

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

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

Stadthägerstraße 4
86152 Augsburg

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

GUTACHTEN

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



Aktenzeichen:	K 117/23
Bewertungsobjekt:	Einfamilien-Wohnhaus mit Doppelgarage Grenzstraße 9, 86391 Stadtbergen
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Leitershofen, Flurstück 438/8
Grundbuchbezeichnung:	Amtsgericht Augsburg Grundbuch von Leitershofen Blatt 1416
Auftraggeber:	Amtsgericht Augsburg Vollstreckungsgericht
Wertermittlungsstichtag:	27. Februar 2024
Verkehrswert:	800.000 €

INHALTSVERZEICHNIS

1	ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE	4
2	ALLGEMEINE ANGABEN	5
2.1	Fragen des Gerichts	7
3	GRUNDSTÜCKSMERKMALE	8
3.1	Lagebeschreibung	8
3.1.1	Überörtliche Lage	8
3.1.2	Innerörtliche Lage	8
3.2	Rechtliche Gegebenheiten	9
3.2.1	Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs	9
3.2.2	Nicht eingetragene Rechte und Lasten	9
3.2.3	Bauplanungsrecht	9
3.2.4	Bauordnungsrecht	9
3.2.5	Abgabenrechtliche Situation	9
3.2.6	Mietverträge	9
3.2.7	Energieeffizienz	9
3.3	Grundstücksbeschreibung	10
3.3.1	Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße	10
3.3.2	Erschließung	10
3.3.3	Entwicklungszustand	10
3.3.4	Bodenbeschaffenheit	10
4	GEBÄUDEBESCHREIBUNG	11
4.1	Gebäudemerkmale	11
4.2	Ausstattungsmerkmale	12
4.3	Aufteilung	13
4.4	Flächenangaben	13
4.5	Beurteilung der baulichen Anlagen	13
5	WERTERMITTLUNG	15
5.1	Bodenwertermittlung	16
5.2	Sachwertverfahren	17
5.2.1	Erläuterung der Eingangsgrößen	17
5.2.2	Grundstückssachwert	20
5.3	Ertragswertverfahren	21
5.3.1	Erläuterung der Eingangsgrößen	21
5.3.2	Grundstücksertragswert	23
5.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	24
5.5	Ableitung des Verkehrswertes	24
5.6	Zubehörbewertung	25
6	VERKEHRSWERT	26

7	ANLAGEN	27
7.1	Übersichtskarte	27
7.2	Stadtplan	28
7.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster.....	29
7.4	Grundrisse / Schnitt.....	30
7.4.1	Erdgeschoss.....	30
7.4.2	Dachgeschoss	31
7.4.3	Kellergeschoss	32
7.4.4	Schnitt	33
7.5	Berechnung der Bruttogrundfläche	34
7.6	Wohnflächenzusammenstellung	35
7.7	Fotodokumentation: Ortstermin am 27.02.2024.....	37

1 ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE

Objekt	Einfamilien-Wohnhaus mit Doppelgarage in Stadtbergen
Wertermittlungsstichtag	27. Februar 2024
Qualitätsstichtag	27. Februar 2024
Ortstermin	27. Februar 2024
Baujahr	ca. 1978
Sanierung	ca. 2016 bis 2018
Nutzung	Wohnnutzung
Wohnfläche	rd. 169 qm
Stellplätze	Doppelgarage
Grundstückssachwert	818.094 €
Grundstücksertragswert	784.790 €
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-20.000 €
Verkehrswert	800.000 €

2 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber	Amtsgericht Augsburg Die Sachverständige wurde mit Beschluss vom 09.01.2024 beauftragt den Verkehrswert der Liegenschaft Grenzstraße 9 in 86391 Stadtbergen zu ermitteln.								
Zweck des Gutachtens	Wertermittlung des Grundstücks im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.								
Bewertungsobjekt	Mit einem Einfamilien-Wohnhaus und Doppelgarage bebauten Grundstück in Stadtbergen-Leitershofen.								
Grundbuchrechtliche Angaben	<ul style="list-style-type: none">• Amtsgericht Augsburg• Grundbuch von Leitershofen• Blatt 1416								
Bestandsverzeichnis	<table border="1"><thead><tr><th>Nr.</th><th>Flurstück</th><th>Wirtschaftsart und Lage</th><th>Größe</th></tr></thead><tbody><tr><td>2</td><td>438/8</td><td>Grenzstraße 9, Gebäude- und Freifläche</td><td>698 qm</td></tr></tbody></table>	Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe	2	438/8	Grenzstraße 9, Gebäude- und Freifläche	698 qm
Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe						
2	438/8	Grenzstraße 9, Gebäude- und Freifläche	698 qm						
Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)	<table border="1"><thead><tr><th>lfd. Nr.</th><th>Lasten und Beschränkungen</th></tr></thead><tbody><tr><td>4</td><td>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet [...]</td></tr></tbody></table>	lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen	4	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet [...]				
lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen								
4	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet [...]								
Abteilung III	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.								
Ortsbesichtigung	Die Ortsbesichtigung fand am 27. Februar 2024 statt. Anwesend waren: <ul style="list-style-type: none">• der Eigentümer• Sachverständige Dipl.-Ing. Elisabeth Gertz-Mansky Bei der Ortsbesichtigung wurde das Gebäude innen und außen besichtigt.								
Wertermittlungsstichtag	Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. 27. Februar 2024								
Qualitätsstichtag	Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. 27. Februar 2024								

Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen

- Auszug aus dem Grundbuch vom 22.01.2024
- Einsichtnahme in das Bodenrichtwertinformationssystem des Landkreises Augsburg Stand 01.01.2022
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 17.01.2024
- Auskunft der Stadtverwaltung Stadtbergen vom 17.01.2024
- Bauantragsunterlagen "Neubau Einfamilienhaus mit Doppelgarage" mit Baubeschreibung, Wohnflächenberechnung, Bauzeichnungen und Baugenehmigung vom 21.06.1978
- Baugenehmigung "Isolierte Abweichung von den Abstandsflächen" vom 11.12.2015
- Bescheid vom 17.09.2015 über Zurücknahme des Bauantrags "Umbau als Sichtdachstuhl einschließlich Einbau von Dachfenstern"
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Augsburg
- Auskünfte beim Ortstermin
- Geoport Stadtplan und Übersichtskarte

Rechtliche Grundlagen

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

Literatur

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

2.1 Fragen des Gerichts

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

3 GRUNDSTÜCKSMERKMALE

3.1 Lagebeschreibung

3.1.1 Überörtliche Lage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Schwaben
Landkreis	Augsburg
Stadt / Gemeinde	Stadtbergen, Ortsteil Leitershofen
Einwohnerzahl	ca. 15.000 Einwohner, Tendenz leicht steigend
Bundesstraßen	Auffahrt zur Bundesstraße B 300 in ca. 1 km Entfernung
Autobahnzufahrt	Auffahrt zur BAB 8 (München-Stuttgart), Anschlussstelle Gersthofen in ca. 15 km Entfernung
Flughafen	Flughafen München ca. 95 km entfernt
Bahnhof	ICE-Bahnhof Augsburg ca. 5 km entfernt
Öffentliche Verkehrsmittel	Nahverkehrsanschlüsse (Bus) in fußläufiger Entfernung
Nächstgelegene größere Orte	Augsburg ca. 2 km entfernt München ca. 75 km entfernt

3.1.2 Innerörtliche Lage

Wohnlage	Lage in einem ruhigen Wohngebiet im Stadtteil Leitershofen, Entfernung zum Stadtzentrum ca. 2 km, Kindergärten, Grund- und Mittelschule in Stadtbergen, weiterführende Schulen in Augsburg Hochschulen in Augsburg, Ingolstadt, Ulm und München, Allgemein- und Fachärzte in Stadtbergen, Krankenhaus in Augsburg Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und längerfristigen Bedarf sind in Stadtbergen vorhanden.
Umgebungsbebauung	Wohnbebauung, überwiegend freistehende Einfamilien-Wohnhäuser
Immissionen	Besondere Lärmimmissionen konnten beim Ortstermin nicht festgestellt werden. Nördlich an das Grundstück angrenzend befindet sich ein Sportplatz.
Lagebeurteilung	Zusammenfassend ordne ich die Lage in die Kategorie mittlere Wohnlage ein.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

3.2.1 Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
4	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet [...]

zu lfd. Nr. 4 Die Eintragung wirkt sich nicht wertmindernd aus.

