

Az.: K 98/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert/Marktwert



**Grundstück der Gemarkung Oberhausen
Fl.Nr. 1101/21
Am Schwabenfeld 10
86156 Augsburg, Stadtteil Oberhausen
Gebäude- und Freifläche zu 0,0633 ha
(Einfamilienhaus)**

Bewertungstichtag: 7. Januar 2025

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	5
2.3	Ort Lage	5
2.4	Erschließung	6
2.5	Bodenrichtwert	6
3.0	GEBÄUDEBESCHREIBUNG	9
3.1	Allgemeines	9
3.2	Einteilung / Wohnfläche	9
3.3	Baubeschreibung	10
3.4	Bauschäden Baumängel	13
3.5	Gesamtbeurteilung Gebäude	14
3.5	Außenanlagen	15
4.0	SONSTIGE ANGABEN	16
4.1	Einrichtung Möblierung	16
4.2	Nutzung	16
4.3	Energieausweis	16
4.4	Hinweise zu Schadstoffgehalt	16
5.0	WERTERMITTLUNG	17
5.1	Allgemeine Grundlage Wertermittlungsverfahren	17
5.2	Bodenwert	18
5.3	Sachwertverfahren	19
5.3.1	Allgemeines – Immobilienwertverordnung 2021	19
5.3.2	Ermittlung Gebäudewerte	20
5.3.3	Wert der Außenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen	22
5.3.4	Zusammenstellung	22
5.4	Verkehrswert	23

ANLAGEN: Fotodokumentation | Ortsplan | Lageplan | Grundrisse und Schnitte

1.0 ALLGEMEINES

- 1.1 AUFTRAGGEBER** Amtsgericht Augsburg
Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen)
Am Alten Einlaß 1, 86150 Augsburg
- 1.2 AUFTRAG** Az.: K 98/24
Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert/Marktwert des Objekts zu ermitteln (nach Immobilienwertverordnung 2021).
- 1.3 OBJEKT** Grundstück der Gemarkung Oberhausen
Fl.Nr. 1101/21, Am Schwabenfeld 10
Gebäude- und Freifläche zu 0,0633 ha
in 86156 Augsburg, Stadtteil Oberhausen
- 1.4 UNTERLAGEN**
- Lageplan M 1:1000 vom Dezember 2024
 - Bauantrag, Eingabepläne vom Wohnhaus von 1968
 - Baubeschreibung Fa. Streif vom 05.10.1970
 - Eingabeplan zur Errichtung einer Garage mit Einfriedung vom Februar 1972
 - Eingabeplan zum Dachgeschossausbau vom 08.09.1979
- 1.5 ORTSBESICHTIGUNG** Am 7. Januar 2025.
- 1.6 RECHERCHEN** Stadt Augsburg, Gutachterausschuss:
- Bodenrichtwert zum 01.01.2024
- Immobilienmarktbericht Stadt Augsburg 2023
- 1.7 TECHNISCHE DATEN** Fl.Nr. 1101/21, Grundstücksgröße 633 m²

Baujahr Wohnhaus ca. 1971
Dachgeschossausbau ca. 1980
Renovierung/Modernisierung ca. 2016
Errichtung Carport ca. 2022
Baujahr Garage ca. 1972

WOHN-/NUTZFLÄCHE:

Wohnfläche EG/DG	ca.	159 m ²
Fläche Wintergarten	ca.	15 m ²
Fläche Keller	ca.	100 m ²
Fläche Garage	ca.	30 m ²
Fläche Carport	ca.	50 m ²

BERECHNUNG DER BRUTTOGRUNDFLÄCHE

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

Als Bezugseinheit zur Ermittlung der Neuerstellungskosten wird eine sich an die DIN 277 anlehrende so genannte reduzierte Bruttogrundfläche 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:

KG: 12,6 m x 9,1 m =	114,66 m ²
EG: 12,6 m x 9,1 m =	114,66 m ²
DG: 12,6 m x 9,1 m =	114,66 m ²
	<u>343,98 m²</u>

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

Überdachungen, Wintergarten, Kellerabgang
– als Zuschlag bei Sachwertberechnung

c) nicht überdeckt: entfällt

GARAGE/ANBAU

a) überdeckt u. allseitig in voller Höhe umschlossen:

EG: ca. 10,5 m x 4,0 m + 4,3 m x 2,2 = ca. 51,46 m²

b) überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen und

c) nicht überdeckt: entfällt

1.8 BRANDVERSICHERUNG

Für dieses Objekt besteht bei der Bayer. Landesbrandversicherung kein Versicherungsvertrag.

2.0 GRUNDSTÜCK

2.1 GRUNDBUCH Amtsgericht Augsburg, von Oberhausen, Blatt 15161

BESTANDSVRZEICHNIS

wie Gutachten 1.3

ZWEITE ABTEILUNG

Nr. 1 –

Veräußerungsverbot i.S.d. § 136 BGB gemäß §§ 111f Abs. 4, 111h Abs. 1 S.1 StPo zugunsten des Freistaats Bayern, eingetragen am 25.01.2024

Vermerk:

Kein Einfluss auf Bewertung.

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 nahezu rechteckig. Grundstücksbreite ca. 20 m, Grundstückstiefe ca. 30 m.

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.

Es wird vorausgesetzt, dass es sich um ein altlastenfreies Grundstück handelt.

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaut.

2.3 ORT | LAGE

Das Grundstück befindet sich in einem Wohngebiet im Stadtteil Bärenkeller, am nördlichen Stadtrand. Ca. 150 m westlich verläuft die Hirblinger Straße, welche zur naheliegenden Autobahn A 8 führt. Ca. 1,5 km südwestlich befindet sich die Stadt Neusäß, ca. 500 m nördlich befindet sich neben der Autobahn das Gewerbegebiet Güterverkehrszentrum Gersthofen.

Es handelt sich hier um ein Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern und Doppelhäusern.

2.4 ERSCHLISSUNG

Bei der Bewertung wird zugrunde gelegt, dass das Grundstück voll erschlossen ist (nach Baugesetzbuch und Kommunalabgabengesetz).

