

RUDOLF ZIEGLER DIPL.-ING. (FH)
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON GRUNDSTÜCKEN UND GEBÄUDEN
MITGLIED DES GUTACHTERAUSSCHUSSES DER STADT AUGSBURG
86405 MEITINGEN • HANS-ADLHOCH-STR. 9 • TEL. 0176/96053444 • archziegler@gmx.de

Az.: K 80/23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert/Marktwert



Grundstück der Gemarkung Zillenberg

Fl.Nr. 968/2

Kappelstraße 8

Gebäude- und Freifläche zu 0,1652 ha

Bewertungsstichtag: 30. Januar 2024

INHALTSVERZEICHNIS**SEITE**

1.0	ALLGEMEINES	3
1.1	Auftraggeber.....	3
1.2	Auftrag	3
1.3	Objekt.....	3
1.4	Unterlagen	3
1.5	Ortsbesichtigung	3
1.6	Recherchen	3
1.7	Technische Daten	3
1.8	Brandversicherung.....	4
2.0	GRUNDSTÜCK	5
2.1	Grundbuch	5
2.2	Boden- und Grundstücksbeschreibung.....	6
2.3	Ort Lage.....	7
2.4	Erschließung	7
2.5	Baurecht.....	7
2.6	Bodenrichtwert	8
3.0	GEBAUDEBESCHREIBUNG	10
3.1	Allgemeines	10
3.2	Einteilung Wohnfläche.....	10
3.3	Baubeschreibung.....	11
3.4	Bauschäden Baumängel.....	14
3.5	Gesamtbeurteilung Gebäude.....	15
3.5	Außenanlagen	16
4.0	SONSTIGE ANGABEN.....	17
4.1	Einrichtung Möblierung	17
4.2	Nutzung	17
4.3	Energieausweis.....	17
4.4	Hinweise zu Schadstoffgehalt	17
5.0	WERTERMITTlung.....	18
5.1	Allgemeine Grundlage Wertermittlungsverfahren.....	18
5.2	Bodenwert	19
5.3	Sachwertverfahren	21
5.3.1	Allgemeines – Immobilienwertverordnung 2021.....	21
5.3.2	Ermittlung Gebäudewerte	22
5.3.3	Wert der Außenanlagen	24
5.3.4	Zusammenstellung	24
5.4	Verkehrswert	24
6.0	WERTMINDERUNG DURCH RECHTE (GRUNDBUCH, ZWEITE ABTEILUNG)	26

ANLAGEN: Fotodokumentation | Ortsplan | Lageplan | Lageplan aus Bewilligung vom 03.07.1990 | Grundrisse und Schnitte | Plan aus Bebauungsplan Zillenberg Süd-West | Schreiben Gemeinde Ried vom 06.12.2023 | Bodenrichtwert | Sachwertfaktor

1.0 ALLGEMEINES

1.1 AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Augsburg
Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen)
Am Alten Einlaß 1, 86150 Augsburg

1.2 AUFTRAG

Az.: K 80/23
Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der
Verkehrswert/Marktwert des Objekts zu ermitteln
(nach Immobilienwertverordnung 2021).

1.3 OBJEKT

Grundstück der Gemarkung Zillenberg
Fl.Nr. 968/2, Kappelstraße 8
Gebäude- und Freifläche zu 0,1652 ha
in 86510 Ried, Ortsteil Zillenberg

1.4 UNTERLAGEN

- Lageplan M 1:1000 vom Oktober 2023
- Bauantrag/Eingabeplan vom 12.09.1973 (Grundrisse, Schnitte M 1:100)
- Grundbuchauszug vom 03.11.2023

1.5 ORTSBESICHTIGUNG

Am 30. Januar 2024.

1.6 RECHERCHEN

Landratsamt Aichach-Friedberg, Gutachterausschuss:
- Bodenrichtwertauskunft zum 01.01.2022
- Sachwertfaktoren, Gebäudefaktoren, Liegenschaftszinssätze 2023

Gemeinde Ried:

- Informationen zur Erschließung und Baurecht
- Einholung von Planunterlagen

1.7 TECHNISCHE DATEN

Fl.Nr. 968/2, Grundstücksgröße 1.652 m²

Baujahr Wohnhaus ca. 1973
Baujahr Garage ca. 1978

WOHN-/NUTZFLÄCHE:

Wohnfläche EG/DG	ca.	151 m ²
Fläche Keller	ca.	117 m ²
Fläche Garage	ca.	55 m ²
Fläche Nebenraum	ca.	15 m ²

BERECHNUNG DER BRUTTOGRUNDFLÄCHE

Die Bruttogrundfläche ist die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Ermittlung der Bruttogrundfläche sind die äußereren Maße der Bauteile, einschl. Bekleidung in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen.

Als Bezugseinheit zur Ermittlung der Neuherstellungskosten wird eine sich an die DIN 277 anlehrende so genannte reduzierte Brutto-Grundfläche zugrunde gelegt. Dies ist die sich ohne Berücksichtigung der so genannten c-Flächen, der Flächen überdeckter Balkone (b-Flächen), sowie der Flächen nutzbarer Spitzböden ergebende Brutto-Grundfläche.

WOHNHAUS

a) überdeckt u. allseitig in voller Höhe umschlossen:

$$\begin{array}{lcl} \text{KG: } 10,3 \text{ m} \times 11,3 \text{ m} + 8,3 \text{ m} \times 3,5 \text{ m} & = & 145,44 \text{ m}^2 \\ \text{EG: } 10,5 \text{ m} \times 11,3 \text{ m} & = & 116,39 \text{ m}^2 \\ \text{DG: } 10,3 \text{ m} \times 11,3 \text{ m} & = & 116,39 \text{ m}^2 \\ & & 378,22 \text{ m}^2 \end{array}$$

- b) überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen und
c) nicht überdeckt: entfällt

GARAGE

a) überdeckt u. allseitig in voller Höhe umschlossen:

$$\text{EG: } (7,5 \text{ m} + 4,2 \text{ m})/2 \times 14,0 \text{ m} = 81,90 \text{ m}^2$$

- b) überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen und
c) nicht überdeckt: entfällt

1.8 BRANDVERSICHERUNG

Laut Auskunft der Versicherungskammer Bayern ist der Vertrag am 27.07.2023 erloschen.