3.2.2 Nicht eingetragene Rechte und Lasten

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

3.2.3 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan Wohnbaufläche

Bebauungsplan Das zu bewertende Objekt liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, es handelt sich um einen Bereich der nach den Vorschriften des § 34 BauGB zu bebauen ist. Nach den Bestimmungen des § 34 BauGB sind Bebauungen zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung der Zulässigkeit nach § 34 BauGB entspricht.

3.2.4 Bauordnungsrecht

Die Baugenehmigung vom 21.06.1978 hat der Sachverständigen vorgelegen. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

3.2.5 Abgabenrechtliche Situation

Die Erschließungsbeiträge für die erstmalige Erschließung wurden laut Auskunft der Stadtverwaltung Stadtbergen erhoben und bezahlt. Die Kanalherstellungsbeiträge Ausbau Dachgeschoss sind offen und werden sich auf ca. 350 € belaufen. Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Beiträge für die erstmalige Erschließung oder sonstige Beiträge nach dem kommunalen Abgabenrecht mehr anfallen.

3.2.6 Mietverträge

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet.

3.2.7 Energieeffizienz

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

3.3 Grundstücksbeschreibung

3.3.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße

Straßenfront	ca. 8 m
Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: 698 qm
Grundstücksform	unregelmäßiger Grenzverlauf
topograf. Grundstückslage	annähernd eben

3.3.2 Erschließung

Straßenart	"Grenzstraße" als Wohnerschließungsstraße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, Gehweg vorhanden
Ver- und Entsorgungsanschlüsse	elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

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

3.3.4 Bodenbeschaffenheit

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

4 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

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

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

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

Bauart	Eingeschossiges Einfamilien-Wohnhaus, das Dachgeschoss ist ausgebaut, der Spitzboden ist ausgebaut, das Gebäude ist unterkellert Das Gebäude wurde als OKAL-Fertighaus errichtet.
Baujahr	ca. 1978
Modernisierungen	Zeitraum 2016 bis 2018 umfassende Sanierung: - Erdgeschoss, OKAL-Außenwände wurden entfernt, neues Ständerwerk errichtet, - Einbau Fassadendämmung - Einbau Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung - Erneuerung der Elektroinstallationen, die sich in den Außenwänden befinden - Geschossdecke über Erdgeschoss wurde verstärkt - Dachstuhl wurde neu errichtet, einschließlich Auf-Sparren-Dämmung - Ausbau Dachgeschoss und Spitzboden ca. 2014: - Erdgeschoss, Erneuerung Bad (Angaben des Eigentümers beim Ortstermin)
Bewertungsrelevantes Baujahr	Das Gebäude wird unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen als umfassend modernisiert eingestuft. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf 55 Jahre geschätzt. Bewertungsrelevantes Baujahr = 1999

4.1 Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	Holzständerbauweise
Kellerwände	Massivkeller
Umfassungswände	Holzständerwände mit Dämmung
Geschossdecken	Holzbalkendecke über Erdgeschoss Massivdecke über Kellergeschoss, kellerseitig gedämmt

Treppen	Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen aus Holz zum Dachgeschoss, Raumpartreppe zum Spitzboden, ohne Geländer und ohne Absturzsicherung Massivtreppe mit Tritt- und Setzstufenbelag aus Naturstein zum Kellergeschoss
Dachkonstruktion	Satteldach ohne Aufbauten
Dachdeckung	Betondachsteine
Fenster	Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung, überwiegend Rollläden mit Gurtzug; Kunststoff-Dachflächenfenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung
Türen	Hauseingangstür als Aluminiumtürelement Innentüren überwiegend als furnierte Standardtüren mit Holzzargen
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Terrasse, Gartenhaus, Außentreppe
Garagen	Doppelgarage in Massivbauweise, Dach als Holzkonstruktion, Dacheindeckung Faserzementwellplatten, Stahlschwingtore in Handbetrieb

4.2 Ausstattungsmerkmale

Wände	in Wohnräumen überwiegend Verputz mit Anstrich
Decken	in Wohnräumen überwiegend Verputz / Verkleidung mit Anstrich
Fußböden	in Wohnräumen überwiegend als Laminatbelag
San. Ausstattung	<u>Erdgeschoss:</u> Gäste-WC ausgestattet mit Waschtisch und WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Teilverfliesung der Wände; Bad ausgestattet mit Badewanne, Duschtasse mit Glasduschabtrennung, 2 Waschtische und WC, Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest <u>Spitzboden:</u> Schlafraum ausgestattet mit Badewanne, Duschtasse mit Glasduschabtrennung, Waschtisch und separatem WC Fußboden Laminat Die Ausstattung der Sanitärräume wird als mittel beurteilt.
Heizung	Ölbefeuerte Zentralheizungsanlage (Brennwerttechnik), vermutlich bauzeittypische Kunststofföltanks in Auffangwanne, Solarthermie zur Heizungsunterstützung, Erdgeschoss: Plattenheizkörper mit Thermostatsteuerung Dachgeschoss: Beheizung über Lüftungsanlage
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung, zusätzlich über Solarthermie
Lüftungseinrichtung	dezentrale Lüftungseinrichtungen mit Wärmerückgewinnung

Küchenausstattung	Einbauküche im Dachgeschoss: Ausstattung: Ceran-Kochfeld (Induktion) mit integriertem Dunstabzug, Geschirrspülmaschine, Neupreis: ca. 35.000 €, Einbau ca. 2018 (Angabe des Eigentümers)
Elektroinstallation	normale Ausstattung, Hausanschluss über Dachständer

4.3 Aufteilung

Erdgeschoss	4 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Flur, Terrasse
Dachgeschoss	1 Zimmer mit Küche
Spitzboden	ausgebauter Raum mit Sanitäreinrichtungen
Kellergeschoss	Kellerräume, Heizraum, Flur

4.4 Flächenangaben

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

Bei der Ermittlung der Wohnflächen wurde auf die Berechnungen der Bauantragsunterlagen zurückgegriffen, die Maße wurden vor Ort nicht überprüft.

