

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

Stadthägerstraße 4
86152 Augsburg

Von der IHK Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken und Mieten und Pachten

Tel. 0 821 - 79 64 92 12
Fax. 0 821 - 79 63 92 07

GUTACHTEN

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB



Aktenzeichen:	K 90/24
Bewertungsobjekt:	Einfamilien-Wohnhaus mit Garage An der Wiege 6, 86441 Zusmarshausen
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Wörleschwang, Flurstück 117/22
Grundbuchbezeichnung:	Amtsgericht Augsburg Grundbuch von Wörleschwang Blatt 861
Auftraggeber:	Amtsgericht Augsburg Vollstreckungsgericht
Wertermittlungstichtag:	14. November 2024
Verkehrswert:	510.000 €

INHALTSVERZEICHNIS

1	ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE	4
2	ALLGEMEINE ANGABEN	5
2.1	Fragen des Gerichts	7
3	GRUNDSTÜCKSMERKMALE	8
3.1	Lagebeschreibung	8
3.1.1	Überörtliche Lage	8
3.1.2	Innerörtliche Lage	8
3.2	Rechtliche Gegebenheiten	9
3.2.1	Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs	9
3.2.2	Nicht eingetragene Rechte und Lasten	9
3.2.3	Bauplanungsrecht	9
3.2.4	Bauordnungsrecht	9
3.2.5	Abgabenrechtliche Situation	9
3.2.6	Mietverträge	9
3.2.7	Energieeffizienz	9
3.3	Grundstücksbeschreibung	10
3.3.1	Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße	10
3.3.2	Erschließung	10
3.3.3	Entwicklungszustand	10
3.3.4	Bodenbeschaffenheit	10
3.4	Gebäudebeschreibung	11
3.4.1	Gebäudemerkmale	11
3.4.2	Ausstattungsmerkmale	12
3.4.3	Aufteilung	12
3.4.4	Flächenangaben	13
3.4.5	Beurteilung der baulichen Anlagen	13
4	WERTERMITTLUNG	14
4.1	Bodenwertermittlung	15
4.2	Sachwertverfahren	16
4.2.1	Erläuterung der Eingangsgrößen	16
4.2.2	Grundstückssachwert	19
4.3	Ertragswertverfahren	20
4.3.1	Erläuterung der Eingangsgrößen	20
4.3.2	Grundstücksertragswert	22
4.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	23
4.5	Ableitung des Verkehrswertes	23
4.6	Zubehörbewertung	24
4.7	Wertminderung durch in Abt. II des Grundbuchs eingetragene Lasten und Beschränkungen ...	24
4.7.1	Bebauungsverpflichtung	24
5	VERKEHRSWERT	25

6	ANLAGEN.....	26
6.1	Übersichtskarte.....	26
6.2	Stadtplan.....	27
6.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster.....	28
6.4	Grundrisse / Schnitt.....	29
6.4.1	Erdgeschoss.....	29
6.4.2	Dachgeschoss.....	30
6.4.3	Kellergeschoss.....	31
6.4.4	Schnitt.....	32
6.5	Berechnung der Bruttogrundfläche.....	33
6.6	Wohnflächenzusammenstellung.....	34
6.7	Fotodokumentation: Ortstermin am 14.11.2024.....	35

1 ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE

Objekt	Einfamilienhaus mit Garage und Carport in Zusmarshausen-Wörleschwang
Wertermittlungstichtag	14. November 2024
Qualitätstichtag	14. November 2024
Ortstermin	14. November 2024
Baujahr (Erstbezug)	ca. 2015
Nutzung	Wohnnutzung / Leerstand
Wohnfläche	rd. 100 qm
Stellplätze	Garage, Carport
Grundstückssachwert	518.421 €
Grundstücksertragswert	513.239 €
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-5.000 €
Verkehrswert	510.000 €

2 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber	Amtsgericht Augsburg Die Sachverständige wurde mit Beschluss vom 20.09.2024 beauftragt den Verkehrswert der Liegenschaft An der Wiege 6 in 86441 Zusmarshausen zu ermitteln.								
Zweck des Gutachtens	Wertermittlung des Grundstücks im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.								
Bewertungsobjekt	Mit einem Einfamilien-Wohnhaus und Garage bebautes Grundstück in Zusmarshausen, Ortsteil Wörleschwang								
Grundbuchrechtliche Angaben	• Amtsgericht Augsburg • Grundbuch von Wörleschwang • Blatt 861								
Bestandsverzeichnis	<table><tr><th>Nr.</th><th>Flurstück</th><th>Wirtschaftsart und Lage</th><th>Größe</th></tr><tr><td>1</td><td>117/22</td><td>An der Wiege 6, Gebäude- und Freifläche</td><td>540 qm</td></tr></table>	Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe	1	117/22	An der Wiege 6, Gebäude- und Freifläche	540 qm
Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe						
1	117/22	An der Wiege 6, Gebäude- und Freifläche	540 qm						
Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)	<table><tr><th>lfd. Nr.</th><th>Lasten und Beschränkungen</th></tr><tr><td>1</td><td>Auflassungsvormerkung - Anspruch bedingt- für Markt Zusmarshausen [...]</td></tr><tr><td>2</td><td>Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet [...]</td></tr></table>	lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen	1	Auflassungsvormerkung - Anspruch bedingt- für Markt Zusmarshausen [...]	2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet [...]		
lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen								
1	Auflassungsvormerkung - Anspruch bedingt- für Markt Zusmarshausen [...]								
2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet [...]								
Abteilung III	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.								
Ortsbesichtigung	Die Ortsbesichtigung fand am 14. November 2024 statt. Anwesend waren: • Antragsteller mit Begleitung • Antragsgegnerin mit Begleitung • Sachverständige Dipl.-Ing. Elisabeth Gertz-Mansky Bei der Ortsbesichtigung wurde das Gebäude innen und außen besichtigt.								
Wertermittlungsstichtag	Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. 14. November 2024								
Qualitätsstichtag	Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. 14. November 2024								

Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen

- Auszug aus dem Grundbuch vom 14.10.2025
- Kaufvertrag vom 13.06.2014
- Einsichtnahme in das Bodenrichtwertinformationssystem des Landkreises Augsburg Stand 01.01.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 12.10.2024
- Auskunft der Gemeindeverwaltung Zusmarshausen vom 13.11.2024
- Bauantragsunterlagen "Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Garage und einem Carport" mit Baubeschreibung, Wohnflächenberechnung, Bauzeichnungen und Baugenehmigung vom 08.09.2014
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Augsburg
- Auskünfte beim Ortstermin
- Geoport Stadtplan und Übersichtskarte

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 5. September 2012 -Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts- mit Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
- Erlass des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 12. November 2015 - Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

Literatur

- Wolfgang Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag
- Kröll, Hausmann, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Luchterhand Verlag, Neuwied
- Hans-Otto Sprengnetter, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Lose Blattsammlung
- Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel, Baukosten 2020/21, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 24. Auflage

2.1 Fragen des Gerichts

Miet- bzw. Pachtvertrag	Nach Auskunft der Eigentümer ist das Gebäude nicht vermietet, es steht leer.
Wohnpreisbindung	Nach Auskunft der Eigentümer besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.
Gewerbebetrieb	Nach Auskunft der Eigentümer ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.
Maschinen oder Betriebseinrichtungen	Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, vorhanden.
Energieeffizienz	Ein Energieausweis hat auszugsweise vorgelegen.
Altlasten	Nach Auskunft des Landratsamts Augsburg ist das Grundstück nicht im bayerischen Altlastenkataster erfasst.
Baubehörliche Beschränkungen oder Beanstandungen	Es wurden keine Hinweise auf das Vorliegen von baubehörlichen Beschränkungen oder Beanstandungen festgestellt.
Verdacht auf Hausschwamm	Es wurden keine Anhaltspunkte für das Vorliegen eines Hausschwammbefalls festgestellt.

