

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB für das

mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück

Westerhamer Straße 3
86565 Gachenbach / Peutenhausen

Wertermittlungsstichtag 04. November 2024



Auftraggeber:

Amtsgericht Ingolstadt
- Abteilung für Zwangsversteigerungssachen -
Schrankenstraße 3
85049 Ingolstadt

Aktenzeichen:

4 K 111/23

Verkehrswert des bebauten Grundstücks

unbelastet (ohne Berücksichtigung grundbuchlicher Lasten und Beschränkungen):

360.000 €

Ingolstadt, den 06. Februar 2025

komprimierte Internetversion - verminderte Druckqualität

Sachverständigenbüro M. Gersdorf-Stahn Dipl.-Ing. (FH)
Beckerstraße 7 • 85049 Ingolstadt
Tel. 0841 - 98 11 33 6 • Fax 0841 - 98 11 33 7 • E-Mail buero@gersdorf-stahn.de

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied in den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Ingolstadt, des Landkreises Eichstätt, des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen und des Landkreises Pfaffenhofen a.d. Ilm

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	Seite 3
1.1	Auftrag	Seite 3
1.2	Nutzung / Mieter	Seite 3
1.3	Wertermittlungstichtag	Seite 3
1.4	Ortstermin	Seite 4
1.5	Grundlagen des Gutachtens	Seite 5
2.	Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt	Seite 7
2.1	Amtsgericht Neuburg / Donau	Seite 7
2.2	Vermessungsamt Ingolstadt	Seite 7
3.	Grund- und Bodenbeschreibung	Seite 8
3.1	Lage und Umgebung	Seite 8
3.2	Gestalt und Beschaffenheit	Seite 9
3.3	Infrastruktur	Seite 11
3.4	Verkehrslage	Seite 11
3.5	Erschließung	Seite 12
3.6	Bauplanungsrecht	Seite 13
3.7	Beeinträchtigungen	Seite 14
4.	Gebäudebeschreibung	Seite 15
4.1	Wohngebäude, bauliche Nutzung und Baujahre	Seite 15
	Wohnfläche	Seite 16
	Brutto-Grundfläche	Seite 17
	Nutzungsfläche	Seite 17
	Brutto-Rauminhalt	Seite 18
	Baubeschreibung Wohngebäude	Seite 20
	Vermeintliches Zubehör	Seite 25
4.2	Außenanlagen / sonstige Anlagen	Seite 26
5.	Wertermittlungsverfahren	Seite 29
6.	Ableitung des Verkehrswertes	Seite 30
	Verfahren - Allgemein	Seite 31
	Verfahrensbegründung - Bewertungsobjekt	Seite 31
	Ablaufschema für das Sachwertverfahren	Seite 32



7.	Bodenwert	Seite 33
8.	Sachwertverfahren	Seite 35
8.1	Sachwertverfahren - Wohnhaus und Anbau mit integrierter Garage	Seite 35
8.2	Zusammenstellung der Sachwerte	Seite 38
9.	Liquidationswertverfahren	Seite 41
9.1	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG / Freilegungskosten	Seite 43
9.2	Liquidationswert	Seite 44
10.	Zusammenstellung Sachwert / Liquidationswert	Seite 45
11.	Verkehrswert, unbelastet	Seite 46
12.	Schlussbemerkung	Seite 47
	Anlagenverzeichnis	Seite 49

Das Gutachten umfasst: 1 Titelblatt
2 Seiten Inhaltsverzeichnis
47 Seiten Text, Seite 3 - 49, davon
1 Seite Anlagenverzeichnis
mit
27 Anlagenseiten, davon 21 Fotoseiten mit
insgesamt 39 Fotos

Ausfertigungen: Das Gutachten wurde in
- fünf gedruckten Ausfertigungen,
davon eine Ausfertigung als Beleg sowie
- einer Internetausfertigung
erstellt



1. Vorbemerkungen

1.1 Auftrag

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Ingolstadt - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen - vom 23.02.2024, Aktenzeichen 4 K 111/23, ist ein Gutachten im Zwangsversteigerungsverfahren über den Verkehrswert/Marktwert (unbelastet) des im Grundbuch des Amtsgerichts Neuburg a.d. Donau von Peutenhausen, Blatt 676

eingetragenen, in der Gemarkung Peutenhausen gelegenen Grundstücks

Flurstück-Nr. 293/4 Westerhamer Straße 3,
Gebäude- und Freifläche zu 0,1164 ha

zu erstellen.

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit integrierter Garage sowie mit 6 Nebengebäuden (Holzhütte, Gartenlaube, Bienenhaus, Hasenstall, Kinderspielhaus, Holzlege) und 3 Gewächshäusern bebaut.

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins (Teilungsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft) ist der Verkehrswert/Marktwert des Beschlagnahmeobjektes und des Zubehörs zu schätzen.

1.2 Nutzung / Mieter

Die Gebäude sind zum Wertermittlungstichtag 04. November 2024 seit ca. 3 Jahren nicht mehr bewohnt bzw. genutzt.

1.3 Wertermittlungstichtag

Der Verkehrswert (unbelastet) des Objektes wird zum Wertermittlungstichtag 04. November 2024 ermittelt.

Der Wertermittlungstichtag entspricht dem Qualitätsstichtag.



1.4 Ortstermin

Der Ortstermin fand am 04. November 2024 ab 9:30 Uhr statt.

Benachrichtigt wurden:

- der Antragsteller - per Einwurfeinschreiben
- die Antragsgegnerin - per Einwurfeinschreiben
- Amtsgericht Ingolstadt - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen

Anwesend waren:

- der Antragsteller
- die Antragsgegnerin (zu Beginn des Ortstermins, kurzzeitig)
- der Lebensgefährte der Antragsgegnerin
- Frau Bärbel Schneider (Mitarbeiterin des Büros Gersdorf-Stahn)
- Marisa Gersdorf-Stahn als Sachverständige

Das Bewertungsobjekt bzw. die Gebäude wurden in möbliertem Zustand besichtigt, z.T. war die Zugänglichkeit nur sehr eingeschränkt möglich.

Die Drehstromzähler waren ausgebaut, der Strom war abgeschaltet.



1.5 Grundlagen des Gutachtens

1.5. 1 Der Ortstermin am 04. November 2024

1.5. 2 Ergänzende Auskünfte und Erkundigungen

- bei der Verwaltungsgemeinschaft Schrobenhausen
- beim Landratsamt Neuburg-Schrobenhausen
- beim Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- beim Grundbuchamt des Amtsgerichts Neuburg a.d. Donau
- bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen
- beim Staatsarchiv Augsburg
- beim Staatsarchiv München

1.5. 3 Die zur Verfügung stehenden Unterlagen:

- digitale Flurkarte (Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)

- vom Grundbuchamt Ingolstadt überlassene Unterlagen:
- Grundbuchauszug, Blatt 676

- vom Staatsarchiv München überlassen:
- CD-R mit folgenden Unterlagen:

- Bauplan vom 1935/131
- Bauvollendungsanzeige
- Baubeginnsanzeige
- Planunterlagen
- Flurkarte von 1958
- Bauplan über Umbau des Wohnhauses von 1958/181

- von der Antragsgegnerin beim Ortstermin überlassene Unterlagen:

- Preiseinschätzung - Einfamilienwohnhaus von [REDACTED] vom 08.11.2022
- Immobilienbesichtigung - Ermittlung des aktuellen Verkaufspreises von [REDACTED] vom 21.10.2022

1.5. 4 Auskünfte bei der Verwaltungsgemeinschaft Schrobenhausen über die Erschließung und Einsicht in die Bauleitplanung (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan)

1.5. 5 Die festgelegten Richtwerte der Gutachterausschussstelle des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen, Stand 01.01.2024 und Auszug aus der Kaufpreissammlung

1.5. 6 Normalherstellungskosten NHK 2010

1.5. 7 Zeitungsinserate, Internetrecherchen, örtliche Erkundigungen und eigene Aufzeichnungen

1.5. 8 Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes sowie des Bayerischen Statistischen Landesamtes über Baupreis- und Baulandentwicklungen



- 1.5. 9 - Bundesbaugesetz (BBauG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Bayer. Bauordnung (BayBO)
jeweils in der zum Stichtag gültigen Fassung.
Diese Liste stellt nur einem Auszug aus der Bewertungsliteratur dar.
- 1.5.10 Die technischen Baubestimmungen, die geltenden DIN-Normen und die allgemein anerkannten Regeln der Technik
- 1.5.11 Die einschlägige Fachliteratur

Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt



2. Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt

2.1 Amtsgericht Neuburg / Donau

Grundbuch von Peutenhausen, Blatt 676
- Ausdruck vom 29.04.2024 - auszugsweise -

Bestandsverzeichnis

Lfd.Nr. 1:

Flurstück-Nr. 293/4

Westerhamer Straße 3,
Gebäude- und Freifläche

zu 0,1164 ha

Erste Abteilung - Eigentümer -

Lfd.Nr. 3.1:

Lfd.Nr. 3.2:

in Erbengemeinschaft

Zweite Abteilung - Lasten und Beschränkungen -

Lasten und Beschränkungen bleiben im Gutachten auftragsgemäß unberücksichtigt (Verkehrswert, unbelastet).

2.2 Vermessungsamt Ingolstadt

Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Gemarkung Peutenhausen
Kartenstand vom 26.04.2024
M = 1:1000



3. Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage und Umgebung

3.1.1 Makrolage:

Der Landkreis Neuburg-Schrobenhausen ist ein Flächenlandkreis mit 739,72 km². Er gehört zum Regierungsbezirk Oberbayern und zur Region 10 und grenzt an die Landkreise Eichstätt, Pfaffenhofen, Aichach-Friedberg, Donau-Ries sowie an 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. Mit einem Einwohnerstand von 99.106 Einwohnern (30.06.2024) gehört der Landkreis Neuburg-Schrobenhausen zu den bayerischen Landkreisen mit überdurchschnittlichem Bevölkerungswachstum in den vergangenen 20 Jahren.

Sein besonderer Vorteil liegt in der zentralen Lage. Der Südteil liegt ca. 30 Autominuten von Augsburg entfernt. Von Neuburg a.d. Donau nach Ingolstadt und damit auf die Autobahn A9 München / Nürnberg benötigt man ca. 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 wird durch den Naturraum Donaumoos in einen nördlichen und einen südlichen Teil getrennt.

Die zu bewertende Einheit befindet sich im Süden des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen, in der Gemeinde Gachenbach, Gemarkung Peutenhausen, 86565 Peutenhausen.

Benachbarte Gemeinden, Städte und Landkreise von Gachenbach sind im Norden die Stadt Schrobenhausen, im Süden und Westen der Landkreis Aichach-Friedberg und Osten die Gemeinde Aresing. Alle Messungen in Luftlinien.

3.1.2 Mikrolage:

Das Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 293/4 liegt ca. 120 m westlich der Ortsmitte von Peutenhausen, ca. 2,6 km nördlich von Gachenbach und ca. 5 km südwestlich von Schrobenhausen entfernt.

Alle Messungen in Luftlinien.

Das Grundstück umfasst 1.164 m².

3.1.3 Das Grundstück ist von drei Seiten durch bebaute Grundstücke begrenzt. Im Norden befindet sich die Westerhamer Straße.

3.1.4 Die Umgebungsbebauung besteht aus bis 2-geschossigen Gebäuden mit z.T. ausgebautem Dachgeschoss (Wohnbebauung), einem als Lagerplatz genutztes Grundstück im Osten sowie einem landwirtschaftlichen Betrieb im Süden.



3.2 Gestalt und Beschaffenheit

3.2.1 Zuschnitt

Geometrie: annähernd rechteckiges Grundstück (vgl. Lageplan, Anlage 3).

Die Breite beträgt bis zu ca. 38,50 m, die Tiefe bis zu ca. 30 m.

Das Grundstück ist vermessen und z.T. eingefriedet, es hat ein Gefälle von West nach Ost und liegt z.T. ca. 40 cm höher als das Straßenniveau.

3.2.2 Bodenverhältnisse

Der Boden wurde nicht untersucht, es wird davon ausgegangen, dass der Boden normal tragfähiger Boden ist.

Das Gebiet ist nicht Grundwasser gefährdet (Annahme).

Die Bodenschichten sind unbekannt.

Das Auftreten von Schicht- oder Hangwasser ist möglich.

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Auffälligkeiten waren nicht erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten zugrunde gelegt.

· Laut Schreiben des Landratsamtes Neuburg Schrobenhausen vom 30.04.2024:

„... dass das Grundstück nicht im Altlastenkataster eingetragen ist.

Hinweis:

Die Informationen im Altlastenkataster geben nur den momentan erfassten Datenbestand wieder, der nicht den aktuellen Verhältnissen auf den Grundstücken entsprechen muss. Eine Einstufung als „nicht altlastenrelevant“ ist daher nicht gleichbedeutend mit „schadstofffrei“. Es können (Rest-) Belastungen vorhanden sein, die jedoch keinen Altlastenverdacht oder daraus resultierende öffentlich-rechtliche Forderungen begründen.