Wohnfläche	rd. 169 qm in Erd- und Dachgeschoss
Bruttogrundfläche	Wohnhaus: rd. 349 qm Garage: rd. 42 qm

4.5 Beurteilung der baulichen Anlagen

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

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

Ausbau Spitzboden	<ul style="list-style-type: none">• Für den Ausbau des Spitzbodens liegt keine Baugenehmigung vor. Es wurde nicht geprüft, ob der Ausbau des Spitzbodens genehmigungsfähig wäre.• Die eingebaute Raumsparntreppe genügt vermutlich nicht den Anforderungen an einen Rettungsweg, ob brandschutztechnische Anforderungen erfüllt sind, konnte nicht geprüft werden.
Erdgeschoss	<ul style="list-style-type: none">• Terrasse ist nicht fertiggestellt• Geländer/Absturzsicherung an Außentreppe fehlt• Treppe zum Dachgeschoss ohne Handlauf
Kellergeschoss	<ul style="list-style-type: none">• teilweise Fehlstellen an Dämmung der Kellerdecke
Garage	<ul style="list-style-type: none">• Die Dachdeckung wurde im Rahmen dieses Wertgutachtens nicht auf Asbest untersucht. Es ist wahrscheinlich, dass es sich bei den Faserzementwellplatten um asbesthaltiges Material handelt. Es ergeben sich u.U. erhöhte Kosten mit asbestzementgebundenen Baustoffen, wenn diese saniert oder erneuert werden.• Durchfeuchtungen an rückwärtiger Außenwand.

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

Der Werteinfluss durch die beschriebenen bautechnischen Beanstandungen wird auf 20.000 € geschätzt. Die Wertminderung erfolgt nicht in der Höhe der tatsächlichen Kosten, sondern nur um den geschätzten Betrag, um den das Objekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Wert gemindert wird. Die tatsächlichen Kosten können höher sein. Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.

Anmerkung:

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

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

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

5 WERTERMITTLUNG

Vorgehensweise

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

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

Zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

Vergleichswertverfahren

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

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

Ertragswertverfahren

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

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

Sachwertverfahren

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

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

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

¹ §6 Abs. 1, ImmoWertV 2021

5.1 Bodenwertermittlung

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Augsburg hat für das Gebiet, in dem sich das bebaute Grundstück befindet, einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von **880 €/qm** festgestellt (Stand 01.01.2022).

Dieser Richtwert bezieht sich auf eine Richtwertzone mit folgenden Merkmalen:

- baureifes Land
- Wohnbaufläche
- erschließungsbeitragsfrei

Anpassung des Bodenrichtwertes

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

Beschaffenheitsfaktoren:

- Grundstücksgröße 698 qm
- annähernd rechteckiger Zuschnitt
- Nähe Sportplatz

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **850 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	850 €/qm
Grundstücksgröße	698 qm
Bodenwert absolut gerundet	593.300 €

5.2 Sachwertverfahren

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

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert nach folgendem Schema berechnet.

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

5.2.1 Erläuterung der Eingangsgrößen

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

Auszug NHK 2010, Kostenkennwerte Freistehende Einfamilienhäuser

Typ 1.12 Keller-, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

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

Nach sachverständiger Würdigung wurde der NHK-Ansatz entsprechend der jeweiligen Standardstufe der Standardmerkmale ermittelt.
Standardstufe: i.M. 3,6

gewogener Grundflächenpreis	930 €/qm BGF
-----------------------------	--------------

Auszug NHK 2010, Kostenkennwerte Garagen

Typ 14 Einzelgaragen

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

Baupreisindex

Nach § 36 (2) ImmoWertV sind die aus den Kostenkennwerten ermittelten Herstellungskosten mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Die Baupreissteigerung von 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag betrug laut dem Bericht des Statistischen Bundesamtes + 81,2 Prozent.

Baupreisindex	1,812
---------------	-------

Bruttogrundfläche

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

Wohnhaus	rd. 349 qm
Garage	rd. 42 qm

Regionalfaktor

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

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

Alterswertminderung

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

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

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die Dauer verlängern oder verkürzen.

wirtschaftliche Restnutzungsdauer	rd. 55 Jahre
-----------------------------------	--------------

Alterswertminderungsfaktor	0,69
----------------------------	------

Bauliche Außenanlagen

Auf dem zu bewertenden Grundstück befinden sich bauliche Außenanlagen, wie

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Zuwegung
- Gartenhaus
- Terrasse

Die Herstellungskosten für diese baulichen Außenanlagen werden regelmäßig pauschaliert angesetzt.

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

Zeitwert Garage

Grundflächenpreis	245 €/qm
Baupreisindex	1,812
Normalherstellungskosten	444 €/qm
Bruttogrundfläche	42 qm
Zwischenwert	18.650 €
Alterswertminderungsfaktor	0,25

Zeitwert Garage	4.663 €
-----------------	---------

Marktanpassung

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

Mit Sachwertfaktoren sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Sachwertfaktoren sind Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden. Nach ImmoWertV § 7 (1) und § 21 (1) sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mittels Sachwertfaktoren erfasst werden.

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

Eingangsgrößen

Vorläufiger Sachwert: 1.000.000 €
 Lagepunkte: 80
 Restnutzungsdauer: 55 Jahre
 Bewertungsstichtag 01.01.2023

Ergebnis

Geschätzter Streubereich: 0,89 bis 0,96

Unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor in Höhe von 0,80 für marktkonform und angemessen.

Sachwertfaktor	0,80
----------------	------

Bodenwert

s. Bodenwertermittlung

5.2.2 Grundstückssachwert

	Kostenkennwert Gebäudetyp 1.31		930 €/qm
x	Baupreisindex	1,812	756 €/qm
=	Normalherstellungskosten		1.686 €/qm
x	Bruttogrundfläche		349 qm
=	Herstellungswert d. baulichen Anlagen		588.267 €
x	Alterswertminderungsfaktor	0,69	404.434 €
x	Regionalfaktor	1,00	404.434 €
+	Herstellungswert bauliche Außenanlagen	5,00%	20.222 €
=	Zwischenwert		424.655 €
+	Zeitwert Garage		4.663 €
=	Gebäudesachwert		429.318 €
+	Bodenwert		593.300 €
=	vorläufiger Verfahrenswert		1.022.618 €
x	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor		0,85
=	marktangepasster Verfahrenswert		818.094 €

5.3 Ertragswertverfahren

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

Der Ertragswert hängt von verschiedenen Eingangsgrößen ab:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer
- Liegenschaftszinssatz
- Bodenwert

5.3.1 Erläuterung der Eingangsgrößen

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

Rohertrag

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

Beschaffenheitsfaktoren des Wohngebäudes

- Einfamilien-Wohnhaus, ca. 169 qm Wohnfläche in Erd- und Dachgeschoss
- umfassend modernisiert
- Zentralheizung
- Bad/WC in guter Ausstattung
- Doppelgarage
- Gartennutzung

Marktüblicher Mietertrag

Einfamilienhäuser werden i.d.R. zu Pauschalpreisen vermietet. Ich halte einen Mietertrag von 1.600 €/Monat, einschließlich Doppelgarage für marktüblich erzielbar.

Rohertrag	rd. 19.200 €/Jahr
-----------	-------------------

Tatsächlicher Mietertrag

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet.