3 GRUNDSTÜCKSMERKMALE

3.1 Lagebeschreibung

3.1.1 Überörtliche Lage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Schwaben
Landkreis	Augsburg
Stadt / Gemeinde	Zusmarshausen, Ortsteil Wörleschwang
Einwohnerzahl	ca. 6.600 Einwohner, davon rd. 700 Einwohner in Wörleschwang
Autobahnzufahrt	Auffahrt zur BAB 8 (München-Stuttgart), Anschlussstelle Zusmarshausen in ca. 3 km Entfernung
Flughafen	Flughafen München ca. 110 km entfernt
Bahnhof	ICE-Bahnhof Augsburg ca. 25 km entfernt
Öffentliche Verkehrsmittel	Nahverkehrsanschlüsse (Bus) in fußläufiger Entfernung
Nächstgelegene größere Orte	Augsburg ca. 25 km entfernt Günzburg ca. 30 km entfernt Ulm ca. 60 km entfernt

3.1.2 Innerörtliche Lage

Wohnlage	Lage in einem ruhigen Wohngebiet Entfernung nach Zusmarshausen ca. 3 km Kindergarten in Wörleschwang, Grund-, Mittel- und Realschule in Zusmarshausen, weiterführende Schulen in Neusäß und Augsburg Hochschulen in Augsburg, Ingolstadt, Ulm und München Allgemein- und Fachärzte in Zusmarshausen, Krankenhaus in Augsburg Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und längerfristigen Bedarf sind in Zusmarshausen vorhanden.
Umgebungsbebauung	Wohnbebauung, freistehende Einfamilien-Wohnhäuser
Immissionen	Besondere Lärmimmissionen konnten beim Ortstermin nicht festgestellt werden.
Lagebeurteilung	Zusammenfassend ordne ich die Lage in die Kategorie gute Wohnlage ein.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

3.2.1 Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	Auflassungsvormerkung - Anspruch bedingt- für Markt Zusmarshausen [...]
2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet [...]

zu lfd. Nr. 1

Mit Kaufvertrag vom 13.06.2014 haben sich die Erwerber verpflichtet auf dem Vertragsgegenstand innerhalb von 5 Jahren ein Wohngebäude zu erstellen.
Das Grundstück wurde bebaut, die Eintragung wirkt sich nicht wertmindernd aus.

zu lfd. Nr. 2

Die Eintragung wirkt sich nicht wertmindernd aus.

3.2.2 Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige nicht eingetragene Rechte sind nach den Feststellungen der Sachverständigen nicht vorhanden.

3.2.3 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan

Wohnbaufläche

Bebauungsplan

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 47 "An der Wiege".
Im Bebauungsplan ist für das Bewertungsgrundstück folgendes festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet
- offene Bauweise
- Grundflächenzahl 0,3
- 1 Vollgeschoss zulässig
- nur Einzelhäuser zulässig

Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung den planungsrechtlichen Festsetzungen entspricht.

3.2.4 Bauordnungsrecht

Die Baugenehmigung vom 08.09.2014 hat der Sachverständigen vorgelegen. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

3.2.5 Abgabenrechtliche Situation

Die Erschließungsbeiträge wurden laut Auskunft der Gemeindeverwaltung Zusmarshausen erhoben und bezahlt.
Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Beiträge für die erstmalige Erschließung oder sonstige Beiträge nach dem kommunalen Abgabenrecht mehr anfallen.

3.2.6 Mietverträge

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet.

3.2.7 Energieeffizienz

Ein Energieausweis hat auszugsweise vorgelegen.
Endenergiebedarf des Gebäudes: 43,2 kWh/(qm*a)

3.3 Grundstücksbeschreibung

3.3.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße

Straßenfront	ca. 21 m
Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: 540 qm
Grundstücksform	annähernd rechtwinkliger Grenzverlauf
topograf. Grundstückslage	annähernd eben

3.3.2 Erschließung

Straßenart	An der Wiege als Wohnanliegerstraße mit ruhigem Verkehr
Straßenausbau	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert
Ver- und Entsorgungsanschlüsse	elektrischer Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

3.3.3 Entwicklungszustand Einstufung gem. § 3 ImmoWertV 2021 als baureifes Land

3.3.4 Bodenbeschaffenheit

Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrunds, noch eine Untersuchung auf Altlasten bzw. Altablagerungen durchgeführt. Aus den eingesehenen Unterlagen und der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf bewertungsrelevante Besonderheiten des Baugrunds. Es wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und nicht kontaminierten Boden handelt. Nach Auskunft des Landratsamtes Augsburg besteht kein Altlastenverdacht.

3.4 Gebäudebeschreibung

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen.

Das Gebäude und die Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die Verkehrswertermittlung erforderlich ist. Die Angaben beziehen sich auf wesentliche Merkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, bauzeittypischen Ausführungen. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich insoweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren.

Bauart	Eingeschossiges Wohnhaus, das Dachgeschoss ist ausgebaut, das Gebäude ist unterkellert
--------	--

Baujahr	ca. 2015 (Erstbezug)
---------	----------------------

3.4.1 Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
---------	-------------

Konstruktionsart	Holzrahmenbauweise
------------------	--------------------

Kellerwände	Betonkeller als WU-Konstruktion "weiße Wanne"
-------------	---

Umfassungswände	Holzrahmenbauweise
-----------------	--------------------

Geschossdecken	Holzbalkendecke über Erdgeschoss Stahlbetondecke über Kellergeschoss
----------------	---

Treppen	Holztreppe mit Trittstufen aus Holz (Esche), Holz-, Edelstahlgeländer Stahlbetontreppe mit Tritt- und Setzstufenbelag aus Fliesen Bodeneinschubtreppe zum Spitzboden
---------	--

Dachkonstruktion	Satteldach ohne Aufbauten
------------------	---------------------------

Dachdeckung	Betondachsteine, Mineralfaserdämmung, vorgehängte Kunststoffrinne mit Kunststofffallrohr
-------------	---

Fenster	Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung im Erdgeschoss überwiegend motorisch betriebene Rollläden,
---------	--

Türen	Hauseingangstür als Türelement mit Glaseinsätzen Innentüren als beschichtete Standardtüren (überdurchschnittliche Türhöhen)
-------	---

Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Terrasse, Freisitz, Zisterne für Gartenbewässerung, Pool aus Stahlblech mit Folie
--------------	--

Stellplätze/Garagen	Einzelgarage mit motorisch betriebenem Sektionaltor, Carport
---------------------	---

Besondere Betriebseinrichtungen Photovoltaikanlage für Eigenverbrauch,
Inbetriebnahme 07/2018,
5,32 kWp, 6 kW Speicher,
zurzeit erfolgt Einspeisung ohne Vergütung

3.4.2 Ausstattungsmerkmale

Wände	in Wohnräumen überwiegend Verkleidung / Tapete mit Anstrich
Decken	in Wohnräumen überwiegend Verkleidung / Tapete mit Anstrich, teilweise mit Einbauleuchten
Fußböden	in Wohnräumen überwiegend als Fliesen- oder Vinylparkettbelag
San. Ausstattung	<u>Erdgeschoss:</u> Gäste-WC ausgestattet mit Waschtisch und WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Teilverfliesung der Wände <u>Dachgeschoss:</u> Bad ausgestattet mit Badewanne, bodengleicher Dusche mit Glas- duschabtrennung, Waschtisch und WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Teilverfliesung der Wände Die Ausstattung der Sanitärräume wird als gut beurteilt.
Heizung	Gasbefeuerte Zentralheizungsanlage (Brennwerttechnik), überwiegend Fußbodenheizung im Erdgeschoss und im Dachge- schoss-Bad, Plattenheizkörper mit Thermostatsteuerung (Dachgeschoss) Zusatzheizung über stückholzbefeuerten Einzelofen im Wohnraum (stillgelegt, Nachweis über Rußfilter erforderlich)
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung
Lüftung	zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
Küchenausstattung	Einbauküche im Erdgeschoss Ausstattung: Ceran-Kochfeld, Geschirrspülmaschine, Backofen, Kühl- und Gefrierschrank und Dunstabzugshaube Einbau ca. 2015, Neupreis ca. 8.000 €
Einbaumöbel	Erdgeschoss - Diele: weißer Einbauschränk
Elektroinstallation	normale Ausstattung, Netzwerkverkabelung

3.4.3 Aufteilung

Erdgeschoss	1 Zimmer, Küche, WC, Abstellraum, Diele, Terrasse
Dachgeschoss	3 Zimmer, Bad, Flur
Kellergeschoss	Kellerräume, Technikraum, Flur

3.4.4 Flächenangaben

Die Flächenangaben wurden den Bauantragsunterlagen entnommen bzw. daraus ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)

Wohnfläche rd. 100 qm, zzgl. Terrassenfläche

Bruttogrundfläche	Wohnhaus	rd. 218 qm
	Garage:	rd. 22 qm
	Carport:	rd. 19 qm

3.4.5 Beurteilung der baulichen Anlagen

Die Ausstattung des Gebäudes wird insgesamt als mittel beurteilt. Der bauliche Zustand und der Zustand der haustechnischen Anlagen werden im Wesentlichen als durchschnittlich beurteilt.