2.5 BODENRICHTWERT

Stadt Augsburg, Gutachterausschuss,
Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024:

Am Schwabenfeld, Bärenkeller-Nord:
Bodenrichtwertzone 10003: 750 €/m² W - 0,3
baureifes Land, erschließungsbeitrags-/kostenerstat-
tungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunal-
abgabenrecht

Bodenrichtwerte (BRW) sind durchschnittliche, auf ei-
nen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene La-
gewerte.

Sie sind aufgrund der Kaufpreissammlung für eine Mehr-
zahl von Grundstücken ermittelt, die in ihren Merkmalen
tatsächlicher und rechtlicher Art weitgehend überein-
stimmen, eine im Wesentlichen gleiche Struktur und
Lage haben und im Zeitpunkt der Bodenrichtwerter-
mittlung ein annähernd gleiches Preisniveau aufweisen
(§196 Abs. 1 BauGB).

Der BRW ist also auf typische Verhältnisse in einem be-
stimmten Bereich abgestellt und berücksichtigt die spe-
ziellen Gegebenheiten eines Grundstücks (z.B. Zu-
schnitt, Größe, Art und Maß der baulichen Nutzung, Er-
schließungszustand usw.) nicht. BRW haben keine bin-
dende Wirkung. Ihrer Funktion nach sind sie in erster Li-
nie als

Orientierungsdaten für die am Grundstücksmarkt Betei-
ligten anzusehen. Baurechtliche oder sonstige nut-
zungsrechtliche Ansprüche können aus den Nutzungs-
angaben in den Bodenrichtwertkarten nicht abgeleitet
werden.

Die Bodenrichtwertkarte enthält zonale Richtwerte. Bei
allen zonalen Richtwerten ist der Bereich des Boden-
richtwerts mit der Begrenzungslinie der Bodenrichtwert-
zone (siehe Darstellung der Grenzen in allen Boden-
richtwertkarten) angegeben. Es können sich mehrere
Zonen deckungsgleich überlagern.

Der den Bodenrichtwerten zu Grunde gelegte Qualitätszeitpunkt ist der 01.01.2024. Alle zwischen dem Wertermittlungszeitpunkt und dem Beschlusszeitpunkt eingetretenen Qualitätsänderungen sind nicht berücksichtigt.

Die eingetragenen Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, soweit nicht andere Merkmale angegeben werden, für baureife, unbebaute und erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfreie Grundstücke nach § 127 BauGB und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht ermittelt und auf das angegebene Maß der baulichen Nutzung (wertrelevante Geschossflächenzahl = WGFZ) oder auf das angegebene Maß der durchschnittlich vorhandenen Anzahl der Geschosse bezogen. Zusätzlich beinhalten die festgestellten Bodenrichtwerte die Beiträge nach den §§ 135a – 135c BauGB (Maßnahmen für den Naturschutz).

Die BRW werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen. Sie berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z. B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal des Denkmalschutzes eines Einzelgrundstücks.

Für die überwiegende Anzahl der Gemeinbedarfsflächen wurden keine gesonderten Richtwerte ermittelt. Die Gemeinbedarfsflächen können Bestandteil der Bodenrichtwertzonen sein. Sofern Gemeinbedarfsflächen in den Bodenrichtwertzonen enthalten sind, ist der ausgewiesene Richtwert für diese Flächen nicht anwendbar.

Hinweise zur wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)

Bei der Richtwertermittlung und bei der Grundstücksbewertung durch den Gutachterausschuss wurden die wertrelevanten Geschossflächenzahlen in Anlehnung an § 16 Absatz 4 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14. Juli 2021 – BGBl. I S. 2805) ermittelt. „Wird beim Maß der baulichen Nutzung auf das Verhältnis der Flächen der Geschosse zur Grundstücksfläche abgestellt und ist hierbei § 5 Absatz 1 Satz 2 entgegen dem planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften abweichend bestimmtes Maß wertbeeinflussend, so sind zur Ermittlung dieses Maßes die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen zu berücksichtigen.“

Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Gelände­fläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Das nach Satz 1 bis 5 ermittelte Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche ist die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ).“

3.0 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

3.1 ALLGEMEINES

Das Wohnhaus wurde ca. 1971 und die Garage ca. 1972 errichtet. Ca. 1980 wurde das Dachgeschoss ausgebaut. Ca. 2022 erfolgte die Errichtung eines Carports, eines Wintergartens und eines Vordaches beim Hauseingang.

Das Wohnhaus ist voll unterkellert. Der Hauseingang befindet sich an der Nordseite, der Wintergarten an der Südseite. Es handelt sich um ein geräumiges Einfamilienhaus mit Wohnbereich, Bad und WC im Erdgeschoss und drei Zimmern und Bad im Dachgeschoss.

Das Gebäude wurde ca. 2016 innen und außen komplett renoviert und erneuert.

(Renovierungs- und Erneuerungsmaßnahmen siehe Gutachten 3.3. und 3.5).

3.2 EINTEILUNG | WOHNFLÄCHE

KG: Flur, 3 Kellerräume, Heiz-/Tankraum ca. 100 m²

EG:	Wohnraum	ca.	26,49 m ²	
	Eltern	ca.	25,82 m ²	
	Bad	ca.	9,23 m ²	
	WC	ca.	5,34 m ²	
	Küche/Essen	ca.	20,67 m ²	
	Flur/Diele	ca.	7,93 m ²	
	Windfang	ca.	2,55 m ²	
	Abstellraum	ca.	<u>1,20 m²</u>	ca. 99,23 m ²

DG: Flur, Bad, 3 Zimmer, Abstellraum ca. 65,00 m²

Wohnfläche gesamt ca. 164,23 m²

abzüglich 3 % Putz ca. 4,93 m²

ca. 159,30 m²

Wohnfläche EG ca. 159 m²

(Wintergarten ca. 15 m²)

Garage ca. 30 m²

Carport ca. 50 m²

Die Wohnfläche im Erdgeschoss wurde der Wohnflächenberechnung entnommen. Die Wohnfläche im Dachgeschoss wurde geschätzt.