Eventuell vorhandene belastete Bausubstanz ist nicht Bestandteil dieser Bewertung.“



· Gemäß Schreiben der Verwaltungsgemeinschaft Schrobenhausen vom 08.05.2024:

„... Das Gebäude steht nicht in der Denkmalschutzliste.

... Es sind keine Altlasten bekannt. ...“

· Gemäß dem Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz liegt die zu bewertende Fläche in keinem Bereich, der durch Hochwasser gefährdet ist.

· In der bayerischen Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege besteht in Bezug auf Bodendenkmäler keine Eintragung.

Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt



3.3 Infrastruktur

3.3.1 Örtlichkeit

Das Grundstück befindet sich im westlichen Bereich vom Ortsteil Peutenhausen, in der Gemeinde Gachenbach.
Die Gemeinde Gachenbach mit Ortsteilen hat zum Stichtag 01.07.2024 ca. 2.587 Einwohner.
Peutenhausen hat zum 01.07.2024 630 Einwohner.

3.3.2 Geschäfte und Ämter

Ein Hofladen befindet sich in Gachenbach, ansonsten Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und längerfristigen Bedarf in Schrobenhausen.

3.3.3 Kindergärten, Schulen und Universität

Kinderhaus in Gachenbach-Weilach, Grundschule in Gachenbach-Peutenhausen.
Weiterführende Schulen in Schrobenhausen, Universität in Ingolstadt, Augsburg und München.

3.3.4 Ärzte, Apotheken und Krankenhäuser

Nächster Arzt in Gachenbach-Weilach und in Schrobenhausen.
Nächste Apotheke in Schrobenhausen. Krankenhäuser in Schrobenhausen, Neuburg an der Donau, Klinikum in Ingolstadt.

3.3.5 Freizeit und Erholung

Sportplatz und Tennisplatz in Gachenbach bzw. Peutenhausen.
U.a. Schwimmbad und Freibad in Schrobenhausen.

3.3.6 Arbeitsmöglichkeiten

Ein Großteil der arbeitenden Bevölkerung orientiert sich nach Schrobenhausen, Augsburg, Pfaffenhofen a.d. Ilm und Neuburg a.d. Donau sowie nach Ingolstadt.
Arbeitsmöglichkeiten in den Gewerbegebieten sowie in den umliegenden Städten und Gemeinden.

3.4 Verkehrslage

3.4.1 Straßenanbindung

Das Grundstück liegt ca. 400 m von der B300 Münchsmünster - Augsburg entfernt.
Die B13 Pfaffenhofen - Ingolstadt - Eichstätt ist in ca. 21 km, die B16 Regensburg - Ingolstadt - Neuburg ist in ca. 22 km erreichbar. Die BAB A9 München - Nürnberg liegt mit der Anschlussstelle 64 Langenbruck ca. 25 km entfernt. Alle Messungen in Luftlinien.

3.4.2 Öffentliche Verkehrsmittel

Die Busverbindungen sind als unzureichend zu bezeichnen. Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar. Schulbusverbindungen sind vorhanden.
Der nächste Bahnhof, befindet sich in Radersdorf, ca. 5 km Luftlinie entfernt.



3.5 Erschließung

3.5.1 Straße

Das Grundstück ist von Norden durch die Westerhamer Straße erschlossen.

Die Fahrbahn der Westerhamer Straße ist asphaltiert, ein Gehweg auf der Seite des Objekts ist befestigt.

Straßenkörper und Gehweg mit Beleuchtung.

Das Gebiet, in dem das Grundstück liegt, darf mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h befahren werden.

3.5.2 Brauchwasser

Das Grundstück ist an die Wasserversorgung angeschlossen.

3.5.3 Kanal

Abwässer fließen in die Kanalisation.

3.5.4 Strom

Ein Stromanschluss ist vorhanden.

3.5.5 Sonstige Anschlüsse

Ein Telefonanschluss ist vorhanden.

3.5.6 Erschließungskosten

Gemäß Schreiben der Verwaltungsgemeinschaft Schrobenhausen vom 08.05.2024:

”...“

- Erschließung ist vorhanden.

- Es sind keine Erschließungskostenbescheide vorhanden, hierzu sind auch keine offenen Beträge vorhanden. ...“

Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die Erschließungskosten nach § 127 bzw. § 128 BauGB und nach KAG (Kommunalabgabengesetz) bereits abgerechnet sind bzw. noch zu zahlende und / oder ausstehende (noch nicht fällig gestellte) Erschließungskosten zum Wertermittlungstichtag nicht vorhanden sind.

Evt. anfallende weitere Erschließungskosten aufgrund einer zukünftigen Geschossflächenmehrung werden im Weiteren nicht berücksichtigt.



3.6 Bauplanungs- recht

· Gemäß Schreiben der Verwaltungsgemeinschaft Schrobenhausen vom 08.05.2024:
„... das Grundstück befindet sich planungsrechtlich im Innenbereich, die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB: ...“

§ 34 BauGB:

Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile:

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.

· Gemäß Schreiben der Verwaltungsgemeinschaft Schrobenhausen vom 08.05.2024:

„... Das Gebäude steht nicht in der Denkmalschutzliste. ...“

· Denkmalschutz

In der bayerischen Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege besteht keine Eintragung in Bezug auf Baudenkmäler.



3.7 Beeinträchtigungen

3.7.1 Lärm

Keine standortunüblichen, wertbeeinflussenden Beeinträchtigungen vorhanden.

3.7.2 Betriebe

Im Osten an das Bewertungsobjekt anschließend, befindet sich ein Lager- und Abstellplatz, der von Schaustellern und Markthändlern zum Abstellen von Pkws, Wohnwägen, etc. genutzt wird. Im Süden befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb.

3.7.3 Geruch

Keine standortunüblichen, wertbeeinflussenden Beeinträchtigungen vorhanden.

3.7.4 Altlasten

Das Grundstück wurde nicht in Hinblick auf Altlasten geprüft. Hinweise auf Altlasten sind nicht vorhanden. Altlastenfreiheit wird unterstellt.

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Auffälligkeiten waren nicht erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Ergänzend wurden Anfragen bei Behörden vorgenommen:

· Gemäß Schreiben des Landratsamtes Neuburg Schrobenhausen vom 30.04.2024:

„... dass das Grundstück nicht im Altlastenkataster eingetragen ist. Hinweis:

Die Informationen im Altlastenkataster geben nur den momentan erfassten Datenbestand wieder, der nicht den aktuellen Verhältnissen auf den Grundstücken entsprechen muss. Eine Einstufung als „nicht altlastenrelevant“ ist daher nicht gleichbedeutend mit „schadstofffrei“. Es können (Rest-) Belastungen vorhanden sein, die jedoch keinen Altlastenverdacht oder daraus resultierende öffentlich-rechtliche Forderungen begründen.

Eventuell vorhandene belastete Bausubstanz ist nicht Bestandteil dieser Bewertung.“

· Gemäß Schreiben der Verwaltungsgemeinschaft Schrobenhausen vom 08.05.2024:

„... Es sind keine Altlasten bekannt. ...“

3.7.5 Immissionen / Sonstiges

Im Osten an das Bewertungsobjekt anschließend, befindet sich ein Lager- Abstellplatz, der von Schaustellern und Markthändlern zum Abstellen von Pkws, Wohnwägen, etc. genutzt wird.

Im Süden befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb.



4. Gebäudebeschreibung

4.1 Wohngebäude, bauliche Nutzung und Baujahre

Das im Jahr 1935 ursprünglich erstellte Wohnhaus ist unterkellert, hat ein Erdgeschoss und ein ausgebauten Dachgeschoss. Das Gebäude hat ein Satteldach, das in Nord-Süd-Richtung verläuft.

Gemäß Angabe wurde ca. 1965 ein unterkellertes Anbau mit einem Erdgeschoss und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss erstellt. Im Keller des Anbaus ist eine Garage integriert. Der Anbau hat ein Satteldach, das in Ost-West-Richtung verläuft.

Ca. 2001 wurden z.T. neue Fenster eingebaut.

Die Planunterlagen liegen nur eingeschränkt vor und sind unvollständig. Die Planunterlagen sind größtenteils nicht vermaßt und stimmen mit der Örtlichkeit nur teilweise überein. Für den Anbau liegen keine Planunterlagen vor.

Abmessungen Wohnhaus mit Anbau lt. vorliegenden Planunterlagen sowie nach Messungen aus dem Lageplan:

ca.	13,815 m	*	10,045 m	*	bis zu 3,60 m
(	L	*	B	*	Traufhöhe)
Firshöhe	bis zu ca. 8,45 m				



Wohnfläche

Eine Wohnflächenberechnung liegt nicht vor. Planunterlagen sind nur sehr eingeschränkt und teilweise ohne Maße vorhanden.

Deswegen wurde die Wohnfläche nur grob überschlägig nach den Außenmaßen und mittels Umrechnungsfaktoren nach Vogels, Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht (Geschossfläche / Wohnfläche) ermittelt. Die Berechnung ist nur grob überschlägig, eine Gewähr wird nicht übernommen.

· Haupthaus:

Es wird ein Baujahr 1935 unterstellt.

Umrechnungsfaktor Wohnfläche / Geschossfläche: ca. 0,75

Umrechnungsfaktor Dachgeschoss, interpoliert: ca. 0,66

· Anbau:

Es wird ein Baujahr 1965 unterstellt.

Umrechnungsfaktor Wohnfläche / Geschossfläche: ca. 0,78

Haupthaus EG und DG:

ca. 8,06 m * 10,05 m * 0,75 * 1,66 = 100,85 m²

Anbau EG:

ca. 5,76 m * 5,58 m * 0,78 * 1,00 = 25,07 m²
125,92 m²

Gesamte Wohnfläche, überschlägig rd. 126,00 m²



Brutto-Grundfläche

Nach vorliegenden Planunterlagen und nach DIN 277.
Eine Berechnung ist nicht vorhanden, Planunterlagen sind nur sehr eingeschränkt und teilweise ohne Maße vorhanden.
Deswegen wurden die Bruttogrundflächen aus dem Lageplan ermittelt.
Die Berechnung ist nur überschlägig, eine Gewähr wird nicht übernommen.
Die ermittelten Werte sind Näherungswerte, die von den exakten Werten abweichen können, was für die Wertermittlung von untergeordneter Bedeutung ist. Eine Haftung für die Richtigkeit der Daten kann nicht übernommen werden.

					Wohnhaus	Anbau
KG:						
ca.	8,00 m	*	10,00 m	=	80,00 m ²	
	5,71 m	*	5,53 m	=		31,58 m ²
EG:						
ca.	8,06 m	*	10,05 m	=	81,00 m ²	
	5,76 m	*	5,58 m	=		32,14 m ²
DG:						
ca.	8,06 m	*	10,05 m	=	81,00 m ²	
	5,76 m	*	5,58 m	=		32,14 m ²
				ca.	242,00 m ²	95,86 m ²
				rd.	242,00 m ²	96,00 m ²
Gesamte Brutto-Grundfläche				rd.	<u>338,00 m²</u>	

Nutzungsfläche

Nutzungsflächen sind im Kellergeschoss und im Dachgeschoss (Schlupfraum) vorhanden.



Brutto-Rauminhalt

Nach vorliegenden Unterlagen, z.T. wurden Maße aus den Unterlagen gemessen sowie nach Messungen vor Ort.
Die Berechnung ist nur grob überschlägig, eine Gewähr wird nicht übernommen.

KG z.T.:

ca.	80,00 m ² *	1,65 m	+	
	31,58 m ² *	1,80 m	=	188,84 m ³

KG/EG:

ca.	81,00 m ² *	3,35 m	+	
	32,14 m ² *	3,35 m	=	379,02 m ³

DG/Spitz:

ca.	81,00 m ² *	5,15 m	/	2	+	
ca.	32,14 m ² *	3,50 m	/	2	=	264,82 m ³
						<u>832,68 m³</u>

Gesamter Brutto-Rauminhalt	rd.	<u>833,00 m³</u>
-----------------------------------	------------	------------------------------------



**Das Wohngebäude
beinhaltet**

- KG: · Wohnhaus:
Treppe, Flur, Öltankraum, Heizungsraum (nur über den Öltankraum
begehbar), Waschküche mit Kelleraußentreppe, Vorratsraum
- Anbau:
Garage, Kellerraum
- EG: · Wohnhaus:
Flur 1, Treppe, Wohnzimmer, Küche, Durchgangszimmer, Schlaf-
zimmer
- Anbau:
Flur 2, WC, Büro, Bad
- DG: · Wohnhaus:
Flur mit Treppe, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2, Schlupfraum
- Anbau:
nicht ausgebautes Dachgeschoss / Speicherraum
- Spitz: · Wohnhaus:
nicht ausgebauter Speicherraum, nur über eine Bodenluke (im Flur
DG) mit Einschubtreppe erreichbar

Die Planunterlagen liegen nur eingeschränkt vor und sind unvollständig. Die Planunterlagen sind größtenteils nicht vermaßt und stimmen mit der Örtlichkeit nicht überein. Für den Anbau liegen keine Planunterlagen vor. Es konnten nicht alle Räume voll umfänglich besichtigt werden, da diese verstellt waren.