2.0 GRUNDSTÜCK

2.1 GRUNDBUCH

Amtsgericht Aichach, von Zillenberg, Blatt 190

BESTANDSVERZEICHNIS

Gemarkung Zillenberg, Fl.Nr. 968/2
Kappelstraße 8
Gebäude- und Freifläche zu 0,1652 ha

ZWEITE ABTEILUNG

Nr. 1 –
Geh- und Fahrrecht für jeweiligen Eigentümer von Flst.
Nr. 968/7 Gem. Zillenberg; Gleichrang mit Abt. II/2; ge-
mäß Bewilligung vom 03.07.1990 und 06.02.1992;

Nr. 2 –
Wasser- und Abwasserleitungsrecht für jeweiligen Ei-
gentümer von Flst. Nr. 968/7 Gem. Zillenberg; Gleich-
rang mit Abt. II/1; gemäß Bewilligung vom 03.07.1990
und 06.02.1992;

Auszug aus Bewilligung vom 03.07.1990:
... XIII Grunddienstbarkeiten am Restgrundstück

1. Geh- und Fahrrecht

Der Veräußerer räumt hiermit dem jeweiligen Eigen-
tümer der Vertragsteilfläche das dauernde unent-
geltliche Recht ein, von der Ortsstraße her über sein
Restgrundstück von Flurstück Nr. 968/2 der Gemarkung
Zillenberg auf der dort bereits bestehenden Zu-
fahrt von ca. 3,5 m Breite jederzeit zu gehen und mit
allen gebräuchlichen Fahrzeugen zu fahren. Der Be-
rechigte darf auf der Zufahrt Fahrzeuge oder sons-
tige Gegenstände nicht abstellen. Die Benutzung
des Zufahrtsweges ist nur in dem für Wohngrundstü-
cke üblichen umfang zulässig, nicht aber zur ge-
werblichen Nutzung des herrschenden Grundstücks.
Der Verlauf des Zufahrtsweges ergibt sich aus dem
der Urkunde beigefügten Lageplan, in welchem
der Weg braun eingezeichnet ist.

Die Kosten der Unterhaltung einschließlich der Wie-
derherstellung des Zufahrtsweges und die Verkehrs-
sicherungspflicht tragen der Berechtigte und der Ei-
gentümer je zur Hälfte. Der Jahreswert des Rechts
wird mit DM 100,-- angegeben.

2. Wasser- und Abwasserleitungsrecht

Das Baugrundstück des Erwerbers wird hinsichtlich Frischwasser über das Grundstück des Veräußerers versorgt und über dieses Grundstück auch hinsichtlich Abwasser wieder entsorgt.

Der Veräußerer räumt deshalb dem jeweiligen Eigentümer der Vertragsteilfläche weiterhin das dauernde Recht ein, über sein Restgrundstück Flst. 968/2

- a) eine Wasser- und Abwasserleitung zu verlegen
 - nachstehend auch kurz Leitung genannt -;
- b) die zur Instandsetzung und Instandhaltung erforderlichen Maßnahmen vorzunehmen und zu diesem Zweck den Grundbesitz selbst oder durch Beauftragte zu betreten und zu befahren und die notwendigen Arbeiten darauf durchzuführen.

Der Verlauf der Leitungen ist im beigefügten Lageplan blau eingezzeichnet.

Vermerk:

Durch diese Rechte ist eine Wertminderung gegeben.
Berechnung der Wertminderung siehe Gutachten 6.0.

DRITTE ABTEILUNG

Eintragungen in der Dritten Abteilung werden im Gutachten nicht angegeben. Sie haben keinen Einfluss auf den Wert des Objekts.

2.2 BODEN- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Grundstücksform siehe Lageplan. Grundstücksbreite Südseite ca. 35 m, Grundstückslänge Ostseite ca. 58 m. Das Grundstück liegt an einer Kurve der Kappelstraße. Die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse sind nicht bekannt. Bei der Bewertung wird vorausgesetzt, dass es sich um tragfähigen Baugrund handelt und das Grundwasser keinen Einfluss auf das Gebäude hat.

Altlasten sind nicht bekannt. Es wird vorausgesetzt, dass es sich um ein altlastenfreies Grundstück handelt. Es wird empfohlen eine Bestätigung des Landratsamtes Aichach-Friedberg einzuholen (Altlastenkataster).

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaut.

Es besteht ein Geh- und Fahrtrecht und ein Wasser- und Abwasserleitungsrecht.

2.3 ORT | LAGE

Der Ort Zillenberg ist ein Gemeindeteil von Ried. Zillenberg liegt an der Staatsstraße ST2052, ca. 2 km östlich von Ried, ca. 2 km von der Landkreisgrenze Fürstenfeldbruck und ca. 3 km von der Landkreisgrenze Dachau entfernt.

Zillenberg ist ein kleiner Wohnort mit einigen landwirtschaftlichen Hofstellen.

Einkaufsmöglichkeiten und Versorgungseinrichtungen befinden sich in Mering, ca. 7 km westlich. In Mering ist ein Bahnhof vorhanden.

Das Grundstück liegt am westlichen Ortsrand ca. 100 m nördlich der ST2052.

Nördlich, südlich und östlich befinden sich weitere bebaute Einfamilienhausgrundstücke.

2.4 ERSCHLIESSUNG

Das Grundstück ist laut Auskunft der Gemeinde Ried voll erschlossen und abgerechnet.

Abgerechnet wurden:

Herstellungsbeiträge für die Entwässerungseinrichtung für die Grundstücksfläche (1.652 m²) sowie die tatsächliche Geschoßfläche (352,18 m²).

Für die Herstellungsbeiträge für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung ist die Adelburggruppe Friedberg zuständig.

Erschließungsbeiträge wurden von der VG Mering abgerechnet (leider liegt hierzu kein Bescheid vor).

Anstehende Beiträge:

Eine Kalkulation der Abwassergebühren-/Beiträge steht an. Es kann daher damit gerechnet werden, dass in nächster Zeit eine Verbesserungsbeitragsabrechnung durchgeführt wird und Bescheide an alle Grundstücks-eigentümer ergehen.

Grundlage hierfür sind ebenfalls die Grundstücksflächen, sowie Geschoßflächen.