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

Streif-Neckermann-Komforthaus, Typ Buchenrain 114/2 in Großtafelbauweise (Holzständerbauweise).

Streifenfundamente aus Beton.

Kelleraußenwände aus Mauerwerk, verputzt oder Beton. Außen mit Zementputz und zweimaligem Isolieranstrich. Kellerinnenwände aus Mauerwerk, verputzt.

Kellerbodenplatte aus Beton, ca. 8 cm stark.

Kellerdecke aus Stahlbeton, ca. 18 cm stark.

Aufbau Außenwände (von innen nach außen): 18 mm Gipskartonplatten, 0,1 mm Polyäthylen-Folie, 90 mm Holzfachwerk, dazwischen 80 mm Wärmedämmstoff, 10 mm Holzspanplatten (Außenwandstärke Fertighaus ca. 14 cm).

Die Außenwände erhielten ca. 2016 einen Vollwärmeschutz mit 19 cm (bestehend aus Wärmedämmung und feinkörnigem Putz mit weißem Anstrich).

Gesamtstärke Außenwände ca. 33 cm.

Aufbau der Innenwände tragend: 18 mm Gipskartonplatten, 90 mm Holzfachwerk, dazwischen 40 mm Wärmedämmstoff, 18 mm Gipskartonplatten.

Aufbau der Innenwände nichttragend: 15 mm Gipskartonplatten, 45 mm Holzfachwerk, dazwischen 40 mm Wärmedämmstoff, 15 mm Gipskartonplatten.

Aufbau Decke über Erdgeschoss (von unten nach oben): 19 mm Holzspanplatten, 180 mm Holzbalken, dazwischen 40 mm Mineralwolle, 19 mm Holzspanplatten, 23 mm zweischichtige Dämmplatte, 19 mm Holzspanplatten.

Dachstuhl als Satteldach, Dachneigung ca. 48°.

Aufbau der Dachkonstruktion (von unten nach oben): 19 mm Spanplatte, 180 mm Holzbalken, 19 mm Spanplatte, 40 mm Wärmedämmstoff, Well-Asbest-Zementplatten auf Lattung.

Erneuerte Dachdeckung (ca. 2016) aus Betonpfannen anthrazit. Erneuerte Dachrinnen und Fallrohre (ca. 2016) aus Titanzink. Erneuerte Dachflächenfenster (ca. 2016).

Erneuerte Kunststofffenster (ca. 2016), außen anthrazit, innen weiß mit Dreifach-Isolierverglasung und Kunststoffrollläden in außenliegenden Leichtmetallrolladenkästen. Im Wohnraum und Küche Schiebeelement.

Erneuerte Leichtmetall-Haustüre (ca. 2016) weiß-silberfarbig, mit Isolierglastausschnitten.

Erneuerter Wintergarten aus Leichtmetall anthrazit-weiß (ca. 2022). Wintergarten-Fensterelemente aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Dach mit Einfachverglasung (am Übergang Wand zum Dach Undichtigkeiten).

Eingangsüberdachung aus Leichtmetall anthrazit, mit Einfachverglasung. Hauseingangstreppe, Podest und Wandverkleidung bei Haustüre aus beigeen Marmorplatten.

Die Angaben sind zum Teil aus der Baubeschreibung Fa. Streif Fertighaus vom 01.04.1970.

INNENAUSBAU ERDGESCHOSS

Allgemein –

Der Innenausbau wurde ca. 2016 komplett erneuert.

In allen Räumen großformatige, glänzende, anthrazitfarbene Bodenfliesen. Wandbeschichtung mit weißem Feinputz und weißem Anstrich.

Holzdecken Nut und Feder weiß lackiert.

Innentüren weiß lackiert mit Edelstahldrückern, zum Teil mit Glastausschnitten.

Räume mit Fußbodenheizung.

Bad –

Bodenplatten anthrazit, Wandfliesen hell-beige, Decke weiß lackiert.

Mit Mosaikfliesen eingeflieste weiße Badewanne als Whirlpool, mit integrierter Wannengarnitur. Runder Waschtisch weiß mit Unterschrank, Glasbecken und verchromter Armatur. Wandhänge-WC weiß mit Unterputzpülkasten. Große, bodengleiche Dusche mit Glaswand und verchromter Duscharmatur/Brausegarnitur. Handtuch-Heizkörper.

WC –

Boden- und Wandfliesen, Wandhänge-WC wie Bad.

Weißer eckiger Waschtisch mit Unterschrank und verchromter Armatur.

Treppe –

Alte, einläufige, renovierte Holztreppe, anthrazitfarben.

INNENAUSBAU DACHGESCHOSS

Allgemein –

Der Innenausbau wurde ca. 2016 komplett erneuert.

In allen Räumen Laminatbodenbelag dunkel.

Wandbeschichtung mit weißem Feinputz und weißem Anstrich.

Decken und Schrägen mit Holzverschalung Nut und Feder weiß lackiert.

Innentüren weiß lackiert mit Edelstahlrücken.

Vier erneuerte Kunststoff-Dachflächenfenster weiß mit Isolierverglasung.

Heizkörper in den Räumen.

Bad –

Boden- und Wandfliesen wie Bad Erdgeschoss.

Wandhänge-WC weiß mit Unterputzpülkasten. Weißer eckiger Waschtisch mit Unterschrank, Glasbecken und verchromter Armatur. Duschwanne weiß mit Glasabtrennung, verchromter Einhebelmischbatterie/Brausegarnitur. Handtuch-Heizkörper.

In Diele Einstiegs Luke zum Dachspitz (laut Auskunft nicht zugänglich, wegen abgedichteter Luke).

INNENAUSBAU KELLERGESCHOSS

Allgemein –

Betontreppe mit erneuertem Natursteinbelage.

Böden zum Teil mit alten Fliesenbelägen. Wände und Decken verputzt mit weißem Anstrich. Erneuerte weiße Kunststoff-Kellerfenster.