Bewirtschaftungskosten

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

Verwaltungskosten

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

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

Instandhaltungskosten Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.
 In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
 rd. 13,80 €/qm Wohnfläche/Jahr
 104 € jährlich je Garage oder Einstellplatz

Instandhaltungskosten	rd. 2.540 €/Jahr
-----------------------	------------------

Mietausfallwagnis Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.
 In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
 Wohnnutzung: 2 Prozent

Mietausfallwagnis	rd. 384 €/Jahr
-------------------	----------------

Zusammenfassung **Bewirtschaftungskosten** rd. 3.367 €/Jahr

Der Reinertrag wird mittels Liegenschaftszinssatz und wirtschaftlicher Restnutzungsdauer kapitalisiert.

Liegenschaftszinssatz Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) nach § 21 ImmoWertV 2021 ist der Zinssatz, mit dem Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

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

Eingangsrößen Monatskaltmiete je qm Wohnfläche: rd. 9,00 €/qm
 Wohnfläche: 152 qm
 Lagepunkte: 80
 Bewertungsstichtag 30.06.2022

Ergebnis Geschätzter Streubereich: 0,6 bis 1,4

Unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 1,75 % für marktkonform und angemessen.

Gesamtnutzungsdauer wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer rd. 80 Jahre

Restnutzungsdauer wirtschaftliche Restnutzungsdauer rd. 55 Jahre

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

Barwertfaktor	35,135
---------------	--------

Bodenwertverzinsung

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

1,75 % Reinertragsanteil des Bodenwertes	10.383 €
--	----------

Bodenwert

s. Bodenwertermittlung

5.3.2 Grundstücksertragswert

	Rohertrag	19.200 €
-	Bewirtschaftungskosten	3.367 €
=	Reinertrag	15.833 €
-	Reinertragsanteil des Bodenwertes	10.383 €
=	Gebäudereinertrag	5.450 €
x	Barwertfaktor	35,135
=	Gebäudeertragswert	191.490 €
+	Bodenwert	593.300 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	784.790 €

5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

Bautechnische Beanstandungen Der Werteeinfluss durch bautechnische Beanstandungen wird pauschal auf 20.000 € geschätzt (s. Pkt. 4.5 des Gutachtens).

Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-20.000 €
--	-----------

5.5 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufige Verfahrensergebnisse:

vorläufiger Grundstückssachwert	818.094 €
vorläufiger Grundstücksertragswert	784.790 €

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-20.000 €
---	-----------

Nachfolgend wird die Abweichung des Grundstückssachwertes zum Grundstücksertragswert dargestellt:

Grundstückssachwert	798.094 €
Grundstücksertragswert	764.790 €

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

Verkehrswert gerundet	800.000 €
------------------------------	------------------

5.6 Zubehörbewertung

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

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

Vorbemerkung

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

Dachgeschoss, Einbauküche: Ceran-Kochfeld (Induktion) mit integriertem Dunstabzug, Geschirrspülmaschine,

Angabe des Eigentümers: Neupreis: ca. 35.000 €, Einbau ca. 2018 (s. Foto 13)

Der Zeitwert des vermeintlichen Zubehörs wird zum Wertermittlungsstichtag pauschal bewertet mit:
5.000 €

6 VERKEHRSWERT

Definition

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre².

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

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

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale wird der Verkehrswert der Liegenschaft Grenzstraße 9 in 86391 Stadtbergen am Wertermittlungstichtag 27. Februar 2024 geschätzt auf

800.000 €

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

Das vorliegende Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen erstellt und umfasst:

26 Seiten = 43.111 Zeichen (aufgerundet auf 44.000 Zeichen)

10 Blatt Anlagen

10 Seiten Fotodokumentation (20 Fotos)

Augsburg, den 21. Mai 2024

Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

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

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

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

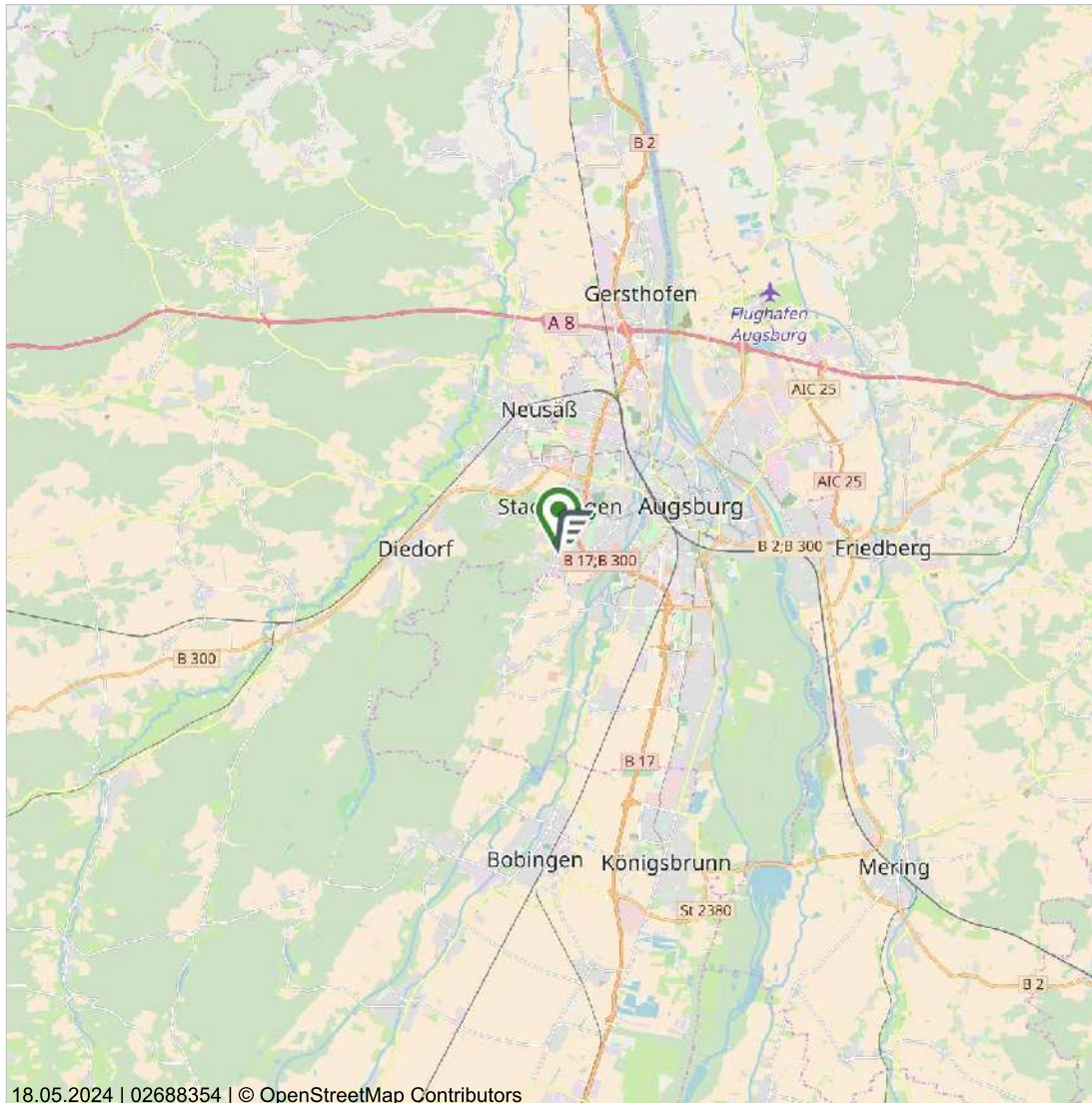
² § 194 BauGB

7 ANLAGEN

7.1 Übersichtskarte

Übersichtskarte on-geo

86391 Stadtbergen, Grenzstr. 9



18.05.2024 | 02688354 | © OpenStreetMap Contributors

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



0

20.000 m

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

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

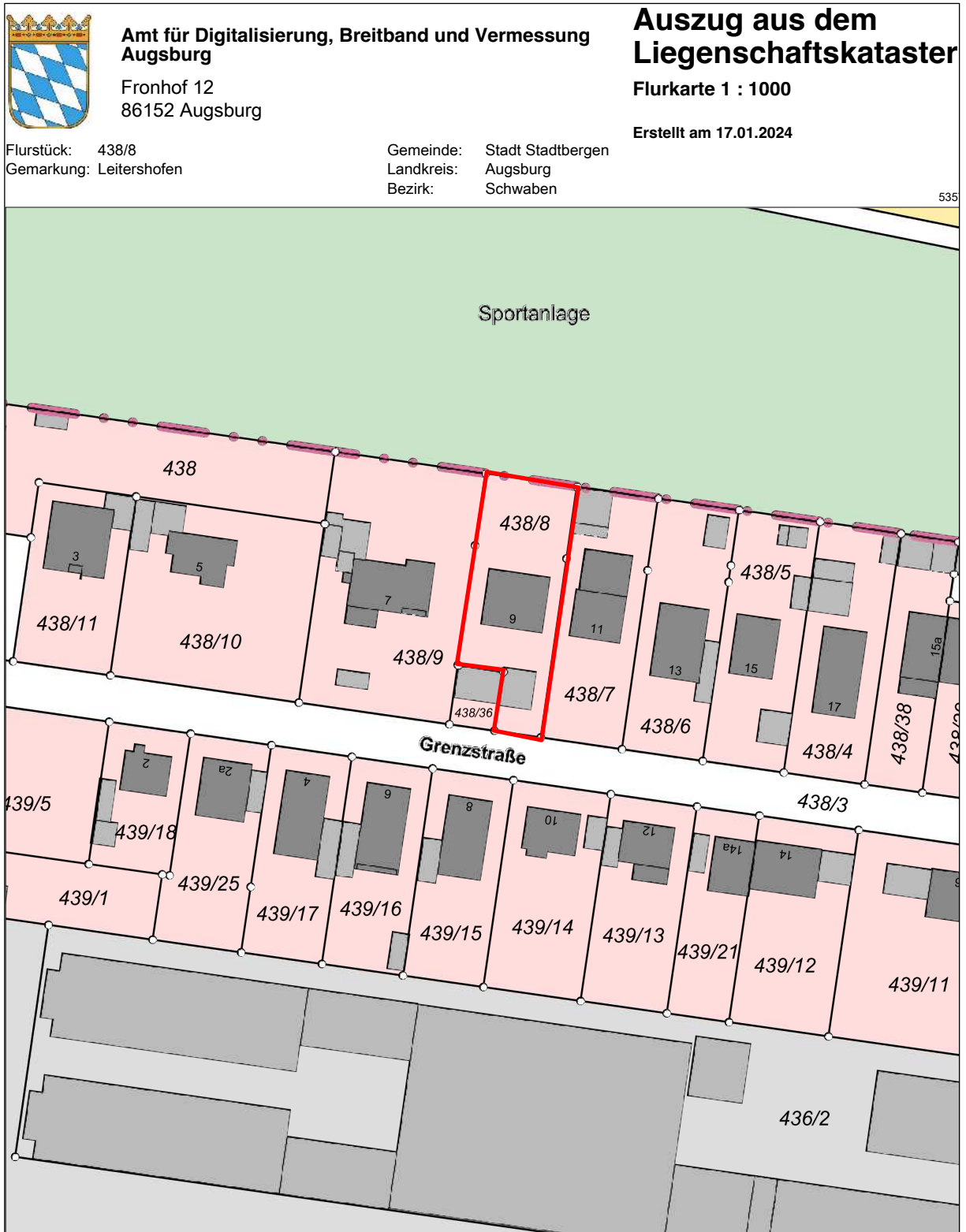
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

7.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

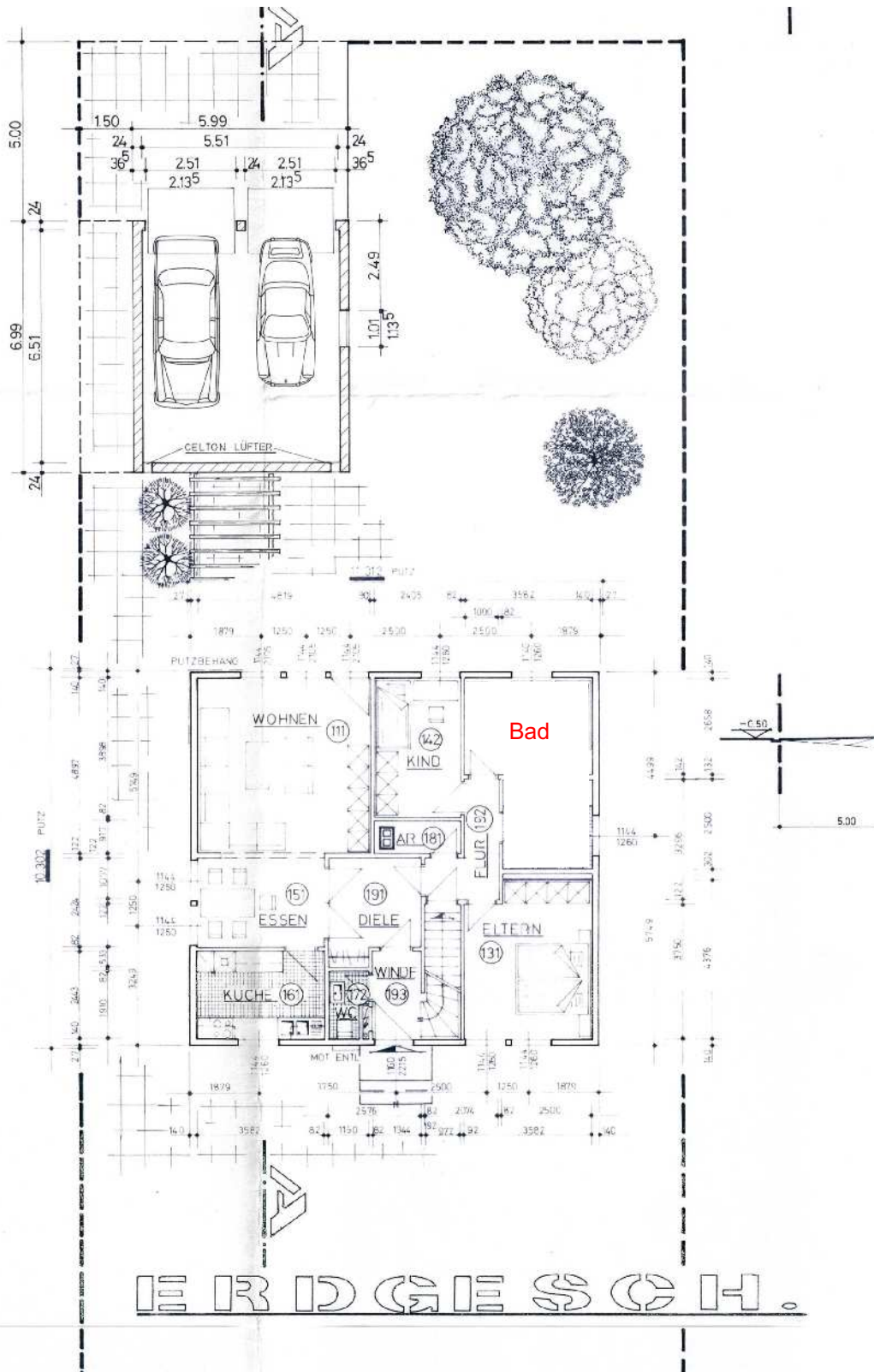


[Auszug aus dem Liegenschaftskataster; © LVG, Nr. 2295/2009](#)