2.5 BAURECHT

Das Grundstück liegt im Bereich der Satzung über die Festsetzung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteile „Zillenberg Süd-West“.

Satzung vom 15.05.1986:

...

§ 1 In Teilbereichen des Ortsteiles Zillenberg, Gemeinde Ried, wird die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles wie auf der beiliegenden Karte dargestellt festgesetzt. Der Geltungsbe-reich ergibt sich aus der beiliegenden Karte, die Bestandteil dieser Satzung ist. Er umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 968/2, 968/3, 968/4, 968/5 und 969 der Gemarkung Zillenberg.

- § 2 Die Bebauung der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches richtet sich vom Inkrafttreten dieser Satzung an nach § 34 Abs. 1 und 3 Satz 1 BauGB.
- § 3 Vorstehende Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

2.6 BODENRICHTWERT

Landratsamt Aichach-Friedberg, Gutachterausschuss, Bodenrichtwertauskunft zum 01.01.2022:

Ried (Zillenberg), Mischgebiet,
Bodenrichtwertzone 11601077: 460 €/m²
erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsfrei

Grundlage der Bodenrichtwerte sind hauptsächlich alle der Geschäftsstelle übersendeten und analysierten Kaufverträge nach § 195 Baugesetzbuch (BauGB) unter Berücksichtigung der weiteren Gesichtspunkte und Möglichkeiten nach §14 der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV).

Die Bodenrichtwerte wurden als durchschnittliche Lagerwerte für eine Mehrheit von Grundstücken (Flurstücken) innerhalb eines abgegrenzten Bereiches (Bodenrichtwertzone) für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Nutzungs- und Werteverhältnisse vorliegen, ermittelt. Sie werden in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche angegeben und bilden nach sachverständiger Einschätzung die allgemeine Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt ab.

Die Bodenrichtwerte sind Ausgangswerte zur fachkundigen Ableitung des Bodenwertes eines Grundstücks. Individuelle Grundstücksmerkmale sind bei der Ermittlung des Bodenwerts stets zu berücksichtigen.

Für bebaute Grundstücke, die nach dem Bewertungsgesetz (BewG) zu bewerten sind, hat der Gutachterausschuss Vergleichsfaktoren (Gebäudefaktoren) abgeleitet.

Die Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Die rechtlichen bzw. baurechtlichen Verhältnisse sind stets individuell zu prüfen. Sie sind grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.

Denkmalrechtliche Auswirkungen wurden nicht berücksichtigt. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im umfassenden Verfahren sind im Landkreis derzeit nicht vorhanden.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich in der Regel auf unbebautes baureifes Land. Der tatsächliche Entwicklungszustand ist stets nach den Gegebenheiten des Einzelfalls zu bewerten. Baureifes Land sind gemäß § 3 (4) ImmowertV (2021) Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Bei abweichenden Nutzungsarten muss der Richtwert sachverständlich angepasst werden.

Die vom Gutachterausschuss ausgewiesenen Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen beziehen sich in der Regel auf klassische Gewerbeflächen. Für die Umrechnung zu höherwertigem Gewerbe wurde Umrechnungskoeffizient abgeleitet.

Wertrelevante Zusammenhänge zwischen den Grundstücksflächen, den Maßen der baulichen Nutzungen (z. B. WGFZ) und den jeweiligen Bodenrichtwertzonen, waren zum Stichtag 01.01.2022 zahlenmäßig nicht auswertbar. Sie sind daher individuell sachverständlich zu bewerten.

3.0 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

3.1 ALLGEMEINES

Das Wohnhaus wurde ca. 1973, die Garage ca. 1978 errichtet.
 Das Wohnhaus ist voll unterkellert, die Garage ist nicht unterkellert.
 Es handelt sich um ein Einfamilienhaus mit zwei Bädern (EG und DG). Der Hauseingang befindet sich an der Rückseite (Nordseite), die Terrasse an der Südseite.
 (Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen siehe Gutachten 3.5).

3.2 EINTEILUNG | WOHNFLÄCHE

KG: Flur, 4 Kellerräume, Heizraum, Tankraum ca. 117 m²

EG:	Windfang	ca.	2,27 m ²
	WC	ca.	2,19 m ²
	Diele	ca.	4,89 m ²
	Küche	ca.	8,36 m ²
	Wohnen	ca.	24,97 m ²
	Essen	ca.	6,13 m ²
	Flur	ca.	4,22 m ²
	Kind	ca.	10,17 m ²
	Eltern	ca.	17,72 m ²
	Kinder	ca.	14,28 m ²
	Bad	ca.	6,43 m ² ca. 101,63 m ²

DG:	Flur	ca.	1,85 m ²
	Flur	ca.	8,11 m ²
	Bad	ca.	5,20 m ²
	Abstellraum	ca.	16,14 m ²
	Hobby	ca.	22,85 m ² ca. 54,15 m ²
	Wohnfläche gesamt		ca. 155,78 m ²
	abzüglich 3 % Putz		ca. 4,67 m ²
			ca. 151,11 m ²

Wohnfläche EG ca. 151 m²

(ohne Terrasse)

Garage ca. 55 m²

Nebenraum ca. 15 m²

Die Flächen wurden der Wohnflächenberechnung entnommen.

3.3 BAUBESCHREIBUNG

ALLGEMEIN

Die Beschreibung erfolgt nach dem Eindruck und den Angaben bei der Ortsbesichtigung. Weitere Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die vorliegenden Planunterlagen.
Nicht einsehbare Bauteile und Baumaterialien entsprechen dem Bauplan bzw. werden angenommen.
Untersuchungen über Art und Güte der verwendeten Materialien, sowie die Funktionsfähigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen wurden nicht vorgenommen.
Es wird zugrunde gelegt, dass alle tragenden Bauteile nach statischem Nachweis/statischer Berechnung ausgeführt wurden.