Baubeschreibung Wohngebäude

Nach Augenschein, laut vorliegenden Unterlagen sowie nach Angaben.

In der folgenden Baubeschreibung, die keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, werden nur die wesentlichen und überwiegenden Merkmale aufgeführt.

Baujahr:	ca. 1935, ca. 1965 (Anbau)
Fundamente:	Beton (Annahme)
Bodenplatte:	Beton (Annahme)
Kellerumfassungswände:	Mauerwerk, d = 45 cm (lt. Plan)
Außenwände:	Mauerwerk, d = 38 cm (lt. Plan)
Innenwände:	Mauerwerk, d = 12 cm bis 25 cm (lt. Plan)
Decken:	KG: - Stahlbetondecke EG: - Holzbalkendecke (Wohnhaus) - Stahlbetondecke (Anbau)
Maßnahmen für Wärme- und Schallschutz:	Annahme: Nach den während der Bauzeit gültigen DIN-Normen und Vorschriften.
Treppen:	EG-KG: - steile Massivtreppe, Tritt- und Setzstufen gefliest, Stahlhandlauf an der Wand EG-DG: - Holztreppe, Tritt- und Setzstufen mit Kunststoffbelag, Holzgeländer, Holzhandlauf Spitz: - Wohnhaus: Bodenluke mit Einschubtreppe aus Stahl über den Flur erreichbar Außen: - außen liegender Kellerabgang, Massivtreppe, Tritt- und Setzstufen gefliest, Stahlgeländer als Absturzsicherung
Dach:	- symmetrische Satteldächer - Dachneigung ca. 50° - Dachstuhl aus Holz (Wohnhaus: Annahme gedämmt; Anbau: ungedämmt) - Dacheindeckung mit Biberschwanz



Kamine:	3 einzügige Kamine (lt. Angabe ist einer davon stillgelegt)
Kaminköpfe:	über Dach mit Blech verkleidet
Dachrinnen und Fallrohre:	Stahlblech verzinkt und gestrichen
Fensterbänke:	EG: - Naturstein, Kunststein, Fliesen DG: - Naturstein
Fensterbleche:	Aluminiumblech
Rollläden:	nicht vorhanden
Versorgungseinrichtungen:	Strom, Wasser, Telefon
Abwasserbeseitigung:	über Revisionsschacht in das Kanalsystem
Sanitäre Einrichtungen:	KG: - Heizungsraum: Hauptwasseranschluss und Wasserzähler (wurde ausgebaut) Steuerung der Pumpe für eine Regenwasserzisterne - Waschküche: Anschluss für Waschmaschine, Kaltwasserauslässe, Bodenablauf, Gartenwasseranlage, Baujahr 2006 (lt. Angabe), Brunnen EG: - WC: Stand-WC mit Hängespülkasten - Bad: Waschbecken mit Zweihebelbatterie, Einbaubadewanne mit Wannenfüll- und Brausebatterie und Brausegarnitur mit aufgesetzter Duschtrennwand
Elektrische Installation:	KG: - Flur: Elektroverteilung/Hauptverteilung (lt. Angabe für Wohnhaus und Außenanlagen); die 2 Drehstromzähler wurden demontiert DG: - Flur: Elektroverteilung



Heizung:

KG: - Öltankraum:
mit Abmauerungen für Öltanks,
2 Kunststofföltanks und 2 Stahlöltanks mit jeweils 1.000 Liter Nenninhalt
(lt. Angabe)
- Heizungsraum:
zentrale Heizungs- und Brauchwassererwärmungsanlage,
Fabrikat Buderus Logano G125, Energieträger Öl,
Einbaujahr ca. 1990 (lt. Angabe)

EG: - Heizkörper mit Thermostatventil

DG: - Heizkörper mit Thermostatventil

Lichte Höhen:

KG: - ca. 1,81 m im Flur
- ca. 1,78 m im Heizungsraum
- ca. 1,95 m in der Garage
EG: - ca. 2,48 m in der Küche
- ca. 2,44 m im Büro
DG: - ca. 2,33 m im Flur
- ca. 2,32 m im Kinderzimmer 1
- Anbau:
ca. 3,00 m bis UK First (Anbau)
Spitz: - Wohnhaus:
ca. 2,00 m bis UK First

Fußböden:

KG: - Fliesen, Beton (Garage im Anbau)
EG: - Fliesen, Kunststoffbelag, Holz
DG: - Kunststoffbelag, Teppich
Spitz: - Wohnhaus:
Holz

Innenputz:

KG: - Putz vorhanden
EG: - Putz vorhanden
DG: - Wohnhaus:
Putz vorhanden
- Anbau:
kein Putz

Wandbehandlung:

KG: - Putz und Anstrich,
Verkleidung mit Polystyrolplatten in der Garage (Anbau)
EG: - Tapete, Putz und Anstrich, z.T. Fliesenschild im Arbeitsbereich
der Küche, raumhoch gefliest im WC und im Bad
DG: - Wohnhaus:
Putz und Anstrich
- Anbau:
Mauerwerk unbehandelt



Ansichten:	rauer Außenputz mit Fassadenanstrich und farblich abgesetzter glatter Sockelputz
Hauseingangstür:	EG: - Holztürblatt mit Lichtausschnitt und Verglasung in Zarge
Nebeneingangstür:	KG: - 2 Holztüren hintereinander, eine alte Holzlattenür
Innentüren:	KG: - Stahltürblätter in Stahlzarge, Holztürblatt mit Lichtausschnitt und Verglasung in Zarge EG: - Röhrenspan- und Holztürblätter z.T. mit Lichtausschnitt und Verglasung in Zarge DG: - Holztürblätter in Zarge, Holzlattenür zum nicht ausgebauten Dachgeschoss (Anbau)
Tore:	KG: - Anbau: Garage mit zweiflügeligem Garagentor aus Holz
Fenster:	KG: - Stahlfenster mit Einscheibenverglasung EG: - Aluminiumfenster mit Isolierverglasung z.T. mit Sprossen, Verbundfenster aus Holz DG: - Aluminiumfenster mit Isolierverglasung z.T. mit Sprossen, Holzfenster mit Einscheibenverglasung (Annahme) - Anbau: Dachliegefenster mit Einscheibenverglasung
Deckenuntersichten:	KG: - Beton z.T. mit Anstrich, Putz und Anstrich, Verkleidung mit Polystyrolplatten in der Garage (Anbau) EG: - Tapete, Putz und Anstrich, Nut- und Federbrettverkleidung, Verkleidung mit Holz DG: - Wohnhaus: Verkleidung mit Holz, Putz und Anstrich - Anbau: Dachstuhl
Energetische Eigenschaften:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Das Wohnhaus bzw. der Anbau wurden 1935 bzw. 1965 errichtet und befinden sich bezüglich der energetischen Standards auf diesem Stand. Das Gebäude ist veraltet und modernisierungsbedürftig.



Gesamter Bauzustand: unzureichend (vgl. Skala Beurteilung, Anlage 6)

Ausführung: - einfach - mittel - gut -

Ausstattung: - einfach - mittel - gehoben -

Unterhaltung: - sorgfältig - normal - nachlässig -

Mängel / Schäden:

KG: - Treppenabgang:
mittlere Durchgangshöhe ca. 1,45 m (gemessen vor Ort)

- Flur:
Elektroverteilung mit ausgebauten Drehstromzählern;
Wände mit Putz- und Anstrichschäden durch Feuchtigkeit
Vgl. Anlage 10, Foto 8

- Öltankraum:
schadhafte, undichte Öltankwannen
Wände und Kamin mit Feuchtigkeitsschäden
Vgl. Anlage 11, Foto 10

- Heizungsraum:
Kamin mit Feuchtigkeitsschäden
Vgl. Anlage 13, Foto 14
ausgebauter Wasserzähler

- verrostete Stahltürblätter
vgl. Anlage 12, Foto 11

- Nebenausgangstür:
Tür zum außen liegenden Kellerabgang mit Holzwurmbefall

- Innen- und Außenwände:
bis zu raumhohe Putz- und Anstrichschäden durch Feuchtigkeit

- Garage (Anbau):
Ausblühungen am Boden
Vgl. Anlage 14, Foto 16

EG: - Schlafzimmer:
Boden uneben und hängt durch

- WC:
verrosteter Heizkörper

- Bad:
verrosteter Heizkörper



DG: - Absturzsicherung/Treppengeländer:
ca. 0,79 cm hoch

- Anbau:

Dachstuhl ungedämmt, feucht, marode und mit Hinweisen auf tierischen Befall (Holzwurm).

Im Zuge dieses Verkehrswertgutachtens konnte nicht abschließend geklärt werden, ob der tierische Befall zum Wertermittlungstichtag aktiv war. Es wird angeraten, dies von einem Fachmann überprüfen zu lassen.

Spitz: - Wohnhaus:

Kamine mit Feuchtigkeitsschäden und Versottungserscheinungen
Vgl. Anlage 23, Foto 31

Dachstuhl ungedämmt, feucht, marode und mit Hinweisen auf tierischen Befall (Holzwurm).

Im Zuge dieses Verkehrswertgutachtens konnte nicht abschließend geklärt werden, ob der tierische Befall zum Wertermittlungstichtag aktiv war. Es wird angeraten, dies von einem Fachmann überprüfen zu lassen.

- Wohnhaus/Anbau:

marode Dacheindeckung

Instandhaltungsstau: Außer den oben explizit genannten Mängeln und Schäden ist in allen Räumen und in allen Bereichen (Wand-, Boden- und Deckenbeläge, Elektroinstallation, Sanitärinstallation, Fenster, Türen, etc.) Instandhaltungsstau vorhanden.

Das Gebäude befindet sich in schlechterem Zustand als es bei normaler Instandhaltung der Fall wäre.

**Vermeintliches
Zubehör**

wertrelevantes Zubehör ist nicht vorhanden



4.2 Außenanlagen / sonstige Anlagen

Bodenbefestigung:

- zum Hauseingang führen 5 Stufen nach oben (Stufen mit Rissbildung),
seitliche Windschotts aus einer Stahl-/Glaskonstruktion
- Betonsteinpflaster zum Hauseingang und als Weg zur Holzhütte
- Zufahrt zur Garage betoniert

Einfriedung:

- Maschendrahtzaun
- Gartentür aus Holz (2 Stufen über Straßenniveau)
- Garagenzufahrt mit beidseitiger Stützwand aus Beton

Gartengestaltung:

- Gartenauslassventil
- verwilderter, verwuchelter Garten, z.T. nicht begeh- bzw. betretbar
- Abtrennung aus einem Kunststoffgewebe in Ost-West-Richtung.

Holzhütte:

Die Holzhütte befindet sich südlich, direkt hinter dem Wohnhaus;
Holzkonstruktion mit Hinweisen auf tierischem Befall (Holzwurm),
Boden Beton,

Satteldach mit Ziegeleindeckung;

nach Messung vor Ort:

Traufhöhe ca. 2,52 m, Firsthöhe ca. 4,00 m

nach Messung aus dem Lageplan:

Länge ca. 6,01 m * Breite ca. 4,03 m

Brutto-Rauminhalt/umbauter Raum

ca. $6,01 \text{ m} * 4,03 \text{ m} * (2,72 \text{ m} + (4,00 \text{ m} - 2,52 \text{ m}) / 2) = 84 \text{ m}^3$

Baujahr unbekannt

Vgl. Anlage 25, Foto 34

Geschätzter, pauschaler Zeitwert

wertlos

Gartenlaube:

Die Gartenlaube ist im Westen an die Holzhütte angebaut;

Holzkonstruktion, Boden Beton,

schwach geneigtes Pultdach mit Trapezblecheindeckung

nach Messung vor Ort:

Traufhöhe i.M. ca. 2,17 m

nach Messung aus dem Lageplan:

Länge ca. 3,07 m * Breite ca. 3,20 m

Brutto-Rauminhalt/umbauter Raum

ca. $3,07 \text{ m} * 3,20 \text{ m} * 2,37 \text{ m}$

= 23 m^3

Baujahr unbekannt

Vgl. Anlage 25, Foto 34

Geschätzter, pauschaler Zeitwert

wertlos



Bienenhaus:

Das Bienenhaus (nicht mehr in Betrieb) befindet sich im westlichen Grundstücksbereich;

Holzkonstruktion (mit Hinweisen auf tierischen Befall (Holzwurm)

Bodenplatte aus Beton, Bodenbelag aus Holz,

Holzfenster mit Einscheibenverglasung,

Satteldach mit Dacheindeckung Ziegel,

Strom vorhanden;

nach Messung vor Ort:

Traufhöhe ca. 2,79 m und ca. 3,75 m Firsthöhe

nach Messung aus dem Lageplan:

Länge ca. 5,52 m * Breite ca. 3,04 m

Brutto-Rauminhalt/umbauter Raum

ca. $5,52 \text{ m} * 3,04 \text{ m} * (2,99 \text{ m} + (3,75 \text{ m} - 2,79 \text{ m}) / 2) = 58 \text{ m}^3$

Baujahr unbekannt

Vgl. Anlage 25, Foto 35

Geschätzter, pauschaler Zeitwert

wertlos

Hasenstall:

Der Hasenstall befindet sich im westlichen Grundstücksbereich und ist nicht im Lageplan dargestellt;

Holzkonstruktion, Betonplatten am Boden,

Satteldach mit Biberschwanzeindeckung

nach Messung vor Ort:

Traufhöhe ca. 2,13 m und ca. 2,53 m Firsthöhe

nach Messung aus GoogleEarth:

Länge ca. 8,40 m * Breite ca. 2,30 m

Brutto-Rauminhalt/umbauter Raum

ca. $8,40 \text{ m} * 2,30 \text{ m} * (2,33 \text{ m} + (2,53 \text{ m} - 2,13 \text{ m}) / 2) = 49 \text{ m}^3$

Baujahr unbekannt

Vgl. Anlage 26, Foto 36

Geschätzter, pauschaler Zeitwert

wertlos

Kinderspielhaus:

Das Kinderspielhaus befindet sich in etwa in der Mitte des Grundstücks und ist nicht im Lageplan dargestellt.