Ein großer Kellerraum mit altem Heizkörper und neuerer Saunakabine. Installationsrohre an Decke verkleidet.

Heizraum mit Estrich und grauer Beschichtung (siehe Gebäudetechnik allgemein).

Waschraum mit altem Heizkörper und Stand-WC. Hier laut Auskunft Wasserschaden, in Raumecke aufgebrochener Boden und aufgebrochene Wände – siehe Gutachten 3.4.

GEBÄUDETECHNIK ALLGEMEIN

Im Heizraum KG alter Ölkessel, Fabrikat Viessmann, mit Brenner und Regelung und Warmwasserspeicher (aus ca. 1992).

Umwälzpumpen, Ausdehnungsgefäße, Rohrinstallationen, zum Teil erneuert.

Hinter Abmauerung mit grauer Beschichtung zwei alte Öl-Blechtanks aus ca. 1971, Fassungsvermögen je 2.000 Liter.

Sanitäreinrichtungsgegenstände Bad/WC wie beschrieben, Unterputzinstallationen nicht bekannt.

Erneuerte Elektrohauptverteilung und Elektrounterverteilung. Zweckentsprechende Elektroinstallation mit erneuerten weißen Schaltern, Steckdosen und Haussprechanlage. Unterputzkabel nicht bekannt.

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/ANBAU

Die alte Garage besteht aus Betonstreifenfundamenten, Betonbodenplatte, verputzten Wänden (ca. 24 cm stark), Stahlbetondecke und alter Bitumendachabdichtung. Bei der Garage wurde an der Seite eine große Öffnung ausgebrochen, nach vorne wurde die Garage ca. 2,4 m verlängert. Rückseitig ist zum Garten hin ein schmaler Raum angebaut. Garage und Anbau sind in einem unfertigen Zustand.

Carport

Carport aus Stahlkonstruktion, Blechdeckung, anthrazit (vor westlicher Grenze fehlt Dachdeckung, ca. 5 m).

3.4 BAUSCHÄDEN | BAUMÄNGEL

Folgende Bauschäden und Baumängel konnten bei der Besichtigung festgestellt werden:

Im Waschraum KG sind, in der Raumecke neben dem WC, die Rohrverkleidung an der Decke, die Wand und der Boden aufgebrochen (siehe Foto). Laut Auskunft bei der Besichtigung kam es hier vor kurzem zu einem Wasserschaden, vermutlich durch Kanalrückstau.

Der Wassereintritt erfolgte laut Auskunft beim WC. Es wurde ein Rückstauventil eingebaut, der Baumangel ist laut Auskunft jedoch noch nicht behoben. Die Bodenfläche ist mit Folie abgedeckt.

Im unteren Bereich der Kellerwände sind teilweise Feuchtigkeitsflecken ersichtlich.

Es werden keine detaillierten Angaben zu diesem Bau-schaden gemacht (genaue Ursache, Schadenshöhe).

Laut Baubeschreibung der Fa. Streif/Neckermann wurden bei den Wänden und im Dachbereich Spanplatten verwendet. Aufgrund des Alters ist zu vermuten, dass diese Spanplatten formaldehydhaltig sind. Außerdem sind in der Baubeschreibung beim Dach Wellasbest-Zementplatten genannt. Ob diese asbesthaltigen Platten noch vorhanden sind, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.

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 GESAMTBURTEILUNG WOHNHAUS

Bei der Baukonstruktion des Gebäudes handelt es sich um Holztafelbauweise (Holzständerbauweise) mit Holzdachstuhl und massiver Unterkellerung (aus ca. 1971). Über Wärmedämmmaßnahmen im Dachbereich können keine Aussagen getroffen werden (keine Besichtigung des Dachstuhls, keine Informationen).

Die Außenwände haben eine gute Wärmedämmung (durch neuen Vollwärmeschutz ca. 16 -18 cm).

Dachdeckung, Spenglerarbeiten, Vollwärmeschutz außen, Fenster und Haustüre sind erneuert (ca. 2016).

Innenausbau und Gebäudetechnik sind erneuert (ca. 2016). Der Heizkessel mit Warmwasserspeicher (ca. 1992) und die Öltanks (ca. 1971) sind veraltet.

Ca. 2022 wurden ein Wintergarten, eine Eingangsüberdachung und ein Carport errichtet.

Die Garage und der Außenpool sind in unfertigem Zustand.
Die Wohnräume befinden sich in einem gepflegten Zustand.

3.6 AUSSENANLAGEN

Zufahrt, Zugang und Boden Carport aus grauem Betonpflasterbelag. Metalltor und Metalltüre (ca. 2 m hoch) bei Zugang mit Sprechanlage.

Metallzaun mit Sichtschutzstreifen, anthrazit (ca. 2 m hoch).

An Ostseite unfertiger Pool als Kunststoffbecken, Kiesfläche, Wildwuchs.

Alter Fliesenbelag vor Garage.

Kellertreppe mit alten Fliesen, ohne Geländer.

An Westseite erneuerter Garten mit Steinsäulen, Steinbänken und mittigem Brunnen.

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

Normale Einrichtung/Möblierung und moderne Einbauküche von 2016 vorhanden.

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

Die Saunakabine im KG ist Bestandteil der Wertermittlung.

4.2 NUTZUNG

Eigennutzung

4.3 ENERGIEAUSWEIS

Es ist kein Energieausweis vorhanden.

4.4 HINWEISE ZU SCHADSTOFFGEHALT

Bei alten Fertighäusern aus den 60er bis 80er Jahren sind oftmals Baustoffe (z.B. Spanplatten, Wärmedämmung, Holzschutzmittel, Kleber) mit Schadstoffen verwendet wurden.

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) - siehe auch Gutachten 3.4.

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 (Marktpassung).
2. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (z.B. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen).

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.

Stadt Augsburg, Gutachterausschuss, Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024:

Am Schwabenfeld, Bärenkeller-Nord:

Bodenrichtwertzone 10003: 750 €/m² W - 0,3

baureifes Land, erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei
und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht

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.

