



GUTACHTEN

Ermittlung des unbelasteten Verkehrswertes (Marktwertes) § 194 BauGB

für das eingetragene Grundstück der Gemarkung Schrobenhausen

Flst. Nr. 496/4

**Am Zacherkeller 6,
Wohnhaus (tlw. auf Flst. Nr. 496/3)
Nebengebäude, Hofraum, Garten zu 594 m²**



Doppelhaushälfte mit zwei Nebengebäuden

Aktenzeichen

4 K 2/23 Am Zacherkeller 6
nun: 4 K 103/23

**Stichtag der
Wertermittlung**

22.08.2023

Auftraggeber Amtsgericht Ingolstadt
-Abteilung für Zwangsversteigerungssachen-
Schrannenstraße 3
85049 Ingolstadt

Eigentümer im Gutachten anonymisiert

Verkehrswert (Marktwert)

Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, Nutzungsmöglichkeiten und dem baulichen Zustand wird der unbelastete Verkehrswert in Anlehnung an den **Liquidationswert (Am Zacherkeller 6)** abgeleitet:

Zusammenstellung des Ergebnisses: Wertermittlungstichtag 22.08.2023:	Verkehrswert
2. Flurstück Nr. 496/4 Am Zacherkeller 6 in 86529 Schrobenhausen	247.000 €

München, den 26.09.2023

6. Ausfertigung

Dieses Gutachten enthält 43 Seiten.

Es wurde in 6 ausgedruckten Ausfertigungen und als PDF-Version erstellt.

Inhaltsverzeichnis	Seite
Titelblatt	1
Zusammenfassung	2
Inhaltsverzeichnis	3
1.0 Allgemeine Angaben	4-5
2.0 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.1 Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt / Denkmalschutz	7-8
3.0 Grundstücksbeschreibung	9
3.1 Tatsächliche Eigenschaften	9
▪ Makrolage	10
▪ Mikrolage	11
▪ Sonstige Infrastruktur	12
3.2 Gestalt und Form	13-14
3.3 Erschließungszustand	15
3.4 Entwicklungszustand	16
4.0 Beschreibung der baulichen Anlagen	17
Alte Doppelhaushälfte mit Nebengebäuden	17
▪ Wohnfläche	18
▪ Brutto-Grundfläche, Brutto-Rauminhalt	19
▪ Planunterlagen	20-23
4.1 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale	24
4.2 Ausführung und Innenausstattung - Hauptmerkmale	25
4.3 Außenanlagen	26
4.4 Energetische Eigenschaften	26
4.5 Baulicher Zustand	27
▪ Fotos	28-31
5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung	32
5.1 Wertermittlungsverfahrens	32
5.2 Ableitung des Verkehrswertes	33-34
5.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall	35
6.0 Ermittlung Bodenwert	36-37
7.0 Allgemeine Hinweise u. objektspezifische Grundstücksmerkmale	38-39
8.0 Liquidationswert	40-41
9.0 Ableitung des Verkehrswertes für das Objekt Am Zacherkeller 6 in 86529 Schrobenhausen zum Wertermittlungstichtag 22.08.2023	42
10.0 Verkehrswert für das Objekt Am Zacherkeller 6 in 86529 Schrobenhausen zum Wertermittlungstichtag 22.08.2023	43

1.0 Allgemeine Angaben

Eigentümer

im Gutachten anonymisiert

Nutzung

Flurstück Nr. 496/4: vermietet, Mietvertrag vom 12.07.1997
Mietgegenstand: ältere DHH mit Holzlege und dem hinteren Gartenteil. Laut Mietvertrag kann der vordere Gartenteil mit Hütte vom Vermieter genutzt werden und ist laut Vertrag nicht mitvermietet.
Miete laut Mietvertrag: 322,11 €

Beschluss vom

22.02.2023

Grund der Gutachtenerstellung

Ermittlung des Verkehrswertes zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren.
Laut Gutachtauftrag soll die Bewertung grundsätzlich für den miet- und lastenfreien Zustand der Objekte erfolgen.
Hier: zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Wertermittlungsgrundlagen

- Auskünfte der Stadt Schrobenhausen
- Auskünfte des Gutachterausschusses des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen
- Auskunft der Stadtwerke Schrobenhausen
- Auskunft des Amtes für Digitalisierung Ingolstadt
- Auszug aus dem Katasterkartenwerk des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation vom 18.07.2023
- Grundbuchauszug des Amtsgerichts Neuburg-Schrobenhausen, Blatt 4854
- Die geltenden DIN-Normen und anerkannten Regeln der Technik Baugesetzbuch (BauGB), Bundesbaugesetz (BBauG), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Wertermittlungsrichtlinien (WertR), Bayer. Bauordnung (BayBO), jeweils in der gültigen Fassung
- Einschlägige Fachliteratur
- Zeitungsinserate, Internetrecherchen
- Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes sowie des Bayerischen Statistischen Landesamtes über Baupreis- und Baulandentwicklungen
- Bauunterlagen zum Anbau und Umbau eines Zweifamilienhauses (Doppelhauses) von 1996
- Ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Person
- Die bei der Ortsbesichtigung gefertigten Aufzeichnungen und Fotos

Wertermittlungstichtag 22.08.2023

Qualitätstichtag 22.08.2023

Tag der Ortsbesichtigung 22.08.2023

Benachrichtigt wurden

- Amtsgericht Ingolstadt, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
- Rechtl. Vertreter der Antragsteller, Einwurfeinschreiben
 - Antragsgegner Nr. 1 und 2 laut Beschluss, Einwurfeinschreiben

Teilnehmer

- Antragsgegner Nr. 2 laut Beschluss
- Margit Apitzsch als Sachverständige

Hinweis: Das Wohn- und die Nebengebäude auf Flurstück Nr. 496/4 Am Zacherkeller 6 konnte innen nicht besichtigt werden, von außen eingeschränkt.

INTERNETVERSION AG

2.0 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen bleiben bei der Verkehrswertermittlung im **Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt**. Gegebenenfalls werden sie auf Antrag des Gerichts gesondert ermittelt.

Falls im Grundbuch Abteilung III Schuldverhältnisse eingetragen sind, werden diese im Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden.

Auftragsgemäß wurden von der Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden **keine Maßprüfungen** vorgenommen.

Es wurden **keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen** ausgeführt.

Die Feststellung von Baumängeln und Bauschäden gehört, insbesondere im Zwangsversteigerungsverfahren, nicht zu den Sachverständigenpflichten.

Alle Feststellungen des Gutachters bei der Ortsbesichtigung erfolgten **nur durch Augenscheinnahme**.

Es besteht kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung.

Ein Wertermittlungsgutachten ist **kein Bauschadensgutachten** und gibt nur allgemeine Hinweise auf durch Augenschein erkennbare Schäden und Mängel an baulichen Anlagen. Es wird darauf hingewiesen, dass die unterzeichnende Sachverständige für die Ermittlung von Schäden und/oder Mängeln im Hochbau nicht öffentlich bestellt und vereidigt und für eine gutachtliche Feststellung hierüber nicht ausreichend sachkundig ist. Zur Ermittlung der genauen Mängel und/oder Schäden in den baulichen Anlagen, der Kosten für die Beseitigung der festgestellten Mängel und/oder Schäden, wären die Feststellungen eines Sachverständigen für die Mängel im Hochbau erforderlich.

Die Kostenangaben über den Instandhaltungsrückstau sind lediglich eine Schätzgröße.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe unberücksichtigt bleiben.

Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) der baulichen Anlage erfolgte nicht.

Die Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anlagen und Fotografien ein Urheberrecht nach Urheberrechtsgesetz. Die Auftraggeber dürfen das Gutachten nur für den im Gutachten angegebenen Zweck verwenden. Eine darüberhinausgehende Verwendung, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit Zustimmung oder schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet. Sie ist im Allgemeinen zu honorieren. Bei ungenehmigter Weitergabe der Wertermittlung ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

2.1 Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt / Denkmalschutz

2.1.0 Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Neuburg a.d. Donau		Band 119 Blatt 4854		Bestandsverzeichnis		Einlagebogen	
Grundbuch von Schrobenhausen						1	
Lfd. Nr. der Grundstücke	Sicherungs- lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe			
		Gemarkung (hier bei Abweichung vom Grundbuchblatt angegeben)	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²	
1	2	a / b	c	4			
1	-	496/3	Am Zacherkeller 4 und 6, Wohngebäude (Wohnhaus am Zacherkeller 6 tlw. auf Flst. 496/4) Nebengebäude, Hofraum, Garten	-	06	49	
					6	44	
					5	56	
2	-	496/4	Am Zacherkeller 6, Wohnhaus (tlw. auf Flst. 496/3) Nebengebäude, Hofraum, Garten	-	05	06	
					5	94	

Neuburg a.d. Donau Schrobenhausen 4854 · Geändert am 06.02.2023 · Ausdruck vom 04.05.2023 · Seite 3/10

2.1.1 Erste Abteilung, Eigentümer
im Gutachten anonymisiert

2.1.2 Zweite Abteilung
Lasten und Beschränkungen werden im Zwangsversteigerungsverfahren nicht berücksichtigt. Es sind Eintragungen vorhanden.