7.4 Grundrisse / Schnitt

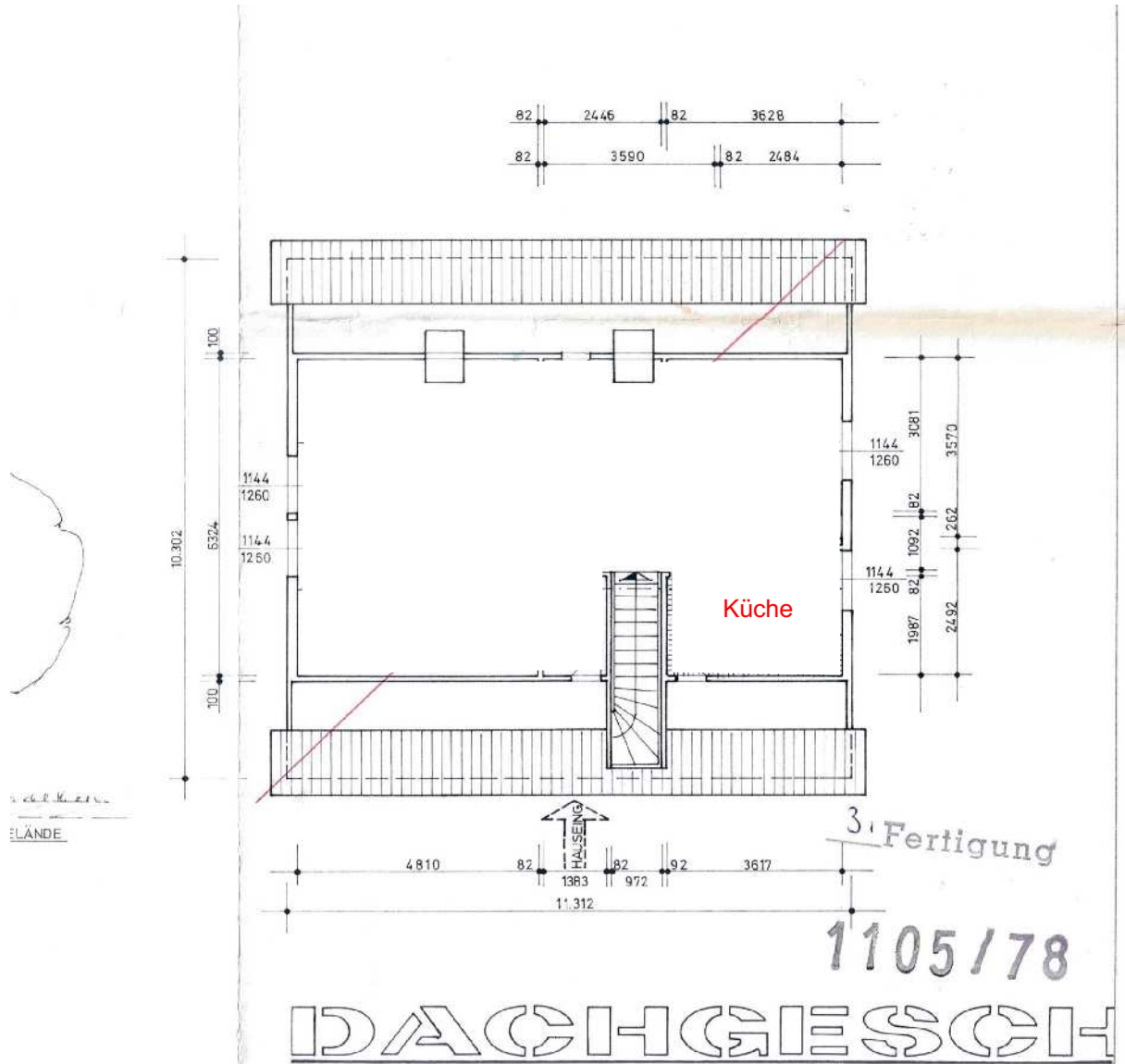
7.4.1 Erdgeschoss

(ohne Maßstab)