Holzkonstruktion, Boden Beton, Satteldach mit Blecheindeckung,

nach Messung vor Ort:

Traufhöhe ca. 3,25 m und ca. 3,66 m Firsthöhe

nach Messung aus GoogleEarth:

Länge ca. 4,50 m * Breite ca. 2,00 m

Brutto-Rauminhalt/umbauter Raum

ca. $4,50 \text{ m} * 2,00 \text{ m} * (3,45 \text{ m} + (3,66 \text{ m} - 3,25 \text{ m}) / 2) = 33 \text{ m}^3$

Baujahr unbekannt

Vgl. Anlage 26, Foto 37

Geschätzter, pauschaler Zeitwert

wertlos



Holzlege:

Die Holzlege befindet sich im westlichen Grundstücksbereich.

Holzkonstruktion mit 3 offenen Seiten,

nach Messung vor Ort:

Traufhöhe ca. 1,77 m bis ca. 2,35 m

nach Messung aus dem Lageplan:

Länge ca. 6,87 m - 6,92 m * Breite ca. 2,35 m - 2,47 m

Brutto-Rauminhalt/umbauter Raum

ca. $6,90 \text{ m} * 2,41 \text{ m} * (1,97 \text{ m} + (2,35 \text{ m} - 1,77 \text{ m}) / 2) = 38 \text{ m}^3$

Baujahr unbekannt

Vgl. Anlage 27, Foto 38

Geschätzter, pauschaler Zeitwert

wertlos

Gewächshäuser:

laut Angabe sind weitere Nebengebäude (3 Gewächshäuser) vorhanden.

Diese Gewächshäuser konnten nicht besichtigt werden, da dieser Teil des Gartens so stark verwildert war, dass er nicht betreten werden konnte bzw.

nicht zugänglich war.

Vgl. Anlage 27, Foto 39

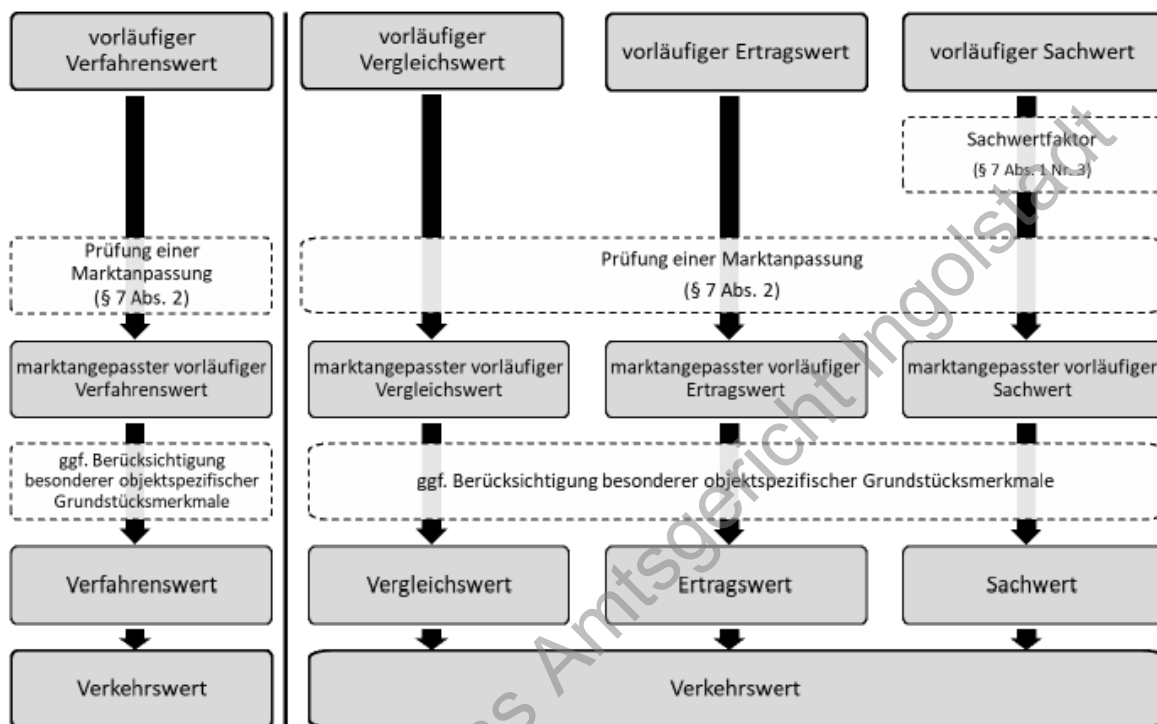


5. Wertermittlungsverfahren

Unbebaute Grundstücke Bodenwertanteil bebauter Grundstücke	Vergleichswertverfahren §§ 24 bis 26 ImmoWertV	→ Vergleichswert
Bebaute Grundstücke Eigentumswohnungen <i>Preismessung nach Ertragsfähigkeit des Grundstücks</i> - 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



6. Ableitung des Verkehrswertes



Modellschema (Quelle: ImmoWertA)



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 zu meist an der hinreichenden Vergleichbarkeit der zur Verfügung stehenden Kaufpreise, sodass das Verfahren in der Regel bei nur 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 Gewergrundstücken. 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.

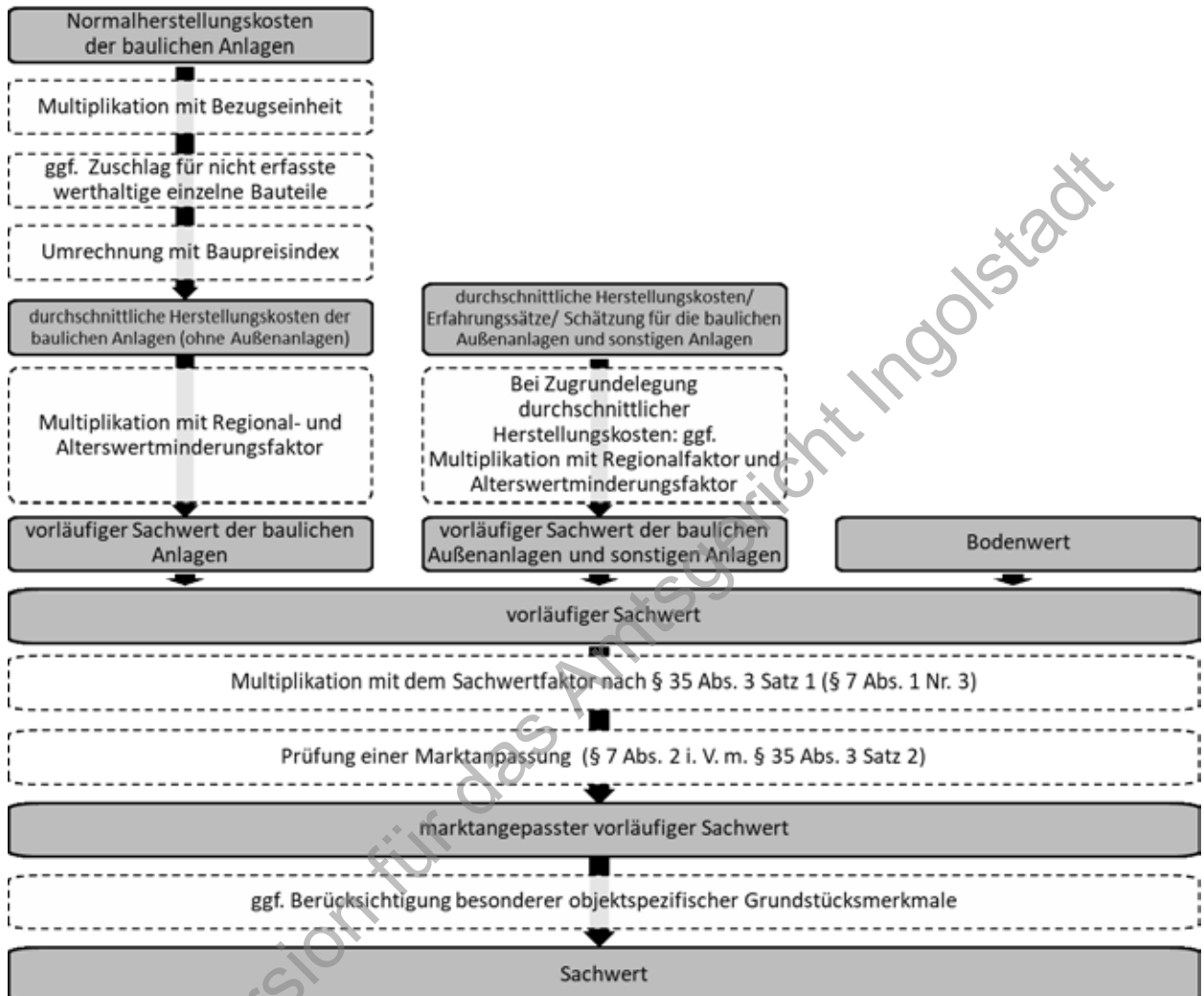
Verfahrensbeurteilung - Bewertungsobjekt

Bewertungsgegenstand ist ein Einfamilienhaus mit integrierter Garage und Nebengebäuden. Normalerweise ist ausschlaggebend das Sachwertverfahren, da Einfamilienwohnhäuser in der Regel vom Eigentümer bewohnt und nicht vermietet werden und der Ertrag nur eine untergeordnete Rolle spielt. Zum Wertermittlungsstichtag sind die Gebäude aufgrund des Alters und der Zustandsmerkmale nur noch als unzureichend bis wertlos zu bezeichnen und stehen in einem Missverhältnis zum Bodenwert. Der Abbruch bzw. die Freilegung des Grundstücks ist die wirtschaftlich sinnvollere und angemessene Lösung. Der Verkehrswert wird entsprechend den Gepflogenheiten auf dem Markt aus dem Liquidationswert (Bodenwert abzüglich Freilegungskosten/Abbruchkosten) abgeleitet.

Das Sachwertverfahren wird nur rein informativ und stützend angewendet. Das Vergleichswertverfahren (für das bebaute und das unbebaute Grundstück) kann mangels Vergleichspreisen nicht durchgeführt werden.



Ablaufschema für das Sachwertverfahren:



Modellschema (Quelle: ImmoWertA)

7. Bodenwert

Nach §§ 40 bis 45 der ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte bzw. eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts ermittelt werden.

Zur Ermittlung eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Gemäß § 25 ImmoWertV sind Bodenrichtwerte zum Vergleich geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Wertermittlungstichtag:	04. November 2024
Flurstück-Nr.:	293/4
Grundstücksgröße:	1.164 m ²
Zustandsstufe:	baureifes Land (bebautes Land)
Art und Maß der baulichen Nutzung:	gemäß § 34 BauGB MD = Dorfgebiet (lt. Flächennutzungsplan)
Erschließungszustand:	erschließungsbeitragsfrei, hinsichtlich Grunderwerb
Bauweise:	offen
Grundstückszuschnitt:	normal
Relativer Lagewert:	normal = 100 %

Bodenrichtwert

Der Bodenwert aus der Richtwertliste, Stand 01.01.2024, beträgt für die Bodenrichtwertzone 07 Gachenbach, Gemarkung Peutenhausen, Ortsteil Peutenhausen, Richtwertnummer 10702
350 €/m², erschließungsbeitragsfrei



Ermittlung des Vergleichswerts

Den sichersten Anhalt für die Ermittlung des Bodenwertes bieten Vergleichspreise. Das Vergleichswertverfahren ist das zuverlässigste Verfahren, unter der Voraussetzung, dass genügend Vergleichspreise vorliegen. Dabei werden vergleichbare Grundstücke im direkten Vergleich (gleiche Größe, Lage, Ausstattung, Beschaffenheit, usw.), wie auch im indirekten Vergleich (bei Abweichungen der o. g. Faktoren) herangezogen.