2.1.3 Vermessungsamt Ingolstadt
Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Gemarkung Schrobenhausen
Ausdruck vom 18.07.2023
M 1:1000

2.1.4 Denkmalschutz
In der bayerischen Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege:
keine Eintragungen.

INTERNETVERSION AG IN

3.0 Grundstücksbeschreibung

3.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl

Schrobenhausen
ca. 17.680 Einwohner (Stand 06.2022)

Gemarkung

Schrobenhausen

Landkreis

Neuburg-Schrobenhausen

Makrolage

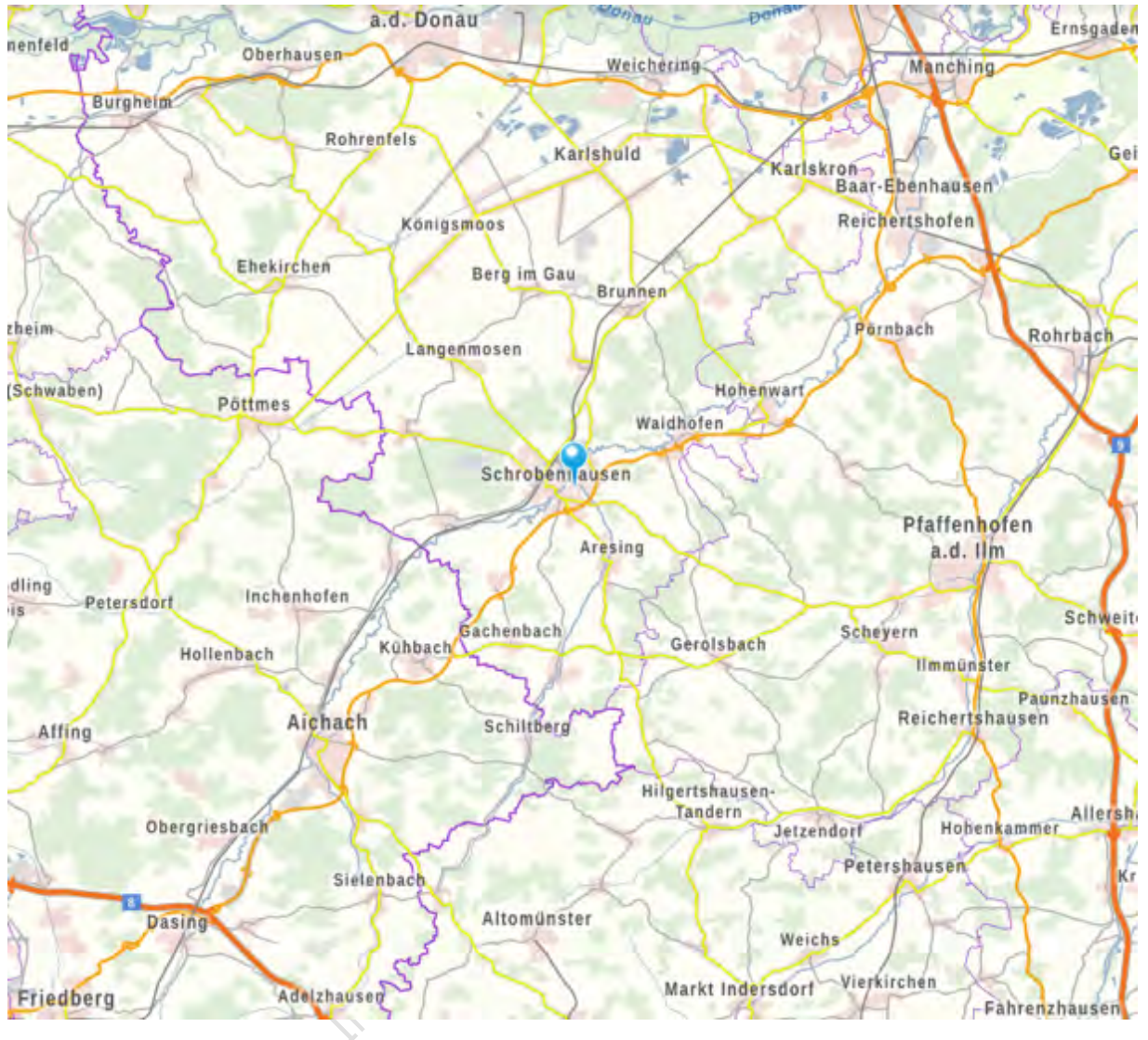
Der Landkreis Neuburg-Schrobenhausen ist ein Flächenlandkreis mit 739,72 qkm. Er gehört zum Regierungsbezirk Oberbayern und zur Region 10 und grenzt an die Landkreise Eichstätt, Pfaffenhofen, Aichach-Friedberg, Donau-Ries und die kreisfreie Stadt Ingolstadt. Im Aufbau der bayerischen Staatsverwaltung bildet das staatliche Landratsamt die untere Stufe; nächsthöhere Behörde und Rechtsaufsicht des Landkreises ist die Regierung von Oberbayern.

Der Südteil liegt ca. 30 Autominuten von Augsburg entfernt. Von Neuburg a. d. Donau nach Ingolstadt und damit auf die Autobahn A 9 München / Nürnberg benötigt man knappe 20 Fahrminuten. Der Flughafen von München ist nur 50 Fahrminuten vom Landkreis entfernt, der Flughafen Manching liegt unmittelbar an der Landkreisgrenze. Der Verdichtungsraum München hat sich bereits bis an die südliche Landkreisgrenze vorgeschoben. Auch Ulm / Neu Ulm und Regensburg sind über Autobahnen, Bundesstraße und Eisenbahn in relativ kurzer Zeit erreichbar.

Der Landkreis Neuburg-Schrobenhausen ist geprägt von bäuerlicher Kulturlandschaft. Felder, Wiesen und unbebaute Talauen entlang der Donau bieten erlebnisreiche Erholung und Entspannung. Flüsse, Bäche und Altwässer gehören zu den bestimmenden Elementen der Natur.

Schrobenhausen besteht aus dem Hauptort und den Ortsteilen Steingriff, Hörzhausen, Sandizell, Mühlried und Edelshausen.

Die zu bewertende Einheit befinden sich im Südosten des der Stadt Schrobenhausen.



Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Südosten von Schrobenhausen zwischen der Straße Am Zacherkeller und der Pfaffenhofener Straße.



Verkehrslage

Durch Schrobenhausen laufen die St 2045 (südlich am Bewertungsobjekt) St 2044 und die B 300, Ingolstadt-Augsburg.

Öffentliche Verkehrsmittel

- Busverbindungen
- Stadtbus und Rufbus
- Bushaltestelle Am Zacherkeller fast gegenüber dem Bewertungsobjekt
- Überregionale Bahnverbindungen (Paartalbahn zwischen Augsburg und Ingolstadt)
- Flughafen München in ca. 60 km Entfernung

Sonstige Infrastruktur

- Geschäfte und Ämter in Schrobenhausen und Neuburg
- Kindergärten in Schrobenhausen
- Grundschule, Knabenrealschule, Gymnasium in Schrobenhausen
- Fachhochschule und Universität in Ingolstadt und München
- Ärzte und Apotheke in Schrobenhausen
- Krankenhaus in Schrobenhausen, Kliniken in Ingolstadt, München und Augsburg
- Breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten
- Mittelständische Unternehmen, Handwerksbetriebe, Südstärke, Bauer AG, MDBA und LEIPA sind u.a. als Arbeitgeber vor Ort

Immissionen

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren wertbeeinflussende Immissionen durch Verkehrslärm an der im Süden verlaufenden Pfaffenhofener Straße (Staatsstraße 2045).

Art der Bebauung

Auf Flurstück Nr. 496/4 steht eine alte Doppelhaushälfte mit 2 Nebengebäuden.

Umgebungsbebauung

Überwiegend ein- und zweigeschossige Wohnbebauung, u.a. Gewerbeinheit im Westen von Flurstück Nr. 496/3.

3.2 Gestalt und Form

Art

Flurstück Nr. 496/4 hat eine unregelmäßige Form.

Straßenfront

Im Nordosten von Flurstück Nr. 496/4 ist im nördlichen Teil eine Wegefläche und im südlichen Bereich ein bebautes Grundstück. Im Südwesten grenzt die Doppelhaushälfte von Flurstück Nr. 496/3 an.

