat sekundären Charakter.

Die in den Verfahren dargestellten Anwendungsansätze verstehen sich als Grundtenor und sind entsprechend in den Einzelbetrachtungen zu individualisieren bzw. der jeweiligen Situation anzupassen.

Aufgrund der Nutzbarkeit des Objektes, bei welchem die Eigennutzung im Vordergrund steht, ist der Verkehrswert über das Sachwertverfahren zu ermitteln. Parallel zur obigen Betrachtung wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Das daraus resultierende Ergebnis soll unterstützenden Charakter haben bzw. zum Vergleich der Ergebnisse dienen.



12.1 Bodenwert

Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. (§ 13 Absatz 2 ImmoWertV)

Das Grundstück, Flurstück Nr. 1183/23, hat gemäß Grundbuch eine Größe von 432 m².

Die aktuelle Bodenrichtwertliste/-karte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen weist zum Stichtag 01.01.2022 für Neuburg, Stadtteil Zell, Ortsteil Rödenhof (Richtwertnummer 11253) einen Bodenrichtwert von 280,00 €/m² aus.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- Entwicklungszustand: B (Baureifes Land)
- Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:
erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
- Überwiegende Nutzungsart: M (Gemischte Baufläche)
- Bauweise: o (offene Bauweise)

Das Bewertungsgrundstück ist hinsichtlich der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen dargestellten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks zu prüfen.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus, einer Doppelgarage und einem Nebengebäude bebaut und erschlossen.

Zeitliche Anpassung

Zwischen dem Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag (20.05.2022) und dem Stand der Bodenrichtwertliste (01.01.2022) besteht ein zeitlicher Unterschied von ca. 5 Monaten.

Der zweijährlich veröffentlichte Bodenrichtwert hat sich von 2018 bis 2020 wie folgt verändert:

- von 2018 zu 2020: Erhöhung um 110,00 €/m² von 120,00 €/m² auf 230,00 €/m²
- von 2020 zu 2021: Erhöhung um 50,00 €/m² von 230,00 €/m² auf 280,00 €/m²

Aufgrund des in einem Jahr um 50,00 €/m² Grundstücksfläche gestiegenen Bodenrichtwertes ist bei der weiteren Betrachtung eine zeitliche Anpassung des Bodenwertes vorzunehmen. Es ist auch weiterhin mit Bodenwertsteigerungen zu rechnen.

Zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag ist ein Zuschlag von 20,00 €/m² in Ansatz zu bringen.

Berechnung:

$$280,00 \text{ €/m}^2 + 20,00 \text{ €/m}^2 = 300,00 \text{ €/m}^2$$

Bei der weiteren Betrachtung wird somit ein zeitangepasster Bodenwert in Höhe von 300,00 €/m², erschließungsbeitragsfrei, zugrunde gelegt.



Dichte der Bebauung / Grundstücksgestalt

Die Dichte der Bebauung ist in Bezug auf den Bodenrichtwert nicht dargestellt. Die Bebauung stellt sich jedoch in ihrer Größenordnung ca. analog der in der Umgebung bzw. im Richtwertgebiet gegebenen Bebauung dar.

Nach den Vorbemerkungen zu den Bodenrichtwerten, Punkte 2.4 und 2.5, konnte eine Abhängigkeit des Richtwertes von der WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) nicht signifikant nachgewiesen werden. Beim Bodenrichtwertgrundstück wird bei offener Bauweise (freistehendes Wohnhaus) in städtischen Bereichen von 25 m Grundstückstiefe und einer Grundstücksfläche von ca. 500 m² ausgegangen. Wird die Grundstücksgröße merklich über- bzw. unterschritten, ist der Bodenwert anhand der einschlägigen Bewertungsliteratur anzupassen.

Das Grundstück stellt sich mit einer Größe von 432 m² und einer Grundstückstiefe von ca. 28 Metern geringfügig abweichend zum durchschnittlichen Bodenrichtwertgrundstück im Landkreis dar. Die abweichende Grundstücksgröße (432 m² zu 500 m²) sowie Grundstückstiefe (28 Meter zu 25 Meter) würden möglicherweise zu einem minimalen Zuschlag zum Bodenrichtwert führen.

Die Grundstücke in der Richtwertzone „Rödenhof“ stellen sich hinsichtlich ihrer Grundstücksgestalt (Zuschnitt, Topografie, Größe) jedoch insgesamt inhomogen und das Bewertungsgrundstück stellt sich mit seinen Grundstücksmerkmalen vergleichbar mit den durchschnittlichen Grundstücken innerhalb des Richtwertgebietes dar.

Es wird somit davon ausgegangen, dass der Bodenrichtwert die vorherrschende Grundstücksgestalt im Richtwertgebiet bereits berücksichtigt.

Eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund der Dichte der Bebauung und der Grundstücksgestalt ist demnach nicht angezeigt.

Lage

Das Grundstück liegt am östlichen Rand der Richtwertzone. Das Richtwertgebiet für Gemischte Bauflächen (M) umfasst den westlichen Bereich des Ortsteils Rödenhof, welcher sich jedoch relativ kleinflächig mit annähernd homogenen Lagequalitäten darstellt.

Südlich des Bewertungsgrundstückes befindet sich in ca. 1 km Luftlinie Entfernung der Fliegerhorst Neuburg, ein Militärflugplatz mit regelmäßigem Flugverkehr durch Militärflugzeuge.

Aufgrund der kleinflächigen Darstellung des Richtwertgebietes, ist davon auszugehen, dass die Nähe zum Militärflugplatz und den damit einhergehenden Immissionen bei der Bodenwertfindung bereits berücksichtigt wurde. Dies auch vor dem Hintergrund, dass sich der Bodenrichtwert deutlich niedriger zu den Richtwertgebieten mit einer größeren Entfernung zum Militärflugplatz darstellt.

Die objektspezifischen Lagemerkmale führen somit weder zu einer signifikanten Werterhöhung noch zu einer Wertminderung.

Eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund der Lage des Grundstücks ist demnach nicht angezeigt.



Es wird somit ein zeitangepasster Bodenwert von 300,00 €/m² in Ansatz gebracht.

Berechnung:

$$432 \text{ m}^2 \times 300,00 \text{ €/m}^2 = 129.600,00 \text{ €}$$

Objektspezifisch angepasster Bodenwert **129.600,00 €**



12.2 Sachwert

12.2.1 Bruttogrundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche wurde aus den von den Parteien - Antragstellerin, Antragsgegnerin 1, Antragsgegnerin 3 u. Antragsgegner 4 (vertreten durch Antragsgegnerin 3) übermittelten Baueingabeplänen entnommen und anhand der vorliegenden amtlichen Flurkarte auf Plausibilität überprüft. Die vorliegenden Pläne stellen sich überwiegend bemaßt dar. Nicht angezeigte Daten wurden dabei heraus gemessen bzw. schlüssig ergänzt. Es liegen keine Flächenangaben und Flächenberechnungen vor.

Die Bruttogrundfläche des Garagengebäudes wurde dem von dem Stadtbauamt der großen Kreisstadt Neuburg a. d. Donau übermittelten Baueingabeplan entnommen und anhand der amtlichen Flurkarte auf Plausibilität überprüft. Der vorliegende Plan stellt sich bemaßt dar. Nicht angezeigte Daten wurden heraus gemessen bzw. schlüssig ergänzt. Es liegen keine Flächenangaben und Flächenberechnungen vor.

Eine Überprüfung dieser Grunddaten, insbesondere ein Aufmaß des Gebäudes, wurde vom Sachverständigen nicht vorgenommen. Hier wurden die Informationen der vorliegenden Unterlagen zugrunde gelegt.

12.2.2 Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden gewöhnlich in Anlehnung an die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) angegebenen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gewählt.

Wohnhaus

Das Wohnhaus ist aufgrund der Teilunterkellerung gemäß Anlage 4 der ImmoWertV wie folgt einzuordnen:

Gebäudeart 1.01 - freistehende Einfamilienhäuser
Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut

Gebäudeart 1.21 - freistehende Einfamilienhäuser
Erdgeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

Nach sachverständiger Würdigung werden den in der Tabelle angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet. Eine Mehrfachnennung ist möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen, z. B. im Bereich Fußboden 50 % Teppichbelag und 50 % Parkett.



Gebäudeart 1.01 - freistehende Einfamilienhäuser
 Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	23%
Dächer	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	15%
Außentüren und Fenster	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	11%
Innenwände und -türen	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	11%
Deckenkonstruktion und Treppen	0,0	0,5	0,5	0,0	0,0	11%
Fußböden	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	5%
Sanitäreinrichtungen	0,0	0,8	0,2	0,0	0,0	9%
Heizung	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	9%
sonstige technische Ausstattung	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	6%

Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.01	655 €/m ² BGF	725 €/m ² BGF	835 €/m ² BGF	1.005 €/m ² BGF	1.260 €/m ² BGF
--	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-------------------------------	-------------------------------

	Standardstufe					€/m ² BGF
	1	2	3	4	5	
Außenwände	151 €	0 €	0 €	0 €	0 €	151 €/m ² BGF
Dächer	0 €	109 €	0 €	0 €	0 €	109 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	0 €	80 €	0 €	0 €	0 €	80 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	0 €	80 €	0 €	0 €	0 €	80 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	0 €	40 €	46 €	0 €	0 €	86 €/m ² BGF
Fußböden	0 €	36 €	0 €	0 €	0 €	36 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	0 €	52 €	15 €	0 €	0 €	67 €/m ² BGF
Heizung	0 €	0 €	75 €	0 €	0 €	75 €/m ² BGF
sonstige technische Ausstattung	0 €	0 €	50 €	0 €	0 €	50 €/m ² BGF
Kostenkennwerte (Summe)						734 €/m² BGF

Gebäudeart 1.21 - freistehende Einfamilienhäuser
 Erdgeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	23%
Dächer	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	15%
Außentüren und Fenster	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	11%
Innenwände und -türen	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	11%
Deckenkonstruktion und Treppen	0,0	0,5	0,5	0,0	0,0	11%
Fußböden	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	5%
Sanitäreinrichtungen	0,0	0,8	0,2	0,0	0,0	9%
Heizung	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	9%
sonstige technische Ausstattung	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	6%

Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.21	790 €/m ² BGF	875 €/m ² BGF	1.005 €/m ² BGF	1.215 €/m ² BGF	1.515 €/m ² BGF
--	-----------------------------	-----------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------



	Standardstufe					€/m ² BGF
	1	2	3	4	5	
Außenwände	182 €	0 €	0 €	0 €	0 €	182 €/m ² BGF
Dächer	0 €	131 €	0 €	0 €	0 €	131 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	0 €	96 €	0 €	0 €	0 €	96 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	0 €	96 €	0 €	0 €	0 €	96 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	0 €	48 €	55 €	0 €	0 €	103 €/m ² BGF
Fußböden	0 €	44 €	0 €	0 €	0 €	44 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	0 €	63 €	18 €	0 €	0 €	81 €/m ² BGF
Heizung	0 €	0 €	90 €	0 €	0 €	90 €/m ² BGF
sonstige technische Ausstattung	0 €	0 €	60 €	0 €	0 €	60 €/m ² BGF
	Kostenkennwerte (Summe)					883 €/m² BGF

Bei der weiteren Betrachtung wird somit von einer Standardstufe 2,08 und 2,06 und Herstellungskosten von

734,00 €/m² BGF (Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut) und
 883,00 €/m² BGF (Erdgeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut)

ausgegangen.

Zu berücksichtigende Faktoren:

Baupreisindex (2010 = 100) 2015	1,111
Baupreisindex (2015 = 100) 1. Quartal 2022	1,381

Berechnung:

734,00 €/m² x 1,111 x 1,381 = 1.126,17 €/m²
 883,00 €/m² x 1,111 x 1,381 = 1.354,78 €/m²

Für das Wohnhaus werden somit Herstellungskosten von

1.126,17 €/m² BGF (Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut) und
 1.354,78 €/m² BGF (nicht unterkellert, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut)

in Ansatz gebracht.