BAUKONSTRUKTION/DACH/FASSADE

Es handelt sich um ein Okal-Fertighaus in Holzständerbauweise (Holzfachwerk).
Außenwände beiderseits mit Span-Holzplatten (8 mm außen, 16 mm innen) verkleidet mit dazwischenliegender Isolierung, Gesamtstärke 115 mm, außen 8 mm Eternittafeln.
Giebel zusätzlich mit Dämmplatten und Kunststreichputz auf Gewebelage (Gesamtstärke Außenwand ca. 15 cm bis 20 cm).
Sockel mit Beschichtung.
Tragende Innenwände mit 16 mm Spanplatte beidseitig, Gesamtstärke ca. 12 cm.
Nichttragende Innenwände aus Okal-Röhrenspanplatte 65 mm stark.
Erdgeschossdecke mit 81 mm Holzbalken, 12 mm Spanplatte oben, 16 mm Spanplatte unten, Wärmedämmstoff zwischen den Balken.
Dachstuhl mit Holzträgern (Sparren), Dachneigung ca. 35° bis 40°.
Erneuerte Dachdeckung aus rot engobierten Flachdachpfannen (Dachdämmung nicht bekannt).
Erneuerte Spenglerarbeiten in Kupferausführung (ca. 2018).

Keller massiv mit Betonfundamenten und Betonbodenplatte. Kelleraußenwände aus Betonsteinmauerwerk und Beton, ca. 30 cm stark. Kellerinnenwände aus Hochlochziegelmauerwerk, ca. 24 cm und 12 cm stark. Kellerdecke aus Stahlbeton.

Erneuerte Holzfenster mit außenliegender Leichtmetallblende braun, mit zweifacher Isolierverglasung und Leichtmetall-Rollläden mit Gurtwicklern (aus ca. 2009). Alte Holz-Haustüre (aus ca. 1973).

INNENAUSBAU ERDGESCHOSS

Bad (aus 90er Jahre) –

Weiße Boden- und Wandfliesen, helle Paneeldecke. Weiße Sanitäreinrichtungsgegenstände – Stahlbadewanne mit verchromter Wannenarmatur, zwei Waschbecken mit verchromten Einhebelmischer, Wandhänge-WC mit Unterputzpülkasten, Stahlduschwanne mit Glastrennwand und verchromter Duschbatterie etc., Heizkörper.

Kinderzimmer, Schlafzimmer –

Alte Teppichbeläge, alter Fliesenboden, alte Wandtapeten bzw. Altanstrich, Deckenverkleidung mit weißen Platten. Alte Heizkörper (aus ca. 1973).

Flur –

Alter beiger Fliesenboden, Wände und Decke wie vor. Erneuerte Holzinnentüren mit Buchefurnier, mit Edelstahldrückergarnituren (aus ca. 2018).

Wohnzimmer –

Alter beige Fliesenboden, Wände und Decke wie vor. Alte Heizkörper (aus ca. 1973).

Küche –

Weiße Bodenfliesen, Wände und Decke wie vor. Wandverkleidung bei Küche aus polierten Granitplatten (wie Arbeitsplatte Küche). Alter Heizkörper (aus ca. 1973).

WC (aus 90er Jahre) –

Weiße Boden- und Wandfliesen. Stand-WC weiß mit Kunststoffwandspülkasten, kleines Hand-Waschbecken weiß mit Kaltwasserventil. Platten-Heizkörper.

Gewendelte Holztreppe mit Holzhandlauf und altem Teppichbelag zum DG.

INNENAUSBAU DACHGESCHOSS

Flur/Diele –

Heller Laminatbodenbelag, alte Wandtapeten, alter Heizkörper (aus ca. 1973), erneuertes Dachflächenfenster (mit Schäden).

Erneuerte Holzinnentüren mit Buchefurnier, mit Edelstahldrückergarnituren (aus ca. 2018).

Bad (aus ca. 1973) –

Erneuerter Kunststoffboden, alte rötliche Wandfliesen. Sanitäreinrichtung alt - Badewanne weiß mit verchromter Armatur, Waschbecken weiß mit verchromter Armatur, Stand-WC weiß mit Kunststoffwandspülkasten, alter Heizkörper.

2 Zimmer –

Erneuerter Laminatbodenbelag, Wände und Decke wie vor. Erneuerter Heizkörper in einem Zimmer.

Abseite –

Holzdachträger (Sparren), keine Dämmung dazwischen). Auf den Holzträgern Folie.

DACHSPITZ

Holzdachträger (Sparren), keine Dämmung dazwischen). Auf den Holzträgern Folie.

Holzbretterboden, darunter ca. 10 cm Mineralwolldämmung, Deckenplatte als Röhrenspanplatte.

INNENAUSBAU KELLERGESCHOSS

Holz-Kellertreppe. Flur mit Holzverkleidungen an Wänden und Decke, Wandputz. Hinter Holzverkleidung Elektroinstallationen, Kunststoff-Abflussrohr, Hauswasseranschluss mit verzinkter Wasserleitung.

Türen aus Stahlzargen mit Kunststofftürblättern.

Fliesenböden, Wandputz mit Altanstrich bzw. alten Tapeten, Betondecke zum Teil mit Holzverkleidung.

Einige Kellerräume mit alten Heizkörpern.

GEBÄUDETECHNIK ALLGEMEIN

Alte Zentralheizung mit Heizkörpern in den Räumen.

Im Heizraum KG Öl-/Holzkessel, Fabrikat Viessmann, mit altem Brenner und alter Regelung, Warmwasserspeicher Viessmann (aus ca. 1994).

Zwei Stahlluken zum Tankraum; 3 Kunststoff-Öltanks je 2.000 Liter Fassungsvermögen (aus ca. 1973 – wurden laut Auskunft gewartet).

Alte Sanitärinstallation im Heizraum (Dusche und WC). Sanitäreinrichtung EG/DG wie beschrieben, Unterputzinstallationen nicht bekannt.

Strom-Hauseinführung über Erdkabel im Keller. Einfache, zweckentsprechende Elektroinstallation mit weißen Schaltern und Steckdosen und alter Haussprech-anlage.

Bei der Bewertung wird vorausgesetzt, dass die Elektroinstallation noch den Vorschriften des VDE (Verband deutscher Elektriker) entspricht.

Die Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen kann im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht überprüft werden.

GARAGE | NEBENRAUM

Betonfundamente und Betonboden. Außenwände aus Mauerwerk, ca. 25 cm stark. Stahlbetondecke und Stahlbetonunterzug.

Flachdachabdichtung und Kiesschüttung, Dachrand zum Teil mit Blecheinfassung, zum Teil mit Holzverschalung. Außenputz mit weißem Altanstrich. Sektionaltor (laut Auskunft ca. 20 Jahre alt) mit Handbetätigung. Boden aus Beton/Estrich mit Abnutzung und Schadstellen. Innenputz und Betondecke mit weißem Altanstrich.