Flurstück Nr. 496/4 grenzt im Nordwesten mit einer Länge von ca. 10,5 m an die Straße Am Zacherkeller an, im Süden mit einer Länge von ca. 16,5 m an die Pfaffenhofener Straße.

Grundstücksgröße

Flurstück Nr. 496/4 594 m²

Topographische Grundstückslage

in sich überwiegend eben. Das Bewertungsgrundstück liegt ca. 1,5 m tiefer als die Pfaffenhofener Straße.

INTERNETVERSION AG IN



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Ingolstadt**

Rechbergstraße 8
85049 Ingolstadt

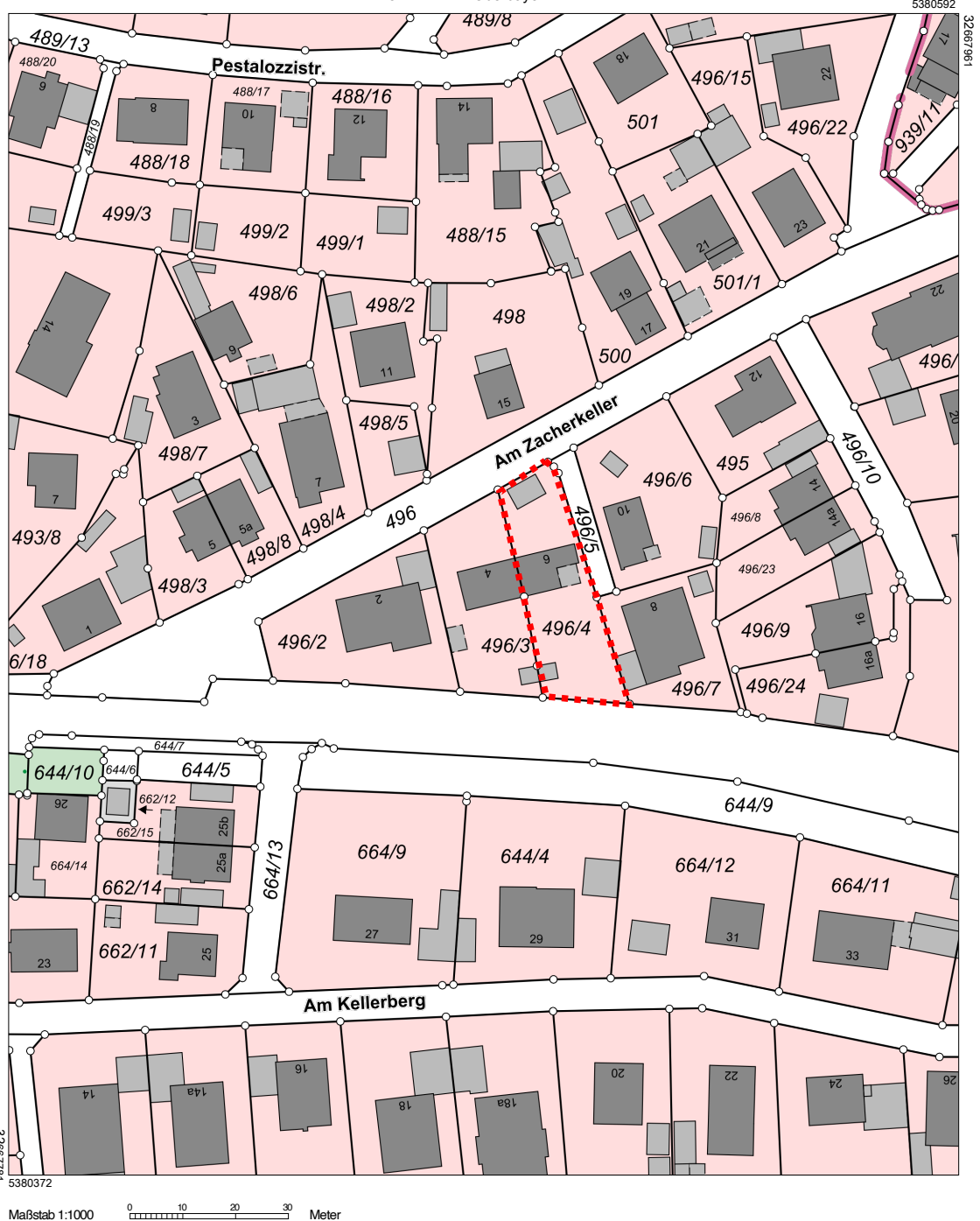
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 18.07.2023

Flurstück: 496/3
Gemarkung: Schrobenhausen

Gemeinde: Stadt Schrobenhausen
Landkreis: Neuburg-Schrobenhausen
Bezirk: Oberbayern



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

MARGIT APITZSCH, FRIEDRICHSTRASSE 23, 80801 MÜNCHEN
PHONE 089/ 28804866, FAX 089/ 28804867, MOBIL 0160/8444794, BUERO@MARGIT-APITZSCH.DE
VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND
VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

3.3 Erschließungszustand

Straßenart

Flurstück Nr. 496/4 wird im Nordwesten über die Straße Am Zacherkeller erschlossen.

Straßenzustand

Die Straße Am Zacherkeller ist eine Anwohnerstraße, asphaltiert; beidseitige Gehwege vorhanden.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen

Strom, Wasser

Abwasserbeseitigung

Kanalanschluss

Erschließungskosten

Laut Auskunft der Stadt Schrobenhausen sind alle Erschließungskosten nach BauGB bezahlt und keine Beträge mehr offen.

Laut Auskunft der Stadtwerke Schrobenhausen sind die Erschließungsbeiträge für Wasser und Kanal abgegolten.

Flurstück Nr. 496/4:	Grundstücksfläche	594 m ²
	Geschossfläche	95,32 m ²

Derzeit bestehen bei den Stadtwerken keine offenen Verbindlichkeiten.

Altlasten

Eine nähere Überprüfung wurde im Rahmen des Gutachtens nicht vorgenommen. Im Weiteren wird Altlastenfreiheit unterstellt.

3.4 Entwicklungszustand

§ 3 ImmoWertV

Entwicklungszustand; sonstige Flächen

- (1) Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftliche nutzbar sind.
- (2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- (3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- (4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.
- (5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

Beurteilung:

Flurstück Nr. 496/4 ist als baureifes Land zum Wertermittlungstichtag einzustufen.

4.0 Beschreibung der baulichen Anlagen

4.1 Flurstück Nr. 496/4: alte Doppelhaushälfte mit 2 Nebengebäuden

Hinweise: Das Bewertungsobjekt auf Flurstück Nr. 496/4 konnte innen nicht besichtigt werden und es liegen keine Planunterlagen vor!

Art des Gebäudes

Laut Eingabeplan zum An- und Umbau eines Zweifamilienhauses (Doppelhaus) von 1996 war geplant, dass beide bestehenden Altbauten auf den Flurstücken Nr. 496/3 und 496/4 an- und umgebaut werden. Auf Flurstück Nr. 496/4 steht noch der nicht an- und umgebaute Altbau, auf Flurstück Nr. 496/3 wurde die geplante Baumaßnahme umgesetzt.

Flurstück Nr. 496/4

Auf Flurstück Nr. 496/4 steht noch die ca. 1936 errichtete Doppelhaushälfte (Siedlerhaus) mit 2 Nebengebäuden. Planunterlagen liegen hierzu keine vor. Das Objekt konnte innen nicht besichtigt werden.

Laut Angabe vor Ort ist das Hauptgebäude nicht unterkellert, hat ein Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss sowie einen nicht ausgebauten Dachspitz. Das Hauptgebäude hat ein Satteldach.

Der erdgeschossige Anbau ist ebenfalls nicht unterkellert und hat ein Satteldach. Im Südosten ist an den Anbau eine Annahme: Holzkonstruktion mit leicht geneigtem Pultdach angebaut. Im Süden und Norden befinden sich Nebengebäude.

Laut Auskunft der Baubehörde Schrobenhausen ist der genehmigte Bauantrag nach 4 Jahren abgelaufen und müsste wenn gewünscht, erneuert werden.

Der „Altbau“ hat zusammen mit dem Doppelhaus auf Flurstück Nr. 496/3 eine gemeinsame Kommunwand (auch das Nebengebäude im Süden)

Laut Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ingolstadt ist“der auf dem beigefügten Grundbuchblatt vermerkte Überbau wurde mit Messung am 07.10.1997 (Fortführungsriß 3146 der Gemarkung Schrobenhausen) beseitigt.

Damals wurde die Grenze zwischen Flurstück 496/3 und 496/4 nach Westen in die Trennfuge der beiden Wohnhäuser Hausnr. 4 und Hausnr. 6 "verschoben", und weiter südlich auch mittig durch die beiden Abstellräume gelegt. Seit 1997 hat dort keine weitere Messung mehr stattgefunden."