1.01 unterkellertes Gebäudeteil:

Kellergeschoss:	39,15 m ²
Erdgeschoss:	39,15 m ²
Dachgeschoss:	39,15 m ²
Spitzboden	39,15 m ²
Summe	156,60 m²

1.21 nicht unterkellertes Gebäudeteil:

Erdgeschoss:	30,45 m ²
Dachgeschoss:	31,32 m ²
Spitzboden	6,96 m ²
Summe	68,73 m²



Doppelgarage

Die Doppelgarage ist gemäß Anlage 4 der ImmoWertV wie folgt einzuordnen:

Gebäudeart - Garagen
 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen

		Standardstufe		
		3	4	5
14.1	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen ²⁰	245	485	780
14.2	Hochgaragen	480	655	780
14.3	Tiefgaragen	560	715	850
14.4	Nutzfahrzeuggaragen	530	680	810

¹⁹ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von

Gebäudeart	14.1	12 %
Gebäudeart	14.2 – 14.3	15 %
Gebäudeart	14.4	13 %

²⁰ Standardstufe 3: Fertigaragen; Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise; Standardstufe 5: individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Quelle (Auszug): www.bundesgesetzblatt.de

Bei der weiteren Betrachtung wird von einer Standardstufe 3 bis 4 (14.1) und Herstellungskosten von ca. 365,00 €/m² BGF ausgegangen.

Zu berücksichtigende Faktoren:

Baupreisindex (2010 = 100) 2015	1,111
Baupreisindex (2015 = 100) 1. Quartal 2022	1,381

Berechnung:

$$365,00 \text{ €/m}^2 \times 1,111 \times 1,381 = 560,02 \text{ €/m}^2$$

Es werden somit für die Doppelgarage Herstellungskosten von 560,02 €/m² BGF in Ansatz gebracht.

12.2.3 Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Von dem zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen wurden keine Modellparameter festgelegt.



12.2.4 Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Die baulichen Anlagen wurden wie folgt errichtet:

- ca. 1954 Errichtung Wohnhaus
- ca. 1970 Errichtung Doppelgarage

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. 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.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Gesamtnutzungsdauer stellt sich nach Anlage 1 der ImmoWertV mit 80 Jahren und für das Garagengebäude mit ca. 60 Jahren dar.

Gesamtnutzungsdauer von baulichen Anlagen	
Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Einzelgarage	60 Jahre

Quelle: ImmoWertV 2021, Anlage 1

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden im Fall von Modernisierungen ist das Modell nach der ImmoWert 2021, Anlage 2 zu berücksichtigen.

Modernisierungselemente	maximal zu vergebende Punkte	vergebene Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0



Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Unter Berücksichtigung der vorgenommenen Modernisierungen (kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung: 5 Punkte) ergibt sich nach der Anlage 2 der ImmoWertV 2021 eine Restnutzungsdauer von ca. 27 Jahren und ein Alterswertminderungsfaktor von 0,34.

Für das Garagengebäude ergibt sich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren eine Restnutzungsdauer von ca. 8 Jahren und ein Alterswertminderungsfaktor von 0,13.

12.2.5 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (z. B. Nebengebäude, Gartenhaus) wird mit einem pauschalen Ansatz von geschätzt ca. 10.000,00 € berücksichtigt. Dies entspricht ca. 11 % des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen.

12.2.6 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert wird analog Punkt 12.1.1 mit 129.600,00 € bei der Berechnung eingestellt.

12.2.7 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Der vorläufige Sachwert basiert im Wesentlichen auf einer Kostenbetrachtung. Es hat grundsätzlich eine Überprüfung stattzufinden, ob eine Anpassung an die Marktverhältnisse vorzunehmen ist. Diese Berücksichtigung der aktuellen Marktlage wird durch so genannte Marktanpassungszu- oder -abschläge am vorläufigen Sachwert realisiert.

Es sind vom zuständigen Gutachterausschuss örtliche objektartspezifische Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) heranzuziehen.

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen sind zum Stichtag 01.01.2022 keine Sachwertfaktoren veröffentlicht. Nach telefonischer Rücksprache mit dem Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen wurde angezeigt, dass die zum Stichtag 31.12.2020 veröffentlichten Sachwertfaktoren insbesondere aufgrund der immobilienwirtschaftlichen Lage und Entwicklung im Landkreis lediglich zum Vergleich herangezogen werden können. Dies vor allem unter Berücksichtigung des Umstandes, dass die Daten zur Ermittlung der Sachwertfaktoren zum Stichtag 31.12.2020 auf Verkäufe aus den Jahren 2019 und 2020 basieren.



Die zur Ermittlung der Sachwertfaktoren zum Stichtag 31.12.2020 herangezogenen Modellparameter des Gutachterausschusses sind hinsichtlich des Bewertungsobjektes zu berücksichtigen und anzuwenden. Demnach wäre bei einer Restnutzungsdauer von 27 Jahren und einem vorläufigen Sachwert des Grundstücks in Höhe von 229.241,51 € ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 1,13 in Ansatz zu bringen.

Vergleichsweise wäre anlehnend an das Sachwert-Marktanpassungssystem von Sprengnetter, bei einem Bodenwert von 300,00 €/m² und einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 229.241,51 € (Ermittlung durch Sachverständigen), eine Marktanpassung in Form eines Zuschlags von ca. 12 % (Faktor 1,12) in Ansatz zu bringen.

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Vergleichsdaten, der Lage und Art des Bewertungsobjektes sowie der immobilienwirtschaftlichen Situation mit weiterhin steigenden Preisen wird bei der weiteren Betrachtung ein Sachwertfaktor von 1,15 (Zuschlag von 15 %) in Ansatz gebracht, was bei einem vorläufigen Sachwert von 234.496,68 € einem Geldwert von 35.174,50 € entspricht.

12.2.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der Reparatur- und Instandhaltungstau wird analog Punkt 10.1 mit 20.000,00 € bei der Berechnung eingestellt.



12.2.9 Sachwertberechnung

Berechnung		
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen		
BGF Wohnhaus unterkellert		156,60 m ²
NHK	x	1.126,17 €/m ²
BGF Wohnhaus nicht unterkellert		68,73 m ²
NHK	x	1.354,78 €/m ²
BGF Doppelgarage		45,00 m ²
NHK	x	560,02 €/m ²
Regionalfaktor	x	1,00
Alterswertminderungsfaktor Wohnhaus	x	0,34
Alterswertminderungsfaktor Doppelgarage	x	0,13
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		94.896,68 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen		10.000,00 €
Vorläufiger Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen		104.896,68 €
Objektspezifisch angepasster Bodenwert		129.600,00 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks		234.496,68 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	x	1,15
Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks		269.671,18 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Reparatur- und Instandhaltungstau		-20.000,00 €
Sachwert des Grundstücks		249.671,18 €
Sachwert des Grundstücks gerundet		250.000,00 €

12.3 Ertragswert

12.3.1 Jährlicher Rohertrag (tatsächliche Miete)

Das Wohnhaus mit einer Doppelgarage und angebautem Nebengebäude ist gemäß Auskunft seit 5 Jahren leerstehend.

Es liegen somit weder Mietdaten noch ein Mietvertrag vor. Somit liegen keine Daten zur tatsächlichen Miete vor.

12.3.2 Jährlicher Rohertrag (marktüblich erzielbare Miete)

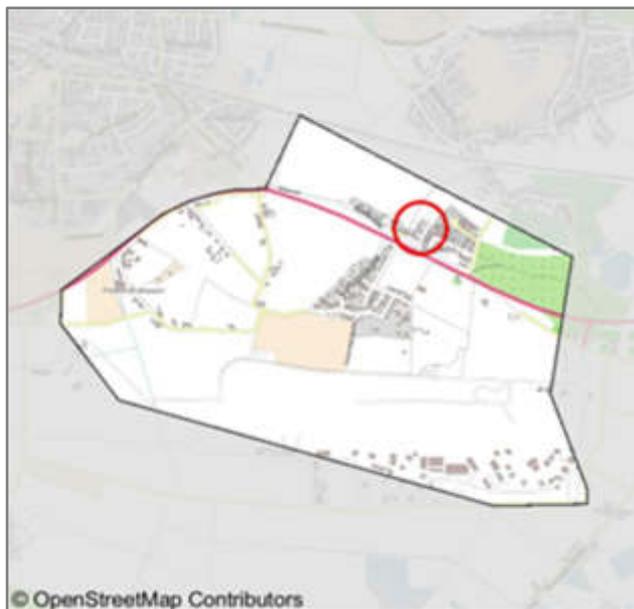
Mietspiegel / durchschnittliche Mieten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Stadtbauamtes der Großen Kreisstadt Neuburg a. d. Donau vom 28.03.2022 gibt es in Neuburg an der Donau keinen Mietspiegel o. ä.

on-geo GmbH

IS24 Mietpreise für Wohnimmobilien

Gemäß Marktdatenauswertung von ImmobilienScout24 der on-geo GmbH (Zeitraum Januar 2021 bis März 2022) liegt lediglich ein Mietpreis für Häuser zur Miete (Angebote) im Mikromarkt Neuburg, Marienheim vor.





Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	2	10,13 €	8,56 € - 11,71 €	11.214
Wohnungen	1 (50%)	8,56 €	-	7.645 (68,2%)
<=30 m ²	-	-	-	5.189 (46,3%)
>30 - 60 m ²	-	-	-	5.974 (53,3%)
>60 - 90 m ²	1 (50%)	8,56 €	-	6.198 (55,3%)
>90 - 120 m ²	-	-	-	5.449 (48,6%)
>120 - 160 m ²	-	-	-	5.142 (45,9%)
>160 m ²	-	-	-	5.076 (45,3%)
Häuser	1 (50%)	11,71 €	-	3.569 (31,8%)
<=90 m ²	-	-	-	2.908 (25,9%)
>90 - 120 m ²	-	-	-	3.016 (26,9%)
>120 - 160 m ²	1 (50%)	11,71 €	-	2.892 (25,8%)
>160 m ²	-	-	-	2.697 (24,1%)

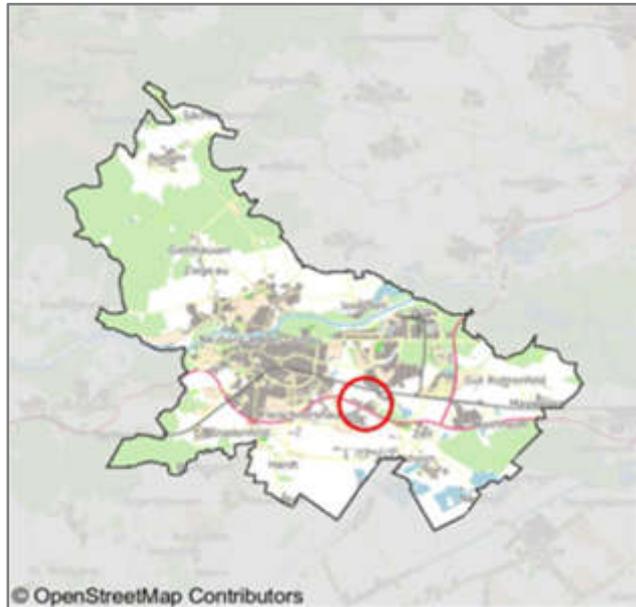
Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
Alle Mietangebote	8,56 €	9,35 €	10,14 €	10,92 €	11,71 €
Wohnungen	8,56 €	8,56 €	8,56 €	8,56 €	8,56 €
<=30 m ²	-	-	-	-	-
>30 - 60 m ²	-	-	-	-	-
>60 - 90 m ²	8,56 €	8,56 €	8,56 €	8,56 €	8,56 €
>90 - 120 m ²	-	-	-	-	-
>120 - 160 m ²	-	-	-	-	-
>160 m ²	-	-	-	-	-
Häuser	11,71 €	11,71 €	11,71 €	11,71 €	11,71 €
<=90 m ²	-	-	-	-	-
>90 - 120 m ²	-	-	-	-	-
>120 - 160 m ²	11,71 €	11,71 €	11,71 €	11,71 €	11,71 €
>160 m ²	-	-	-	-	-

Quelle: www.geoport.de

Laut Marktdatenauswertung von ImmobilienScout24 der on-geo GmbH (Zeitraum Januar 2021 bis März 2022) besteht im Mikromarkt Neuburg, Marienheim eine durchschnittliche Nachfrage nach Wohnimmobilien zur Miete (Nachfrageindex Bezug Bund = 80-120; hier = 85).