Von der Gutachterausschussstelle konnten nicht genügend geeignete Verkaufsfälle ermittelt werden, sodass ein zielführendes Verfahren nicht durchgeführt werden kann.

Die Wertermittlung erfolgt im indirekten Verfahren mittels dem Bodenrichtwert.

Bewertung / Fazit

• zeitliche Anpassung / Bodenpreisveränderung

Für das Grundstück ist ein Bodenpreis von 350 €/m² als Ausgangswert angemessen, da der ermittelte Bodenrichtwert in einem relativ nahen zeitlichen Zusammenhang zum Bewertungsstichtag steht.

Beim Gutachterausschuss wurde die konjunkturelle Entwicklung zum Wertermittlungsstichtag abgefragt. Zum Wertermittlungsstichtag ist in Bezug auf den Bodenrichtwert vom 01.01.2024 keine Wertveränderung nachweisbar.

In Anbetracht aller Lage- und Zustandsmerkmale ist für das Grundstück ein Bodenpreis von 350 €/m² angemessen.

Bodenwert

1.164 m² * 350 €/m² = 407.400 €

Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag **407.400 €**



8. Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV geregelt. Der Sachwert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Wert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen zusammen. Der Wert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) wird auf der Basis von Herstellungskosten (Normalherstellungskosten NHK) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelt. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen wird pauschal mit dem Zeitwert geschätzt.

8.1 Sachwertverfahren - Wohnhaus und Anbau mit integrierter Garage

Wert der baulichen Anlagen: Wohnhaus und Anbau mit integrierter Garage

Wertermittlungstichtag 04. November 2024

- 1) Normalherstellungskosten (NHK), NHK 2010
in Anlehnung an Typ 1.01 / Typ 1.02
freistehendes Einfamilienwohnhaus, Kellergeschoss, Erdgeschoss,
ausgebautes / nicht ausgebautes Dachgeschoss
Standardstufe: 2,2
- 2) Wohnhaus NHK 2010: ca. 712 €/m²
Mischpreis (ausgebautes/nicht ausgebautes Dachgeschoss)
- 3) Wohnhaus umgerechnet auf 2024
 $712 \text{ €/m}^2 \times 130,3 / 70,8 = \text{rd. } 1.310 \text{ €/m}^2$
- 4) Index 130,3 = 2024
Index 70,8 = 2010

- zu 1) Bezogen auf die Brutto-Grundfläche, berechnet nach DIN 277 bezogen auf vorliegende Berechnung
- zu 2) Kosten der Brutto-Grundfläche und Baunebenkosten unter anderem in Anlehnung die ImmoWertV Anlage 4 und Normalherstellungskosten 2010
- zu 4) Preisindizes für Bauwerke und Messzahlen für Bauleistungspreise, Statistisches Bundesamt
Index 130,3 vom III. Quartal 2024



**Alterswertminderung,
linear**

Die über die NHK ermittelten Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Bauart. Soweit es sich um ältere Gebäude handelt, müssen diese Herstellungskosten entsprechend dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden. Dabei wird der üblichen Gesamtnutzungsdauer, die ggf. durch Instandsetzung oder Modernisierung verlängerte oder durch unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten verkürzte Restnutzungsdauer gegenübergestellt. Grundsätzlich ist von einer linearen Alterswertminderung auszugehen.

Das fiktive Baujahr wird aufgrund der augenscheinlich vorgenommenen Arbeiten (u.a. Anbau, Fenster, Heizung) auf 1950 geschätzt.

In Bezug auf die Gesamtnutzungsdauer wird von 80 Jahren ausgegangen.

fiktives Baujahr		1950
fiktives Alter		74 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	GND	80 Jahre
Restnutzungsdauer	RND	6 Jahre

lineare Alterswertminderung	92,5 %
Alterswertminderungsfaktor	0,925

In dem hier vorliegenden Fall muss zur Erreichung der Nutzbarkeit sowie einer Restnutzungsdauer von 6 Jahren eine nötige Teilmodernisierung unterstellt werden.

Die baulichen Anlagen weisen deutliche Abnutzungs- und Alterungerscheinungen sowie Instandhaltungs- und Modernisierungsstau auf. Das Gebäude ist stark abgenutzt. Die relativ veraltete Ausstattung grenzt die Nutzung ein.

Die Nutzungsdauer eines Gebäudes hängt nicht nur von der technischen Beschaffenheit, sondern auch von der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ab.

U. a. aufgrund der Grundrissgestaltung, der steilen und schmalen Treppe ins DG, das nicht ausgebaute Dachgeschoss im Anbau, die geringe Wohnfläche, die Garage im Gebäude sowie der Marktlage zum Wertermittlungstichtag ist eher nicht davon auszugehen, dass das Gebäude noch 6 Jahre erhalten wird.

Aufgrund des unverhältnismäßig hohen finanziellen Aufwands mit weiterhin z.T. unabänderlichen Gegebenheiten drängt sich aus Marktsicht bereits jetzt die Frage auf, ob ein Abbruch und eine Neubebauung vorzuziehen sind.



Sachwert der baulichen Anlage

Wertermittlungsstichtag 04. November 2024

Bauteile	Alter fiktiv	BGF in m²	Preis/m² BGF	Ergebnis
Wohnhaus/Anbau	74	338 m²	1.310,00 €/m²	442.780,00 €
Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten zum Wertermittlungsstichtag				442.780,00 €
abzüglich Wertminderung wegen Alter und Zustand unter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei einer Restnutzungsdauer von 6 Jahren linearer Alterswertminderungsfaktor 0,925				-409.571,50 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag				33.208,50 €
zzgl. bauliche Außenanlagen - geschätzt - 5,00 % der Herstellungskosten				1.660,43 €
zzgl. besondere noch nicht berücksichtigte Bauteile, pauschal Kelleraußentreppe, Hauseingangsüberdachung/Vorbau				400,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen Wohnhaus/Anbau zum Wertermittlungsstichtag				rd. <u>35.269,00 €</u>

Die Außenanlagen wurden gemäß Fachliteratur Tillmann, Kleiber Seitz „Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken“, 2. Auflage, Seite 332, Tabelle „Pauschale Ermittlung des Wertanteils baulicher Außenanlagen als Vomhundertsatz des alterswertgeminderten Gebäudewerts“ mit 5 % für durchschnittliche Anlagen in Ansatz gebracht.



8.2 Zusammenstellung der Sachwerte

Wertermittlungsstichtag

04. November 2024

• Bodenwert		407.400,00 €
• Wert der baulichen Anlagen		
- Wohnhaus / Anbau	35.269,00 €	
- Nebengebäude	<u>0,00 €</u>	
Summe der baulichen Anlagen	35.269,00 €	<u>35.269,00 €</u>
vorläufiger Sachwert		442.669,00 €
• Allgemeine Marktanpassung (Sachwertfaktor)	0,92	<u>-35.413,52 €</u>
vorläufiger, marktangepasster Sachwert		407.255,48 €
• besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: Werteinfluss der Mängel und Schäden sowie des Instandhaltungsstaus und der wirtschaftlichen Überalterung pauschal, geschätzt		<u>-50.000,00 €</u>
		357.255,48 €

Sachwert zum Wertermittlungsstichtag

04. November 2024

rd. **357.000,00 €**



Marktanpassung / Sachwertfaktor

Für das Bewertungsobjekt muss im Sachwertverfahren eine Marktanpassung durchgeführt werden. Dies geschieht mit der Anwendung eines Sachwertfaktors, der das Verhältnis des auf dem Markt erzielbaren Marktwerts (= Verkehrswert) zum Sachwert darstellt.

Es ergeben sich Abhängigkeiten zwischen Sachwerten und den anzuwendenden Marktanpassungsfaktoren, die regelmäßig allgemein Gültigkeit besitzen. Abhängigkeiten stellen unter anderem die Kaufkraft in der Region, das Alter des Objekts sowie die Objektgröße und die Ausstattung in Kombination mit der Lage dar.

Begründung für den Sachwertfaktor von 0,92:

- Die Grundstücksmarktbewegung
- Die allgemeine Konjunkturlage
- Die marktabgeleiteten Kenndaten (Marktdatenbanken, Marktberichte der großen Maklerorganisationen, etc.)
- Kontaktgespräche mit am Grundstücksmarkt beteiligten Personen, Immobilienhändlern, Sachverständigen, Baufachleuten und Bauunternehmern
- Berücksichtigung der Besonderheiten des zu bewertenden Objekts bzw. die, auch nach erfolgter Sanierung / Renovierung / Instandsetzung, veraltete Grundrissstruktur, etc.
- In Anlehnung an die Sachwertfaktoren der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen

Sachwertfaktor LK Neuburg-Schrobenhausen 2022 / 2023

EFH, EFH mit ELW und ZFH

$$1,291742876 - 442.669 \text{ €} * 0,000000607788 = 1,02$$

Die Daten stammen aus dem Jahr 2022 / 2023. Der Wertermittlungsstichtag ist der 04. November 2024. Der Immobilienmarkt ist, auch aufgrund der steigenden Baupreise, immer noch unsicher. Die Preise sind seit 2023 weiter eingebrochen. Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um ein großes, eher schlecht ausgenutztes Grundstück, das mit einem alten, inhomogenen, kleinen Einfamilienwohnhaus mit Mängeln, Schäden und Instandhaltungsstau bebaut ist. Deswegen wird ein Sachwertfaktor von 0,92 gewählt.

- In Anlehnung an die Vergleichsfaktoren der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen

LK Neuburg-Schrobenhausen Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser 2022 / 2023

in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße und Wohnfläche

	Bodenrichtwert	Baujahr	Wohnfläche	Verkaufsdatum	Grundstücksfläche	Verkehrswert ohne boG
Eingabezeile	350	1950	128	31.12.2023	1.164	

2.867 €/m²

366.977 €

Der Vergleichswert ist hier schwerlich anzuwenden, da es sich um ein außergewöhnliches Objekt handelt, bei dem eine direkte Vergleichbarkeit nicht unterstellt werden kann.

- nur informativ:
Laut Auszug aus der Kaufpreissammlung wurden in den Jahren 2022 – 2024 in den Gemarkungen Peutenhausen, Aresing und Hörzhausen 6 Verkäufe von ähnlichen Objekten getätigt. Die erzielten Kaufpreise lagen zwischen 315.000 € - 440.000 €. Es handelt sich dabei durchgehend um freistehende Einfamilienwohnhäuser mit einer Grundstücksgröße zwischen 599 m² und 1.020 m². das angegebene Baujahr liegt zwischen 1954 und 1977, die Wohnfläche beträgt 71 m² - 166 m².



Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es liegen Mängel, Schäden, Instandhaltungsstau und ein wirtschaftliche Überalterung vor. Der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale kommt regelmäßig eine 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 insoweit, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale müssen nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV berücksichtigt werden, soweit sie in dem Wertermittlungsverfahren noch keine Berücksichtigung gefunden haben und es sich um solche Merkmale handelt, die den Verkehrswert beeinflussen.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungsstau nach aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode. Trotzdem darf die Wertminderung nicht mit den Kosten gleichgesetzt werden. Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der gewöhnliche Geschäftsverkehr Baumängeln und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt.

Der Werteeinfluss der Mängel, Schäden, des Instandhaltungsstaus sowie der wirtschaftlichen Überalterung wird pauschal auf 50.000 € geschätzt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Abzug nicht um eine kalkulierte Kostenschätzung, sondern um einen Werteeinfluss handelt.

Fazit

Wenn der im Sachwertverfahren ermittelte Wert geringer als der Bodenwert ist, muss man daraus schließen, dass das Grundstück unwirtschaftlich genutzt ist und weist auf eine Freilegung und Wiederverwertung des Grundstücks hin.

Eine Freilegung/Abbruch ist unabhängig davon indiziert, ob der Verkehrswert im Wege des Vergleichs- Ertrags- oder Sachwertverfahrens ermittelt wird.

Das Liquiditätsverfahren kommt zur Anwendung.



9. Liquidationswertverfahren

Das Liquidationswertverfahren wird in der 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 wirtschaftlich nicht mehr genutzt werden kann und der Erhalt der baulichen Anlage (z.B. als Denkmal) auch sonst nicht sinnvoll ist. Die ausgeübte bauliche Nutzung des Grundstücks steht dann in einem wirtschaftlich nicht „reparablen“ Missverhältnis zum Bodenwert.

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 im Sinne des § 40 Abs. 5 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 Nutzung 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.