Baujahre

Flurstück Nr. 496/4, Am Zacherkeller 6:

laut Angaben vor Ort:

Ursprungsbaujahr des Altbaus: ca. 1936

Baulicher Ausbauzustand ca. von 1960

Teilweise Fenstererneuerung: Mietersache laut Angabe

MARGIT APITZSCH, FRIEDRICHSTRASSE 23, 80801 MÜNCHEN

PHONE 089/ 28804866, FAX 089/ 28804867, MOBIL 0160/8444794, BUERO@MARGIT-APITZSCH.DE

VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Wohnfläche

Angaben ungeprüft aus den Bauunterlagen entnommen bzw. ergänzt. Wenn keine Planunterlagen vorliegen, werden die Flächen überschlägig ermittelt.
Eine Überprüfung der Grunddaten der Planunterlagen wurde nicht vorgenommen, die Richtigkeit wird hier unterstellt.

Flurstück Nr. 496/4**Am Zacherkeller 6**

Hinweis: Das Bewertungsobjekt auf Flurstück Nr. 496/4 konnte innen nicht besichtigt werden und es liegen keine Planunterlagen vor!

Die Wohnfläche wird grob überschlägig über den Nutzflächenfaktor aus dem Lageplan ermittelt. Aufgrund fehlender Planunterlagen und Besichtigungsmöglichkeit kann keine Haftung für die Annahmen übernommen werden.

ca. 7,49 m * ca. 7,09 m = rd. 53 m ²	
Erdgeschoss ca. 53 m ² - 25 % =	rd. 40 m ²
Dachgeschoss ca. 40 m ² /3*2,5 =	rd. 33 m ²
Anbau ca. 4,00 m * ca. 3,75 m = rd. 15 m ²	
Erdgeschoss: ca. 15 m ² -25 % =	rd. 11 m ²

Wohnfläche grob überschlägig ca.	84 m ²

Nutzungsflächen in den Nebengebäuden und ggf. Dachspitz bzw. Abseiten vorhanden.

Brutto-Grundfläche (BGF)

Hinweise: Das Bewertungsobjekt auf Flurstück Nr. 496/4 konnte innen nicht besichtigt werden und es liegen keine Planunterlagen vor!

Flurstück Nr. 496/4**Am Zacherkeller 6**

Gebäudeabmessungen aus dem Lageplan überschlägig ca. gemessen. Planunterlagen liegen keine vor.

Wohnhaus alt: Länge ca. 7,09 m, Breite ca. 7,48 m
Anbau alt: Länge ca. 4,00 m, Breite ca. 3,75 m

Wohnhaus: Erdgeschoss
mit Anbau ca. 68,03 m²
Dachgeschoss ca. 53,03 m²

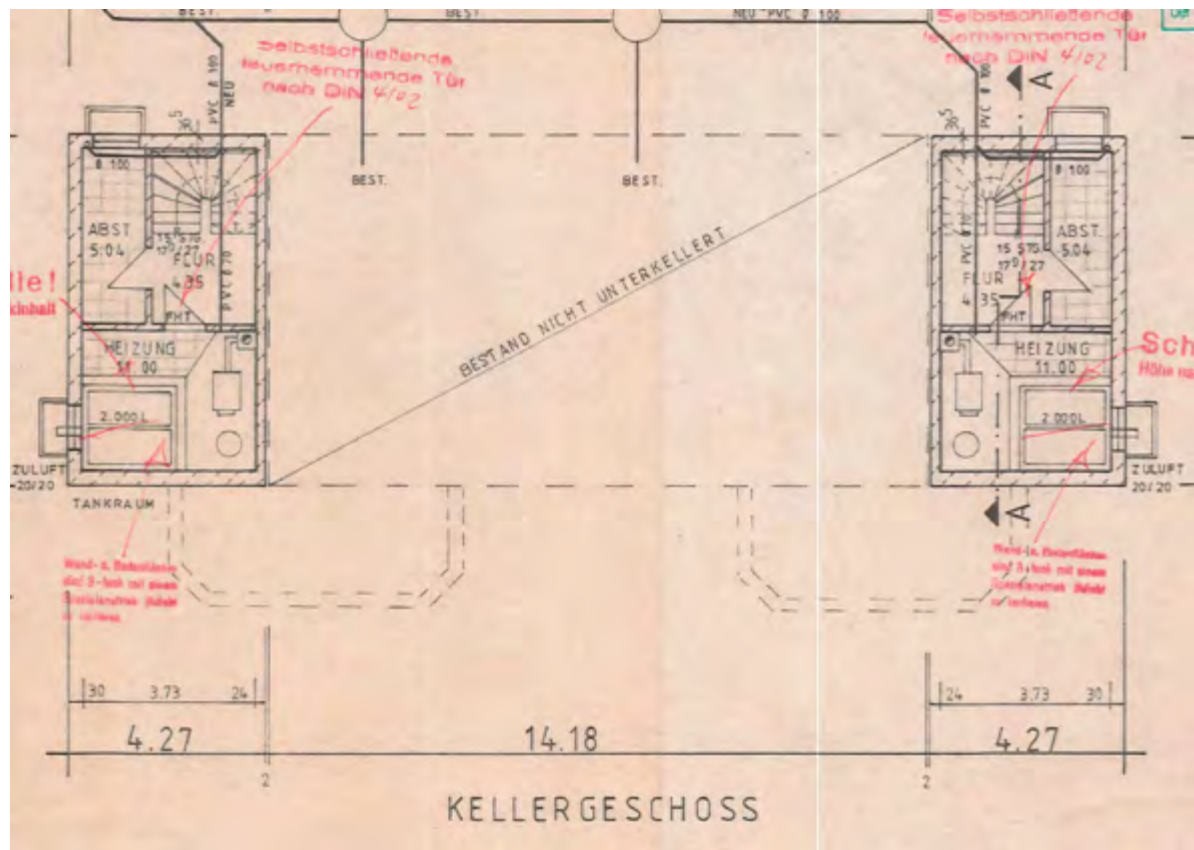
rd. 121 m²

Brutto-Rauminhalt (BRI)**Flurstück Nr. 496/4, Am Zacherkeller 6:**

Gebäudeabmessungen aus dem Lageplan überschlägig ca. gemessen. Planunterlagen liegen keine vor.

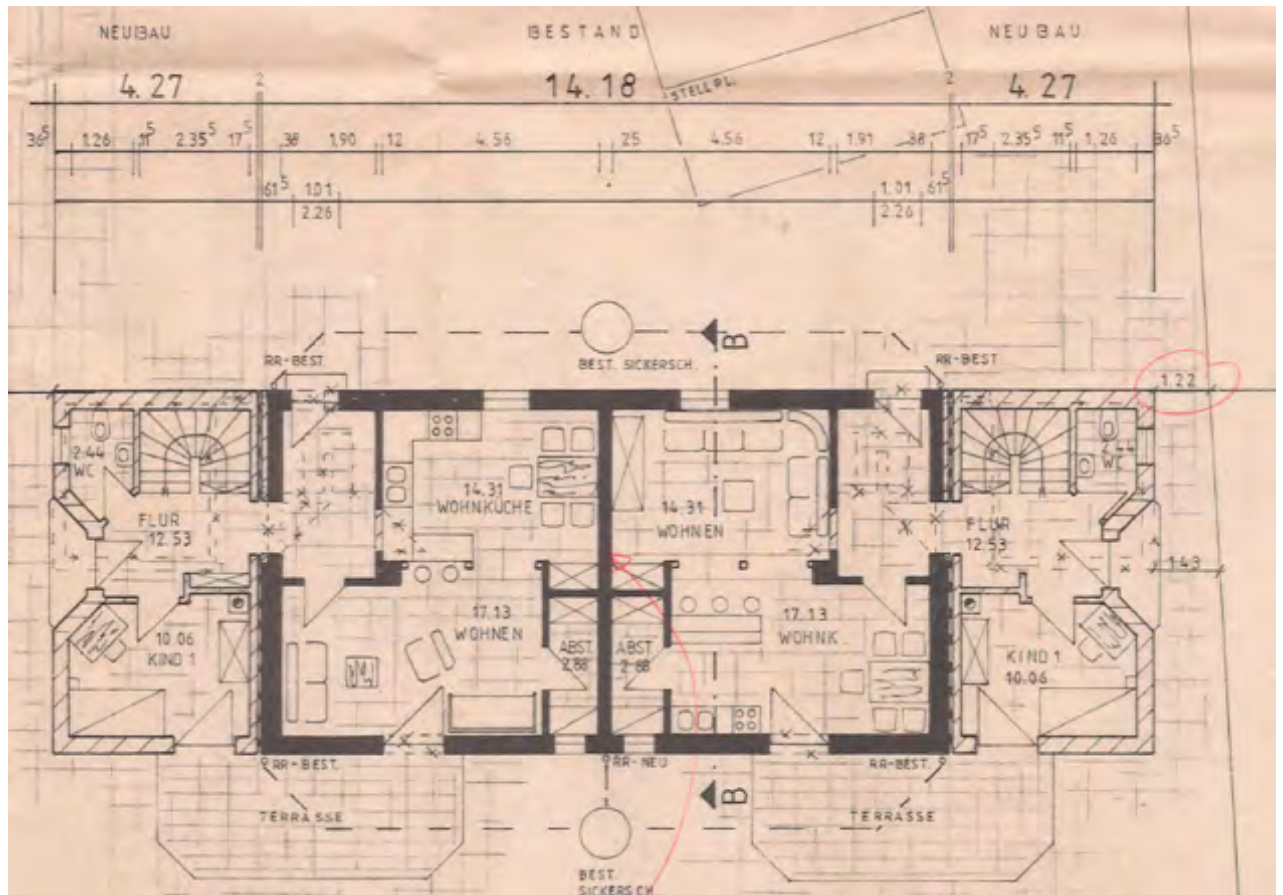
Wohnhaus: ca. 7,48 m * 7,09 m * 3,20 m
+ (7,48 m * 7,09 m * 6,00 m)/2 + 4,00 m * 3,75 m * 3,25 m
+ (4,00 m * 3,75 m * 3,00 m)/2 = rd. 400 m³