Bei der Begehung wurden folgende bautechnische Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) festgestellt:

- | | |
|----------------|--|
| Kellergeschoss | <ul style="list-style-type: none">• nach Auskunft des Antragstellers war die "weiße Wanne" im Bereich einer Rohrdurchführung undicht, mittlerweile soll die Durchdringung wieder dicht sein.
Die Angabe kann nicht geprüft werden. |
|----------------|--|

Die Auswirkungen vorhandener bautechnischer Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) auf den Verkehrswert werden im Rahmen dieses Gutachtens hinsichtlich Ihrer Relevanz für den Verkehrswert über pauschale Ansätze berücksichtigt

Der Werteinfluss durch die beschriebenen bautechnischen Beanstandungen wird auf 5.000 € geschätzt. Die Wertminderung erfolgt nicht in der Höhe der tatsächlichen Kosten, sondern nur um den geschätzten Betrag, um den das Objekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Wert gemindert wird. Die tatsächlichen Kosten können höher sein. Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.

Anmerkung:

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten, in dem lediglich der wahrscheinlichste Kaufpreis unter normaler Betrachtungsweise ermittelt wird. Dieses Wertgutachten ist daher kein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen, vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheits-schädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezial-Unternehmens unvollständig und unverbindlich.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Baumängel haben nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes, soweit diese gemäß ImmoWertV 2021 zu berücksichtigen sind; die Feststellungen im Gutachten haben hingegen keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich ein Erwerber auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung berufen oder verlassen kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Verkehrswertermittlung um eine Schätzung handelt und auch die Baumängel und Bauschäden danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis potentieller Erwerber haben; so wirken sich geringfügige Mängel u.U. gar nicht auf den Verkehrswert aus, zugleich sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objekts stillschweigend enthalten.

Auch können bei der Ermittlung des Verkehrswertes die tatsächlichen Kosten einer Mängelbeseitigung nicht schlicht vollständig in Abzug gebracht werden. Das Verkehrswertgutachten spiegelt lediglich den Immobilienmarkt wieder, dieser nimmt bei Mängeln und Bauschäden aber regelmäßig Abschläge vor, die mit den Beseitigungskosten nicht regelmäßig oder gar zwingend übereinstimmen.

4 WERTERMITTLUNG

Vorgehensweise

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) sind für die Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen¹. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24 bis 26 ImmoWertV2021 geregelt.

Gemäß ImmoWertV2021 sind für die Ableitung der Vergleichspreise die Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Grundstück (Wertermittlungsobjekt) hinreichend übereinstimmen, und deren sogenannte Vertragszeitpunkte in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in §§ 27 bis 34 ImmoWertV2021 geregelt.

Das Ertragswertverfahren kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend bei Miet- und Geschäftsgrundstücken sowie bei gemischt genutzten Grundstücken. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35 bis 39 ImmoWertV2021 geregelt.

Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen vorwiegend eine renditeunabhängige Nutzung des Bewertungsobjektes im Vordergrund steht. Es wird daher vor allem bei Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens (gem. §§ 35-39 ImmoWertV 2021) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung die Ersatzbeschaffungskosten im Vordergrund stehen. Zur Kontrolle wird der Ertragswert des Grundstücks ermittelt.

¹ §6 Abs. 1, ImmoWertV 2021

4.1 Bodenwertermittlung

Gemäß ImmoWertV, § 40 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein geeigneter objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Augsburg hat für das Gebiet, in dem sich das bebaute Grundstück befindet, einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von **300 €/qm** festgestellt (Stand 01.01.2024).

Dieser Richtwert bezieht sich auf eine Richtwertzone mit folgenden Merkmalen:

- baureifes Land
- Wohnbaufläche
- erschließungsbeitragsfrei

Anpassung des Bodenrichtwertes

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann vom Bodenrichtwert je nach Beschaffenheit abweichen. Er ist unter Einbeziehung objektspezifischer Beschaffenheitsfaktoren zu ermitteln.

Beschaffenheitsfaktoren:

- Grundstücksgröße 540 qm
- annähernd rechteckiger Zuschnitt

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **300 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	300 €/qm
Grundstücksgröße	540 qm
Bodenwert absolut	162.000 €

4.2 Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassung) zu berücksichtigen.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert nach folgendem Schema berechnet.

	Kostenkennwert Gebäudetyp
x	Baupreisindex
x	Bruttogrundfläche
=	Herstellungskosten der baulichen Anlagen
x	Alterswertminderungsfaktor
x	Regionalfaktor
+	Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen
+	Besondere werthaltige Bauteile
+	Bodenwert
=	vorläufiger Sachwert
x	Objektspezifischer Sachwertfaktor
=	vorläufiger marktangepasster Verfahrenswert

4.2.1 Erläuterung der Eingangsgrößen

Das Sachwertverfahren basiert auf durchschnittlichen Herstellungskosten, den sogenannten Normalherstellungskosten (NHK 2010). Normalherstellungskosten sind nach wissenschaftlichen Standards modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, so weit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Auszug NHK 2010, Kostenkennwerte Freistehende Einfamilienhäuser

Typ 1.01

Keller-, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Standardstufe 3	835 €/qm BGF
Standardstufe 4	1.005 €/qm BGF

Nach sachverständiger Würdigung wurde der NHK-Ansatz entsprechend der jeweiligen Standardstufe der Standardmerkmale ermittelt.
Standardstufe: i.M. 3,5

gewogener Grundflächenpreis	920 €/qm BGF
-----------------------------	--------------

Auszug NHK 2010, Kostenkennwerte Garagen

Typ 14

Einzelgaragen

Standardstufe 3	245 €/qm BGF
-----------------	--------------

Baupreisindex

Nach § 36 (2) ImmoWertV sind die aus den Kostenkennwerten ermittelten Herstellungskosten mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Die Baupreissteigerung von 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag betrug laut dem Bericht des Statistischen Bundesamtes + 84,2 Prozent.

Baupreisindex	1,842
---------------	-------

Bruttogrundfläche

Die für die Wertermittlung relevante Fläche ist die Bruttogrundfläche. Dabei handelt es sich um die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. (Berechnung s. Anlage)

Wohnhaus	rd. 218 qm
Garage	rd. 22 qm
Carport	rd. 19 qm

Regionalfaktor

Nach § 36 (1) sind zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Der Regionalfaktor ist nach Absatz 3, § 36 ImmoWertV ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstückmarkt. Der örtliche Gutachterausschuss leitet keine Regionalfaktoren ab. Es wird von einem Regionalfaktor von 1,0 ausgegangen.

Regionalfaktor	1,0
----------------	-----

Alterswertminderung

Je älter eine bauliche Anlage wird, desto mehr verliert sie an Wert. Dieser Wertverlust wird als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt. Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.

Gesamtnutzungsdauer

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

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
-------------------------------------	----------

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 verkürzt.

wirtschaftliche Restnutzungsdauer	rd. 71 Jahre
-----------------------------------	--------------

Alterswertminderungsfaktor	0,89
----------------------------	------

Bauliche Außenanlagen

Auf dem Grundstück befinden sich bauliche Außenanlagen, wie

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Zuwegung
- Terrasse

Die Herstellungskosten für diese baulichen Außenanlagen werden regelmäßig pauschaliert angesetzt.

Bauliche Außenanlagen	5%
-----------------------	----

Zeitwert Garage

Grundflächenpreis	245 €/qm
Baupreisindex	1,842
Normalherstellungskosten	451 €/qm
Bruttogrundfläche	28 qm
Zwischenwert	9.930 €
Alterswertminderungsfaktor	0,82

Zeitwert Garage	8.109 €
-----------------	---------

Zeitwert Carport

Der Zeitwert des Carports wird pauschal auf 4.000 € geschätzt.

Zeitwert Carport	4.000 €
------------------	---------

Marktanpassung

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht. Bei der Ableitung des Verkehrswertes muss jedoch immer die Marktsituation berücksichtigt werden.

Mit Sachwertfaktoren sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Sachwertfaktoren sind Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden.

Nach ImmoWertV § 7 (1) und § 21 (1) sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mittels Sachwertfaktoren erfasst werden.