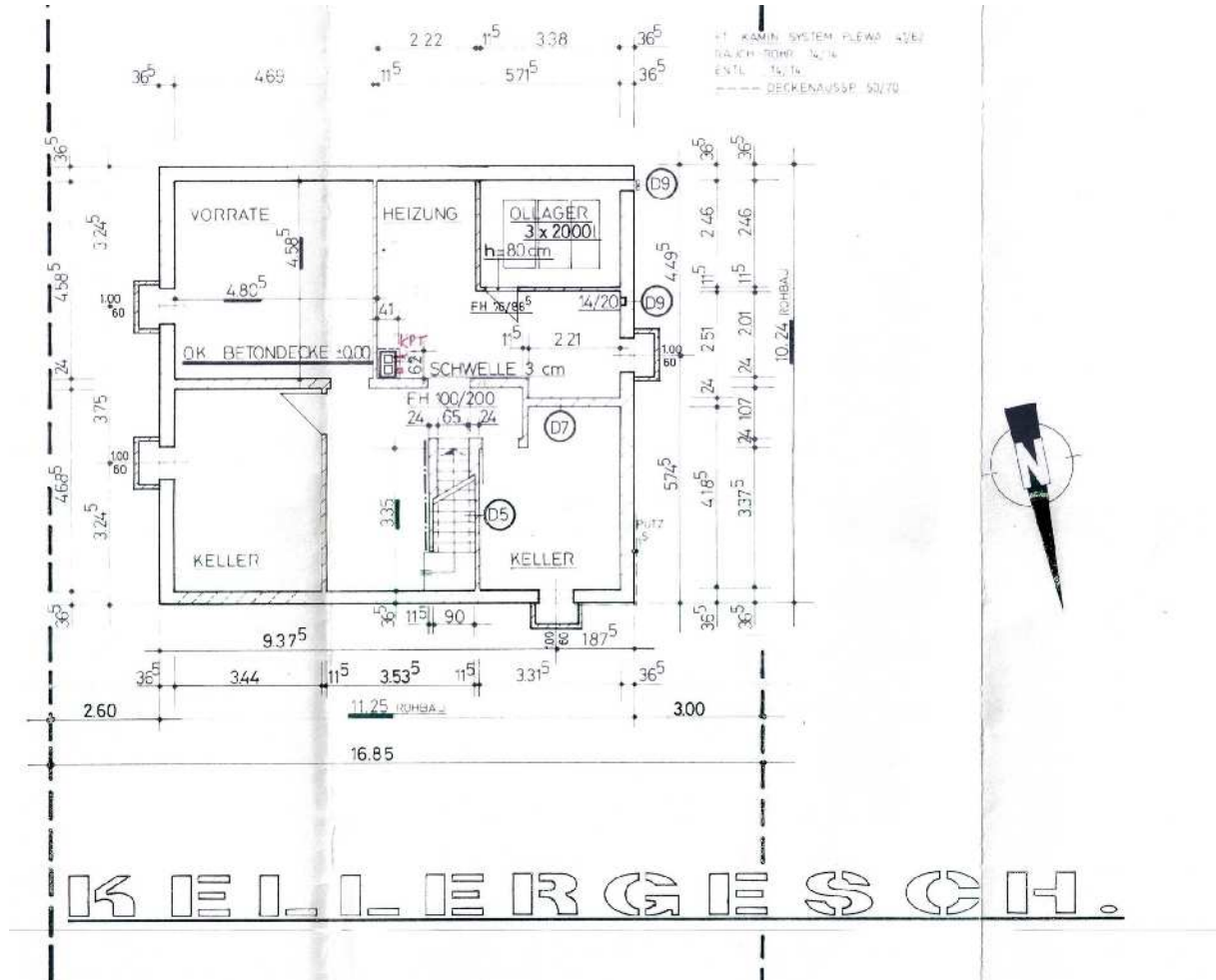
7.4.2 Dachgeschoss

(ohne Maßstab)



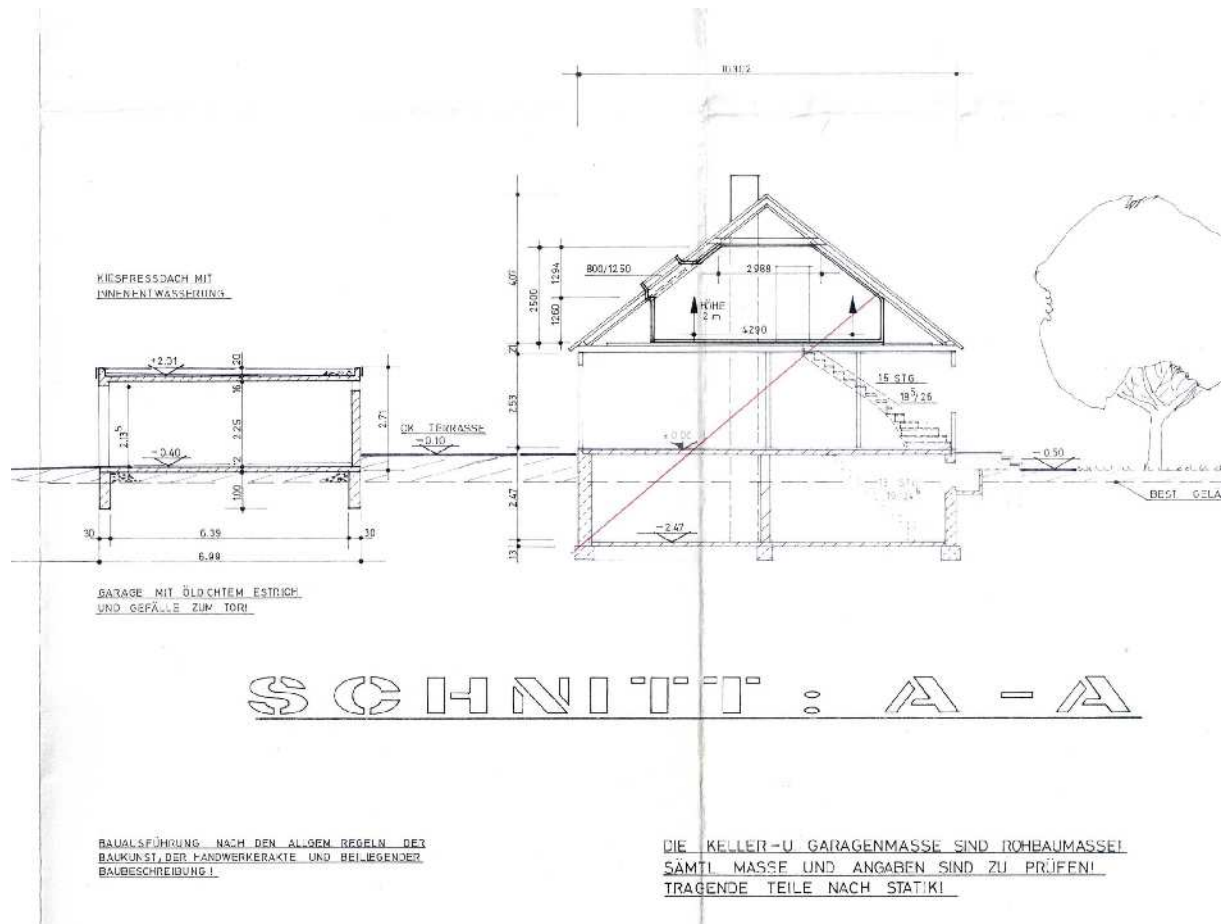
7.4.3 Kellergeschoss

(ohne Maßstab)



7.4.4 Schnitt

(ohne Maßstab)



7.5 Berechnung der Bruttogrundfläche

Vorbemerkung:

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

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

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,

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

Bereich c: nicht überdeckt.

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

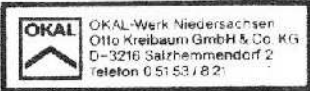
Nicht zur Bruttogrundfläche gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen.


Wohnhaus				
Geschoss		Länge (m)	Breite (m)	BGF (qm)
Kellergeschoss	+	11,250	10,240	115,20
Erdgeschoss	+	11,312	10,322	116,76
Dachgeschoss	+	11,312	10,322	116,76
Summe	=			348,72

Garage				
Geschoss		Länge (m)	Breite (m)	BGF (qm)
Erdgeschoss	+	6,990	5,990	41,87
Summe	=			41,87

7.6 Wohnflächenzusammenstellung

Die Flächenangaben wurden der Bauakte entnommen, die Maße wurden vor Ort nicht überprüft.

RAUM NR	BERECHNUNGSANSATZE	ANZAHL DER AUFENTHALTS RAUME	WOHN- UND SCHLAF- RAUME m ²	KUCHEN m ²	NEBENRÄUME m ²
111	4,897 x 4,819	1	23,60		
131	4,376 x 2,500 + 3,750 x (3,582 - 2,500 = 1,082)	1	10,94 4,06		
141	2,658 x 3,582	1	9,52		
142	2,405 x 3,098	1	9,38		
151	2,424 x 3,582 0,533 x 1,150	1	8,68		0,61
161	2,443 x 3,582	1		8,75	
171	2,500 x 2,500				6,25
172	1,150 x 1,910 - 1,006 x 0,235 (Zählerschrank)				2,20 - 0,24
181	2,405 x 0,917				2,21
191	2,576 x 2,424				6,24
192	3,296 x 1,000 + 1,077 x (2,074 - 1,000 = 1,074)				3,30 1,16
193	2,443 x 1,344 - 0,405 x 0,405 (Schornstein)				3,28 - 0,16
		6	66,18	8,75	24,05
GESAMTSUMME NACH DIN 283:					99,78
NACH DER II. BERECHNUNGSVERORDNUNG FASSUNG VOM 14.12.1970, 44, ZIFF. (3) 1 (III - 10 %)					89,80
TYP E 117-450		BERECHNUNG DER WOHN- U. NUTZFLÄCHEN			
 OKAL-Werk Niedersachsen Otto Kreibaum GmbH & Co. KG D-3216 Salzhemmendorf 2 Telefon 051531821	gez.	BUCHHOLZ	Datum	26.10.77	Z.-Nr.
	ges.		Datum		142.453 B
	gen.		Datum		AUSE:
	geänd.		Datum		0577
Alle gesetzlichen Urheber-Rechte vorbehalten. Diese Zeichnung darf ohne unsere Genehmigung weder vervielfältigt noch dritten Personen und Konkurrenzfirmen zugänglich gemacht werden. OKAL-Werk Niedersachsen Otto Kreibaum KG					