Abweichend von den Planunterlagen der Eingabeplanung von 1996 ist die östliche Doppelhaushälfte auf Flurstück Nr. 496/4 (Bewertungsobjekt) nicht an- und umgebaut.



Am Zacherkeller 4

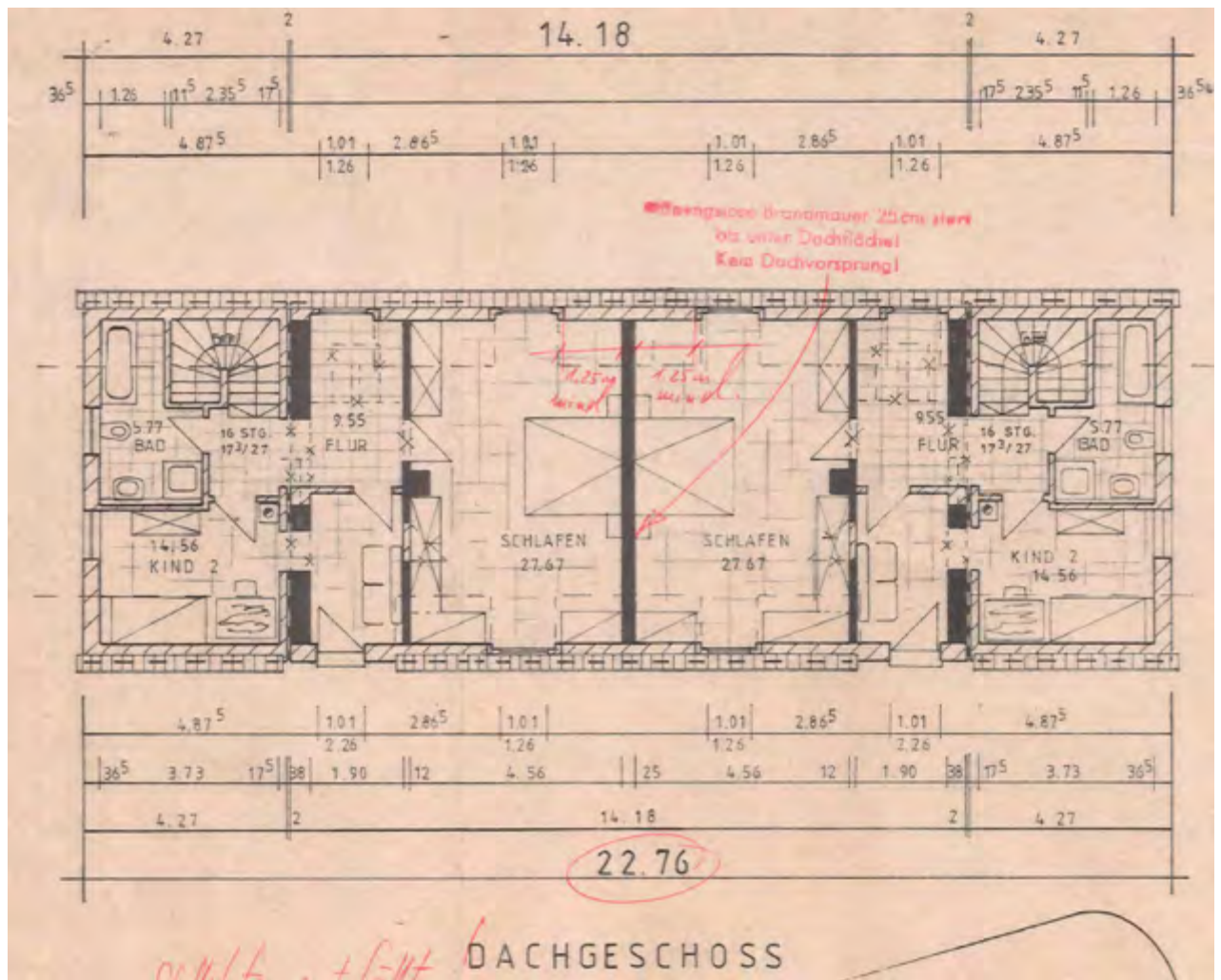
Am Zacherkeller 6
(nicht realisiert)



Erdgeschoss

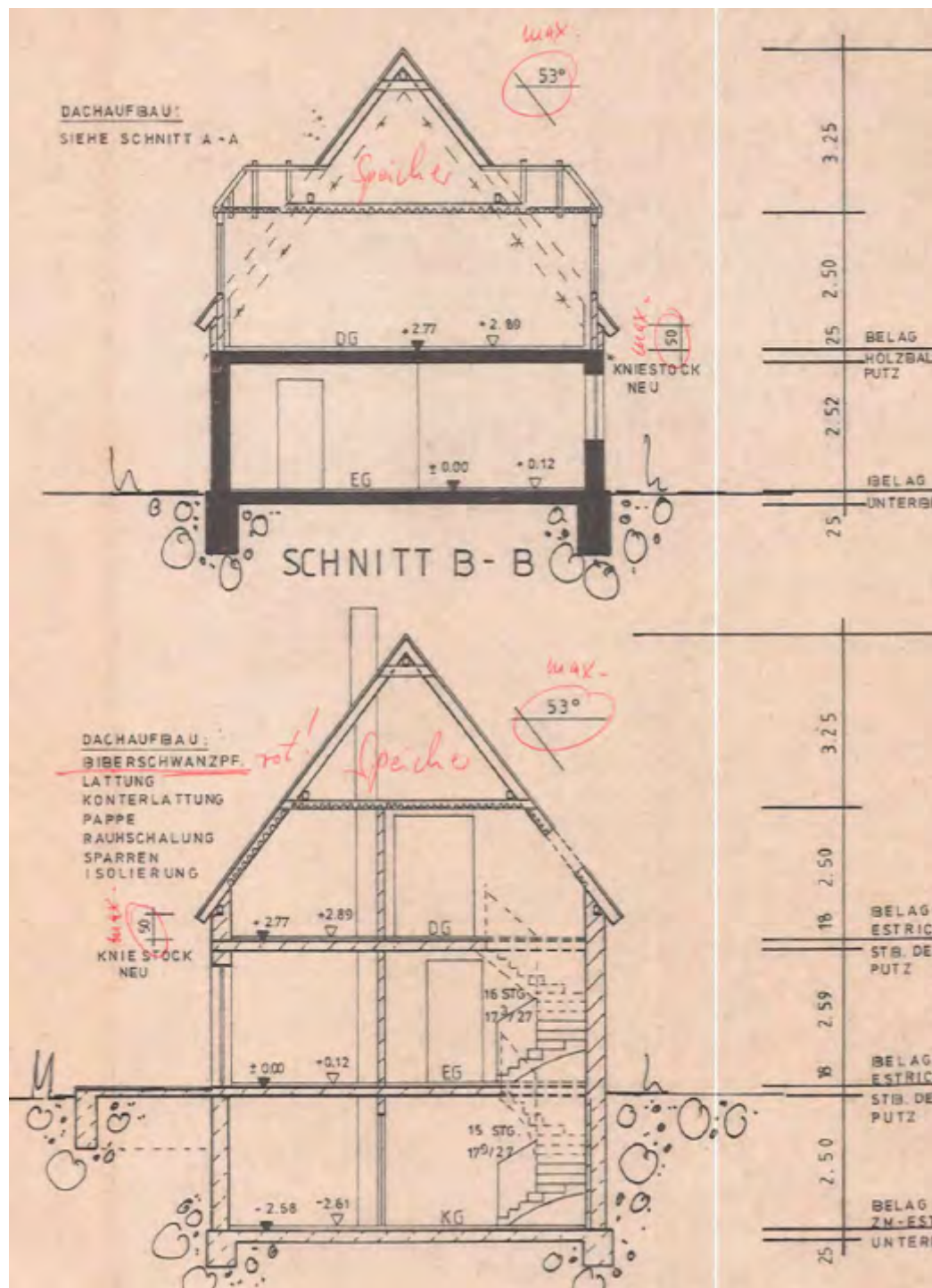
Am Zacherkeller 4

Am Zacherkeller 6 (nicht realisiert)