Die durchschnittliche m²-Angebotsmiete ist im Mikromarkt Neuburg, Marienheim mit 10,66 €/m² angegeben.

Gemäß Marktdatenauswertung von ImmobilienScout24 der on-geo GmbH (Zeitraum Januar 2021 bis März 2022) stellen sich die Mietpreise für Wohnimmobilien (Angebote) in der Gemeinde Neuburg a. d. Donau wie folgt dar:



Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	445	10,12 €	7,55 € - 13,22 €	11.214
Wohnungen	392 (88,1%)	10,22 €	7,67 € - 13,39 €	7.645 (68,2%)
<=30 m ²	8 (1,8%)	14,09 €	1,00 € - 19,64 €	5.189 (46,3%)
>30 - 60 m ²	116 (26,1%)	11,15 €	8,85 € - 14,26 €	5.974 (53,3%)
>60 - 90 m ²	165 (37,1%)	9,89 €	8,13 € - 12,36 €	6.198 (55,3%)
>90 - 120 m ²	79 (17,8%)	9,60 €	7,41 € - 11,60 €	5.449 (48,6%)
>120 - 160 m ²	22 (4,9%)	8,73 €	6,79 € - 10,83 €	5.142 (45,9%)
>160 m ²	2 (0,5%)	9,17 €	8,85 € - 9,49 €	5.076 (45,3%)
Häuser	53 (11,9%)	9,34 €	6,51 € - 12,03 €	3.569 (31,8%)
<=90 m ²	5 (1,1%)	9,37 €	8,32 € - 10,25 €	2.908 (25,9%)
>90 - 120 m ²	16 (3,6%)	10,04 €	6,51 € - 15,42 €	3.016 (26,9%)
>120 - 160 m ²	26 (5,8%)	9,12 €	6,98 € - 11,71 €	2.892 (25,8%)
>160 m ²	6 (1,4%)	8,39 €	5,88 € - 10,83 €	2.697 (24,1%)



Größe	90% - Streuungsintervall und Perzentile				
	von	25%	50%	75%	bis
Alle Mietangebote	7,55 €	8,99 €	9,88 €	11,00 €	13,22 €
Wohnungen	7,67 €	9,00 €	10,00 €	11,11 €	13,39 €
<=30 m ²	1,00 €	14,18 €	15,61 €	16,67 €	19,64 €
>30 - 60 m ²	8,85 €	10,00 €	11,00 €	12,11 €	14,26 €
>60 - 90 m ²	8,13 €	8,92 €	9,73 €	10,56 €	12,36 €
>90 - 120 m ²	7,41 €	8,82 €	9,44 €	10,65 €	11,60 €
>120 - 160 m ²	6,79 €	8,41 €	8,91 €	9,58 €	10,83 €
>160 m ²	8,85 €	9,01 €	9,17 €	9,33 €	9,49 €
Häuser	6,51 €	8,13 €	9,17 €	10,00 €	12,03 €
<=90 m ²	8,32 €	8,89 €	9,52 €	9,88 €	10,25 €
>90 - 120 m ²	6,51 €	8,06 €	9,59 €	10,85 €	15,42 €
>120 - 160 m ²	6,98 €	8,33 €	9,23 €	9,88 €	11,71 €
>160 m ²	5,88 €	7,69 €	7,99 €	9,54 €	10,83 €

Quelle: www.geoport.de

Laut Marktdatenauswertung von ImmobilienScout24 der on-geo GmbH (Zeitraum Januar 2021 bis März 2022) besteht in der Gemeinde Neuburg a. d. Donau eine unterdurchschnittliche Nachfrage nach Wohnimmobilien zur Miete (Nachfrageindex Bezug Bund = 40-80; hier = 55).

Die durchschnittliche m²-Angebotsmiete ist in der Gemeinde Neuburg a. d. Donau mit 10,14 €/m² angegeben.

Marktbeobachtung der Immobilienangebote im Internet

Im Internet werden Immobilien zur Vermietung angeboten. Diese Angebote wurden in Bezug auf die Entwicklungen am Markt vom Sachverständigen ausgewertet.

Es wurde u. a. auf nachfolgenden Seiten nach vergleichbaren Häusern zur Miete im Umkreis von bis ca. 10 km um das Bewertungsobjekt recherchiert:

- www.immobilienscout24.de
- www.immonet.de
- www.immopool.de
- www.immowelt.de

Hierbei wurden keine vergleichbaren Objekte vorgefunden.

Marktberichte „Wohnimmobilien Mietobjekte“ Bayern des IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Die Marktberichte weisen keine Daten für Immobilien in Neuburg a. d. Donau aus.



Immobilien-Kompass von Capital.de

Auf der Internetseite www.capital.de/immobilien-kompass können Marktdaten zu Immobilienpreisen abgerufen werden. Für Neuburg a. d. Donau wird der aktuelle Mietpreis für Häuser mit 8,40 €/m² angegeben.

Immobilien Scout GmbH - Mietspiegel Neuburg a. d. Donau

Auf der Internetseite www.wohnungsboerse.net werden durchschnittliche Marktdaten zu Mietpreisen in Neuburg a. d. Donau wie folgt angegeben:

100 m ² Haus	
Jahr	€/m ²
2021	10,29

150 m ² Haus	
Jahr	€/m ²
2022	8,78
2021	9,80

100 m ² Wohnung	
Jahr	€/m ²
2022	9,38
2021	9,92

Mietansatz

Es sind keine weiteren Vergleichswerte und -daten vorhanden.

Der Ansatz der Mieten erfolgt somit insbesondere unter Berücksichtigung der Mietdaten der on-geo GmbH sowie der durchgeführten Internetrecherche (www.wohnungsboerse.net und www.capital.de/immobilien-kompass) und der besonderen Objektspezifika.

Der Mietwert eines Wohnhauses mit Doppelgarage und angebautem Nebengebäude lässt sich nicht schematisch berechnen, die Miete richtet sich bei dieser Objektart nicht wie bei Geschosswohnungen per m² sondern nach dem Gesamtensemble.

Unter Berücksichtigung der Lage des Gebäudes, der Art, Größe, Beschaffenheit und Ausstattung, wird ein Mietansatz - nach Instandhaltung - wie folgt als marktüblich erzielbar in Ansatz gebracht:

Einheit	Wohn-/ Nutzfläche	Mietzins je m ²	Mietzins / Monat	Nettojahresmiete
Wohnhaus Doppelgarage	128,00 m ² 37,00 m ²	pauschal	900,00 €	10.800,00 €

Dies entspricht einem Mietpreis von ca. 10,23 €/m² Wohnfläche (900,00 € / 88,00 m² Wfl.).



Die Nutzflächen des Wohnhauses sowie die Außenflächen und Nutzflächen des Nebengebäudes werden nicht separat in Ansatz gebracht, diese sind in dem Mietansatz bereits berücksichtigt.

12.3.3 Bewirtschaftungskosten

Die angemessenen Bewirtschaftungskosten werden nach Erfahrungssätzen, welche aus der II. Berechnungsverordnung und der ImmoWertV abgeleitet wurden, wie folgt berücksichtigt:

Bewirtschaftungskosten	ca. pro Jahr
Verwaltungskosten; werden in Ansatz gebracht mit:	300,00 €
Instandhaltungskosten; werden in Ansatz gebracht mit: 13,00 €/m ²	1.144,00 €
Mietausfallwagnis; wird anteilig vom Rohertrag in Ansatz gebracht mit: 2%	216,00 €
	1.660,00 €

Die Summe der Bewirtschaftungskosten beträgt somit anteilig vom Rohertrag ca. 15%

Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) vollständig umgelegt werden.

Die Instandhaltungskosten wurden je Quadratmeter Wohnfläche (88 m²) in Ansatz gebracht. Die Kosten der Instandhaltung der übrigen Nutzflächen (Kellergeschoss, Spitzboden) sind hierbei berücksichtigt.

12.3.4 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. (§ 21 Abs. 1 und 2 ImmoWertV)

Vom zuständigen Gutachterausschuss liegen keine örtlichen objektartspezifischen Liegenschaftszinssätze vor. Da es sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein Wohnhaus mit Doppelgarage und angebautem Nebengebäude handelt, ist unter Berücksichtigung der Lage, der Objektart und des Gesamtzustandes ein Liegenschaftszinssatz, anlehnend an „Kleiber“, von geschätzt ca. 2 %, zugrunde zu legen.



Vorschlag für anzuwendende Liegenschaftszinssätze (Bandbreiten)				
Grundstücksart	Liegenschaftszinssatz			
	in ländlichen Gemeinden	in den übrigen	nach BewG	nach BeWertV
Wohngrundstücke				
Ein- und Zweifamilienhäuser				
Villa	0,5 bis 2,0 %	0,5 bis 1,5 %	-	-
Freistehende Einfamilienhausgrundstücke	1,5 bis 2,5 %	1,0 bis 2,0 %	-	-
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	2,0 bis 3,0 %	1,5 bis 2,5 %	-	-
Zweifamilienhausgrundstücke	2,5 bis 3,5 %	2,0 bis 3,0 %	-	-
Dreifamilienhausgrundstücke	3,0 bis 4,0 %	2,5 bis 3,5 %	-	-

Quelle (Auszug): Kleiber "Verkehrswertermittlung von Grundstücken", 9. Auflage 2020, Seite 1820, Abb. 17

12.3.5 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert wird analog Punkt 12.1.1 mit 129.600,00 € bei der Berechnung eingestellt.

12.3.6 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. 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.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Gesamtnutzungsdauer von baulichen Anlagen	
Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Einzelgarage	60 Jahre

Quelle: ImmoWertV 2021, Anlage 1

Analog Punkt 12.2.4 ergibt sich unter Berücksichtigung der vorgenommenen Modernisierungen eine Restnutzungsdauer von ca. 27 Jahren.



Eine getrennte bzw. gesonderte Betrachtung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Doppelgarage wird im Ertragswertverfahren nicht vorgenommen. Aufgrund der untergeordneten wirtschaftlichen Funktion der Doppelgarage wird auf eine separate Betrachtungsweise mit theoretischer Grundstücksteilung aufgrund unterschiedlicher wirtschaftlicher Restnutzungsdauern verzichtet. Es wird somit davon ausgegangen, dass die Doppelgarage ebenfalls eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von ca. 27 Jahren aufweist. Durch den im Verhältnis zum Wohnhaus wesentlich niedrigeren Mietansatz bzw. -anteil der Doppelgarage ist eine getrennte Betrachtungsweise zu vernachlässigen und bewegt sich im Bereich von Rundungsdifferenzen.

12.3.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der Reparatur- und Instandhaltungsstau wird analog Punkt 10.1 mit 20.000,00 € bei der Berechnung eingestellt.

12.3.8 Ertragswertberechnung

Berechnung			
Jährlicher Rohertrag			10.800,00 €
Bewirtschaftungskosten			-1.660,00 €
Bodenwertverzinsungsbetrag			
Liegenschaftszinssatz		2%	
Objektspezifisch angepasster Bodenwert	x	129.600,00 €	-2.592,00 €
Jährlicher Reinertrag			6.548,00 €
Barwertfaktor nach § 34 ImmoWertV	x	20,71	
Kapitalisierter jährlicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen			135.609,08 €
Objektspezifisch angepasster Bodenwert			129.600,00 €
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks			265.209,08 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Reparatur- und Instandhaltungsstau			-20.000,00 €
Ertragswert des Grundstücks			245.209,08 €
Ertragswert des Grundstücks gerundet			250.000,00 €



12.3 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen können den Wert des begünstigten und den Wert des belasteten Grundstücks beeinflussen sowie Gegenstand einer eigenständigen Wertermittlung sein. Als grundstücksbezogene Rechte und Belastungen kommen insbesondere in Betracht: grundstücksgleiche Rechte, weitere beschränkte dingliche Rechte, Baulasten, grundstücksbezogene gesetzliche Beschränkungen des Eigentums sowie miet-, pacht- und wohnungsrechtliche Bindungen. (§ 46 ImmoWertV)

In Abteilung II des Grundbuchs von Zell des Amtsgerichts Neuburg a. d. Donau, Band 36, Blatt 1552, sind folgende Eintragungen dargestellt:

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	2	Dauerwohnrecht für [REDACTED]. Gem. Bew. vom 8.11.1955 eingetragen am 22.12.1955 und hierher übertragen am 15. April 1985.
2	2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Ingolstadt, AZ: 4 K 77/21); eingetragen am 14.12.2021.