Im Nebenraum zum Teil untergehängte Holzdecke, Blechtür und Fenster aus Glasbausteinen.

ÜBERDACHUNG ZWISCHEN GARAGE UND WOHNHAUS

Holzkonstruktion mit vielen Feuchtigkeitsflecken/Schäden. Im Vorderbereich Eindeckung aus Trapezblech, im Rückbereich mit Kunststoffwellplatten.

3.4 BAUSCHÄDEN | BAUMÄNGEL

Folgende Bauschäden und Baumängel konnten bei der Besichtigung festgestellt werden:

An der Westseite liegen zwei Dachplatten auf der Dachfläche (Sturmschaden).

Außenputz Westseite mittig mit starkem Feuchtigkeits schaden – durch Putzabplatzungen. Vermutlich starker Feuchtigkeitsgehalt in der Außenwand in diesem Bereich. In den Räumen EG/DG Westseite an mehreren Stellen Feuchtigkeitsschäden ersichtlich (durch undichten Außenputz dringt Regenwasser ein).

Alte Holz-Eingangstüre mit Undichtigkeiten und Schadstellen.

Außenputz und Holzverschalung Garage mit Feuchtigkeitsschäden und starker Abwitterung. Garagentor mit Schadstelle und rostiger Schwelle. Beton bei Torschwelle mit Schäden.

Estrich in Garage mit starker Abnutzung mit Schäden.

Alte Teppichbeläge mit Schadstellen.

Bei Badewanne EG Schaden am Fliesenbelag.
Knarrende Holztreppe EG.
Holz-Dachflächenfenster in Flur DG mit starken Feuchtigkeitsschäden.
Im Bad DG Rissebildung zwischen Schrägen und Wänden.
Gesprungene Fensterscheiben im Zimmer DG Westseite.
In einigen Kellerräumen im unteren Bereich der Außenwände Feuchtigkeitsschäden (Farb- und Putzabplatzung). Kellerraum unter Terrasse mit Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbildung an Wänden und Decke.

Laut Baubeschreibung der Fa. Okal wurden bei den Wänden und im Dachbereich Spanplatten verwendet. Aufgrund des Alters ist zu vermuten, dass diese Spanplatten formaldehydhaltig sind. Außerdem wurden bei der Außenwandverkleidung Eternittafeln verwendet, welche vermutlich asbesthaltig sind.

Verdeckte Mängel und Schäden können bei der Besichtigung nicht festgestellt werden.
Für die Vollständigkeit der aufgeführten Mängel und Schäden kann keine Gewähr übernommen werden.
Bei festgestellten, bzw. angegebenen Mängeln und Schäden werden die Kosten für ihre Beseitigung und die Wiederherstellung des Gebrauchszustandes nach Erfahrungswerten grob geschätzt. Zur besonderen Feststellung von Mängeln und Schäden am Gebäude ist eine spezielle Schadensbegutachtung erforderlich, diese kann im Rahmen dieses Gutachtens nicht erstellt werden.

3.5 GESAMTBEURTEILUNG GEBÄUDE

Es handelt sich um eine Unterkellerung aus Beton/Stahlbeton und Mauerwerk. Bei der Konstruktion des Wohnhauses handelt es sich um eine Holz-Ständerbauweise. Die Baukonstruktion des Gebäudes (Wände, Decken, Dachstuhl) ist nach dem Eindruck bei der Besichtigung noch in einem tragfähigen Zustand (mit Ausnahme der westlichen Außenwand).

Die Außenwände sind nur ca. 15 bis 20 cm stark.
Die Dachdeckung und die Spenglerarbeiten wurden ca. 2018 erneuert. Die Fenster und die Rollläden wurden ca. 2009 erneuert. Die Innentüren wurden ca. 2018 erneuert. Bad und WC im Erdgeschoss sind aus den 90er Jahren. Das Bad im Dachgeschoss ist aus ca. 1973. Die Boden- und Wandbeläge sind größtenteils veraltet.

Die Heiztechnik (Ölkessel, Brenner, Boiler) ist veraltet (ca. 30 Jahre alt). Aufgrund des Zustandes und gesetzlicher Auflagen (Heizungsgesetz) muss die Heiztechnik in Kürze erneuert werden.

Das Gebäude hat aufgrund seines Alters und seiner Konstruktion eine unzureichende Wärmedämmung.

3.6 AUSSENANLAGEN

Alter Fliesenbelag bei Terrasse intakt, Treppe und Podest zur Terrasse schadhaft. Hauseingangspodest und Hauseingangstreppe mit Schäden.

Bei Zufahrt altes Holztor mit Stahlrahmen und gemauerte Pfeiler mit Blechdeckung.

Zufahrt/Weg und Garagenvorplatz mit altem Betonpflasterbelag, im Bereich zwischen Garage und Wohnhaus mit starken Unebenheiten und Schäden.

Neben Garage Regenwasser-Zisterne.

Vor Terrasse Hecke, um Gebäude Grünfläche und Gartenfläche mit Bäumen.

Es wird davon ausgegangen, dass die Ver- und Entsorgungsleitungen auf dem Grundstück in funktionsfähigem Zustand sind. Untersuchungen diesbezüglich wurden nicht durchgeführt. Schächte für die Entwässerung werden nicht angegeben. Die Lage von unterirdischen Rohren und Leitungen im Grundstück ist nicht bekannt.

4.0 SONSTIGE ANGABEN

4.1 EINRICHTUNG | MÖBLIERUNG

Im EG/DG keine Einrichtung und Möblierung vorhanden. Einige Kellerräume sind noch voll gelagert mit Gegenständen, Gerümpel, Möbel etc.
Es ist eine ca. 30 Jahre alte Einbauküche vorhanden.

In der Garage stehen noch vereinzelt Gegenstände. An der Südseite ist eine alte Markise vorhanden.

Einrichtung, Möblierung, Einbauküche und sonstige beweglichen Gegenstände sind nicht Bestandteil der Wertermittlung.

4.2 NUTZUNG

Leerstehend.

4.3 ENERGIEAUSWEIS

Es ist kein Energieausweis vorhanden.