Am Zacherkeller 4

Am Zacherkeller 6 (nicht realisiert)



MARGIT APITZSCH, FRIEDRICHSTRASSE 23, 80801 MÜNCHEN
PHONE 089/ 28804866, FAX 089/ 28804867, MOBIL 0160/8444794, BUERO@MARGIT-APITZSCH.DE
VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND
VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

4.2 Ausführung und Ausstattung – Hauptmerkmale, Flurstück Nr. 496/4, Am Zacherkeller 6

Hinweise:

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben. Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung beim Ortstermin, ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Person.

Vom Objekt Am Zacherkeller 6 sind keine Planunterlagen vorhanden. Das Objekt konnte innen nicht besichtigt werden, von außen eingeschränkt.

Konstruktionsart	Annahme: Massivbau
Fundamente	Annahme: Beton
Umfassungswände	Annahme: Mauerwerk (evl. Reichsformat) mit Putz und Anstrich, Giebel zum Teil mit Holz verkleidet
Innenwände	Annahme: Mauerwerk mit Putz und Anstrich
Geschossdecken	laut Angabe: Fehlboden
Wärme- und Schallschutz	Annahme: nach den während der Bauzeiten gültigen DIN-Normen und Vorschriften
Treppe	laut Angabe vor Ort: Holztreppe, Einschubtreppe zum Dachspitz
Fenster	Kunststoff (Mietersache laut Angabe) und teilweise alte Holzfenster
Dachstuhl	Holz
Dacheindeckung	Pfannendeckung
Spenglerarbeiten	Blech
Versorgungseinrichtungen	Annahme: Strom, Wasser
Elektrische Installation	einfacher Standard, Satellitenschüssel
Heizung	Öleinzelföfen
Kamine	über Dach verlinkert
Sanitäre Installation	einfache Ausstattung, laut Angabe haben die Mieter auf ihre Kosten einen Warmwasserboiler neu installiert.

4.3 Ausführung und Innenausstattung - Hauptmerkmale Flurstück Nr. 496/4, Am Zacherkeller 6

Hinweise:

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben. Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung beim Ortstermin, ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Person.

Vom Objekt Am Zacherkeller 6 sind keine Planunterlagen vorhanden. Das Objekt konnte innen nicht besichtigt werden, von außen eingeschränkt.

Laut Angabe sind folgende Räume vorhanden:

Kellergeschoss: es ist keine Unterkellerung vorhanden
Erdgeschoss: Bad, WC, Treppenhaus, Wohnraum und Küche
Dachgeschoss: großer und kleiner Schlafraum
Dachspitz: Lagerfläche

Gartenhaus

Annahme: das Gartenhaus wurde zusammen mit dem auf dem Nachbargrundstück Am Zacherkeller 4 errichteten Nebengebäude erbaut (konnte innen und außen nicht besichtigt werden) von ca. 1996-1999.
Zum Teil Massivbau und Holzkonstruktion, Dachstuhl Holz mit Pfannendeckung, laut Angabe ist keine Decke vorhanden.

Holznebengebäude

Im Norden des Bewertungsgrundstücks befindet sich ein Nebengebäude: Annahme Holz mit Pfannendeckung.

4.4 Außenanlagen

Nur überwiegende Hauptmerkmale: Bodenbefestigung und Sonstiges

Vom Objekt Am Zacherkeller 6 sind keine Planunterlagen vorhanden. Das Objekt konnte innen nicht besichtigt werden, von außen eingeschränkt.

Flurstück Nr. 496/4

Am Zacherkeller 6:
Teilweise im Nordosten Metallzaun und Gartentüre, Rasen, Bäume, Betonsteinpflaster, Wildwuchs, Holzzaun im Nordwesten.

4.5 Energetische Eigenschaften

Mit Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde der Energieausweis, der über die energetischen Gebäudeeigenschaften informiert, Pflicht bzw. stufenweise eingeführt.

Im Mittelpunkt steht dabei die Einschätzung der Qualität des baulichen Wärmeschutzes von Fenstern, Wänden und Decken sowie die Beurteilung der energetischen Qualität der Heizungsanlage. Daneben enthält der Energieausweis konkrete Hinweise auf energetische Schwachstellen und entsprechende Modernisierungsvorschläge. Ein Energieausweis ist bei Verkauf und Vermietung eines Objektes vom Eigentümer vorzulegen. Aussagen zur Energieeffizienz des zu bewertenden Objekts, die geeignet wären den Energieausweis zu ersetzen, werden nicht getätigt.

Am 13. August 2020 wurde das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) im Bundesgesetzblatt verkündet. Das GEG tritt am 1. November 2020 in Kraft. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegegesetz (EEWärmeG) treten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft. Durch das GEG werden EnEG, EnEV und EEWärmeG in einem modernen Gesetz zusammengeführt. Es wurde ein einheitliches, aufeinander abgestimmtes Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen.

Es ist davon auszugehen, dass der derzeitige Bauzustand nicht den Anforderungen der gültigen Energieeinsparverordnung für Neubauten entspricht.

Laut Auskunft vor Ort gibt es keinen Energieausweis.

4.6 Baulicher Zustand

Hinweise:

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben.

Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung beim Ortstermin und der Baubeschreibung aus der Eingabeplanung.

Vom Objekt Am Zacherkeller 6 sind keine Planunterlagen vorhanden. Das Objekt konnte innen nicht besichtigt werden, von außen eingeschränkt.

Nur überwiegende Hauptmerkmale: Es liegen massive Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsstau vor.

Flurstück Nr. 496/4, Am Zacherkeller 6:

- laut Angabe beim Ortstermin befindet sich die Ausstattung überwiegend ca. aus dem Jahr um 1960
- massive Putzabplatzungen am Hauptgiebel. Holzgiebelverkleidung am Anbau muss erneuert werden. Unter der Holzverkleidung platzt der Putz am Giebel ab.
- Fenster müssen noch eingeputzt werden und die Fassade gestrichen
- Holzzaun muss repariert werden
- Laut Auskunft beim Ortstermin ist die Ausstattung einfach und nicht mehr zeitgemäß.
- Nach äußerem Augenschein liegen Baumängel, Bauschäden, massiver Instandhaltungsstau und wirtschaftliche Überalterung vor.

Flurstück Nr. 496/4, Am Zacherkeller 6



Nordwesten/Nordosten

Anbau Nordosten





Südosten/Nordosten



Nebengebäude im Norden des Grundstücks



Nebengebäude im Süden



Fassadenzustand



5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung

5.1 Wertermittlungsverfahren

Unbebaute Grundstücke Bodenwertanteil bebauter Grundstücke	Vergleichswertverfahren §§ 24 und 26 ImmoWertV	→ Vergleichswert
Bebaute Grundstücke Eigentumswohnungen Preismessung nach Ertragsfähigkeit des Grundstücks - Mietwohnhäuser - gewerblich - industriell genutzte Grundstücke - gemischt genutzte Grundstücke - öffentlich genutzte Grundstücke - Sonderimmobilien z.B. Dienstleistungs- und Freizeitimmobilien	Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWertV	→ Ertragswert
Preisbemessung nach verkörpertem Herstellungskosten - Ein- und Zweifamilienhäuser	Sachwertverfahren §§ 35 bis 39 ImmoWertV	→ Sachwert

5.2 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufiger Vergleichswert §§ 24 und 26 ImmoWertV ↓	Vorläufiger Ertragswert §§ 27 bis 34 ImmoWertV ↓	Vorläufiger Sachwert §§ 35 bis 39 ImmoWertV ↓
Marktanpassung zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt durch objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz, Sachwert- und Vergleichsfaktor		
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert ↓	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert ↓	Marktangepasster vorläufiger Sachwert ↓
Subsidiäre Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale, namentlich - Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand - von marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge usw. soweit weitere Besonderheiten des Bewertungsobjekts, die trotz Anwendung von objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke, Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren ergänzend zu berücksichtigen sind.		
Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
Bei Heranziehung mehrerer Verfahren Würdigung der Aussagefähigkeit der Ergebnisse der angewandten Verfahren (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)		
VERKEHRSWERT (Marktwert)		

Verfahren - Allgemein

In ihren Grundzügen werden mit den klassischen, in der ImmoWertV geregelten, Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) Mechanismen wiedergegeben, die nach der Art des Grundstücks auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend sind. Dies ist auch für die Wahl des Ermittlungsverfahrens von Bedeutung.