Falls wertbeeinflussende Wertmerkmale bestehen, ist ein objektspezifisch angepasster Bodenwert festzulegen.

Hier handelt es sich um ein Wohnhausgrundstück (633 m²) mit normaler Form und üblicher Größe.

Berechnung der WGFZ:

Geschoßfläche = EG 115 m² + DG 115 m² x 0,75 = 201,25 m²

WGFZ = 201,25 m² : 633 m² = 0,32

Die WGFZ des Grundstücks entspricht der WGFZ beim Bodenrichtwert.

Der Bodenrichtwert ist für dieses Grundstück zutreffend. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Wertberechnung:

633 m² x 750 € = 474.750 €

Bodenwert 475.000 €

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 aufzuwenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) 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 zugrunde 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 ERMITTLUNG 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 3 (gewogener Standard 3,14). Da es sich um ein Fertighaus aus 1971 handelt, beträgt die Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre.

ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTES FÜR DAS WOHNGEBÄUDE

Ausstattungsmerkmal	Anteiliger Vomhundersatz der Standardeinstufung					Wägungs- anteil	Gebäude- standard	gewichtet
	1	2	3	4	5			
Außenwände				100%		0,23	0,92	231,15
Dächer			100%			0,15	0,45	125,25
Außentüren und Fenster				100%		0,11	0,44	110,55
Innentüren/Innenwände		80%	20%			0,11	0,24	82,17
Deckenkonstruktion und Treppen		100%				0,11	0,22	79,75
Fußböden			50%	50%		0,07	0,25	64,40
Sanitäreinrichtungen			70%	30%		0,07	0,23	62,02
Heizung		80%		20%		0,09	0,22	70,29
Sonstige technische Ausstattung			100%			0,06	0,18	50,10
						1,00		
						gewogener Standard =		3,14
Typ des zu bewertenden Gebäudes								
Typ 1.01 Kostenkennwerte:	655	725	835	1005	1260	Gewogene NHK =		876 €

Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen:

Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades: Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag 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	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	4
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
	gesamt	15

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 ist Überwiegend bis umfassend modernisiert (15 Punkte).

Ermittlung der Restnutzungsdauer:

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

$$RND = 0,2780 \times (54 \times 54 / 70) - 0,6170 \times 54 + 0,9485 \times 70 = 44,66 \text{ Jahre}$$

Bruttogrundfläche:	344 m²
Baujahr:	1971
Alter:	54 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Restnutzungsdauer:	16 Jahre
Verlängerte Restnutzungsdauer:	45 Jahre (wegen Modernisierung)
Fiktives Alter:	25 Jahre (verjüngt)
technische Wertminderung:	36 % (lineare Tabelle)
Kostenkennwert:	876 €/m² BGF
Indexanpassung:	Neuwert 2010 : 70,9 x 130,8
(für Neubau Wohngebäude, Originalwert 2021 = 100/ 2010 = 70,9, IV. Quartal 2024 = 130,8)	

$$\text{Bruttogrundfläche } 344 \text{ m}^2 \times 876 \text{ €} = 301.344 \text{ €}$$

Indizierung auf den Bewertungszeitpunkt

$$301.344 \text{ €} : 70,9 \times 130,8 = 555.935 \text{ €}$$

Besonders zu berechnende Bauteile:

Überdachung, Wintergarten, Kellerabgang	35.000 €
Neuherstellungskosten	590.935 €
Wertminderung wegen Alter	
nach Tabelle linear 36% =	212.737 €
	378.198 €

Gebäudewert Wohnhaus 378.000 €

GARAGE/ANBAU

Bruttogrundfläche:	51 m ²
Baujahr:	1972
Alter:	53 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Restnutzungsdauer:	17 Jahre
technische Wertminderung:	76 % (lineare Tabelle)
Kostenkennwert:	500 €/m ² BGF
Indexanpassung:	Neuwert 2010 : 70,9 x 130,8
(für Neubau Wohngebäude, Originalwert 2021 = 100/ 2010 = 70,9, IV. Quartal 2024 = 130,8)	

Bruttogrundfläche	51 m ² x	485 €	=	24.735 €
Indizierung auf den Bewertungszeitpunkt				
	24.735 € :	70,9	x	130,8 = 45.632 €
Besonders zu berechnende Bauteile:				0 €
Neuherstellungskosten				<u>45.632 €</u>
Wertminderung wegen Alter				
nach Tabelle linear	76%	=		<u>34.681 €</u>
				<u>10.952 €</u>

Gebäudewert Garage 11.000 €

Vermerk: Schadensbehebungs- und Fertigstellungskosten als objektspezifisches Grundstücksmerkmal - siehe Gutachten 5.4

5.3.3 WERT DER AUSSENANLAGEN UND SONSTIGEN BAULICHEN ANLAGEN

Befestigungen, Einzäunung/Tor, Gartenanlage, Carport,
nicht öffentliche Erschließung.
(Pool ohne Wertansatz, da Rohbauzustand)

Schätzwert 45.000 €

5.3.4 ZUSAMMENSTELLUNG

Bodenwert	475.000 €
Gebäudewert Wohnhaus	378.000 €
Gebäudewert Garage	11.000 €
Schätzwert Außenanlagen	<u>45.000 €</u>
vorläufiger Sachwert	909.000 €

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.

Die Stadt Augsburg hat im Immobilienmarktbericht 2023 für Ein- und Zweifamilienhäuser im Stadtgebiet einen mittleren Sachwertfaktor (Median) von 0,97 ermittelt (Bodenwert bis 899 €/m² / Baujahr 1962 / WGFZ 0,39 / Wohnfläche 128 m² / Gebäudestandard 2,5 / Restnutzungsdauer 33 Jahre / Grundstückfläche 503 m² i.D.).

Hier handelt es sich um ein Grundstück mit einem modernisierten Fertighaus aus den 70er Jahren. Auf dem Immobilienmarkt ist von einer niedrigen Nachfrage nach derartigen Wohnhäusern auszugehen.