Die Ableitung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors erfolgt in Anlehnung an folgende Fachveröffentlichung:

Der Gutachterausschuss des Landkreises Augsburg hat ein Berechnungstool für Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet:

Eingangsgroßen

Vorläufiger Sachwert: 520.000 €

Lagepunkte: 27

Restnutzungsdauer: 71 Jahre

Bewertungstichtag 01.01.2023

Ergebnis

Geschätzter Streubereich: 1,04 bis 1,11

Unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor in Höhe von 1,00 für sachgerecht.

Sachwertfaktor	1,00
----------------	------

Bodenwert

s. Bodenwertermittlung

4.2.2 Grundstückssachwert

	Kostenkennwert Gebäudetyp 1.01		920 €/qm
x	Baupreisindex	1,842	775 €/qm
=	Normalherstellungskosten		1.695 €/qm
x	Bruttogrundfläche		218 qm
=	Herstellungswert d. baulichen Anlagen		369.482 €
x	Alterswertminderungsfaktor	0,89	327.916 €
x	Regionalfaktor	1,00	327.916 €
+	Herstellungswert bauliche Außenanlagen	5,00%	16.396 €
=	Zwischenwert		344.311 €
+	Zeitwert Garage		8.109 €
+	Zeitwert Carport (Pauschal)		4.000 €
=	Gebäudesachwert		356.421 €
+	Bodenwert		162.000 €
=	vorläufiger Verfahrenswert		518.421 €
x	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor		1,00
=	marktangepasster Verfahrenswert		518.421 €

4.3 Ertragswertverfahren

Der Ertragswert umfasst den Gebäudeertragswert sowie den getrennt ermittelten Bodenwert. Dabei wird der Gebäudeertragswert durch Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteils ermittelt.

Der Ertragswert hängt von verschiedenen Eingangsgrößen ab:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer
- Liegenschaftszinssatz
- Bodenwert

4.3.1 Erläuterung der Eingangsgrößen

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren, jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 ImmoWertV 2021).

Rohertrag

Der Rohertrag nach § 31 ImmoWertV umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Marktübliche Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge.

Beschaffenheitsfaktoren des Wohngebäudes

- Einfamilienhaus, ca. 100 qm Wohnfläche
- Zentralheizung
- Photovoltaikanlage für Eigennutzung
- Bad/WC in guter Ausstattung
- Garage, Carport
- Gartennutzung

Marktüblicher Mietertrag

Einfamilienhäuser werden i.d.R. zu Pauschalpreisen vermietet. Ich halte einen Mietertrag von 900 €/Monat, einschließlich Garage und Carport für marktüblich erzielbar.

Rohertrag	rd. 10.800 €/Jahr
-----------	-------------------

Tatsächlicher Mietertrag

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.
Sie setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis.

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.
In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
351 € je Wohngebäude
46 €/jährlich je Garage oder Einstellplatz

Verwaltungskosten	rd. 443 €/Jahr
-------------------	----------------

Instandhaltungskosten	Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten. In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie: rd. 13,80 €/qm Wohnfläche/Jahr 104 € jährlich je Garage oder Einstellplatz <table><tr><td>Instandhaltungskosten</td><td>rd. 1.588 €/Jahr</td></tr></table>	Instandhaltungskosten	rd. 1.588 €/Jahr
Instandhaltungskosten	rd. 1.588 €/Jahr		
Mietausfallwagnis	Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie: Wohnnutzung: 2 Prozent <table><tr><td>Mietausfallwagnis</td><td>rd. 216 €/Jahr</td></tr></table>	Mietausfallwagnis	rd. 216 €/Jahr
Mietausfallwagnis	rd. 216 €/Jahr		
Zusammenfassung	<table><tr><td>Bewirtschaftungskosten</td><td>rd. 2.247 €/Jahr</td></tr></table> Der Reinertrag wird mittels Liegenschaftszinssatz und wirtschaftlicher Restnutzungsdauer kapitalisiert.	Bewirtschaftungskosten	rd. 2.247 €/Jahr
Bewirtschaftungskosten	rd. 2.247 €/Jahr		
Liegenschaftszinssatz	Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) nach § 21 ImmoWertV 2021 ist der Zinssatz, mit dem Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Die Ableitung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes erfolgt in Anlehnung an folgende Fachveröffentlichung: Der Gutachterausschuss des Landkreises Augsburg hat ein Berechnungstool für Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet:		
Eingangsgroßen	Monatskaltmiete je qm Wohnfläche: rd. 8,50 €/qm Bewertungstichtag 30.06.2022 Wohnfläche: 100 qm Lagepunkte: 27		
Ergebnis	Geschätzter Streubereich: 0,5 bis 1,3 Unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 1,00 % für marktkonform und angemessen.		
Gesamtnutzungsdauer	<table><tr><td>wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer</td><td>rd. 80 Jahre</td></tr></table>	wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	rd. 80 Jahre
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	rd. 80 Jahre		
Restnutzungsdauer	<table><tr><td>wirtschaftliche Restnutzungsdauer</td><td>rd. 71 Jahre</td></tr></table>	wirtschaftliche Restnutzungsdauer	rd. 71 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	rd. 71 Jahre		

Der Ertragswert eines Gebäudes ergibt sich durch Multiplikation des Gebäudereinertrages mit dem Barwertfaktor, der wiederum vom Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer abhängig ist.

Barwertfaktor	50,662
---------------	--------

Bodenwertverzinsung

Der Reinertragsanteil des Bodenwertes ergibt sich aus dem Verzinsungsbetrag des Bodenwertes mit dem Liegenschaftszinssatz.

1,00 % Reinertragsanteil des Bodenwertes	1.620 €
--	---------

Bodenwert

s. Bodenwertermittlung

4.3.2 Grundstücksertragswert

	Rohertrag	10.800 €
-	Bewirtschaftungskosten	2.247 €
=	Reinertrag	8.553 €
-	Reinertragsanteil des Bodenwertes	1.620 €
=	Gebäudereinertrag	6.933 €
x	Barwertfaktor	50,662
=	Gebäudeertragswert	351.239 €
+	Bodenwert	162.000 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	513.239 €

4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden, bautechnischen Beanstandungen
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Bautechnische Beanstandungen

Der Werteeinfluss durch bautechnische Beanstandungen wird pauschal auf 5.000 € geschätzt.

Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-5.000 €
--	----------

4.5 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufige Verfahrensergebnisse:

vorläufiger Grundstückssachwert	518.421 €
vorläufiger Grundstücksertragswert	513.239 €

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden die wertmäßigen Auswirkungen der Besonderheiten des Objekts, die nicht in die Wertermittlungsverfahren bereits einbezogen waren, berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-5.000 €
---	----------

Nachfolgend wird die Abweichung des Grundstückssachwertes zum Grundstücksertragswert dargestellt:

Grundstückssachwert	513.421 €
Grundstücksertragswert	508.239 €

Das, für die Wertermittlung anzuwendende, Verfahren richtet sich nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Entsprechend den Marktgegebenheiten orientiert sich der Verkehrswert von Objekten, bei denen das Interesse des Nutzers nicht ertragsorientiert ist, am Sachwert.

Verkehrswert gerundet	510.000 €
------------------------------	------------------

4.6 Zubehörbewertung

Das Zubehör einer Hauptsache besteht nach § 97 BGB insbesondere aus beweglichen Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen. Sie stehen in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache.

Als Zubehör werden beispielsweise Maschinen oder Einrichtungsgegenstände verstanden. Eine Einbauküche kann wesentlicher Bestandteil einer sein, wenn sie fest eingebaut wurde, jedoch auch als Zubehör gelten, solange sie kein wesentlicher Bestandteil ist. Es bestehen jedoch regional unterschiedliche Verkehrsauffassungen.

Vorbemerkung

Die Bezeichnung als Zubehör und die Bewertung durch einen Sachverständigen stellen keine rechtsverbindliche Feststellung dar. Die Beurteilung, ob ein beweglicher Gegenstand Immobilienzubehör ist, ist Aufgabe des Gerichts.