Das **Vergleichswertverfahren** findet Anwendung, wenn - wie bei unbebauten Grundstücken oder Eigentumswohnungen - sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert.

Das Vergleichswertverfahren kann grundsätzlich sowohl bei der Verkehrswertermittlung bebauter als auch bei unbebauten Grundstücken (Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter Grundstücke) zur Anwendung kommen.

Die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke im Wege des Vergleichswertverfahrens scheitert zumeist an der hinreichenden Vergleichbarkeit der zur Verfügung stehenden Kaufpreise, sodass das Verfahren in der Regel bei Eigentumswohnungen angewendet werden kann.

Das **Sachwertverfahren** wird in den Fällen angewendet, in denen eine nicht auf Ertragserzielung gerichtete Eigennutzung das Marktgeschehen bestimmt. Hier sind in erster Linie Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser) zu nennen, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden und deren Zweckbestimmung nicht die Rendite ist.

Das **Ertragswertverfahren** ist für die Verkehrswertermittlung von Immobilien geeignet, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung (Renditeobjekte) gehandelt werden.

Vornehmlich auf den Ertragswert abzustellen ist sinnvoll, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen, wie z.B. bei Mietwohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegrundstücken. Dem Käufer eines derartigen Grundstücks kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital in Gestalt der durch die Vermietung oder Verpachtung erzielten Erträge erwirtschaftet.

Die Anwendung der genannten Verfahren führt zum Vergleichs-, Ertrags- und Sachwert. Es handelt sich hierbei um vorläufige Zwischenwerte, die nicht ohne Weiteres, ohne evtl. Anpassung mit dem Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB identisch sein müssen.

§ 194 BauGB:

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

Unter dem **gewöhnlichen Geschäftsverkehr** wird dabei der Handel auf einem freien Markt verstanden, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und allein objektive Maßstäbe preisbestimmend sind.

5.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall

Bei Doppelhäusern ist der Verkehrswert in der Regel vom Sachwert abzuleiten. Sie dienen in der Regel nicht der Ertragserzielung.

Mangels ausreichender Zahl an Vergleichspreisen vom Gutachterausschuss kann kein Vergleichswertverfahren durchgeführt werden.

Flurstück Nr. 496/4: Es handelt sich aufgrund des baulichen Zustandes und der wirtschaftlichen Überalterung und Minderausnutzung um ein Liquidationsobjekt.

INTERNETVERSION AG IN

6.0 Ermittlung des Bodenwertes

In der Regel ist der Bodenwert im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (siehe Immobilienwertermittlungsverordnung).

Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den objektspezifischen Umständen, wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Wertermittlungs- stichtag

22.08.2023

Bodenrichtwert

Stand 01.01.2022 490,- €/m² inklusive Erschließung
Richtwertzone 11607, Bereich zw. Johannes-Senser Str./Zacherkeller,
Konrad-Kuhn-Straße

Der Wert wurde der Bodenrichtwertliste der Geschäftsstelle des
Gutachterausschusses des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen
entnommen.

Erschließungszustand erschließungsbeitragsfrei, hinsichtlich Grunderwerb

Baurecht

Kein Bebauungsplan vorhanden, es greift § 34 BauGB

Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

- (1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt

Grundstücksgröße Flurstück Nr. 496/4 594 m²

Bewertung:

Laut Auskunft des Gutachterausschusses des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen ist bei unbebauten Grundstücken seit der Richtwertfestsetzung aktuell eine Wertsteigerung von 5 - max. 10 % feststellbar.

Im Weiteren wird aufgrund der Steigerung des Bodenrichtwertes eine mittlere Preissteigerung von 7,5 % angenommen.

Aufgrund der Lage direkt an der regelmäßig befahrenen St 2045, Pfaffenhofener Straße sind Immissionen vorhanden.

In dem Richtwertgebiet gibt es Grundstücke mit besseren Lagemerkmalen. Der Zuschnitt des Grundstücks ist schmal und lang.

Zusammengefasst wird im Weiteren von einem pauschal geschätzten Abschlag von 5 % ausgegangen.

$$490 \text{ €/m}^2 - 5 \% = 466 \text{ €/m}^2$$

Flurstück Nr. 496/4			
594 m ²	x	466 €/m ²	276.804 €
Bodenwert am Wertermittlungstichtag 22.08.2023			276.804 €

7.0 Allgemeine Hinweise und objektspezifische Grundstücksmerkmale

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Der **Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale** kommt regelmäßig eine sehr große Bedeutung zu, denn nur selten entspricht ein bebautes Grundstück in allen Belangen den Grundstücksmerkmalen, die mit einem auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelten Grundstückssachwert erfasst werden.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV durch

- marktgerechte Zu- oder Abschläge oder
- andere geeignete Weise zu berücksichtigen,

und zwar auch **nur insoweit, wie dies „dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr“** entspricht.

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV ist eine Vorschrift von zentraler Bedeutung. Die Regelung führt ohne Anspruch auf Vollständigkeit eine Reihe „besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale“ auf, die im Anschluss an die Ermittlung des (vorläufigen) Vergleichs-, Ertrags- und Sachwerts nach dem 3. Abschnitt zu berücksichtigen sind. Die **Berücksichtigung der „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ (Anomalien) ist gleichwohl integraler Bestandteil der Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertermittlung nach dem 3. Abschnitt**. Dies ergibt sich aus § 8 Abs. 2 ImmoWertV, nachdem diese „in“ dem Wertermittlungsverfahren zu berücksichtigen sind.

Die **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** müssen nach § 8 Abs. 4 ImmoWertV **berücksichtigt werden**, soweit

- sie „in“ dem Wertermittlungsverfahren noch keine Berücksichtigung gefunden haben und
- es sich um solche Merkmale handelt, die den Verkehrswert beeinflussen.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens können die objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereits mit den **angesetzten Erträgen, Bewirtschaftungskosten, einer entsprechend verlängerten oder verkürzten Restnutzungsdauer der baulichen Anlage oder auch mit dem Liegenschaftszinssatz** berücksichtigt worden sein. Erheblich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichende Erträge (over- und underrented) aufgrund wohnungs- und mietrechtlicher Bindungen können beispielsweise bei Anwendung des mehrperiodischen (mehrphasigen) Ertragswertverfahrens nach § 17 Abs. 3 ImmoWertV direkt berücksichtigt werden. Grundsätzlich kann auch einem Instandsetzungsrückstau (Baumängel und Bauschäden) durch entsprechend geminderte Erträge direkt Rechnung getragen werden.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Baumängeln oder Bauschäden nach den am Wertermittlungstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode.

Die **Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden** darf gleichwohl **nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt** werden.

Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt.

Baumängel und Bauschäden sind nach dieser Vorschrift nur zu berücksichtigen, „soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht“.

Nicht jeder Baumangel und Bauschaden (Instandhaltungsrückstau) ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden schon eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

Flurstück Nr. 496/4, Am Zacherkeller 6:

Liquidation: Siehe Seite 40 des Gutachtens.

INTERNETVERSION AG IN

8.0 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG zum Wertermittlungsstichtag 22.08.202, Flurstück Nr. 496/4, Am Zacherkeller 6

Information zur Liquidation eines Grundstückes:

Das Liquidationswertverfahren wird in § 43 ImmoWertV als ein Unterfall der Bodenwertermittlung behandelt, ohne dass die Vorschrift diesen Begriff benutzt. Von einer „**Liquidation**“ spricht man in den Fällen, in denen eine bauliche Anlage ihre wirtschaftlich nicht mehr genutzt werden kann und der Erhalt der baulichen Anlage auch sonst hin (z.B. als Denkmal) nicht sinnvoll ist. Die ausgeübte bauliche Nutzung des Grundstücks steht dann in einem wirtschaftlich nicht „reparablen“ Missverhältnis zum Bodenwert i.S. der Grundsatzregelung des § 40 Abs. 1 ImmoWertV.

Um das dadurch „belastete“ Grundstück wieder wirtschaftlich zu nutzen, ist die Freilegung erforderlich. Die Bausubstanz hat in diesem Fall keinen Wert mehr bzw. im Hinblick auf etwaige Verwertungserlöse allenfalls einen Restwert und stellt mithin eine „**Belastung des Bodenwerts**“ dar. Der Freilegung des Grundstücks muss deshalb im Rahmen der Bodenwertermittlung Rechnung getragen werden, wobei regelmäßig von Vergleichspreisen bzw. Bodenrichtwerten unbebauter Grundstücke ausgegangen wird.