RAUM NR.	BERECHNUNGSANSATZE	ANZAHL DER AUFENTHALTS RÄUME	WOHN- UND SCHLAF- RÄUME m ²	KÜCHEN m ²	NEBENRÄUME m ²
911	$(7,538 - 0,718 = 6,820) \times 4,810$	1	32,80		
921	$(3,688 - 1/2 \times 0,718 = 3,329) \times 2,446$	1	8,14		
941	$(4,177 - 1/2 \times 0,718 = 3,818) \times 2,484$ + $3,329 \times (3,628 - 2,484 = 1,144)$	1	9,48 3,81		
971	$(1,987 - 1/2 \times (0,718 - 0,607) = 1,932) \times 3,617$ + $2,484 \times (2,492 - 1,987 = 0,505)$				6,99 1,24
981	$(2,594 - 1/2 \times 0,718 = 2,235) \times 1,383$				3,09
991	$1,092 \times 3,590$ - $0,678 \times 0,575$ (Schornstein)				3,92
<p style="text-align: center;">GEPRÜFT AUGSBURG, DEN 15. Juni, 1978 L.A. DER KREISBAUMEISTER <i>Kohler</i></p> <p style="text-align: center;">OKAL Für das OKAL-Haus ab Oberkante Kellerdecke OKAL-Werk Bayern Otto Kreibaum GmbH & Co.KG 8301 Eisenhof, Niederbayern</p>					
		3	53,84		15,24
GESAMTSUMME NACH DIN 283:					69,08
NACH DER II. BERECHNUNGSVERORDNUNG FASSUNG VOM 14. 12. 1970 44, ZIFF. (3) 1. ($\leq - 10\%$)					GESAMT: 151,97 m² 62,17
TYP E117-400 48°		BERECHNUNG DER WOHN=U. NUTZFLÄCHEN			
 OKAL-Werk Niedersachsen Otto Kreibaum GmbH & Co. KG D-3216 Salzhemmendorf 2 Telefon 0 51 53 / 8 21	gez.	BUCHHOLZ	Datum	1.11.77	Z.-Nr. 143.553 B
	ges.	<i>[Signature]</i>	Datum		
	gen.	<i>[Signature]</i>	Datum		ALSF: 0577
	geänd.		Datum		
Alle gesetzlichen Urheber-Rechte vorbehalten. Diese Zeichnung darf ohne unsere Genehmigung weder vervielfältigt noch dritten Personen und Konkurrenzfirmen zugänglich gemacht werden. OKAL-Werk Niedersachsen Otto Kreibaum KG					

105/78
3.F.

GENEHMIGT
GEMESS BESCHL
VOM 21. JUNI 1978
LANDR.
AL - 0,39

Werner Kriwaczek
(Osterried)
Bauplanungsamt

WERNER KRIWACZEK
grad. Ing. ARCHITEKT
Mitglied Nr. 92010

7.7 Fotodokumentation: Ortstermin am 27.02.2024



Foto 1 Straßenansicht von Süden



Foto 2 Ansicht von Süden



Foto 3 Eingangsansicht von Norden



Foto 4 Erdgeschoss - Wohnraum



Foto 5 Erdgeschoss - Küche



Foto 6 Erdgeschoss - Wohnraum



Foto 7 Erdgeschoss - Wohnraum



Foto 8 Erdgeschoss - Bad



Foto 9 Erdgeschoss - Gäste-WC



Foto 10 Erdgeschoss - Treppe zum Dachgeschoss



Foto 11 Dachgeschoss - Wohnraum



Foto 12 Dachgeschoss - Wohnraum



Foto 13 Dachgeschoss - Küche



Foto 14 Dachgeschoss - Treppe zum Spitzboden

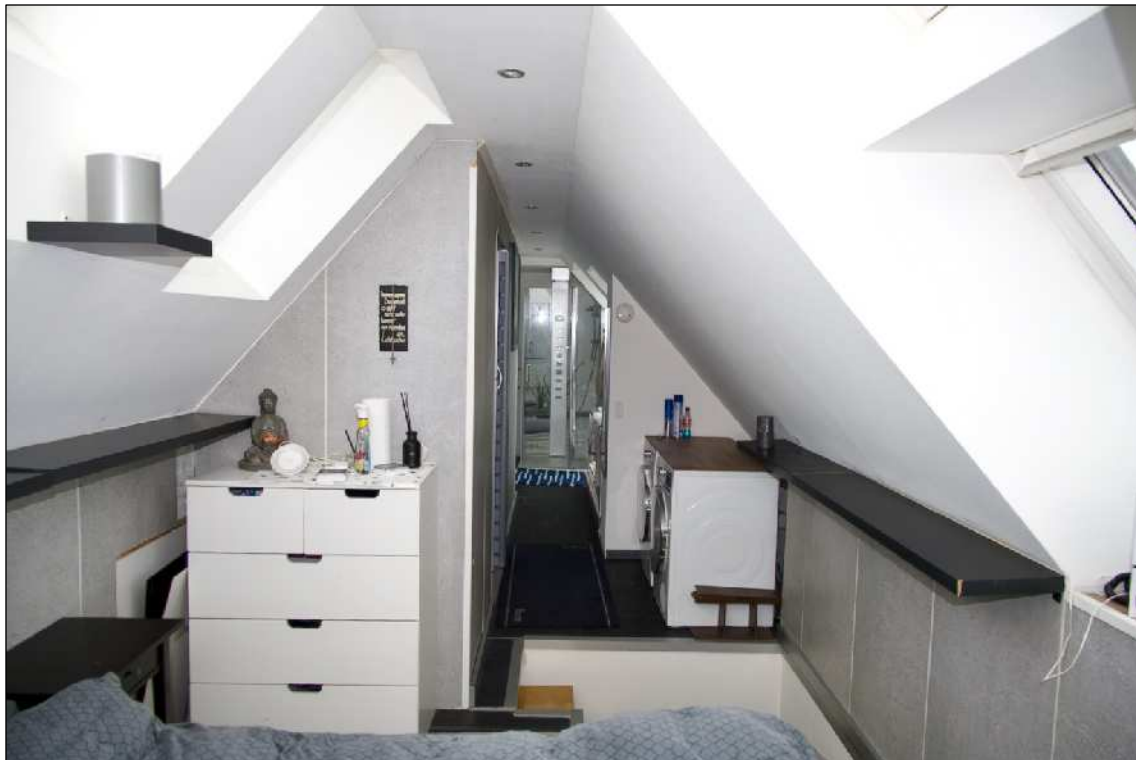


Foto 15 Spitzboden



Foto 16 Spitzboden - Sanitäreinrichtungen



Foto 17 Kellergeschoss - Kellerraum



Foto 18 Kellergeschoss - Kellerraum



Foto 19 Garage - Ansicht von Norden



Foto 20 Garage - Innenansicht