Erdgeschoss: Einbauküche mit Ceran-Kochfeld, Backofen, Geschirrspülmaschine, Kühlschrank und Dunstabzugshaube (s. Foto 6)

Der Zeitwert des vermeintlichen Zubehörs wird zum Wertermittlungstichtag pauschal bewertet mit:
1.000 €

Erdgeschoss, Wohnraum: stückholzbefuerter Einzelofen (s. Foto 8)

Der Zeitwert des vermeintlichen Zubehörs wird zum Wertermittlungstichtag pauschal bewertet mit:
200 €

Erdgeschoss, Diele: Einbauschränk (s. Foto 7)

Der Zeitwert des vermeintlichen Zubehörs wird zum Wertermittlungstichtag pauschal bewertet mit:
200 €

4.7 Wertminderung durch in Abt. II des Grundbuchs eingetragene Lasten und Beschränkungen

Im Zwangsversteigerungsverfahren wird der Verkehrswert eines Grundstücks ohne Berücksichtigung von Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs ermittelt.

4.7.1 Bebauungsverpflichtung

Mit Kaufvertrag vom 13.06.2014 haben sich die Erwerber verpflichtet auf dem Vertragsgenstand innerhalb von 5 Jahren ein Wohngebäude zu erstellen.

Das Grundstück wurde bebaut, die Eintragung wirkt sich nicht wertmindernd aus.

5 VERKEHRSWERT

Definition

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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre².

Die Ermittlung dieses Wertes ist das Ziel des vorliegenden Gutachtens, der Verkehrswert ist somit eine Prognose auf den wahrscheinlich zu erzielenden Preis.

Jede gutachterliche Wertermittlung unterliegt einem gewissen Ermessensspielraum. Um diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen, wurden marktübliche Vergleichswerte wie Bodenwerte oder Liegenschaftszinssätze angewendet.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale wird der Verkehrswert der Liegenschaft An der Wiege 6 in 86441 Zusmarshausen am Wertermittlungstichtag 14. November 2024 geschätzt auf

510.000 €

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

Das vorliegende Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, zusätzlich elektronisch übermittelt und umfasst:

25 Seiten = 42.536 Zeichen (aufgerundet auf 43.000 Zeichen)

9 Blatt Anlagen

8 Seiten Fotodokumentation (16 Fotos)

Augsburg, den 13. Februar 2025

Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Industrie- und Handelskammer Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken und Mieten und Pachten

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung der mit Stempel und persönlicher Unterschrift versehenen Handexemplare oder Veröffentlichung, gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten ist, außer bei gesetzlicher Auskunftspflicht, nur mit schriftlicher Genehmigung durch die Verfasserin gestattet.

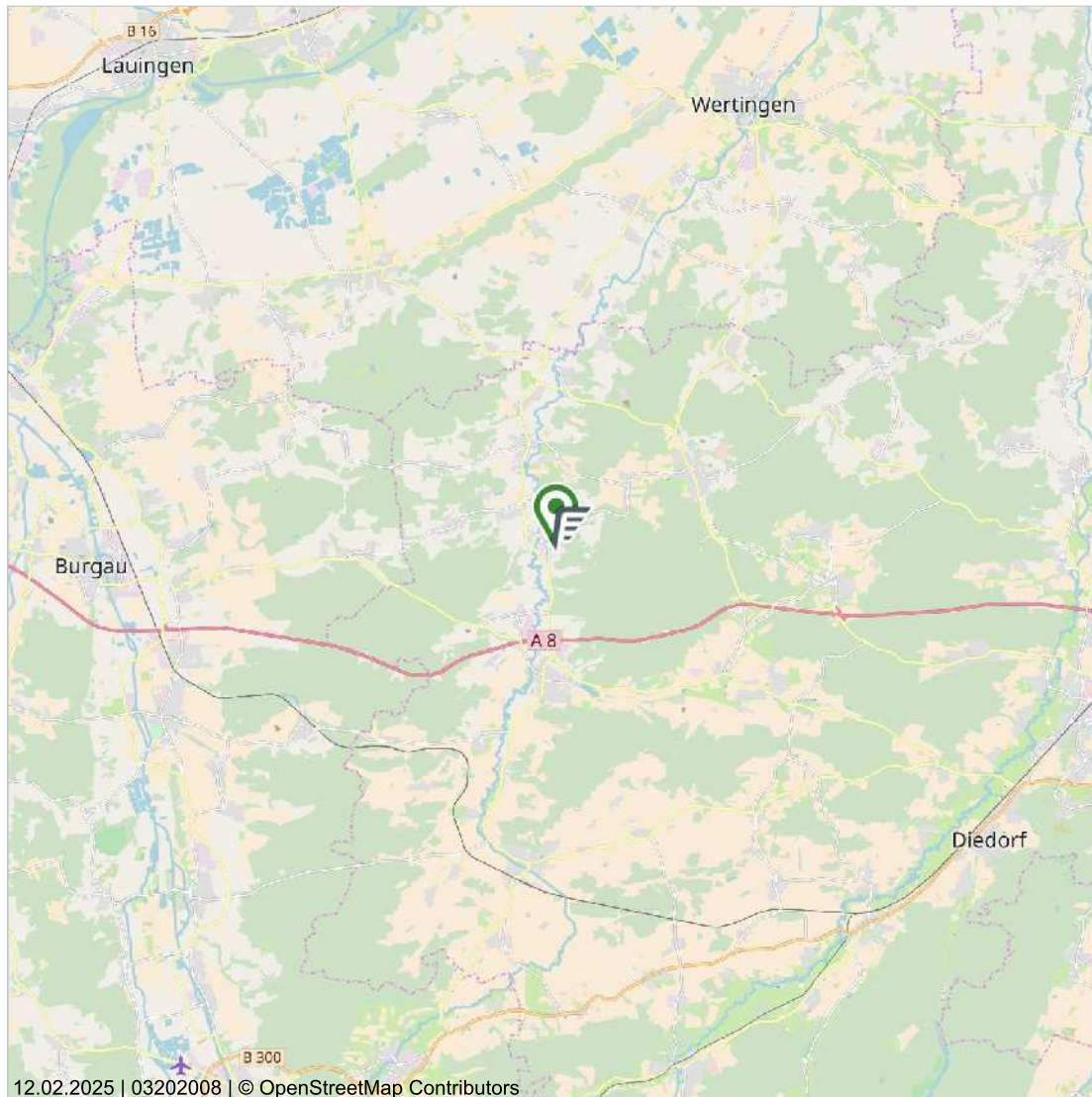
² § 194 BauGB

6 ANLAGEN

6.1 Übersichtskarte

Übersichtskarte on-geo

86441 Zusmarshausen, An der Wiege 6



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



0

20.000 m

Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

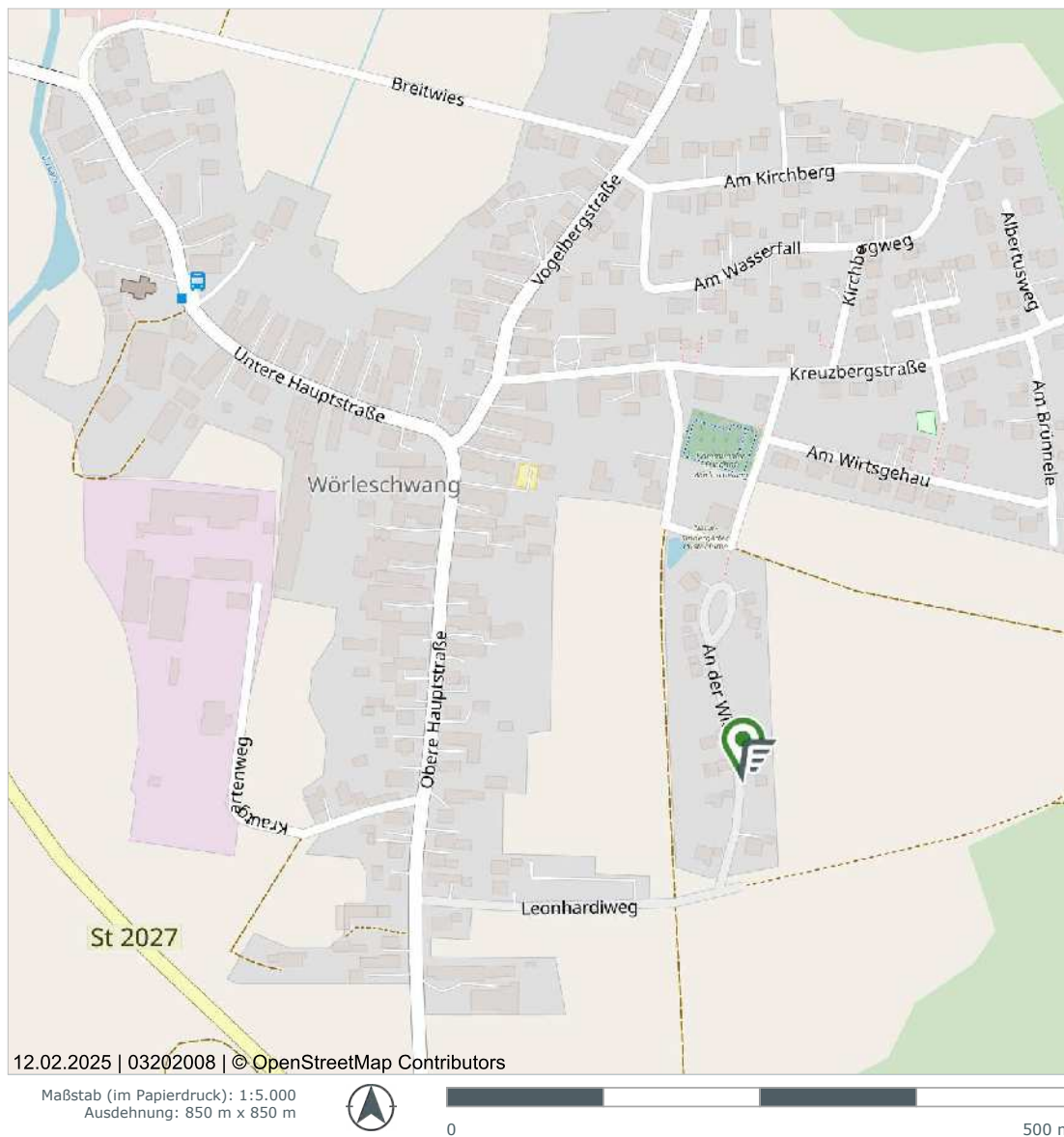
Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