Die Freilegung eines Grundstücks kann aber auch wirtschaftlich indiziert sein, ohne dass die bauliche Anlage Mängel aufweist. Dieser Fall ist gegeben, wenn mit der am Qualitätsstichtag tatsächlich ausgeübten Nutzung die Nutzungsmöglichkeiten nicht ausgeschöpft werden, die üblicherweise auf dem Grund und Boden realisiert werden und der Ertrag in einem Missverhältnis zum dem „vollen“ Bodenwert i.S. der Grundsatzregelung des § 40 Abs. 1 ImmoWertV steht. Dies kann des Weiteren aus einer nach Art und Maß atypischen Bebauung i.S. des § 40 Abs. 3 Nr. 1 ImmoWertV, aus einer rückständigen Anpassung der Mieten und Pachten, aus nicht ausgeschöpften Baurechten, aus der Art der Nutzung bis hin zu einer „weggebrochenen“ Nachfrage nach der ausgeübten resultieren. Wirtschaftlich indiziert ist die Freilegung ganz allgemein in den Fällen, in denen die auf dem Grundstück ausgeübte bauliche Nutzung in einem wirtschaftlich nicht „reparablen“ Missverhältnis zum Bodenwert steht, der sich i.S. der Grundsatzregelung des § 40 Abs. 1 ImmoWertV für das unbebaute Grundstück ergibt.

Ein Liquidationsverdacht kann mithin verschiedene Ursachen haben, insbesondere wenn

- a)
die bauliche Anlage nicht mehr nutzbar ist oder
- b)
die bauliche Anlage zwar nutzbar ist, jedoch das Grundstück nach der realisierten Art und dem realisierten Maß der baulichen Nutzung unwirtschaftlich genutzt wird, insbesondere wenn die nach § 5 Abs. 1 ImmoWertV maßgebliche zulässige bzw. lagetypische Nutzbarkeit nicht realisiert worden ist (Abb. 1).

Der zuletzt genannte Fall wird als atypische Nutzung bezeichnet.

- c)
die bauliche Anlage zwar nutzbar ist und auch die zulässige bzw. lagetypische Nutzbarkeit realisiert wurde, jedoch eine wirtschaftliche Nutzung nicht möglich ist, z.B. aufgrund
- eines erheblichen und dauerhaften Leerstandes mit entsprechenden Ertragsausfällen oder
 - eines Instandhaltungsrückstaus, der sich bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht mehr beheben lässt;
 - aufgrund weggebrochener Nachfrage obsolet gewordene Art der baulichen Nutzung (Fehlnutzungen)

d)

eine Nutzung des Grundstücks nach dem *Prinzip des highest and best use* (vgl. Vorbem. zur ImmoWertV Rn. 33) den Abriss einer noch nutzbaren Bebauung wirtschaftlich erfordert.

Darüber hinaus ist auch der Fall hervorzuheben, in dem eine bestehende Bebauung der Instandsetzung, Modernisierung bzw. Umstrukturierung bedarf und die jeweiligen **Kosten** wiederum **bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise unrentierlich** sind. Dies ist der Fall, wenn diese Kosten **höher als die Kosten eines Neubaus** ggf. nach Freilegung des Grundstücks ausfallen.

Beurteilung im Bewertungsfall:

Der bauliche Zustand des Gebäudes ist erheblich schlechter als bei normaler Instandhaltung.

Eine Komplettsanierung wäre notwendig, ist aufgrund des vorgefundenen baulichen Zustandes und der Minderausnutzung wirtschaftlich nicht sinnvoll und zielführend.

Die Baugenehmigung von 1996 ist nicht mehr rechtskräftig. Es müsste eine neue Baugenehmigung erfolgen.

Ein potentieller Erwerber legt das Grundstück mit hoher Wahrscheinlichkeit frei und erbaut ein neues Gebäude nach seinen Vorstellungen (in Abstimmung mit dem Nachbargebäude auf Flurstück Nr. 496/3).

Deshalb ist im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Liquidation des Grundstücks das zielführende Verfahren.

Aufgrund der baulichen Situation mit dem Nachbargebäude ist mit deutlich erhöhten Abbruchkosten aufgrund notwendiger Abfangungen zu rechnen. Es wird empfohlen, einen Statiker hinzuzuziehen.

Hinweis: Die nachfolgend überschlägig ermittelten Freilegungskosten sind eine reine Schätzgröße.

Abbruchkosten in Anlehnung an Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2020/21

Wohnhaus erhöhter Aufwand, zum Teil Handarbeit ca. 50 €/m³

Wohnhaus	ca.	50,00 €/m³	*	400 m³	=	20.000 €
Nebengebäude im Norden	pauschal geschätzt				=	500 €
Außenanlagen	pauschal geschätzt					1.000 €
Sicherheitszuschlag	pauschal geschätzt					5.000 €
						26.500 €
Baunebenkosten		ca.		15%		3.975 €
Freilegungskosten					rd.	30.000 €

Bodenwert		276.804,00 €
abzügl. Abbruchkosten / Freilegungskosten	ca.	30.000,00 €
		246.804,00 €

Liquidationswert

zum Wertermittlungstichtag 22.08.2023

rd. **247.000,00 €**

Es liegen im Internet 2 aktuelle Angebote von renovierungsbedürftigen Doppelhaushälfte (oder Abbruchobjekte) vor. Diese bewegen sich bei 249.000 € und 269.000 €. Diese sind mit dem Objekt Flurstück Nr. 496/4 sehr gut vergleichbar.

MARGIT APITZSCH, FRIEDRICHSTRASSE 23, 80801 MÜNCHEN

PHONE 089/ 28804866, FAX 089/ 28804867, MOBIL 0160/8444794, BUERO@MARGIT-APITZSCH.DE

VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

9.0 Ableitung des Verkehrswertes für das Objekt Flurstück Nr. 496/4, Am Zacherkeller 6 in 86529 Schrobenhausen, Wertermittlungstichtag 22.08.2023

Die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen und der Verkehrswert nach den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

Flurstück Nr. 496/4

Am Zacherkeller 6

Es handelt sich laut Angabe vor Ort um den ursprünglichen Baukörper von 1936, der Ausbauzustand ist sehr einfach und entspricht in etwa dem Stand von ca. 1960. Auf dem Grundstück stehen 2 Nebengebäude.

Das Objekt konnte innen nicht besichtigt werden, von außen nur sehr eingeschränkt.

Aufgrund des baulichen Zustandes und massiven Instandhaltungssaus wird im Weiteren davon ausgegangen, dass das Objekt samt Nebengebäude im Norden freigelegt wird. Es wird empfohlen einen Statiker hinzuzuziehen. Auch ist das Grundstück mit der derzeitigen Bebauung minderausgenutzt.

Durch die Lage an der Staatsstraße (Pfaffenhofener Straße) sind Immissionen vorhanden. Die Straße verläuft im Süden entlang der Gartenseite.

Laut Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ingolstadt ist "der auf dem beigefügten Grundbuchblatt vermerkte Überbau wurde mit Messung am 07.10.1997 (Fortführungsriß 3146 der Gemarkung Schrobenhausen) beseitigt.

Damals wurde die Grenze zwischen Flurstück 496/3 und 496/4 nach Westen in die Trennfuge der beiden Wohnhäuser Hausnr. 4 und Hausnr. 6 "verschoben", und weiter südlich auch mittig durch die beiden Abstellräume gelegt. Seit 1997 hat dort keine weitere Messung mehr stattgefunden."

Der Verkehrswert ist im Bewertungsfall vom Liquidationswert abzuleiten.

Die Vermarktbarkeit ist als eher durchschnittlich anzusehen.

Verkehrswert am Wertermittlungstichtag: 247.000,- €

10.0 Verkehrswert für das Objekt Flurstück Nr. 496/4, Am Zacherkeller 6 in 86529 Schrobenhausen, Wertermittlungstichtag 22.08.2023

Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, Nutzungsmöglichkeiten und dem baulichen Zustand wird der Verkehrswert (Marktwert) in Anlehnung an den **Liquidationswert**

für das eingetragene Grundstück der Gemarkung Schrobenhausen

Flst. Nr. 496/4

**Am Zacherkeller 6,
Wohnhaus (tlw. auf Flst. Nr. 496/3)
Nebengebäude, Hofraum, Garten zu 594 m²**

zum Wertermittlungstichtag 22.08.2023 mit

247.000,- €

in Worten: zweihundertsiebenundvierzigtausend Euro

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir von außen eingeschränkt besichtigt.
Das Gutachten wurde unter meiner Verantwortung erstellt.

München, den 26.09.2023

Dipl.-Ing. (FH)
Margit Apitzsch