Berücksichtigung einer anstehenden Freilegung (§ 8 Abs. 3 Satz 2 und 3 ImmoWertV):

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV regelt die Bodenwertermittlung von Grundstücken bei denen mit einem alsbaldigen Abriss (Rückbau) zu rechnen ist. Nach der Grundsatzregelung des § 40 Abs. 1 ImmoWertV bestimmt sich der Bodenwert auch in diesem Fall nach dem Bodenwert eines unbebauten Grundstücks, jedoch ist dieser Wert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Diese Vorgehensweise wird auch als Liquidationsverfahren bezeichnet.



Ein Liquidationsverdacht kann mithin verschiedene Ursachen haben, insbesondere wenn

- a) die bauliche Anlage nicht mehr nutzbar ist,
- b) die bauliche Anlage zwar nutzbar ist, jedoch das Grundstück nach der realisierten Art und Maß der baulichen Nutzung unwirtschaftlich genutzt wird, insbesondere wenn die maßgebliche zulässige bzw. lagetypische Nutzbarkeit aufgrund der Stellung des Baukörpers auf dem Grundstück nicht realisiert wurde,
- 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* 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 unrentierbar sind.

Beurteilung im Bewertungsfall:

In dem hier vorliegenden Bewertungsfall führen im Prinzip alle Punkte zu dem Ergebnis, dass die Freilegung die wirtschaftlich sinnvollste Lösung ist. Es ist jedoch der Fall hervorzuheben, in dem eine bestehende Bebauung der Sanierung und Modernisierung bzw. Umstrukturierung bedarf und sich diese wiederum bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht effektiv realisieren lässt.

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

Eine Sanierung wäre notwendig. Diese ist jedoch aufgrund des vorgefundenen baulichen Zustandes und der Minderausnutzung wirtschaftlich nicht sinnvoll und zielführend.

Ein potentieller Erwerber legt das Grundstück frei und erbaut ein neues Gebäude nach seinen Vorstellungen.

Die Liquidation ist im gewöhnlichen Geschäftsverkehr das zielführende Verfahren.



9.1 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG / Freilegungskosten

Die vorhandene Bebauung stellt eine wirtschaftliche Belastung für das Grundstück dar. Es ist im Rahmen des Verfahrens zu klären, bis wann eine Freilegung der aufstehenden Bausubstanz möglich ist. Es gilt hier zu unterscheiden zwischen sofort freilegbarer Bausubstanz, Grundstücken mit alsbald nicht freilegbarer Bausubstanz, welche zum Beispiel an laufende Mietverträge mit Fristen gebunden sind und Grundstücken mit längerfristig nicht freilegbarer Bausubstanz, zum Beispiel denkmalgeschützten Gebäuden.

In vorliegendem Bewertungsfall wird von sofort freilegbarer Bausubstanz ausgegangen, da keine rechtlichen Bindungen bekannt sind, die dies verhindern könnten.

Der Sachwert des Grundstücks ist gleich dem Bodenwert, vermindert um die Freilegungs- bzw. Abbruchkosten.

Abbruchkosten in Anlehnung an

Baukosten 2024/2025, Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

Abbruchkosten

- Wohnhaus	ca.	31,00 €/m ³ *	833 m ³	=	25.823 €
- Holzhütte	ca.	22,50 €/m ³ *	84 m ³	=	1.890 €
- Gartenlaube	ca.	20,00 €/m ³ *	23 m ³	=	460 €
- Bienenhaus	ca.	22,50 €/m ³ *	58 m ³	=	1.305 €
- Hasenstall	ca.	22,50 €/m ³ *	49 m ³	=	1.103 €
- Kinderspielhaus	ca.	20,00 €/m ³ *	33 m ³	=	660 €
- Holzlege	ca.	20,00 €/m ³ *	38 m ³	=	760 €

- Außenanlagen (inkl. Gewächshäuser) abrechen, Bäume, Hecken etc. roden, pauschal, geschätzt ca.	8,00 €/m ² *	1.164 m ²	=	<u>9.312 €</u>
				41.313 €

Nebenkosten / Unwägbarkeiten

pauschal geschätzt, ca. 15 %				<u>6.197 €</u>
------------------------------	--	--	--	----------------

47.510 €

**Gesamte Abbruchkosten / Freilegungskosten zum
zum Wertermittlungstichtag 04. November 2024**

rd. 47.500 €

Es wird darauf hingewiesen, dass die überschlägig ermittelten Freilegungskosten eine reine Schätzgröße sind.



9.2 Liquidationswert

Bodenwert		407.400,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale boG		
abzügl. Abbruchkosten / Freilegungskosten	ca.	<u>-47.500,00 €</u>
		359.900,00 €
Liquidationswert		
zum Wertermittlungstichtag 04. November 2024	rd.	360.000,00 €



10. Zusammenstellung Sachwert / Liquidationswert

Wertermittlungsstichtag 04. November 2024

	Sachwert	Liquidationswert
• Bodenwert	407.400,00 €	407.400,00 €
• Wert der baulichen Anlage	<u>35.269,00 €</u>	
vorläufiger Wert	442.669,00 €	
• allgemeine Marktanpassung Sachwertfaktor	0,92 <u>-35.413,52 €</u>	
vorläufiger, marktangepasster Sachwert	407.255,48 €	
• besondere objektspezifische - Grundstücksmerkmale: Werteinfluss der Mängel, Schäden und des Instandhaltungsstaus sowie der wirtschaftlichen Überalterung pauschal, geschätzt	<u>-50.000,00 €</u>	
- Freilegungskosten	357.255,48 €	<u>-47.500,00 €</u>
		359.900,00 €
Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 04. November 2024	rd.	360.000,00 €



11. Verkehrswerte, unbelastet

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB 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.

Der Verkehrswert (hier unbelastet) einer Immobilie kann im Hinblick auf zahlreiche Unwägbarkeiten nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung.

Bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile wird der Verkehrswert des Bewertungsobjektes, auch unter Berücksichtigung aller Marktdaten, die mir als Gutachter und Sachverständige bekannt sind, unter erhöhter Gewichtung / unter Heranziehung des Ergebnisses des Liquidationswertverfahrens geschätzt.

Wertermittlungstichtag 04. November 2024

Einfamilienhaus

Westerhamer Straße 3
86565 Gachenbach/Peutenhausen

in Worten: dreihundertsechzigtausend Euro

360.000 €



12. Schlussbemerkung

Eine Untersuchung der Bauwerke auf Holzschädlinge, verdeckte Mängel sowie unzureichende statische Bauteile, ist nicht vorgenommen worden.

Die Beschreibung der Gebäude beruht auf einer Objektbegehung und reflektiert den optisch erkennbaren Gebäudezustand. Bei den Baubeschreibungen wurden nur die wesentlichen und überwiegenden Merkmale aufgeführt. In untergeordneten Teilbereichen können Abweichungen bestehen. Bei dem Ortstermin wurden keine Maßprüfungen vorgenommen. Es wurden keine zerstörenden Prüfungen oder Untersuchungen durchgeführt. Alle Feststellungen erfolgten auf Grundlage der Augenscheinseinnahme. Angaben über nicht sichtbare Bauteile oder Baustoffe beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Auskünften oder Vermutungen. Das Objekt wurde nicht auf versteckte Mängel untersucht.

Eine Funktionsprüfung gebäudetechnischer Anlagen, wie z.B. der Heizungs- und Brauchwassererwärmungsanlage sowie des oder der Rauchkamine, wurde nicht vorgenommen.

Für die Richtigkeit, der zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie der gemachten Angaben, wird keine Gewähr übernommen.

Eintragungen in der Abt. II des Grundbuches wurden auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

Die angegebenen Werte gelten nur für das unbelastete Grundstück.

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Entsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen.

Ebenfalls wurden auch keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen) vorgenommen.

Das Bauwerk wurde ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement etc.) untersucht, wie der Boden nach eventuellen Verunreinigungen (Altlasten).

Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen sowie eventueller privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und Nutzung von Grund und Boden und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.



Dieses Verkehrswertgutachten ist kein Bauschadensgutachten und gibt nur Hinweise auf durch Augenschein erkennbare, einen möglichen Käufer bei seiner Kaufentscheidung beeinflussende Schäden und Mängel an den baulichen Anlagen. Es wird darauf hingewiesen, dass die unterzeichnende Sachverständige für die Ermittlung von Schäden und/oder Mängel im Hochbau nicht öffentlich bestellt und vereidigt und für eine gutachterliche Feststellung hierüber nicht ausreichend sachkundig ist. Zur Ermittlung der genauen Mängel und/oder Schäden in den baulichen Anlagen und der Kosten für die Beseitigung der festgestellten Mängel und/oder Schäden wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Schäden im Hochbau erforderlich. Gleiches gilt für nicht fertiggestellte Bauanteile. Ebenso wird darauf hingewiesen, dass die unterzeichnende Sachverständige für die Bewertung von land- und forstwirtschaftlichen Flächen nicht öffentlich bestellt und vereidigt ist.

Das vorstehende Wertgutachten wurde ausschließlich zur Verwendung durch den Auftraggeber erstellt. Nur bei gesetzlicher Auskunftspflicht darf dessen Inhalt Dritten ohne meine Einwilligung zur Kenntnis gebracht werden.

Eine Haftung gegenüber Dritten wird weder für das ganze Gutachten noch für Teile daraus übernommen.

Weiter werden Dritte, die beabsichtigen, auf Grundlage dieses Gutachtens Vermögensentscheidungen zu tätigen, darauf aufmerksam gemacht, die tatsächlichen und rechtlichen Eigenschaften des Bewertungsobjekts sowie dessen Beschaffenheit eigenständig zu überprüfen.

Eine Veröffentlichung des gesamten Gutachtens oder eines Teils daraus ist ohne schriftliche Genehmigung nicht gestattet.

Ingolstadt, den 06. Februar 2025

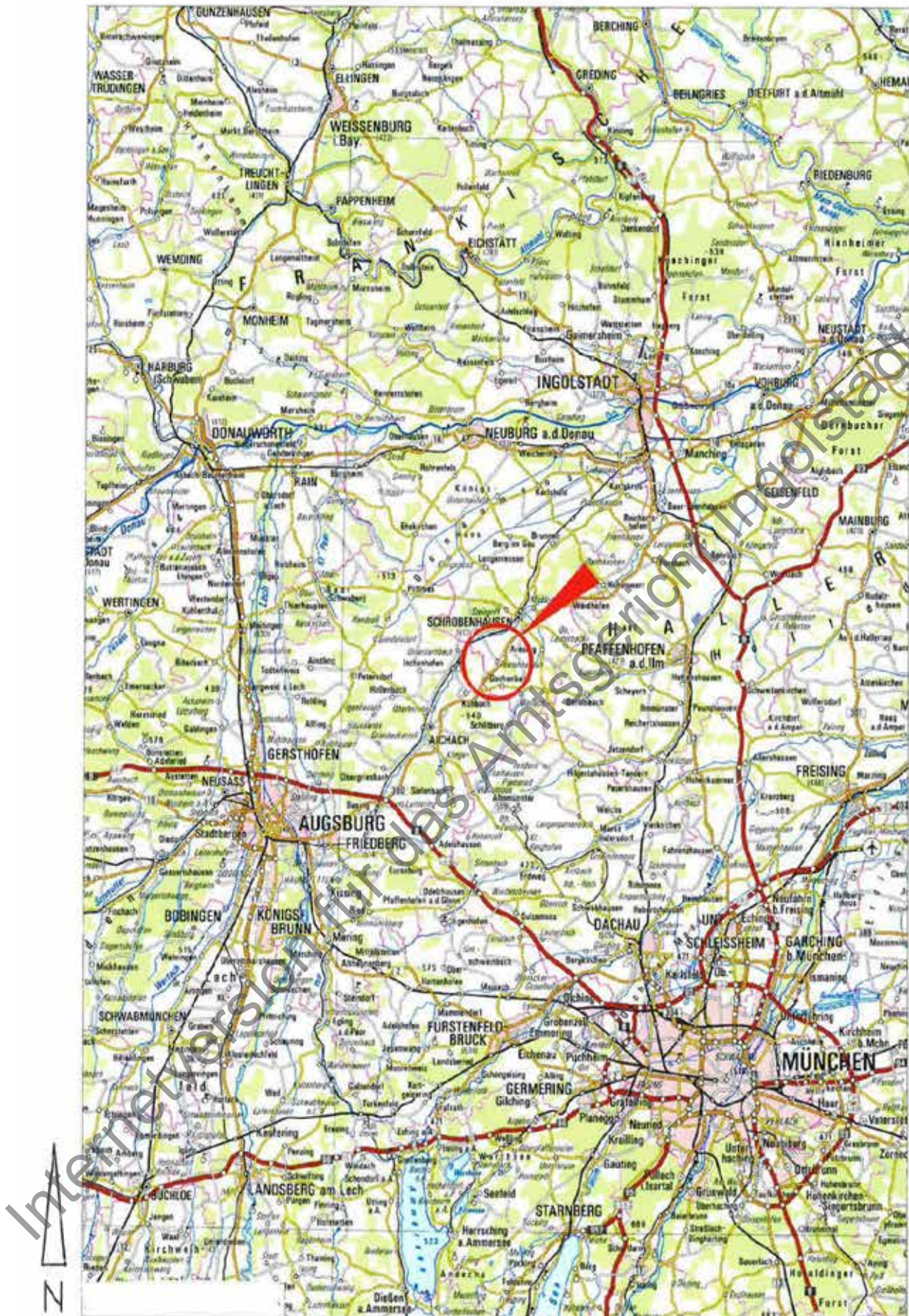
Marisa Gersdorf-Stahn



Anlagenverzeichnis

- Anlage 1** 1 Ausschnitt aus der Übersichtskarte 1:500.000 Bayern
- Anlage 2** 1 Ausschnitt aus der digitalen Ortskarte 1:10.000 Bayern
- Anlage 3** 1 Lageplan, Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Vermessungsamt Ingolstadt vom 26.04.2024 verkleinert und nicht zur Maßentnahme geeignet, Maßstab 1:1000
- Anlage 4** Wohnhaus:
Kopie der vorliegenden Planunterlage von 1935, verkleinert, nicht zur Maßentnahme geeignet und mit eigenen Eintragungen. Die Planunterlagen stimmen mit der Örtlichkeit nicht überein
- Anlage 5** Kopie der vorliegenden Planunterlage von 1958, verkleinert, nicht zur Maßentnahme geeignet und mit eigenen Eintragungen. Die Planunterlagen stimmen mit der Örtlichkeit nicht überein, der dargestellte Anbau wurde so nicht ausgeführt
- Anlage 6** Skala Beurteilung
- Anlage 7 - 27** 21 Fotoseiten mit insgesamt 39 Fotos