Aufgrund der individuellen Grundstücksmerkmale wird der objektspezifische Sachwertfaktor sachverständig mit 0,9 festgelegt.

$$\text{vorläufiger Sachwert } 909.000 \text{ €} \times 0,9 = 818.100 \text{ €}$$

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

- Im Kellergeschoss besteht ein Bauschaden (siehe Gutachten 3.4). Der Sachverständige erhielt keine detaillierten Angaben zum Bauschaden (Ursachen, Schadensbehebungskosten etc.). Die Wertminderung wird auf 20.000 € geschätzt.
- Der Heizkessel (aus 1992) und die Öltanks (aus 1971) sind veraltet. Für die Erneuerung wird ein Kostenansatz von 30.000 € in Abzug gebracht.
- Für die Fertigstellung von Garage/Anbau wird ein Kostenansatz von 7.000 € in Abzug gebracht.
- Wegen dem Verdacht, dass bei diesem Fertighaus schadstoffhaltige Baustoffe verwendet wurden, erfolgt ein Sicherheitsabschlag von ca. 5 % (siehe Gutachten 4.4).

Zwischensumme	818.000 €
abzüglich Kostenansatz Bauschaden	20.000 €
abzüglich Kostenansatz Heizkesselerneuerung	30.000 €
abzüglich Kostenansatz Garage/Anbau	7.000 €
abzüglich ca. 5 % Sicherheitsabschlag	41.000 €
	<hr/>
	720.000 €

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

VERKEHRSWERT | MARKTWERT

für das

Grundstück der Gemarkung Oberhausen

Fl.Nr. 1101/21

Am Schwabenfeld 10

Gebäude- und Freifläche zu 0,0633 ha

festgelegt mit

720.000 €

=====

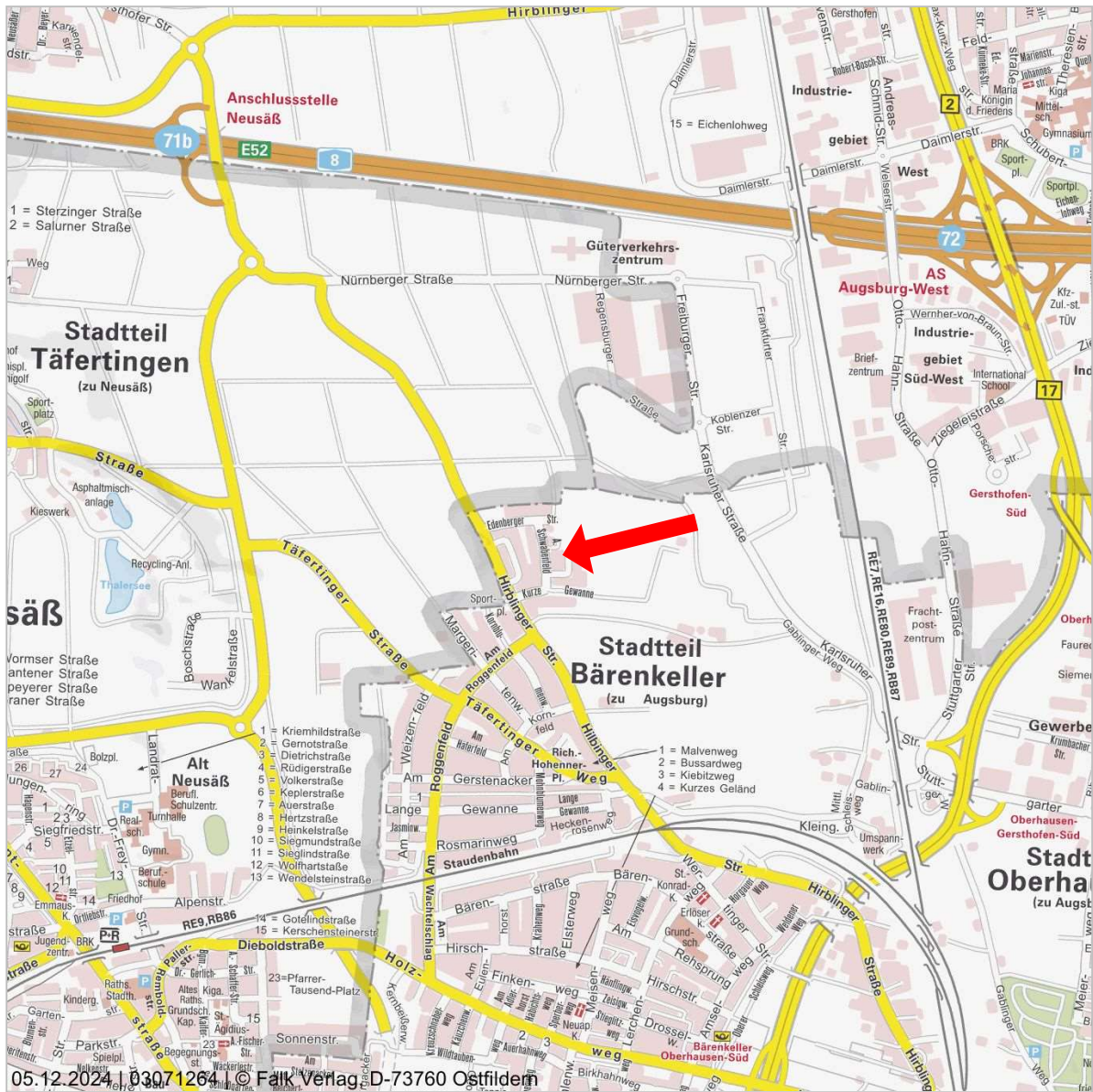
(in Worten: siebenhundertzwanzigtausend Euro)