4.4 HINWEISE ZU SCHADSTOFFGEHALT

Bei Fertighäusern aus den 60er bis 80er Jahren sind oftmals Baustoffe (z.B. Spanplatten, Wärmedämmung, Holzschutzmittel, Kleber) mit Schadstoffen verwendet wurden. Es handelt sich hier z.B. um Formaldehyd, Asbest, Lindan, PCP u.a. Eine Überprüfung, ob derartige Schad- und Giftstoffe aktuell im Gebäude noch vorhanden und gesundheitsschädlich sind kann im Rahmen des Wertgutachtens nicht überprüft werden. Hierfür ist ein spezielles Schadstoffgutachten erforderlich (z.B. von einem Baubiologen).

Bei der Bewertung erfolgt ein Sicherheitsabschlag von 5 % wegen möglicher Schadstoffe in Bauteilen.

5.0 WERTERMITTlung

5.1 ALLGEMEINE GRUNDLAGE | WERTERMITTlungsverfahren

Grundlagen für die Wertermittlung sind

- Baugesetzbuch -BauGB- (§§ 192 bis 199 von 2004, zuletzt geändert 2015)
- die Immobilienwertverordnung -ImmoWertV- vom 01.01.2022
- die ImmowertV-Muster-Anwendungshinweise vom 20.09.2023

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40 - 45), das Ertragswertverfahren (§§ 28 - 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39) 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 zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (nach § 6 ImmoWertV).

In den Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktangepassung).
2. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (z.B. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden).

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Das Vergleichswertverfahren kann angewendet werden, wenn Vergleichsobjekte vorliegen (z.B. bei Eigentumswohnungen). Das Ertragswertverfahren eignet sich für Geschäfts- und Gewerbegrundstücke. Das Sachwertverfahren kommt in erster Linie bei eigengenutzten Wohnhäusern zur Anwendung.

Da es sich um ein Wohnhaus handelt, bei welchem die Eigennutzung im Vordergrund steht, kommt das Sachwertverfahren zur Anwendung.

Bei der Bodenwertermittlung ist der Bodenrichtwert Grundlage.

5.2 BODENWERT

Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Der Bodenrichtwert ist Grundlage für die Bodenwertermittlung.

Landratsamt Aichach-Friedberg, Gutachterausschuss, Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2022:

Ried (Zillenberg), Mischgebiet,
Bodenrichtwertzone 11601077: 460 €/m²
erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsfrei

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf baureifes Land, das sind Flächen, die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung geeignet und nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar, insbesondere ausreichend erschlossen sind.

Der Richtwert für Wohnbauflächen ist ein durchschnittlicher Lagewert. Er bezieht sich auf unbebaute Grundstücke mit normaler Form und üblicher Größe.

Hier handelt es sich um ein großes Wohnhausgrundstück (1.652 m²) mit außergewöhnlicher Form.

Das Grundstück wird zur Bewertung in zwei Teilflächen unterteilt:

Teilfläche A – Zufahrt südlich 360 m²

Teilfläche B – bebauter Bereich und Garten 1.292 m²

Bewertung Teilfläche A:

Es handelt sich um eine Verkehrsfläche und einen Grünstreifen. Auf der Verkehrsfläche besteht ein Geh- und Fahrtrecht für den Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 968/4. Der Wert der Teilfläche wird sachverständig mit 50 €/m² festgelegt.

Die Wertminderung wegen Geh- und Fahrtrecht (Grundbuch, zweite Abteilung Nr. 1) wird separat ermittelt – siehe Gutachten 6.0.

Bewertung Teilfläche B:

Es handelt sich um den bebauten Bereich und um Gartenfläche. Die Grundstücksgröße und die Grundstücksform wirken sich wertmindernd aus. Der Bodenrichtwert ist Grundlage für die Bewertung.

Die Bodenwerte sind seit der letzten Richtwertfestsetzung zum 01.01.2022 zurückgegangen. Der neue Bodenrichtwert zum 01.01.2024 wird durch den Gutachterausschuss in den nächsten Monaten festgelegt und vermutlich bis Mitte des Jahres veröffentlicht. Der Wertrückgang bis zum Stichtag wird sachverständlich mit 10 % festgelegt.

Die Wertminderung wegen Größe und Form wird sachverständig mit 20 % festgelegt.

$$\text{Richtwert } 460 \text{ €/m}^2 \text{ abzüglich } 30\% = 322 \text{ €/m}^2$$

Es besteht ein Wasser- und Abwasserleitungsrecht (Grundbuch, zweite Abteilung Nr. 2). Die Wertminderung wegen Wasser- und Abwasserleitungsrecht wird separat ermittelt – siehe Gutachten 6.0.

Wertberechnung:

Teilfläche A	360 m ² x	50 € =	18.000 €
Teilfläche B	1.292 m ² x	322 € =	416.024 €
			434.024 €

Bodenwert 434.000 €

5.3 SACHWERTVERFAHREN

5.3.1 ALLGEMEINES – IMMOBILIENWERTVERORDNUNG 2021

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt (§ 35 ImmoWertV).

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und den ermittelten Bodenwert.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Zusätzlich kann eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlage, ohne bauliche Außenanlagen sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren (§ 36 ImmoWertV).

Die durchschnittlichen Herstellungskosten 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.

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheiten bezogen sind (Normalherstellungskosten 2010) und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des statistischen Bundesamtes (Bau-preisindex) zu verwenden.

Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistung ermittelt werden.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlichen zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. (Regionalfaktoren wurden noch nicht veröffentlicht.)

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wur-

den. Der vorläufige Sachwert kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zu grunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage (§ 37 ImmoWertV).

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV).

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (§ 39 ImmoWertV).

5.3.2 ERMITTUNG GEBÄUDEWERTE

WOHNHAUS

Grundlage für die Berechnung der Neuherstellungskosten ist die NHK 2010 (Kostenkennwerte für die Kostengruppen 300 und 400 Bauwerk, einschl. Bau Nebenkosten und Umsatzsteuer).

Grundlage ist ein unterkellertes Einfamilienhaus mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss (Gebäudetyp 1.01 - freistehende Einfamilienhäuser). Das Wohnhaus entspricht der Standardstufe 2 (gewogener Standard 2,21).