Aufgrund der Regularien im Zwangsversteigerungsverfahren wird die Eintragung bei der Ermittlung des Verkehrswertes auftragsgemäß nicht berücksichtigt.



12.4 Verkehrswert

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Wesentlichen anhand des § 194 BauGB,

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

in Verbindung mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Die Wertermittlung für das Bewertungsobjekt sollte sich aufgrund seiner Nutzung, bei welcher der Schwerpunkt der Eigennutzung im Vordergrund steht, grundsätzlich am Sachwert anlehnen. Der ermittelte Ertragswert hat lediglich unterstützenden Charakter bzw. soll zum Vergleich der Ergebnisse dienen.

Der Sachwert wurde mit 250.000,00 € ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das Grundstück

Flurstück Nr. 1183/23	Rödenhof 24, Gebäude- und Freifläche zu	432 m ²
	vorgetragen im Grundbuch von Zell des Amtsgerichts Neuburg a. d. Donau, Band 36, Blatt 1552,	

wird am 20.05.2022 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) mit **250.000,00 €** geschätzt,
in Worten - zweihundertfünfzigtausend EURO -.

Ingolstadt, den 01.07.2022



13 Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen

Verwendete Literatur / Online-Datenbank zur Wertermittlung:

Wertermittler-Portal - Online-Datenbank für Immobilienbewerter
Fachliteratur/Arbeitshilfen/Entscheidungen,
ständig aktualisiert, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und
Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV
Wolfgang Kleiber, 9. Auflage 2020, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln

ImmoWertV (2021)
Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grund-
stücken, Wolfgang Kleiber, 13. Auflage 2021, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung:

ImmoWertV
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der
für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14.07.2021 (BGBl. I 2021, S. 2805)

BauGB
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 2017, S. 3634),
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I 2021, S. 2939)

BayBO
Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S.
588)

II. BV
Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung)
vom 12.10.21990 (BGBl. I 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes
vom 23.11.2007 (BGBl. I 2007, S. 2614)

WoFIV
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I 2003, S. 2346)

PreisStatG
Gesetz über die Preisstatistik vom 09.08.1958 (BGBl. III, S. 720-9), zuletzt geändert durch Art.
71 des Gesetzes vom 08.07.2016 (BGBl. I 2016, S. 1594), zuletzt geändert durch Art 9 des
Gesetzes vom 22.02.2021 (BGBl. I 2021, S. 266)

Verordnung der Europäischen Gemeinschaft
Euro-Wechselkurs 1 Euro = 1,95583 DM (Verordnung (EG) Nr. 2866/98 des Rates vom
31.12.1998_ ABI. EG Nr. L 359 vom 31.12.1999)

Die obige Listung stellt sich als Auszug aus den wesentlichen Werken der Bewertungsliteratur
dar, auf eine umfangreichere Auflistung wird verzichtet.



14 Anlagenverzeichnis

14.1 Anlagenteil

Die in den Anlagen beigefügten Darstellungen sind im Rahmen der elektronischen Datenverarbeitung aufbereitet und möglicherweise für Maßentnahmen nicht geeignet.

- Makrolage (Übersichtsplan) 1
- Mikrolage (Stadtplankopie) 2
- Luftbild 3
- Flurkarte 4
- Kopien der Baueingabepläne mit Grundrisskizzen, teilweise
(Nutzungen sind modifiziert, nicht zur Maßentnahme geeignet!) 5-18

14.2 Bildteil

- Bildliche Darstellungen 1-18

Ausfertigungs-Nr.: 1275/22

Das Gutachten umfasst 54 Seiten zzgl. Anlagen und wurde in achtfacher Ausfertigung erstellt, wobei eine beim Sachverständigen verbleibt. Die Urheberrechte sind entsprechend zu wahren. Vervielfältigungen ohne Genehmigung des Verfassers sind nicht gestattet.