6.2 Stadtplan

Stadtplan on-geo

86441 Zusmarshausen, An der Wiege 6



Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

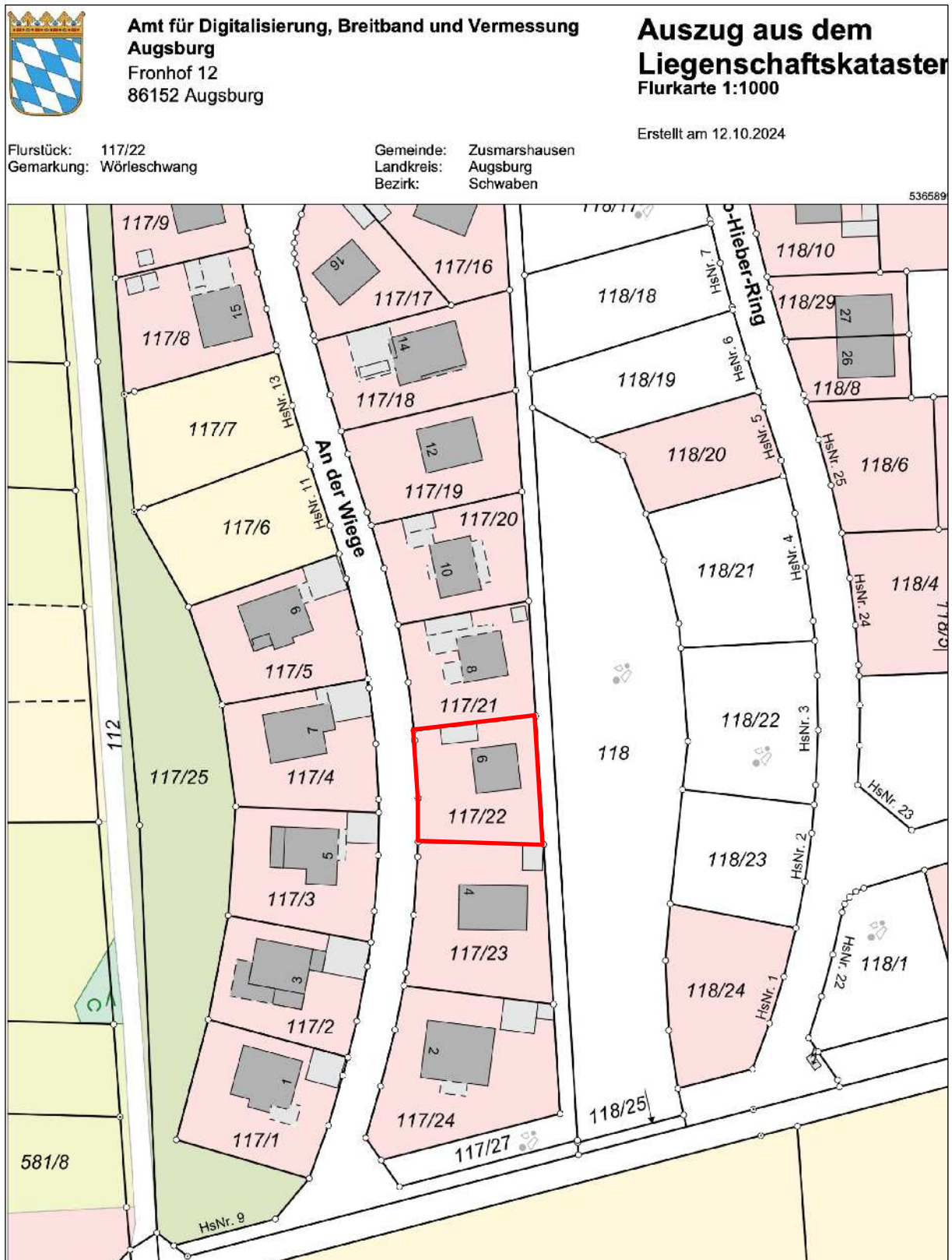
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03202008 vom 12.02.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1