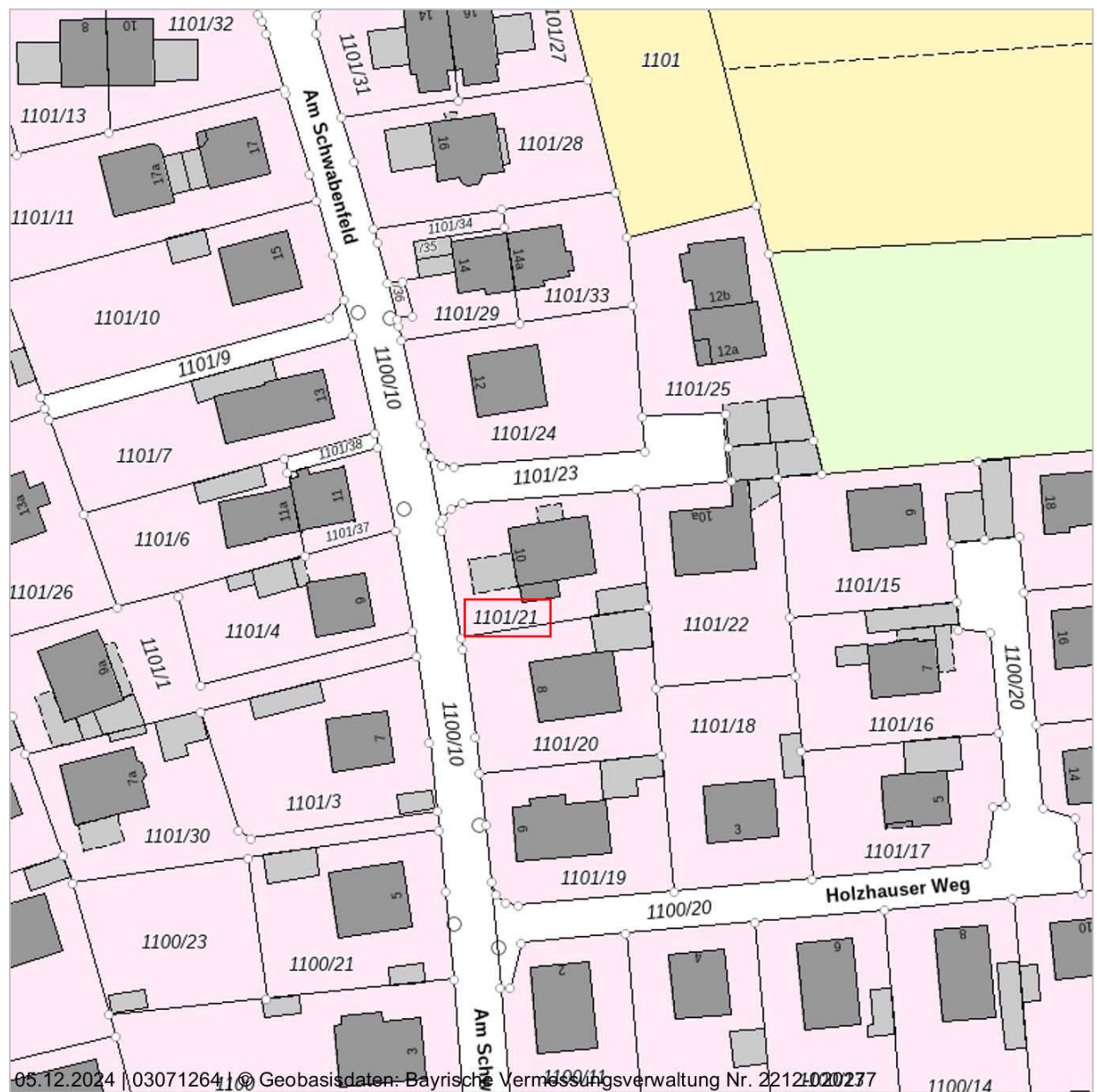
Meitingen, 31. Januar 2025

Rudolf Ziegler Dipl.-Ing. (FH)