ERMITTlung DES KOSTENKENNWERTES FÜR DAS WOHNGBÄUDE

Ausstattungsmerkmal	Anteiliger Vomhundersatz der Standardeinstufung					Wägungs- anteil	Gebäu- de- standard	gew. €/m ² BGF
	1	2	3	4	5			
Außenvände	100%					0,23	0,23	150,65
Dächer			100%			0,15	0,45	125,25
Außentüren und Fenster		10%	90%			0,11	0,32	90,64
Innentüren/Innenwände		100%				0,11	0,22	79,75
Deckenkonstruktion und Treppen		100%				0,11	0,22	79,75
Fußböden		100%				0,07	0,14	50,75
Sanitäreinrichtungen			50%	50%		0,07	0,25	64,40
Heizung			100%			0,09	0,27	75,15
Sonstige technische Ausstattung		100%				0,06	0,12	43,50
						1,00		
						gewogener Standard =		2,21
Typ des zu bewertenden Gebäudes								
Typ 1.01 Kostenkennwerte:	655	725	835	1005	1260	Gewogene NHK =		760 €

Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen:

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades: Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	max. Punkte	Ansatz
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	1
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
	gesamt	9

Modernisierungsgrad

≤ 1 Punkt	=	nicht modernisiert
4 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	=	umfassend modernisiert

Das Gebäude hat einen mittleren Modernisierungsgrad (9 Punkte).

Ermittlung der Restnutzungsdauer:

$$RND = a \times (\text{Alter}^2/GND) - b \times \text{Alter} + c \times GND$$

$$RND = 0,4660 \times (51 \times 51/70) - 1,0270 \times 51 + 0,9906 \times 70 = 34,28 \text{ Jahre}$$

Bruttogrundfläche:	378 m ²
Baujahr:	1973
Alter:	51 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Restnutzungsdauer:	19 Jahre
Verlängerte Restnutzungsdauer:	34 Jahre (wegen Modernisierung)
Fiktives Alter:	36 Jahre (verjüngt)
technische Wertminderung:	51 % (lineare Tabelle)
Kostenkennwert:	760 €/m ² BGF
Indexanpassung:	Neuwert 2010 : 90,3 x 161,3
(für Neubau Wohngebäude, Originalwert 2015 = 100/ 2010 = 90,3, IV. Quar. 2023 = 161,3)	

$$\text{Bruttogrundfläche } 378 \text{ m}^2 \times 760 \text{ €} = 287.280 \text{ €}$$

Indizierung auf den Bewertungszeitpunkt

$$287.280 \text{ €} : 90,3 \times 161,3 = 513.159 \text{ €}$$

$$\text{Besonders zu berechnende Bauteile: } 0 \text{ €}$$

$$\text{Neuherstellungskosten } 513.159 \text{ €}$$

Wertminderung wegen Alter

$$\text{nach Tabelle linear } 51\% = 261.711 \text{ €}$$

$$\underline{251.448 \text{ €}}$$

Gebäudewert Wohnhaus 251.000 €

GARAGE | NEBENRAUM

Bruttogrundfläche:	82 m ²
Baujahr:	1978
Alter:	46 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Restnutzungsdauer:	24 Jahre
Verlängerte Restnutzungsdauer:	34 Jahre (wegen Modernisierung)
Fiktives Alter:	36 Jahre (verjüngt)
technische Wertminderung:	51 % (lineare Tabelle)
Kostenkennwert:	500 €/m ² BGF
Indexanpassung:	Neuwert 2010 : 90,3 x 161,3
(für Neubau Wohn- und Nichtwohngebäuden, Originalwert 2015 = 100/ 2010 = 90,3, IV. Quar. 2023 = 161,3)	

$$\text{Bruttogrundfläche } 82 \text{ m}^2 \times 500 \text{ €} = 41.000 \text{ €}$$

Indizierung auf den Bewertungszeitpunkt

41.000 € : 90,3 x 161,3 =	73.237 €
Besonders zu berechnende Bauteile:	0 €
Neuherstellungskosten	73.237 €
Wertminderung wegen Alter	
nach Tabelle linear	37.351 €
	35.886 €

Gebäudewert Garage 36.000 €

5.3.3 WERT DER AUSSENANLAGEN UND SONSTIGEN BAULICHEN ANLAGEN

Befestigungen, Einzäunung, Terrasse, Gartenanlage,
Überdachung zwischen Wohnhaus und Garage,
nicht öffentliche Erschließung.

(Ein Teil der Außenanlagen ist schadhaft und somit wertlos – siehe
Gutachten 3.6).

Schätzwert 12.000 €

5.3.4 ZUSAMMENSTELLUNG

Bodenwert	434.000 €
Gebäudewert Wohnhaus	251.000 €
Gebäudewert Garage Nebenraum	36.000 €
Schätzwert Außenanlagen	12.000 €
vorläufiger Sachwert	733.000 €

5.4 VERKEHRSWERT

Im Wertermittlungsverfahren sind die Verhältnisse am Immobilienmarkt und die objektspezifischen Merkmale zu berücksichtigen.

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist der vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt (Immobilienmarkt) anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren.

Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen auf den Grundlagen der Verkaufspreise ermittelt.

Nach dem Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses Landratsamt Augsburg/Aichach-Friedberg (Berechnungstool) beträgt der Sachwertfaktor 0,87 (zum 01.01.2023).

Die Immobilienpreise für Einfamilienhäuser waren 2023 rückläufig.

Hohe Baupreise, höhere Zinsen und staatliche Auflagen für Altbauten (z.B. Dämmmaßnahmen, Heizungserneuerungen mit regenerativen Energien) sind ursächlich, dass die Nachfrage nach Immobilien zurückging.

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird zum Stichtag sachverständig mit 0,85 festgelegt.

$$\text{vorläufiger Sachwert } 733.000 \text{ €} \times 0,85 = 623.050 \text{ €}$$

Nach Immobilienwertverordnung 2010 sind nach der Marktanpassung objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

- Es bestehen einige Bauschäden/Baumängel. Besonders gravierend ist die Durchfeuchtung der Außenwand Westseite (siehe Gutachten 3.4). Die Heiztechnik im KG ist veraltet (ca. 30 Jahre alt – siehe Gutachten 3.5). Für Behebung, Instandsetzung und Erneuerung wird ein Kostenansatz von 65.000 € in Ansatz gebracht.
- Wegen dem Verdacht, dass bei diesem Fertighaus schadstoffhaltige Baustoffe verwendet wurden, erfolgt ein Sicherheitsabschlag von 5 % (siehe Gutachten 4.4).
- Die Entrümpelung, einschließlich Ausbau der alten Küche, ist noch erforderlich. Es erfolgt ein Kostenabschlag von 2.000 €.