6.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

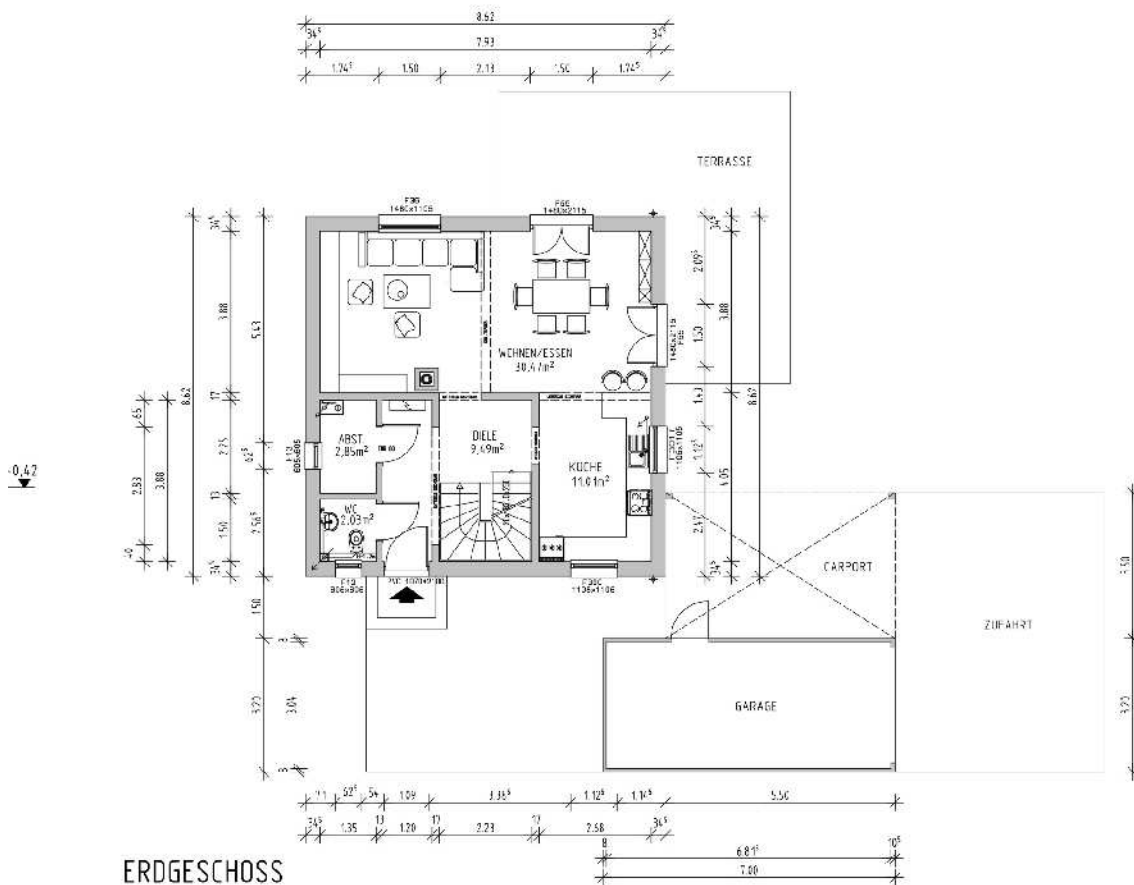


Auszug aus dem Liegenschaftskataster: © LVG. Nr. 2295/2009

6.4 Grundrisse / Schnitt

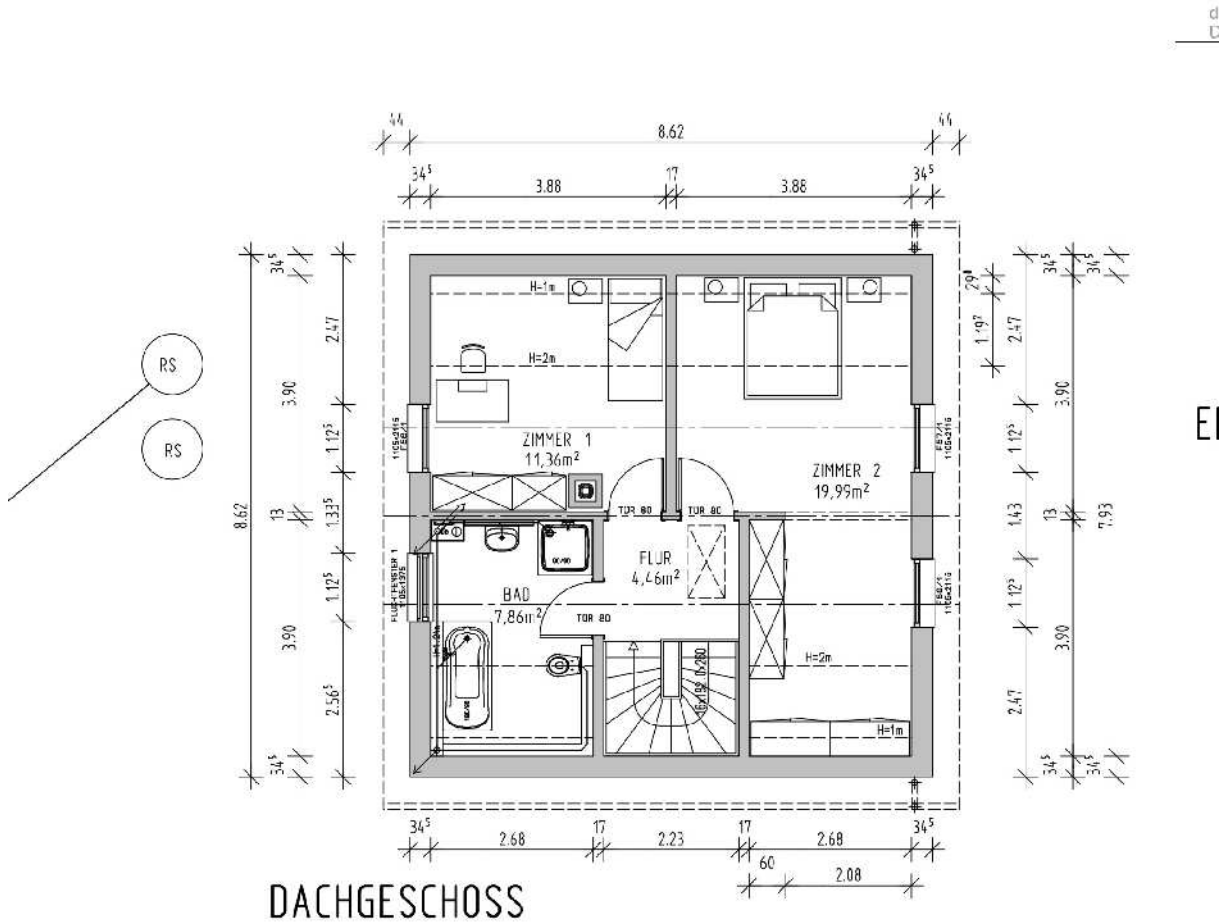
6.4.1 Erdgeschoss

(ohne Maßstab)



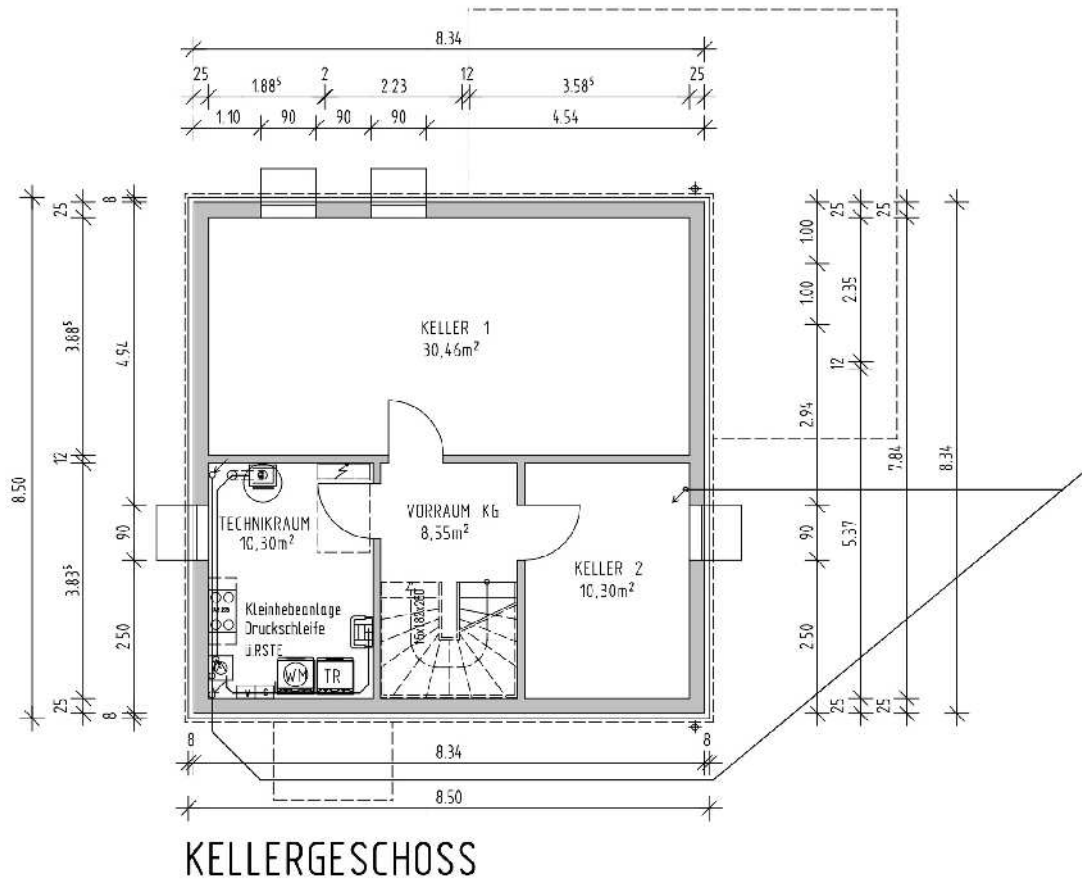
6.4.2 Dachgeschoss

(ohne Maßstab)