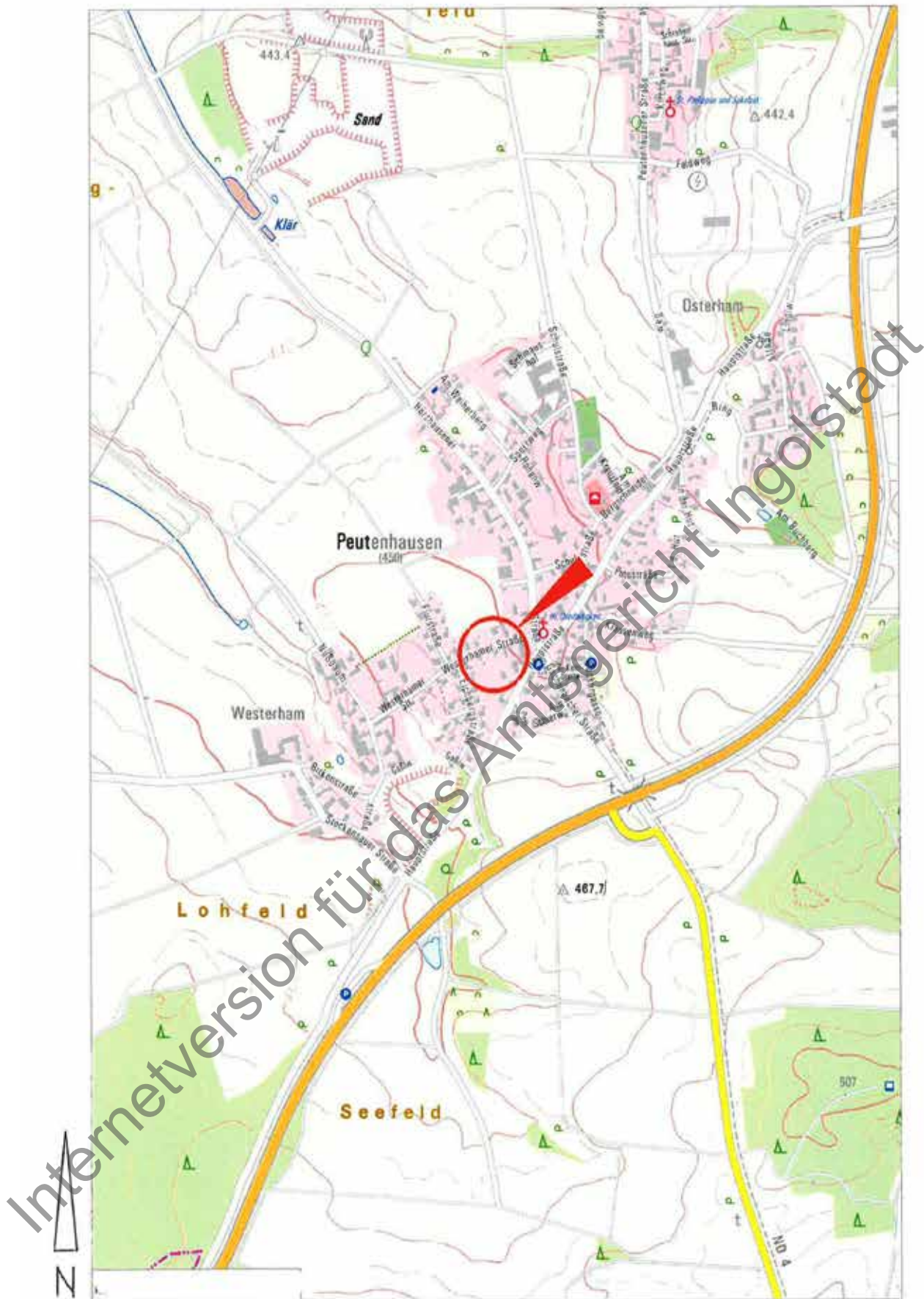


Übersichtskarte
© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
Seite 1 von 1



Sachverständigenbüro M. Gersdorf-Stahn Dipl.-Ing. (FH)
Beckerstraße 7 • 85049 Ingolstadt
Tel. 0841 - 98 11 33 6 • Fax 0841 - 98 11 33 7 • E-Mail buero@gersdorf-stahn.de

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Digitale Ortskarte
© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
Seite 1 von 1



Sachverständigenbüro M. Gersdorf-Stahn Dipl.-Ing. (FH)
Beckerstraße 7 • 85049 Ingolstadt
Tel. 0841 - 98 11 33 6 • Fax 0841 - 98 11 33 7 • E-Mail buero@gersdorf-stahn.de

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Ingolstadt

Rechbergstraße 8
85049 Ingolstadt

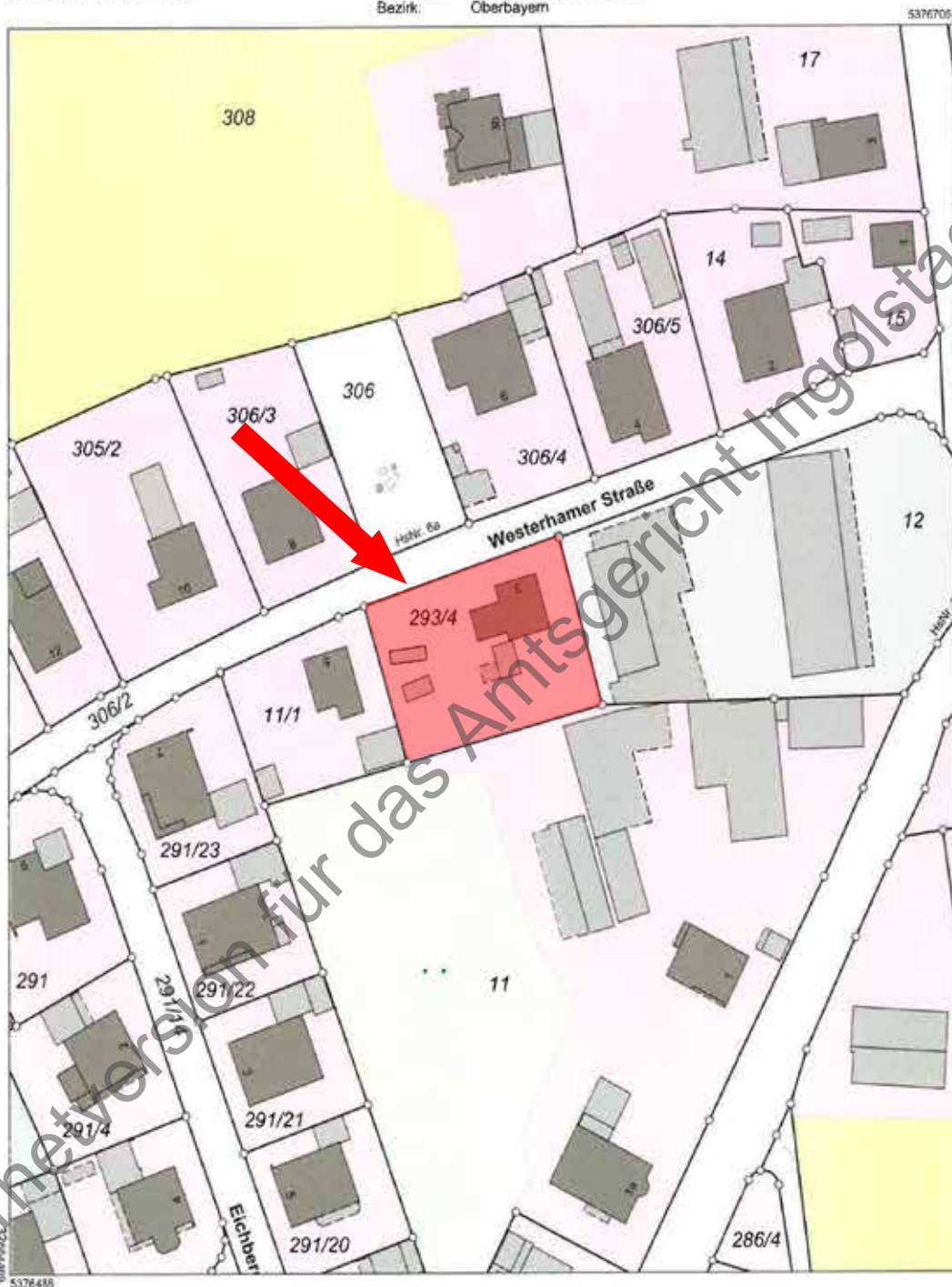
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 26.04.2024