Makrolage



Mikrolage

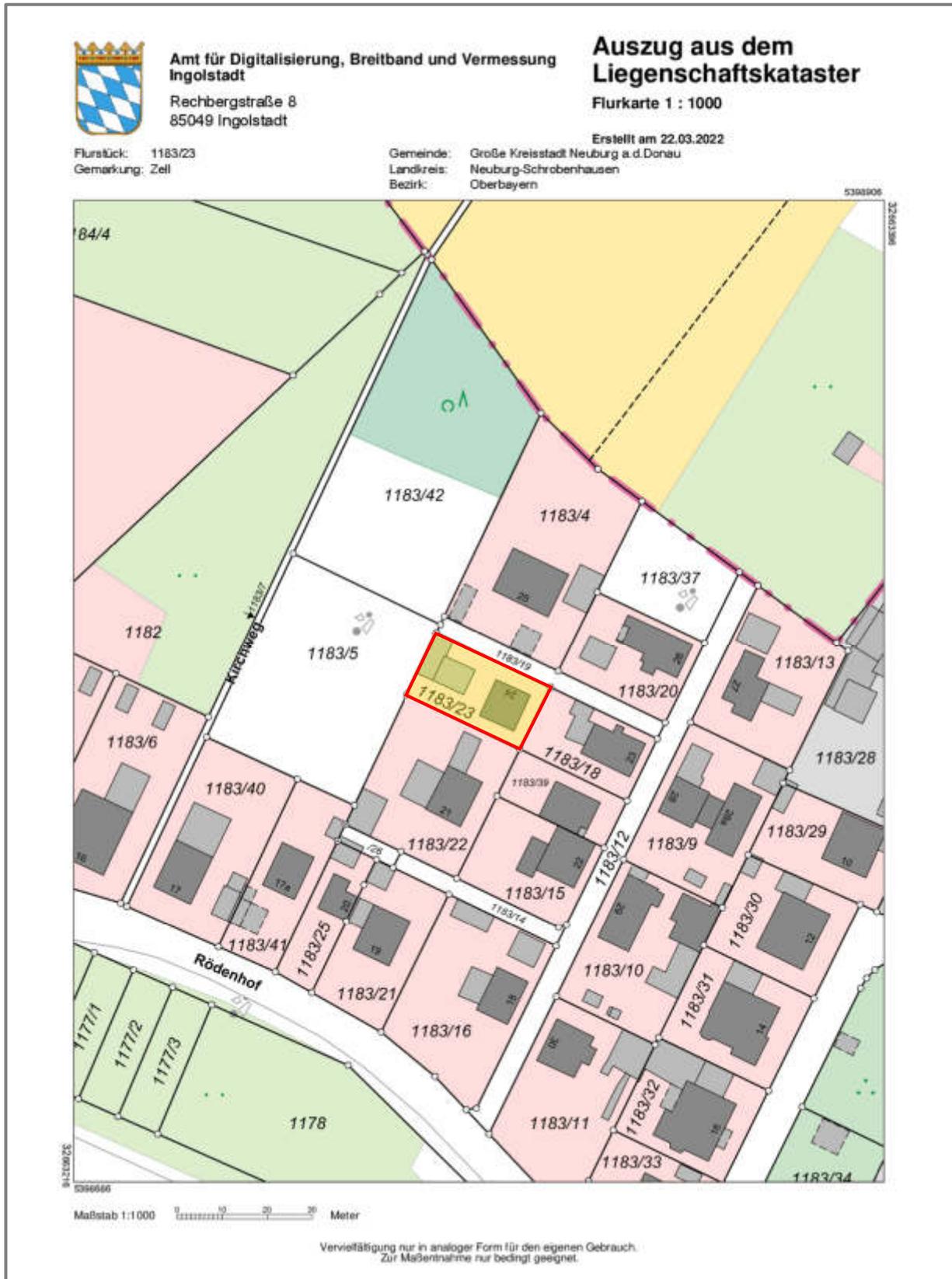




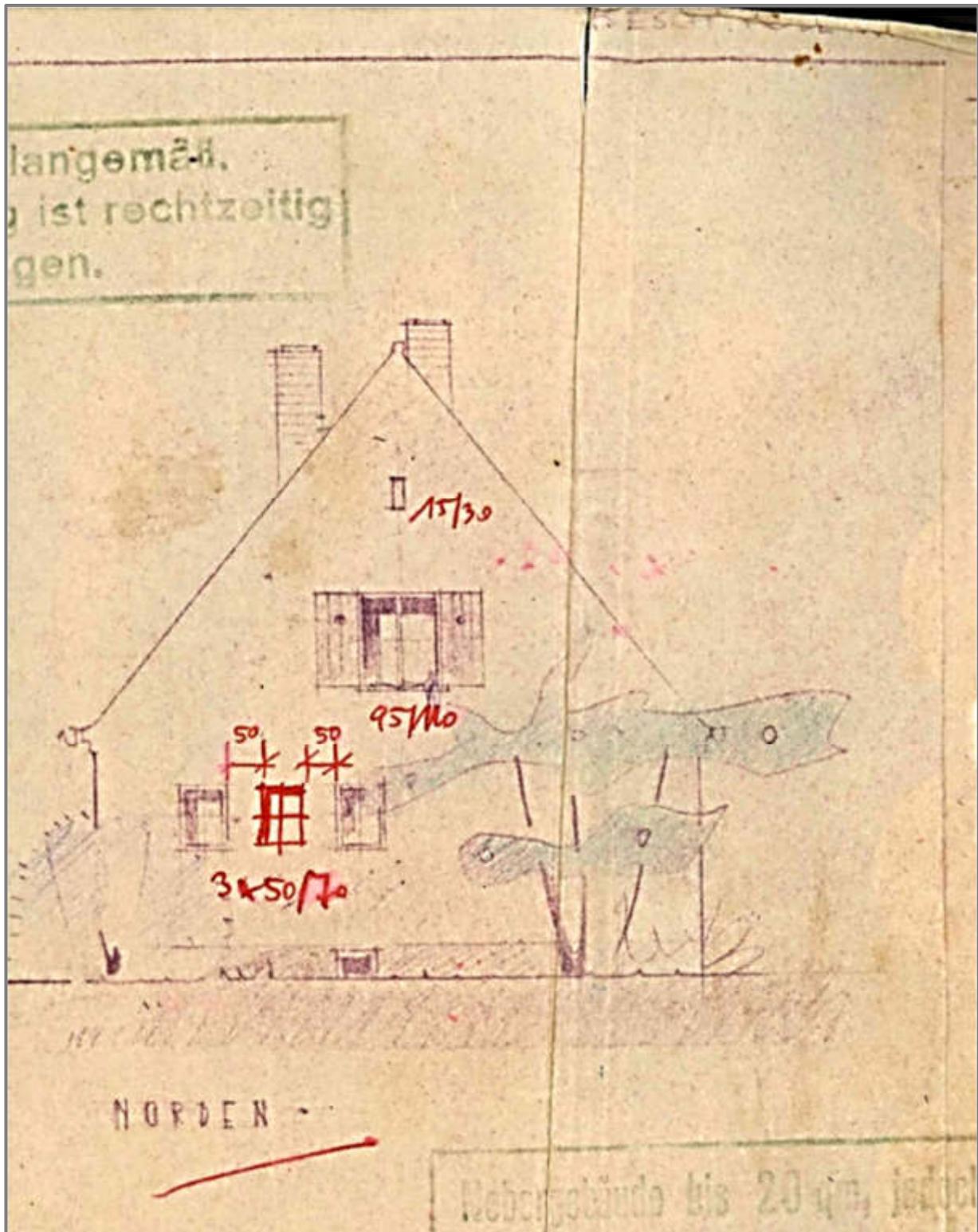
Luftbild



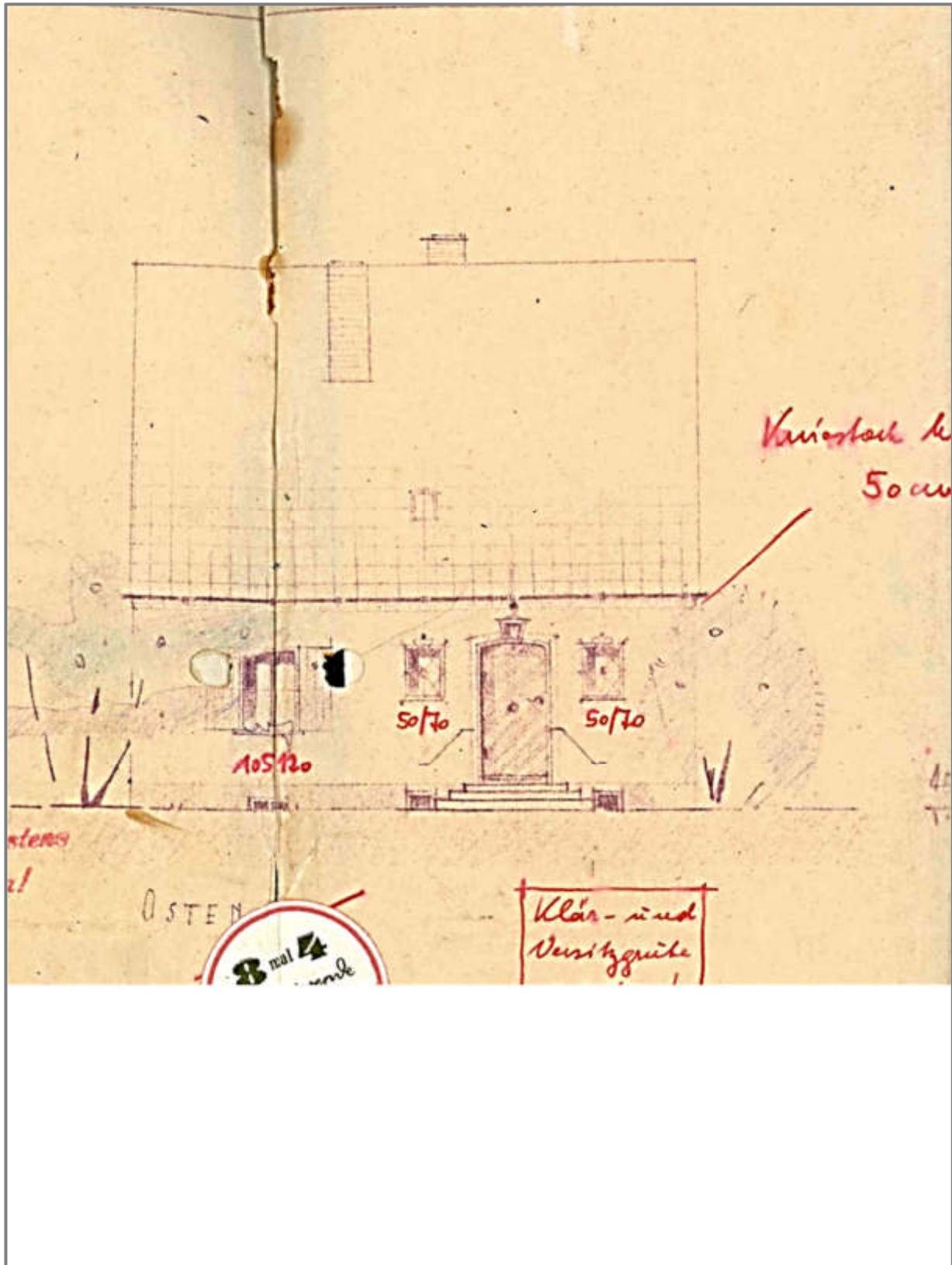
Flurkarte



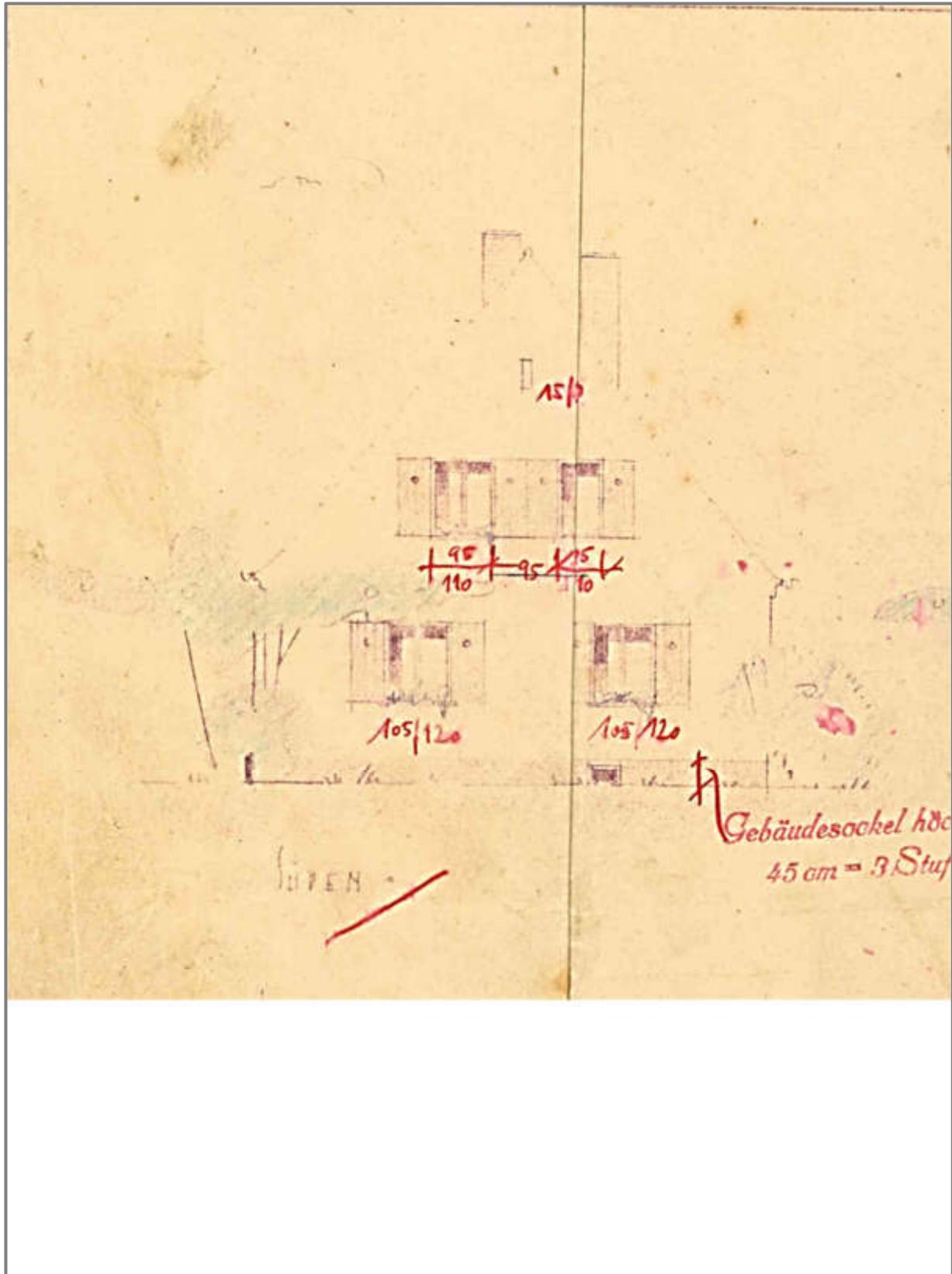
Baueingabepläne
Erbauung eines Zweifamilienhauses (1953/1954)
Ansichten
Nordansicht