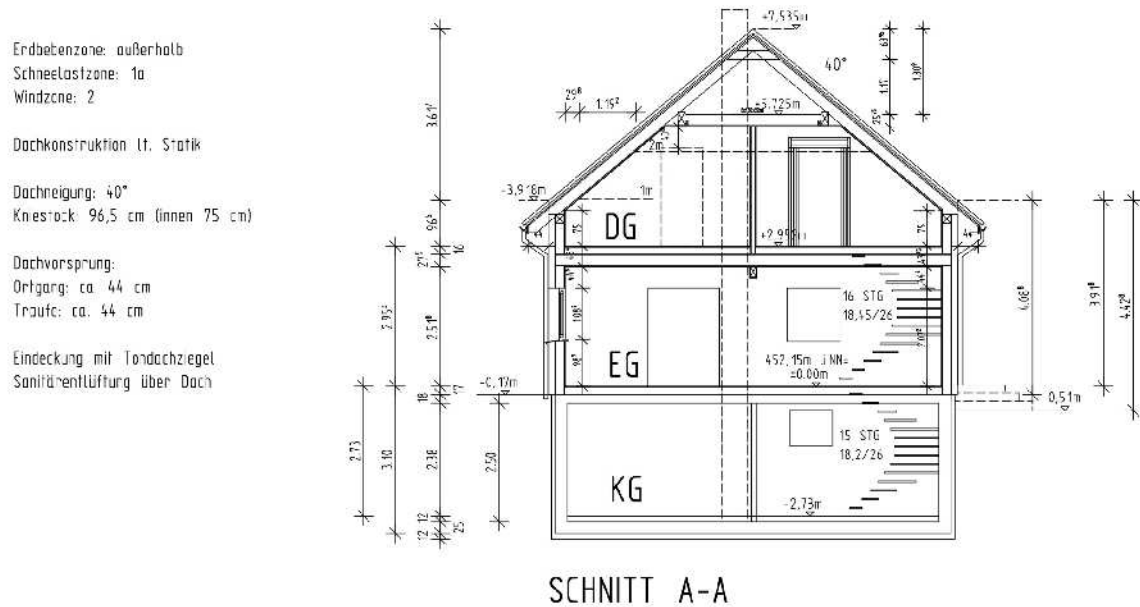
6.4.3 Kellergeschoss

(ohne Maßstab)



6.4.4 Schnitt

(ohne Maßstab)



6.5 Berechnung der Bruttogrundfläche

Vorbemerkung:

Als Brutto-Grundfläche (BGF) bezeichnet man die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

In Anlehnung an die DIN 277 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,

Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,

Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der Bruttogrundflächen nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen.

Nicht zur Bruttogrundfläche gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen.

Die Berechnung wurde den Bauantragsunterlagen entnommen.

Brutto-Grundfläche

Haus

KG	8,34 m x 8,34 m	= 69,56 m ²
EG	8,62 m x 8,62 m	= 74,30 m ²
DG	8,62 m x 8,62 m	= 74,30 m ²
		218,16 m²

Garage	7,00 m x 3,20 m	= 22,40 m²
---------------	-----------------	------------------------------

Carport	5,50 m x 3,50 m	= 19,25 m²
----------------	-----------------	------------------------------

Brutto-Rauminhalt

Haus

KG	69,56 m ² x 3,10 m	= 215,64 m ³
EG	74,30 m ² x 2,953 m	= 219,41 m ³
DG	74,30 m ² x 0,965 m	= 71,70 m ³
	74,30 m ² x 3,617 m x 0,5	= 134,37 m ³
		641,12 m³

Garage	22,40 m ² x 2,50 m	= 56,00 m³
---------------	-------------------------------	------------------------------

Carport	19,25 m ² x 2,95 m	= 56,79 m³
----------------	-------------------------------	------------------------------

6.6 Wohnflächenzusammenstellung

Die Wohnflächenberechnung wurden den Bauantragsunterlagen entnommen, die Maße wurden vor Ort nicht überprüft.

Wohnflächenberechnung

EG			
Diele:	$1,20 \times 3,88 + 0,17 \times 2,83$ $+ 2,23 \times 3,88 + 0,95 \times 0,17$	$- 2,23 \times 1,885$ $- 0,98 \times 0,26$	$= 9,49 \text{ m}^2$
Abst.	$1,35 \times 2,25$	$- 0,55 \times 0,35$	$= 2,85 \text{ m}^2$
WC:	$1,35 \times 1,50$		$= 2,03 \text{ m}^2$
Küche	$2,68 \times 4,05 \times 0,17 \times 0,90$		$= 11,01 \text{ m}^2$
Wohnen/Essen:	$7,93 \times 3,88$	$- 0,55 \times 0,55$	$= 30,47 \text{ m}^2$
EG			= 55,85 m²
 DG			
Flur:	$2,23 \times 2,00$		$= 4,46 \text{ m}^2$
Bad:	$2,68 \times 3,90$	$- 0,55 \times 0,35$ $- 2,68 \times 0,298$ $- 2,68 \times 1,192 \times 0,5$	$= 7,86 \text{ m}^2$
Zimmer 1:	$3,88 \times 3,90$	$- 0,55 \times 0,55$ $- 3,88 \times 0,298$ $- 3,88 \times 1,192 \times 0,5$	$= 11,36 \text{ m}^2$
Zimmer 2:	$3,88 \times 3,90 + 2,68 \times 3,90$ $+ 2,08 \times 0,13$	$- 3,88 \times 0,298$ $- 3,88 \times 1,192 \times 0,5$ $- 2,68 \times 0,298$ $- 2,68 \times 1,192 \times 0,5$	$= 19,99 \text{ m}^2$
DG			= 43,67 m²
EG + DG			= 99,52 m²

6.7 Fotodokumentation: Ortstermin am 14.11.2024



Foto 1 Straßenansicht von Westen



Foto 2 Ansicht von Süd-Westen



Foto 3 Ansicht von Süden



Foto 4 Ansicht von Norden



Foto 5 Erdgeschoss - Gäste-WC



Foto 6 Erdgeschoss - Küche



Foto 7 Erdgeschoss - Diele, Einbauschranks



Foto 8 Erdgeschoss - stückholzbefeuert Einzelofen



Foto 9 Dachgeschoss - Wohnraum



Foto 10 Dachgeschoss - Bad



Foto 11 Dachgeschoss - Bad



Foto 12 Dachgeschoss - Wohnraum



Foto 13 Spitzboden



Foto 14 Kellergeschoss - Technikraum



Foto 15 Kellergeschoss - Kellerraum

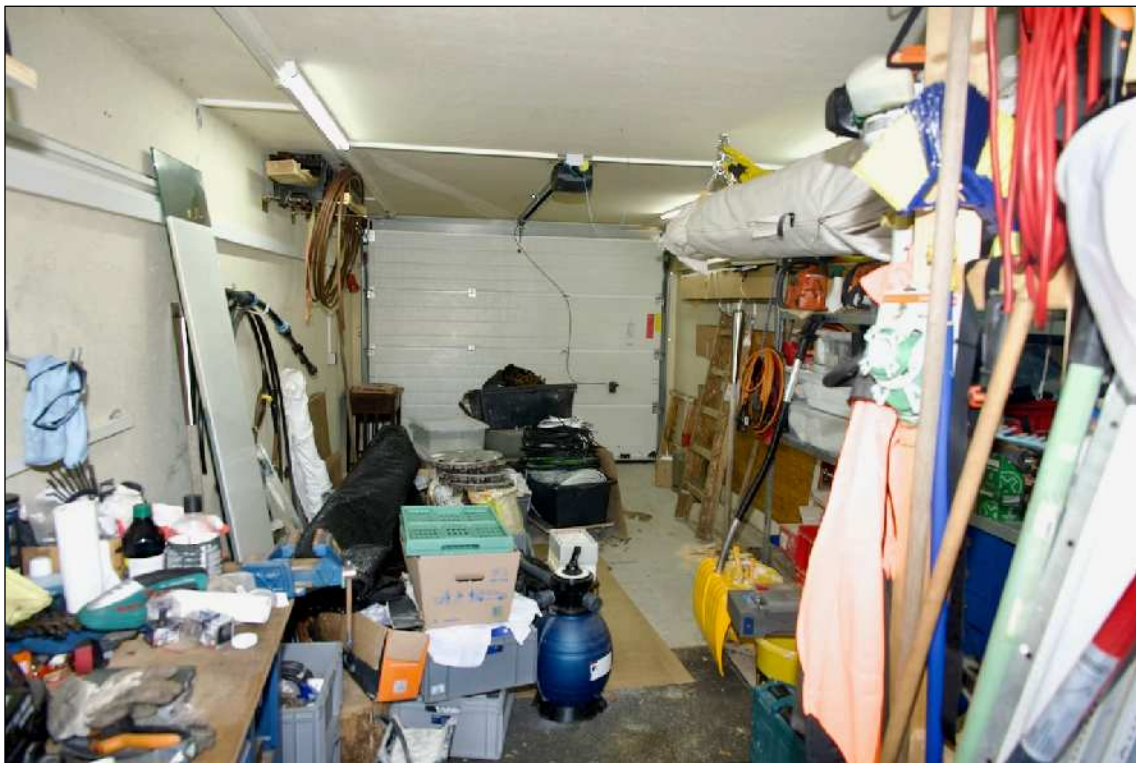


Foto 16 Einzelgarage