Flurstück: 293/4
Gemarkung: Peutenhausen

Gemeinde: Gachenbach
Landkreis: Neuburg-Schrobenhausen
Bezirk: Oberbayern

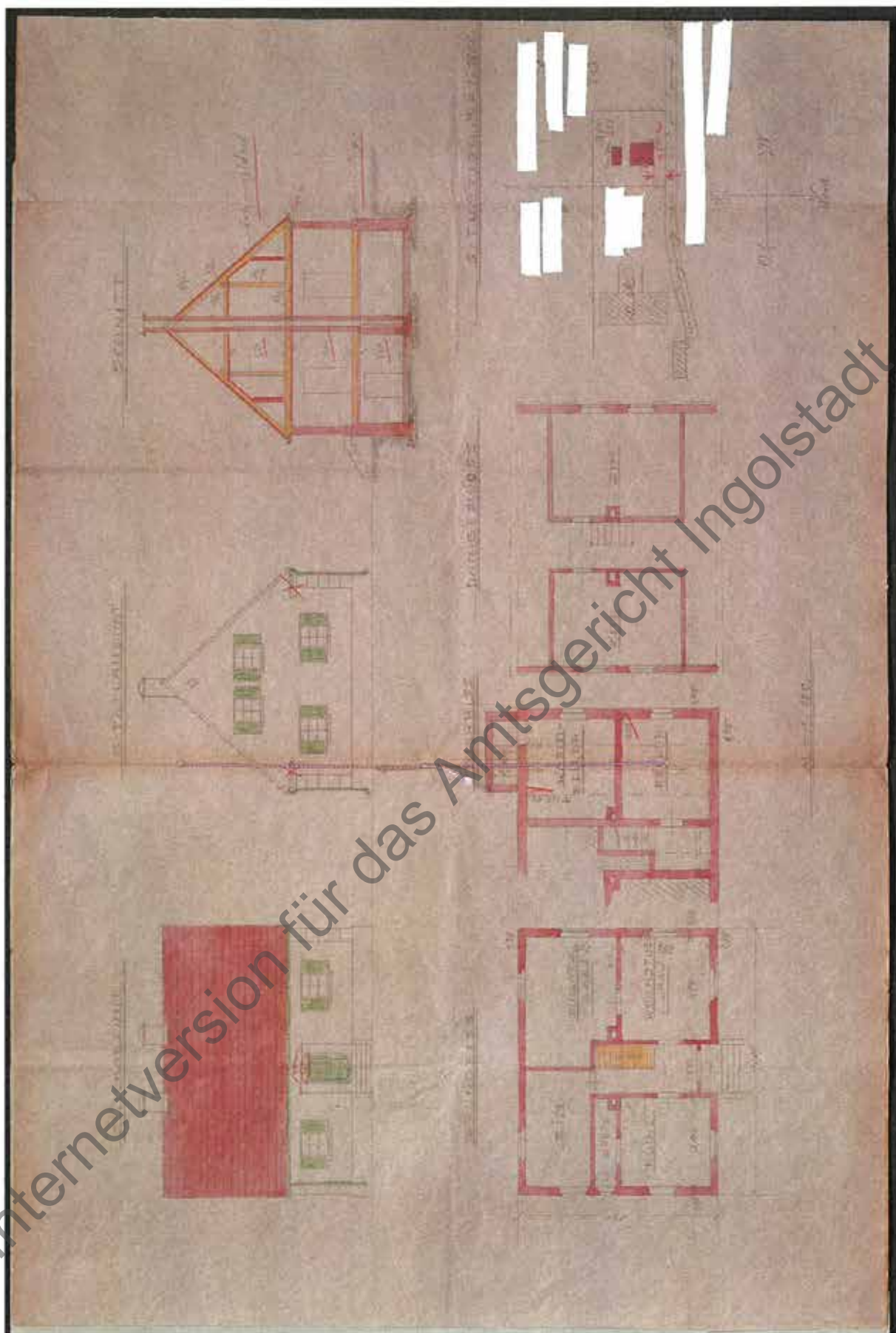


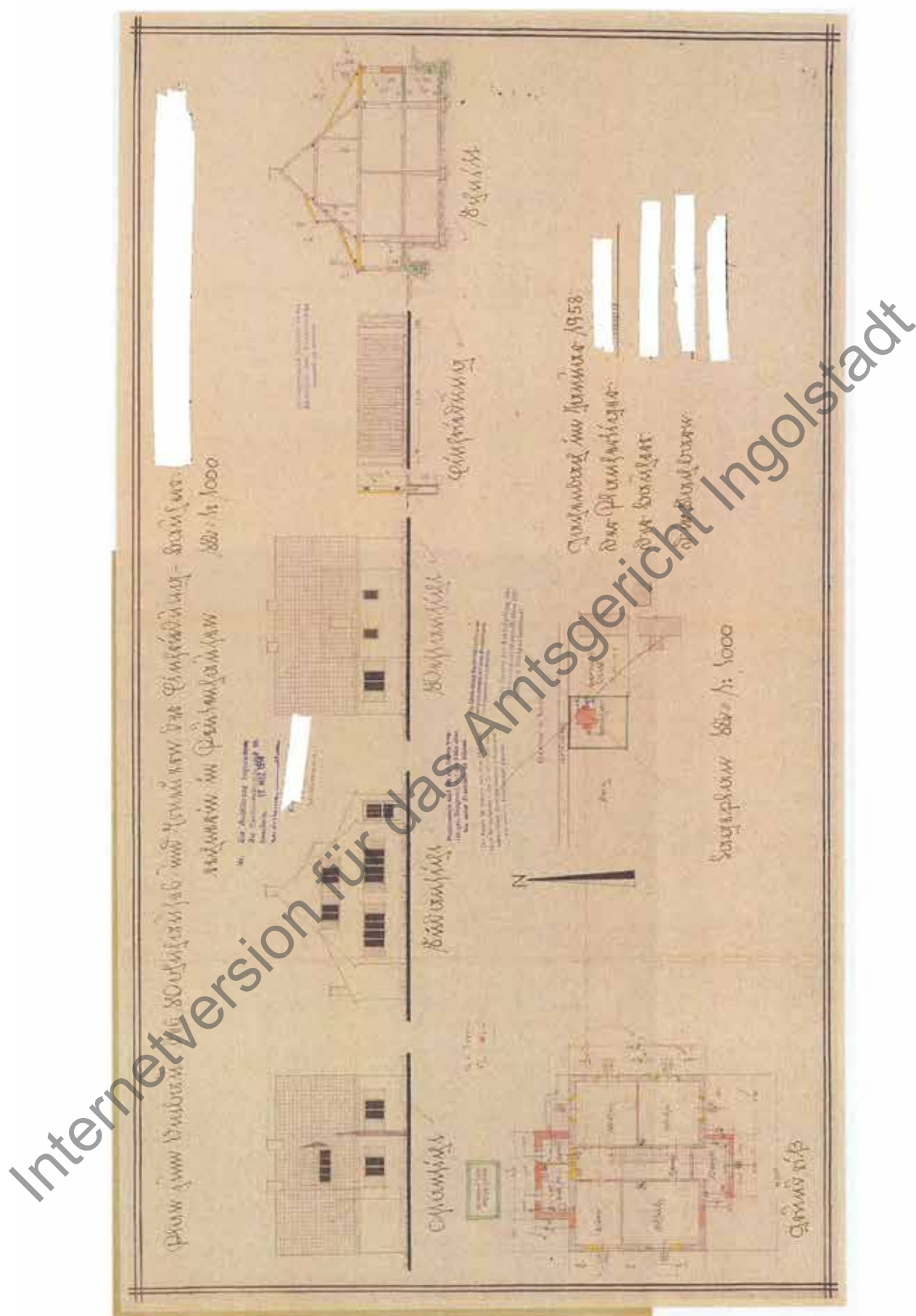
Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.



Sachverständigenbüro M. Gersdorf-Stahn Dipl.-Ing. (FH)
Beckerstraße 7 • 85049 Ingolstadt
Tel. 0841 - 98 11 33 6 • Fax 0841 - 98 11 33 7 • E-Mail buero@gersdorf-stahn.de

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken





Skala Beurteilung in Anlehnung an Schwirley

Wertziffer	Ausdrucksform
0	wertlos
1	unzureichend
2	unbefriedigend
3	ausreichend
4	leicht unterdurchschnittlich
5	mittel
6	leicht überdurchschnittlich
7	gut
8	gehoben
9	sehr gut

Internetversion für das Amtsgericht Ingolstadt





Foto 1: Straßenansicht von Nordost



Foto 2: Straßenansicht von Nord





Foto 3: Straßenansicht von Nordwest



Foto 4: Straßenansicht von West





Foto 5: Weg vom Hauseingang zur Straße



Foto 6: Hauseingang, Stufen mit Rissen



Foto 7: KG, Treppe KG-EG



Foto 8: KG, Flur mit Elektroverteilung, Putz- und Anstrichschäden durch Feuchtigkeit





Foto 9: KG, Öltankraum



Foto 10: KG, Öltankraum mit Feuchtigkeitsschäden



Foto 11: KG, Öltankraum mit Feuchtigkeitsschäden und verrostetem Stahltürblatt



Foto 12: KG, Heizungsraum



Foto 13: KG, Heizungsraum



Foto 14: KG, Heizungsraum mit Feuchtigkeitsschäden am Kamin



Foto 15: KG, Garage (Anbau)



Foto 16: KG, Garage (Anbau), Boden mit Ausblühungen



Foto 17: KG, Kellerraum (Anbau)



Foto 18: EG, Flur 1

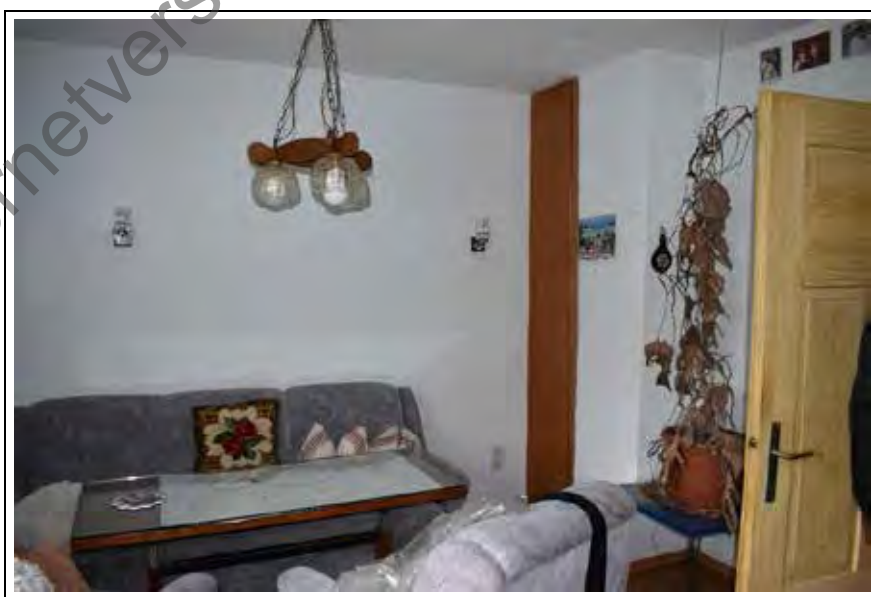


Foto 19: EG, Wohnzimmer





Foto 20: EG, Küche



Foto 21: EG, Küche mit Einbauküche





Foto 22: EG, Durchgangszimmer



Foto 23: EG, WC





Foto 24: EG, Büro

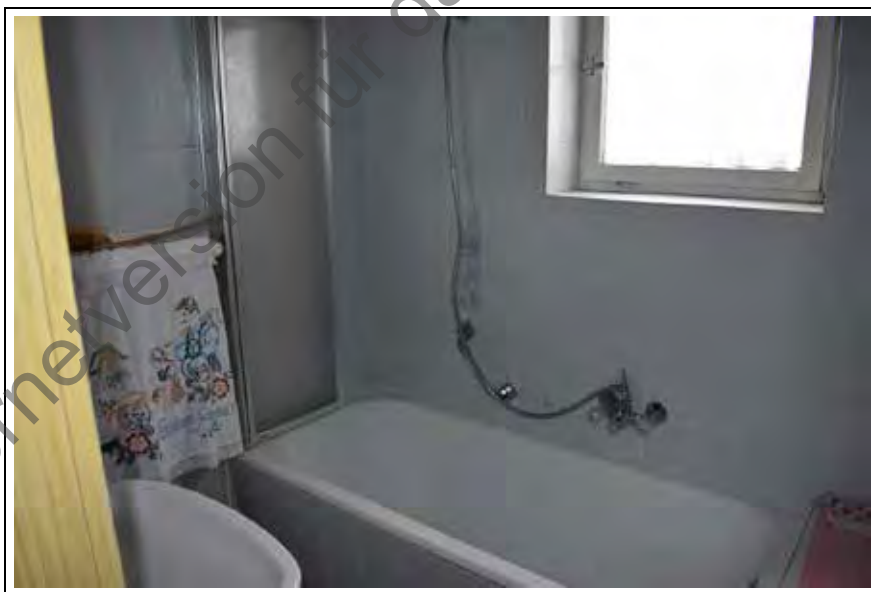


Foto 25: EG, Bad

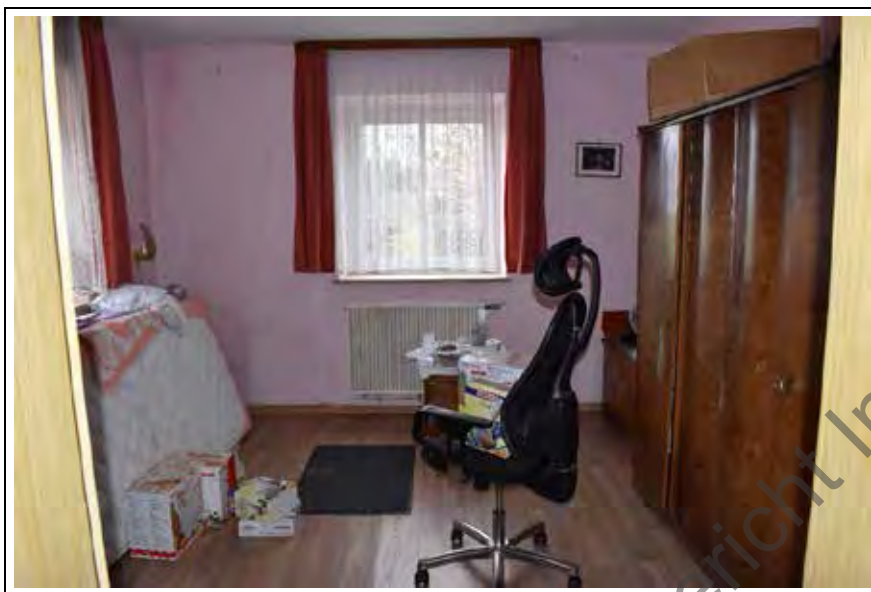


Foto 26: EG, Schlafzimmer





Foto 27: DG, Flur und Tür zum Anbau



Foto 28: DG, Flur



Foto 29: DG, Kinderzimmer 1



Foto 30: DG, Anbau





Foto 31: Spitz (Wohnhaus), Kamin mit Feuchtigkeitsschaden



Foto 32: Abfahrt zur integrierten Garage / Stützmauer



Foto 33: außen liegender Kellerabgang





Foto 34: Holzhütte und Gartenlaube, Blick von West



Foto 35: Bienenhaus, Blick von Ost



Foto 36: Hasenstall, Blick von Nord



Foto 37: Kinderspielhaus, Blick von Nordwest



Foto 38: Holzlege, Blick von Nord



Foto 39: verwilderter Garten und Gewächshäuser, Blick von Nord