Zwischensumme	623.000 €
abzüglich Kostenansatz	65.000 €
abzüglich 5 % Sicherheitsabschlag	31.150 €
abzüglich Entrümpelungskosten	2.000 €
	524.850 €

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Bau-/Grundstücksmarkt und bei Beachtung der vorbeschriebenen Wertmerkmale wird der

VERKEHRSWERT | MARKTWERT

für das

Grundstück der Gemarkung Zillenberg
Fl.Nr. 968/2, Kappelstraße 8
Gebäude- und Freifläche zu 0,1652 ha
 festgelegt mit

525.000 €

=====

(in Worten: fünfhundertfünfundzwanzigtausend Euro)

6.0 WERTMINDERUNG DURCH RECHTE (GRUNDBUCH, ZWEITE ABTEILUNG)

NR. 1 – GEH- UND FAHRTRECHT

An der Südseite des Grundstückes besteht ein Geh- und Fahrtrecht für den Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 968/7.

Durch dieses Geh- und Fahrtrecht ist eine Wertminderung gegeben. Die Wertminderung wird sachverständlich mit 5 % vom Verkehrswert festgelegt.

Verkehrswert $525.000 \text{ €} \times 5 \% = 26.250 \text{ €}$

Wertminderung durch Recht Nr. 1: 26.000 €

NR. 2 – WASSER- UND ABWASSERLEITUNGSRECHT

Nördlich des Wohnhauses verläuft eine Wasser- und Abwasserleitung für den Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 968/7.

Durch dieses Geh- und Fahrtrecht ist eine Wertminderung gegeben. Die Wertminderung wird sachverständlich mit 3 % vom Verkehrswert festgelegt.

Verkehrswert $525.000 \text{ €} \times 3 \% = 15.750 \text{ €}$

Wertminderung durch Recht Nr. 2: 16.000 €

Meitingen, 13. Februar 2024

Rudolf Ziegler Dipl.-Ing. (FH)



Ansicht Südost



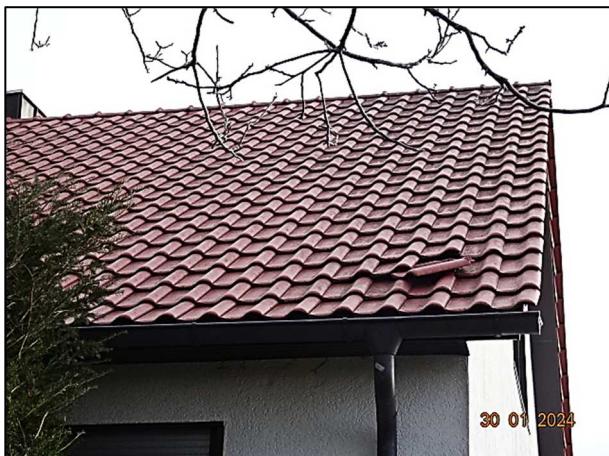
Ansicht Nordwest



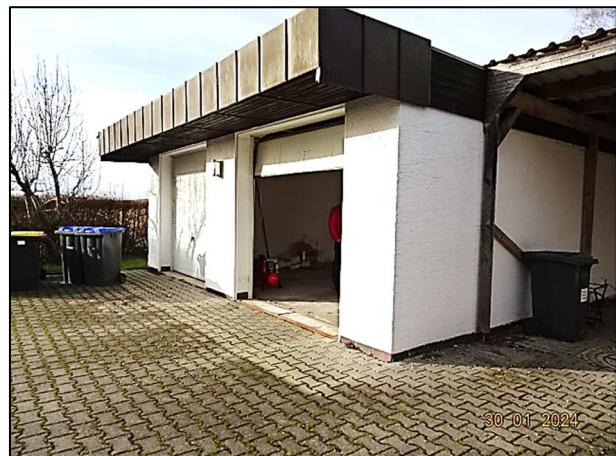
Bauschaden – Risse, Abplatzungen, Feuchtigkeit
Giebel Westseite



Nordseite - Hauseingang



Erneuerte Dachdeckung – lose Platte



Garage Südseite



Garage Westseite



Flachdach Garage und Überdachung



Überdachung



Feuchtigkeitsschäden bei Überdachung



Flur EG



Küche EG



Bad EG



Bad EG



WC EG



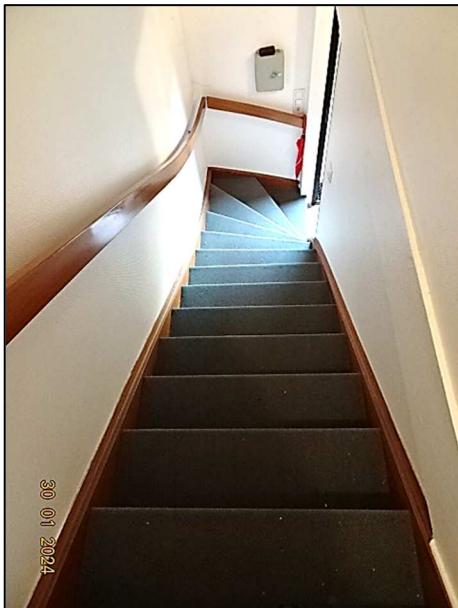
Wohnzimmer EG – Feuchtigkeitsschaden
Außenwand Westseite



Kinderzimmer EG – Feuchtigkeitsschaden
Außenwand Westseite



EG – alter Heizkörper



Treppe



Flur DG



Dachflächenfenster mit Feuchtigkeitsschäden



Arbeitszimmer DG – Feuchtigkeitsschaden
Außenwand Westseite



Bad DG



Abseite DG



Decke Dachspitze



Flur KG – Installationen hinter Holzwand



Keller unter Terrasse



Kellerraum



Heizraum KG



Tankraum KG



Garage



Nebenraum bei Garage



Zufahrt Südseite (Geh- und Fahrtrecht)



Betonpflaster Überdachung (mit Schäden)



Terrasse