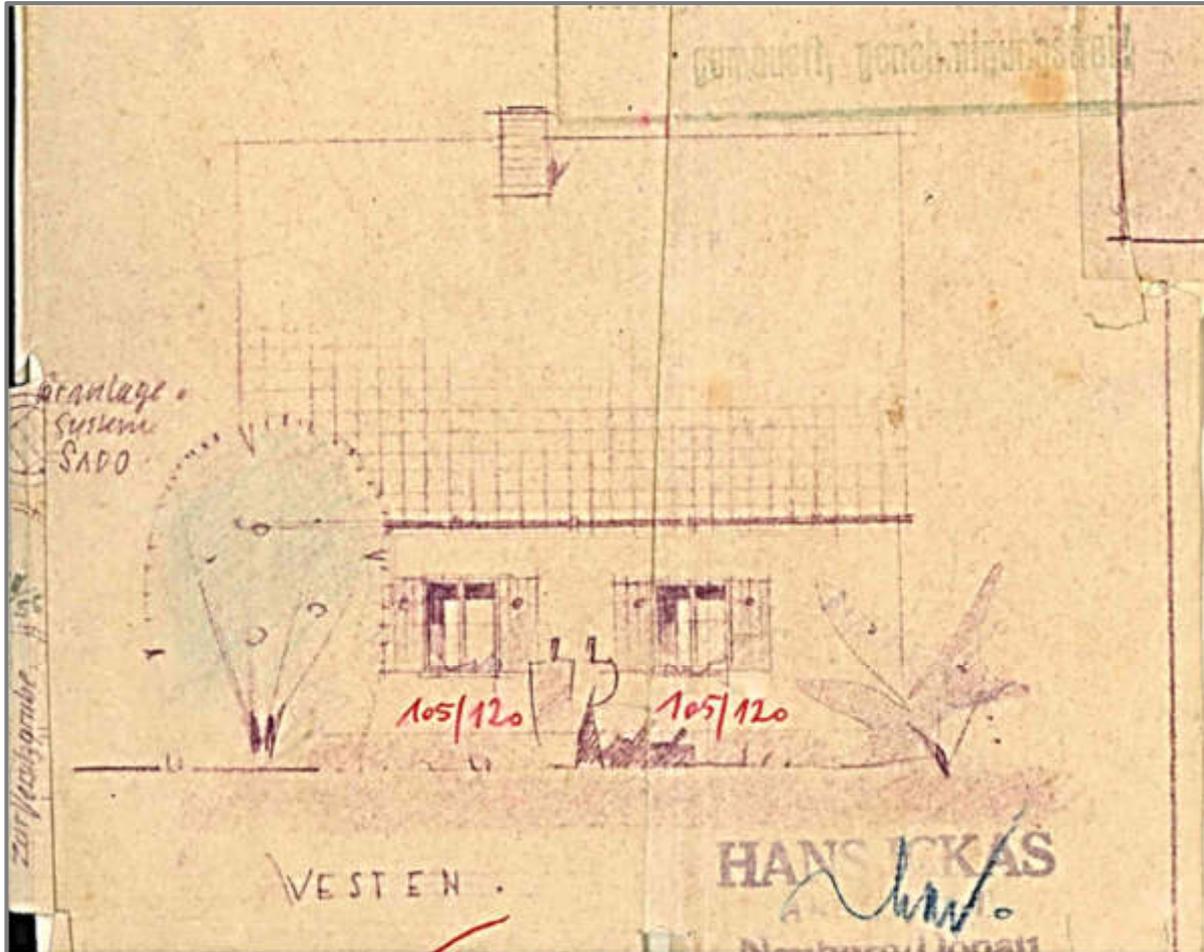
Ostansicht



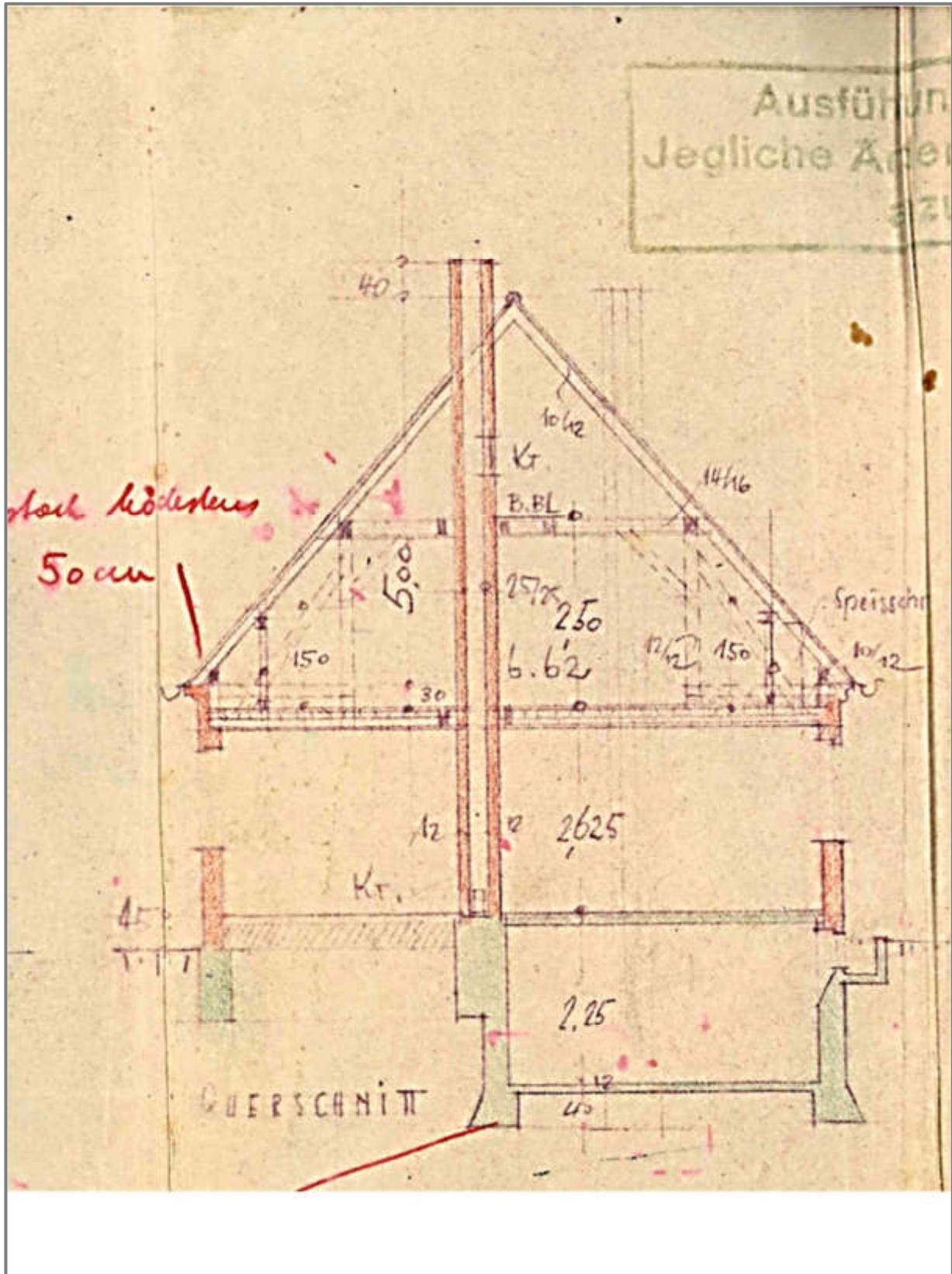
Südansicht



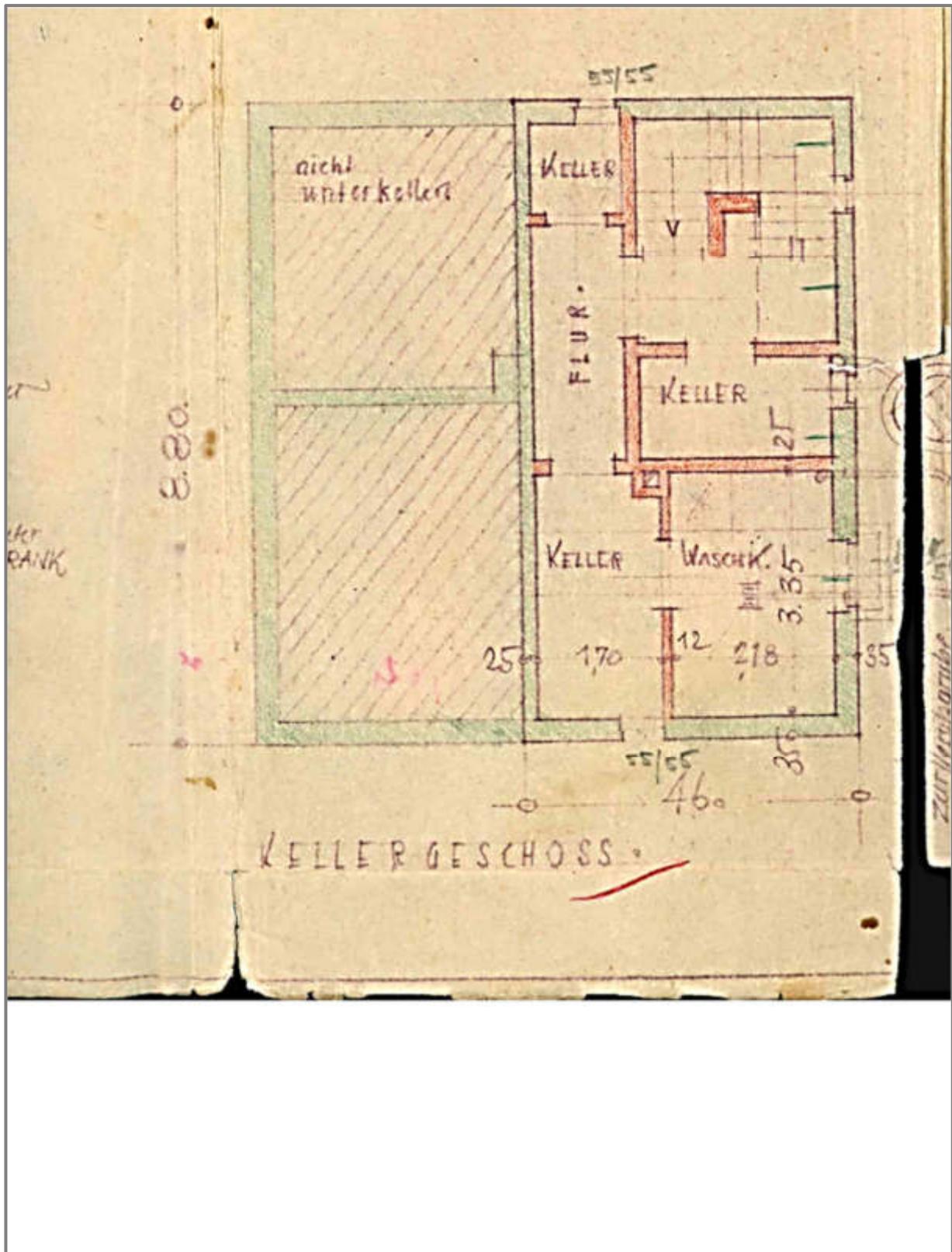
Westansicht



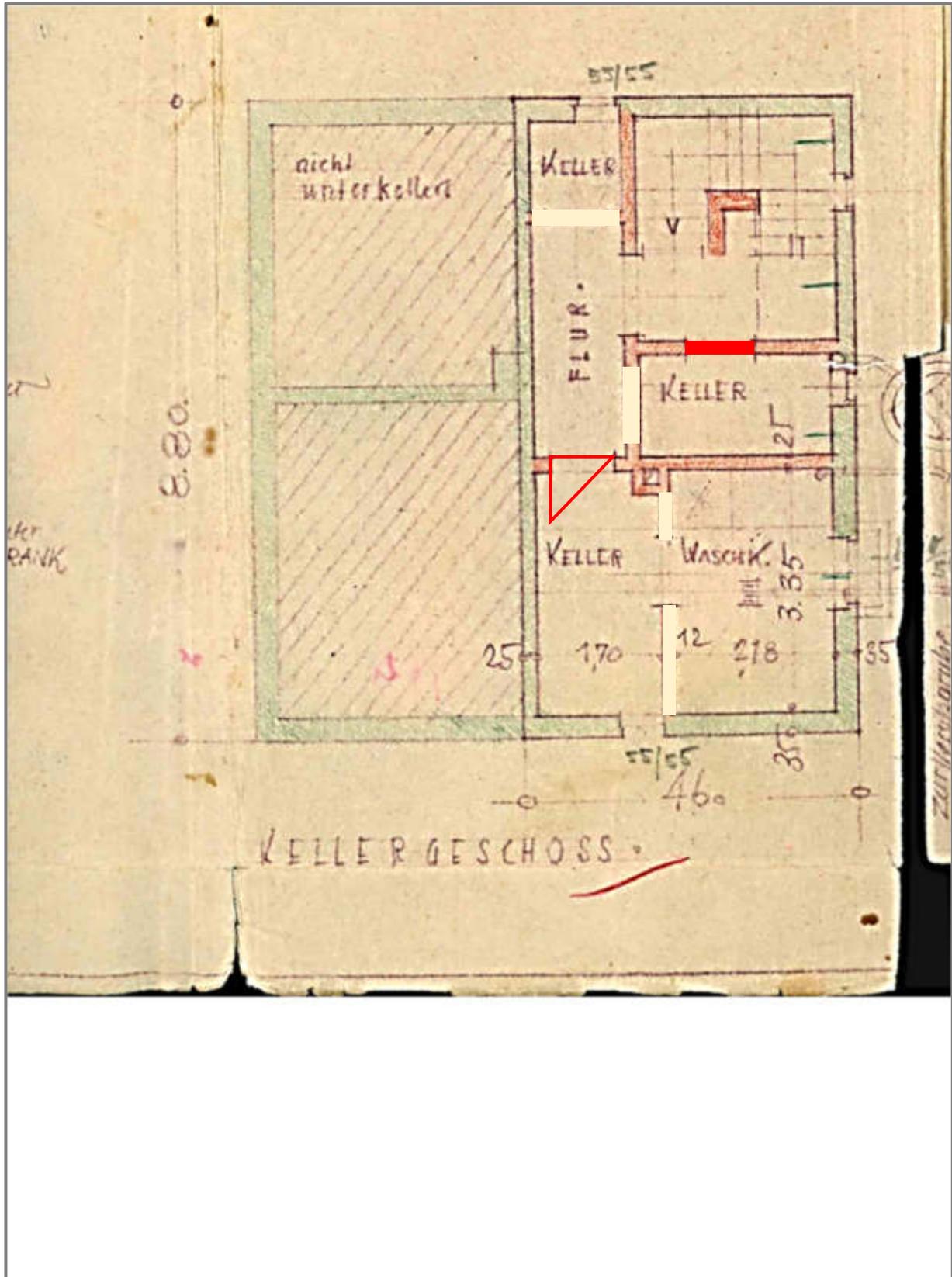
Schnitt



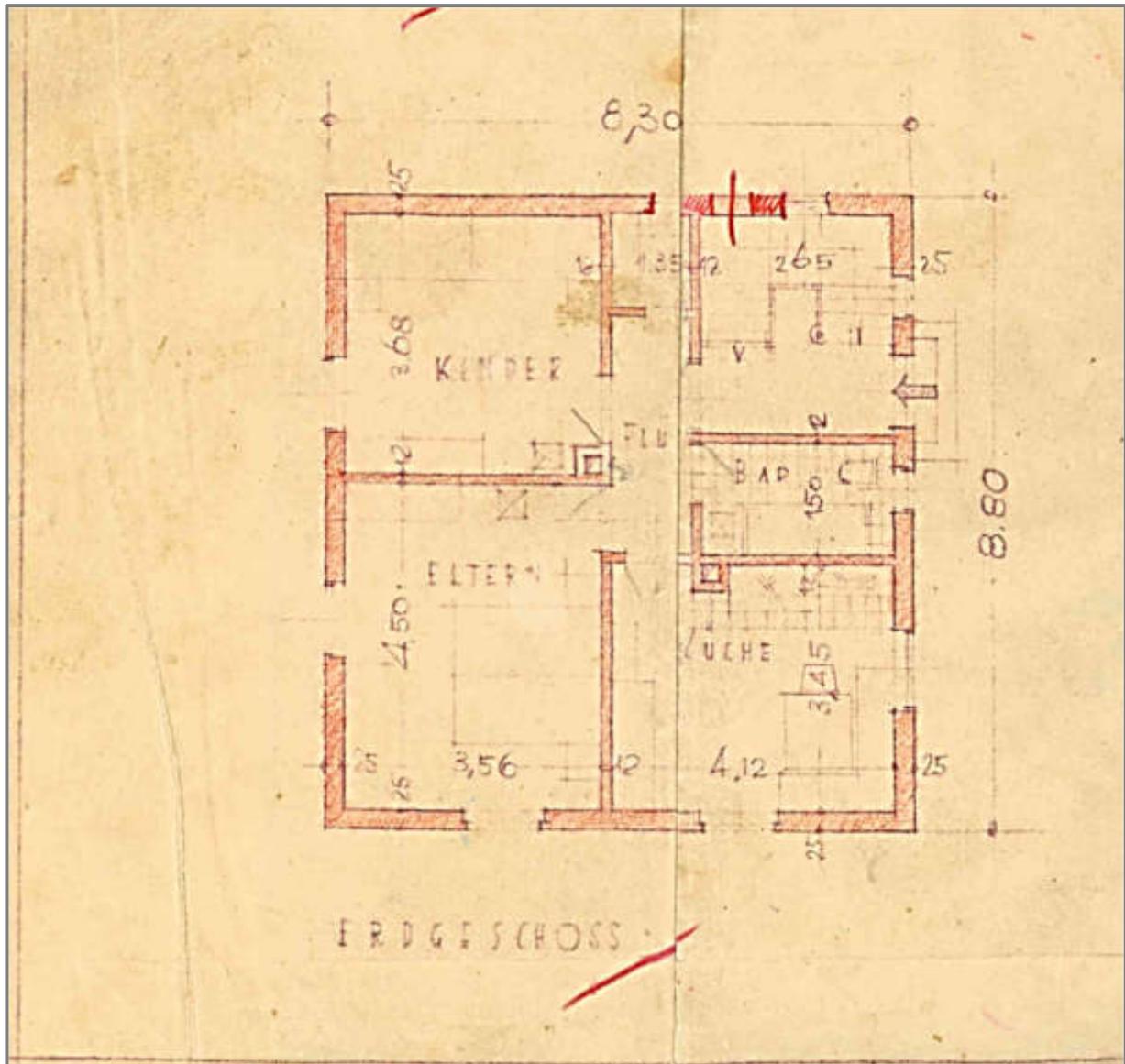
Grundrisse
Grundriss Kellergeschoss



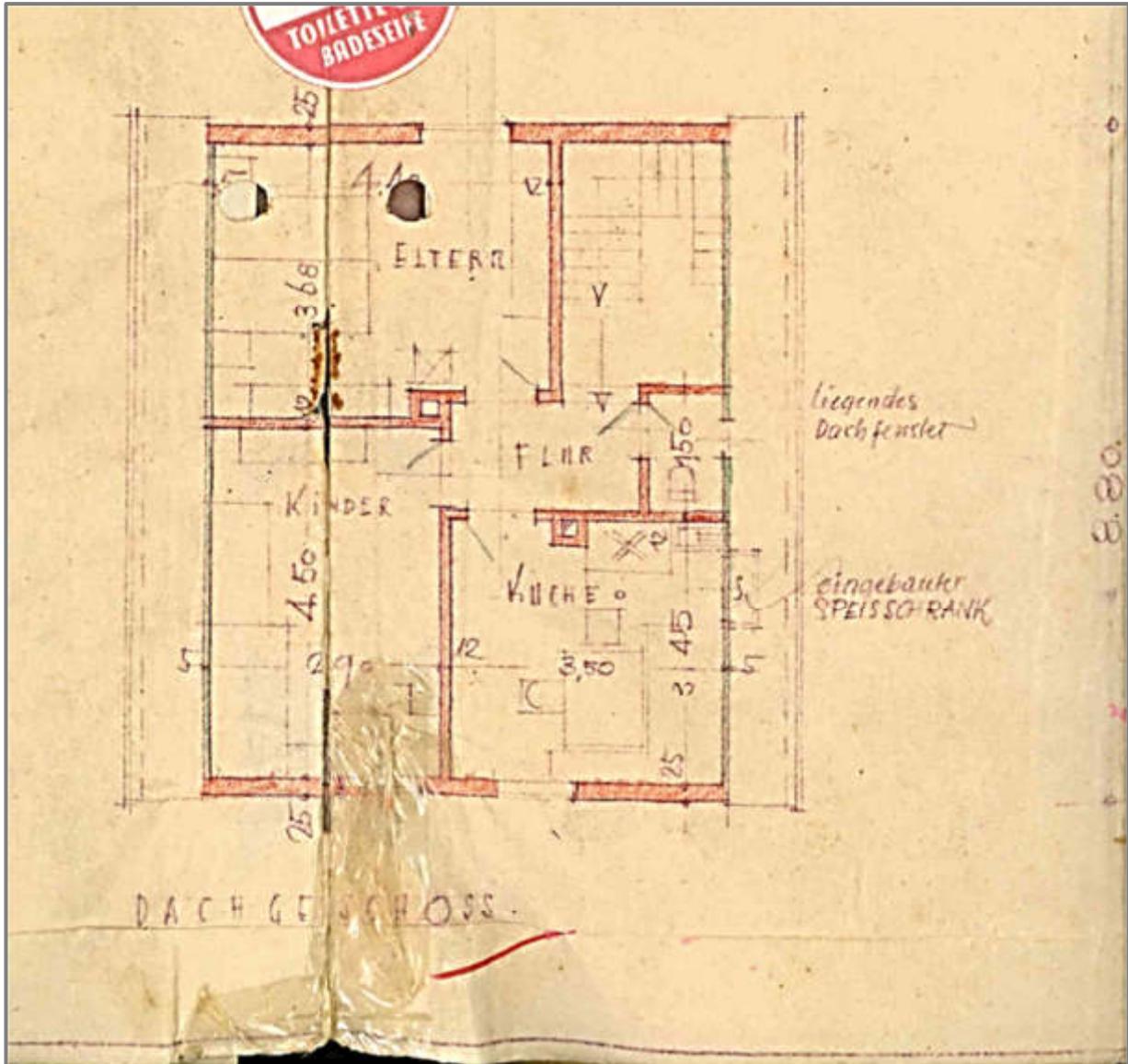
Grundrisskizze Kellergeschoss



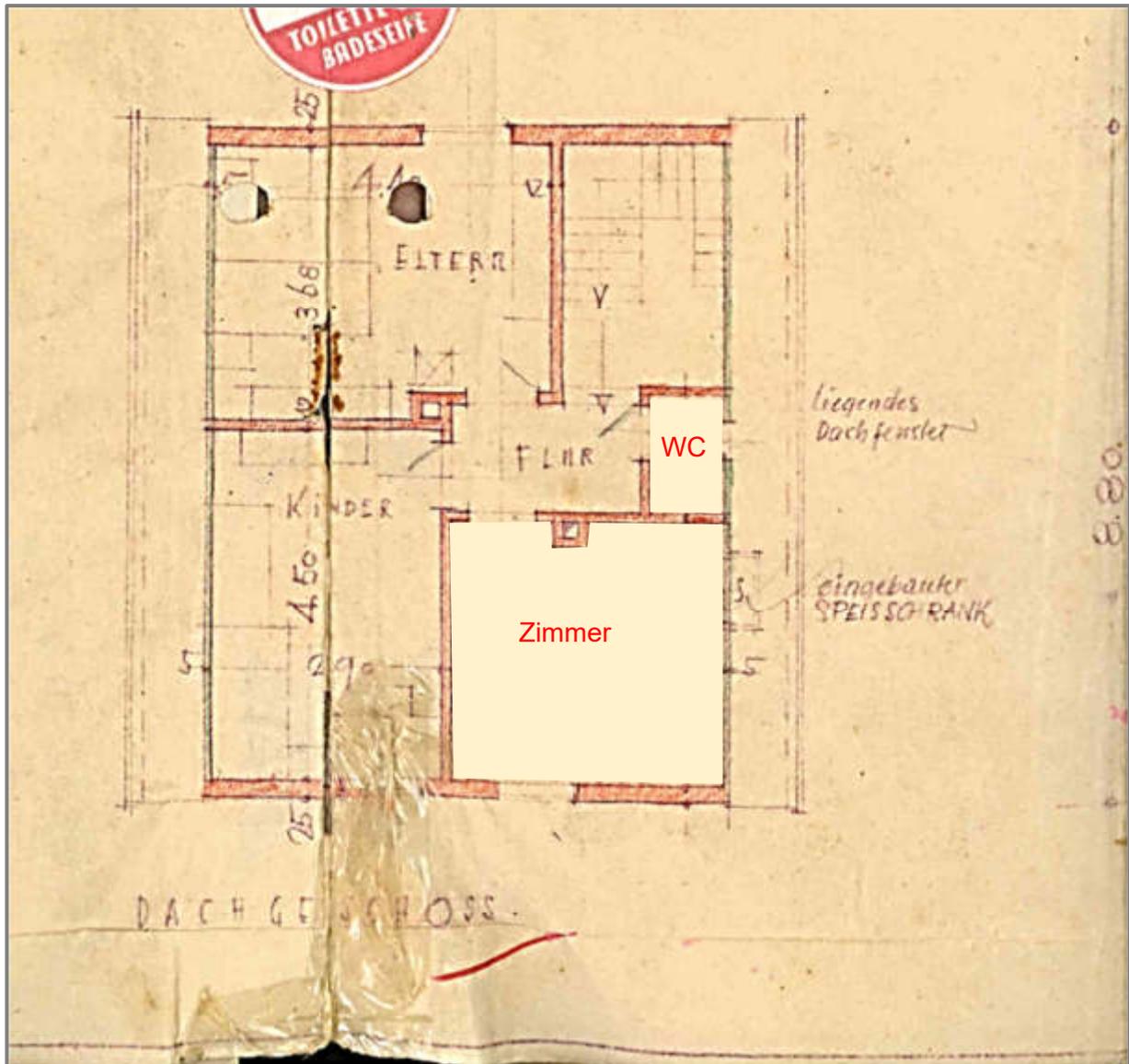
Grundriss Erdgeschoss