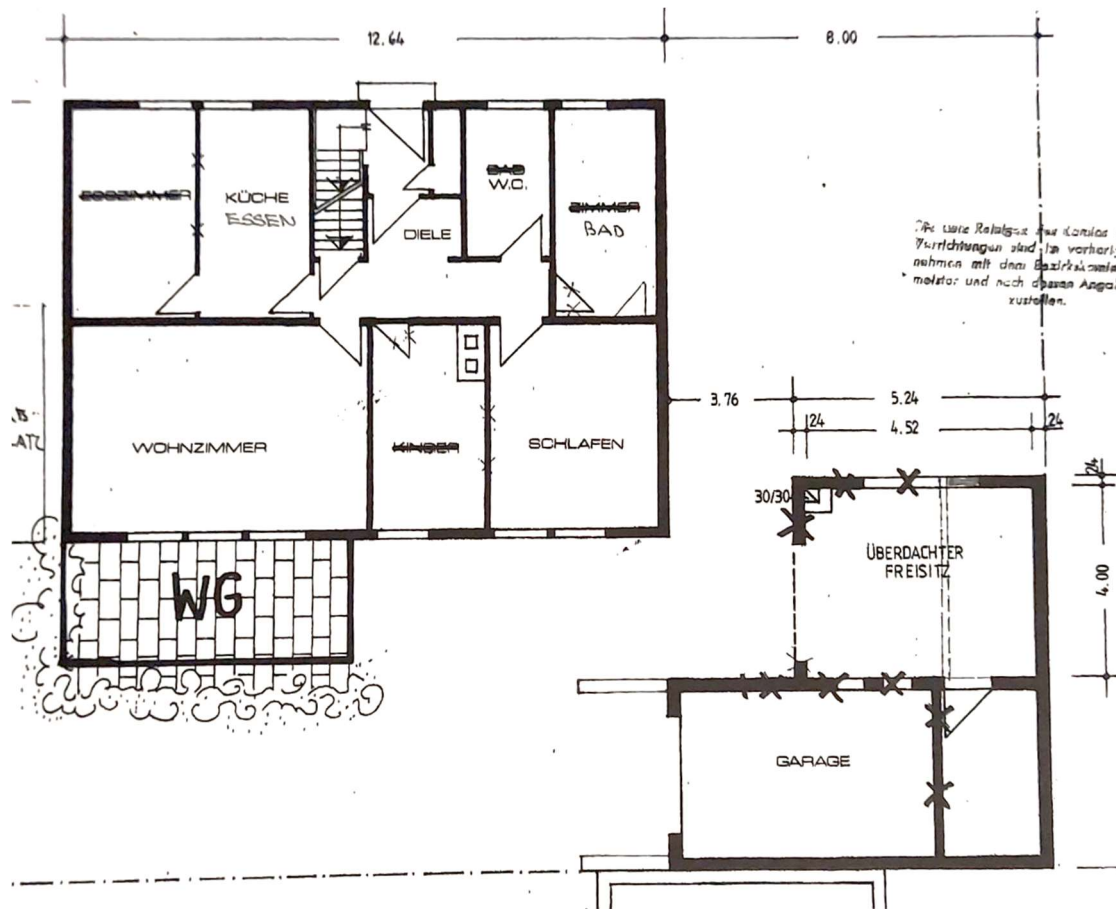
STADTPLAN



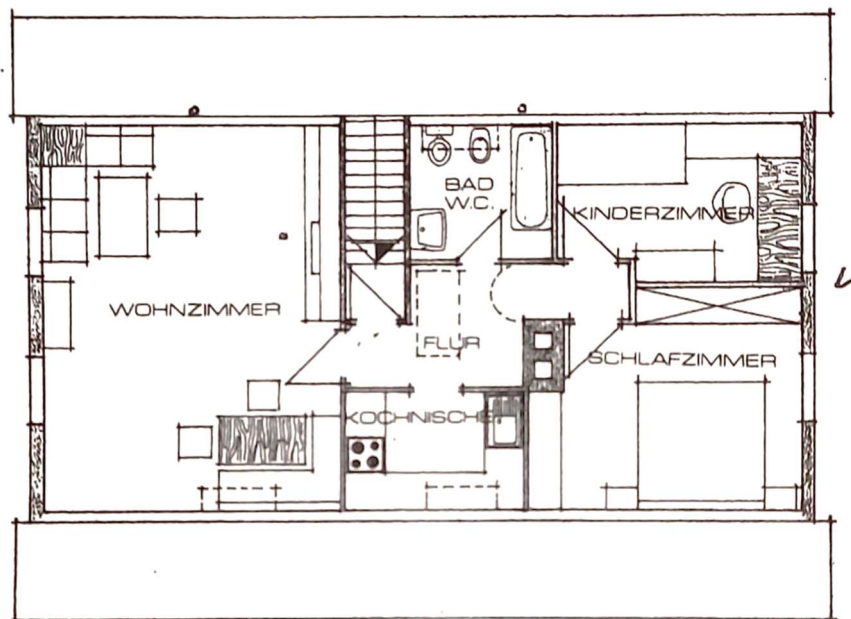
LAGEPLAN



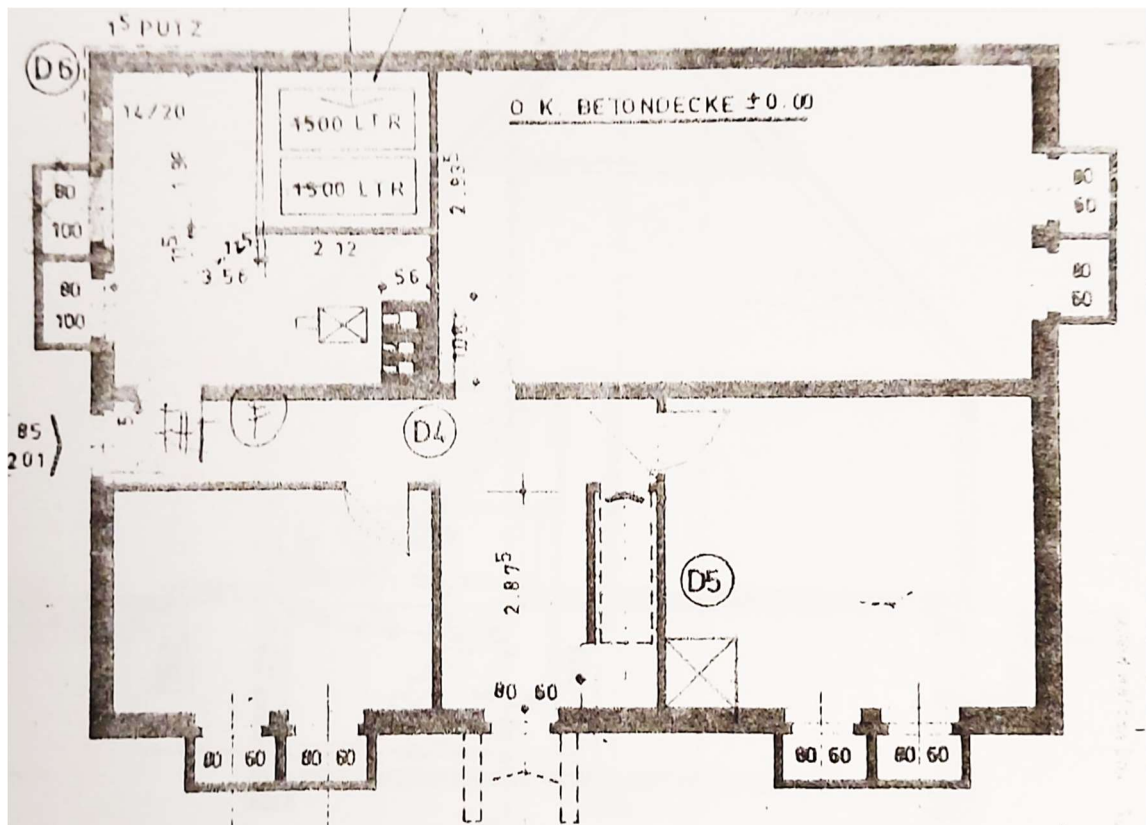
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS DACHGESCHOSS



GRUNDRISS KELLERGEHOSS



SNITT