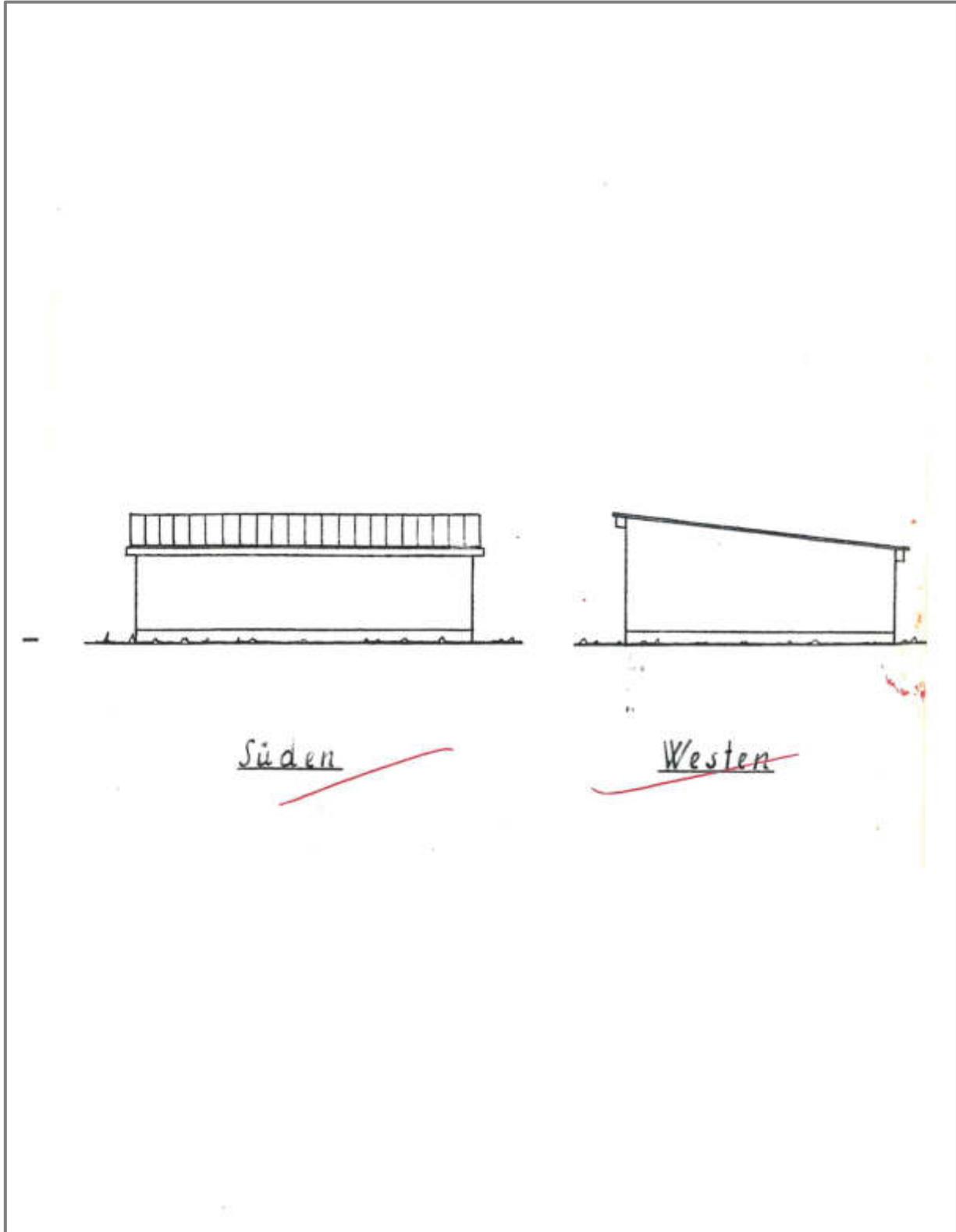
Grundriss Dachgeschoss



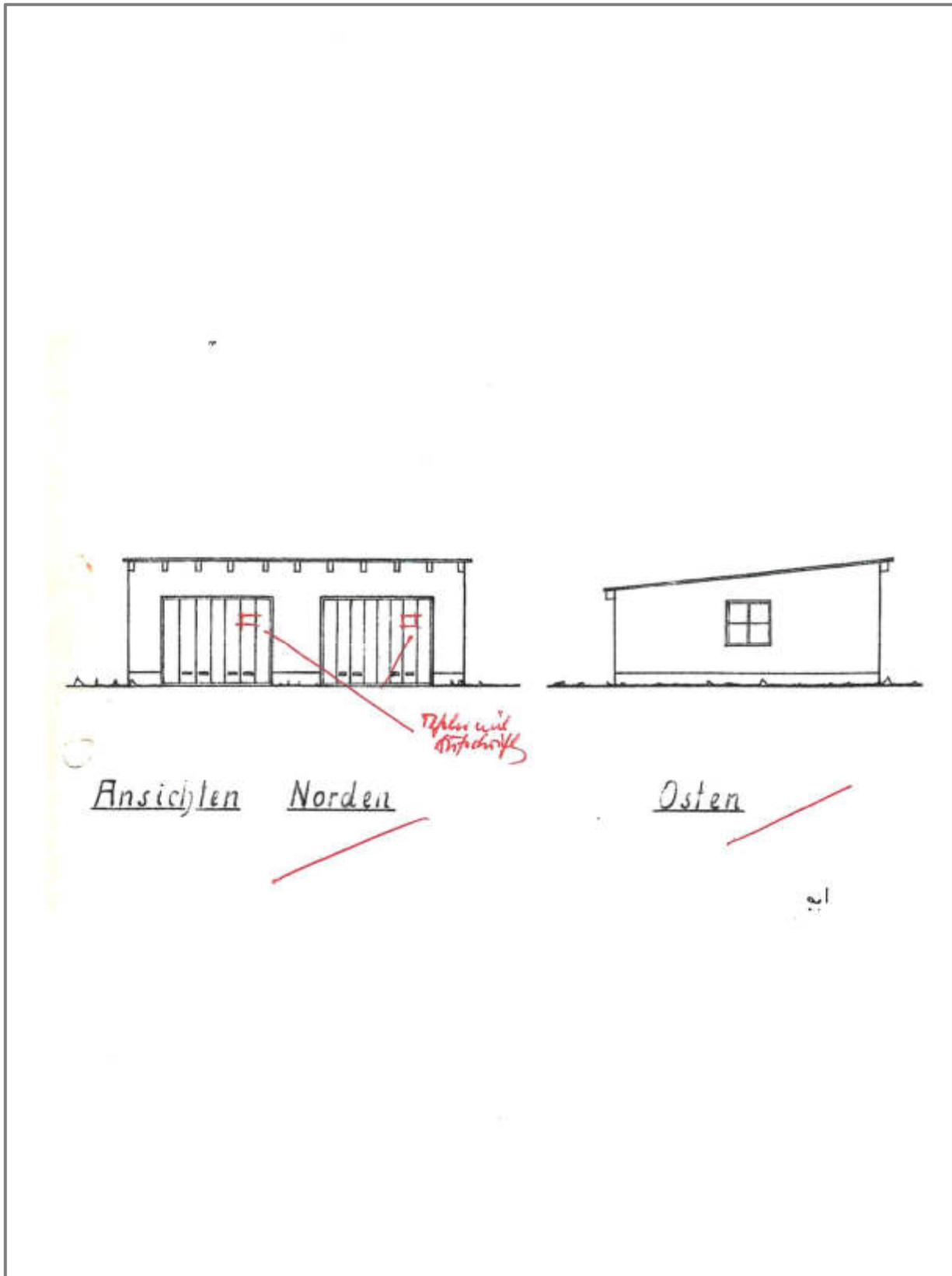
Grundrisskizze Dachgeschoss



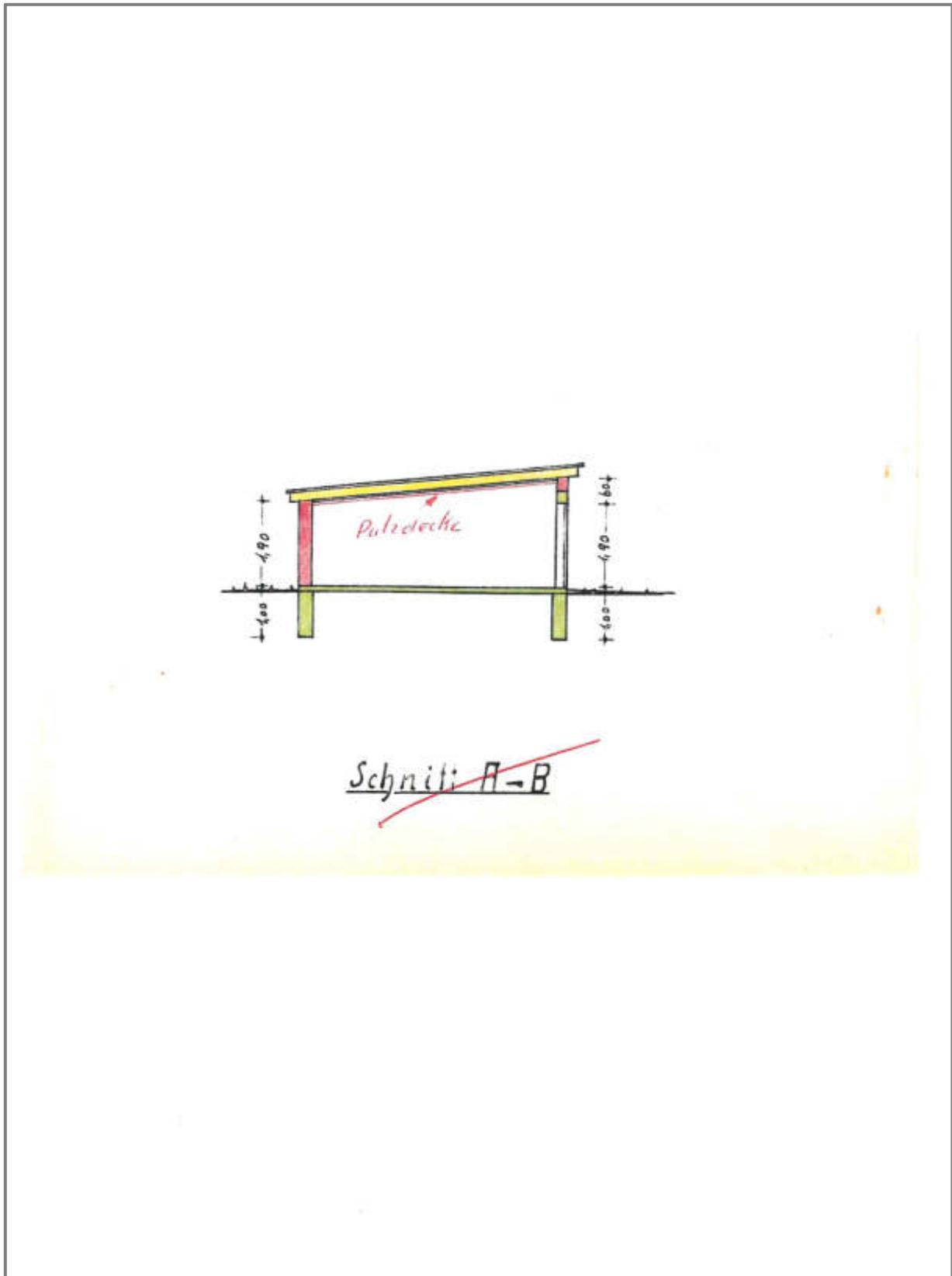
Garagenneubau (1970)
Ansichten
Ansicht von Norden und Osten



Ansichten von Süden und Westen

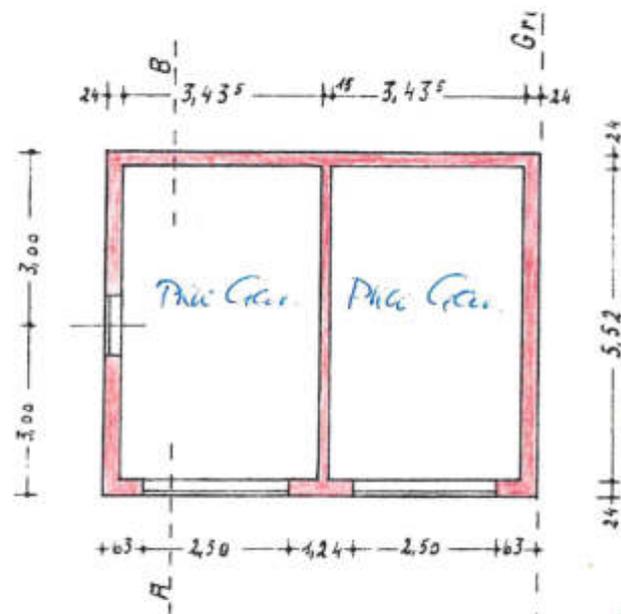


Schnitt





Grundriss



Grundriss 1:100



nördlicher Grundstücksbereich -
Blick Richtung Nordwesten



östlicher Grundstücksbereich -
Blick Richtung Süden



zentraler Grundstücksbereich zwischen dem Wohnhaus
und dem Garagengebäude - Blick Richtung Süden



südlicher Grundstücksbereich - Holzhütte



südwestlicher Grundstücksbereich
hinter dem Garagengebäude

Wohnhaus



Ansicht von Norden



Ansicht von Süden



Ansicht von Westen

Doppelgarage



Ansicht von Norden



Ansicht von Osten



Garage 1



Garage 2

Nebengebäude



Ansicht von Osten



Innenbereich 1



Innenbereich 2



Innenbereich 3