

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 86830 Schwabegg, Kalvarienberg 5, Flurstück 82



VERKEHRSWERT / MARKTWERT

150.000 €

Auftraggeber: Amtsgericht Augsburg, Vollstreckungsgericht
Aktenzeichen: K 122/23
Objekt: Einfamilienhaus
Straße: Kalvarienberg 5
Ort: 86830 Schwabegg
Wertermittlungsstichtag: 10.04.2024



Bewertungsannahmen / Hinweise

Der auf dem Bewertungsflurstück befindliche Carport im westlichen Grundstücksbereich zählt gemäß telefonischer Angabe des Antragstellers vom 17.04.2024 nicht zum Versteigerungsgegenstand. Dieses sei vor dem Versteigerungstermin rückzubauen und sei daher auch nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Auf Basis dieser Angaben, die als zutreffend angenommen werden, wird das auf dem Flurstück 82 befindliche Carport nicht mit bewertet.

Zusammenfassung

Objektart	Einfamilienhaus	Straße	Kalvarienberg 5
Nutzung	Leerstand	PLZ / Ort	86830 Schwabegg
Grundbuchangaben	Amtsgericht: Augsburg	Katasterangaben	Gemarkung:
	Band: ---		Schwabegg
	Blatt-Nr.: 1110		Flst.: 82
Wertermittlungstichtag	10.04.2024	Ursprungsbaujahr (geschätzt) ca.	1900
Qualitätstichtag	10.04.2024	Bewertungsrelevantes Alter	70 Jahre
Tag der Besichtigung	10.04.2024	Restnutzungsdauer	10 Jahre
Bruttogrundfläche unterirdisch ca.	20 m²	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Bruttogrundfläche oberirdisch ca.	193 m²	Grundstücksgröße (fiktiv) ca.	632 m²
Bruttogrundfläche gesamt ca.	213 m²	Wohnfläche ca.	110 m²

Ergebnisse zum Wertermittlungstichtag 10.04.2024:

Bodenwert	130.000 €
Ertragswert (nachrichtlich)	150.000 €
Sachwert	150.000 €
VERKEHRSWERT	150.000 €

Vergleichsparameter

EUR/m² WF	1.369 €/m²
x-facher Jahresrohertrag	17,86
Bruttorendite	5,60%

Vergleichsparameter ohne BOG

EUR/m² WF	1.460 €/m²
x-facher Jahresrohertrag	19,12
Bruttorendite	5,23%



INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNGEN	6
1.1	Spezifische Bewertungsangaben	6
1.1.1	Auftraggeber	6
1.1.2	Bewertungsobjekt	6
1.1.3	Bewertungsanlass	6
1.1.4	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.....	6
1.1.5	Zusammenfassung des Beweisbeschlusses	6
1.1.6	Verfasser des Gutachtens	6
1.1.7	Interessenskonflikte	7
1.1.8	Objektbegehung	7
1.2	Unterlagen.....	8
1.2.1	Unterlagen des Auftraggebers.....	8
1.2.2	Eigene Recherchen	8
1.3	Gesetze/ Verordnungen/ Richtlinien/ Normen	8
1.4	Abgrenzung des Auftrags	9
1.5	Mitwirkung bei der Gutachtenerstellung	9
1.6	Sprachgebrauch in diesem Gutachten	10
2	GRUNDBUCH.....	11
2.1	Allgemein	11
2.2	Lasten und Beschränkungen	12
3	GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG.....	15
3.1	Beschreibung der Lage.....	15
3.1.1	Makrolage	15
3.1.2	Mikrolage	15
3.2	Grundstück.....	17
3.2.1	Beschreibung.....	17
3.2.2	Erschließung.....	17
3.2.3	Entwicklungszustand	17
3.2.4	Baugrund	18
3.2.5	Altlasten	18
3.2.6	Grund- und Oberflächenwasser	18
3.2.7	Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren	18
3.2.8	Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung	18
3.2.9	Bergbau	18
3.3	Gesetzliche Beschränkungen des Grundeigentums	19
3.3.1	Flächennutzungsplan.....	19
3.3.2	Bebauungsplan.....	19
3.3.3	Denkmalschutz / Bodendenkmal	19
3.3.4	Baulasten	19



4	GEBÄUDEBESCHREIBUNG	20
4.1	Bauliche Anlagen	20
4.2	Nutzungssituation	20
4.3	Gesamt- und Restnutzungsdauer	20
4.4	Baubeschreibung	21
4.5	Außenanlagen und Nebengebäude	23
4.6	Baumängel/ Bauschäden	23
4.7	Energetische Betrachtung / Nachhaltigkeitsaspekte	24
4.8	Funktionalität	25
4.9	Beurteilung der baulichen Anlagen	25
5	FLÄCHENBERECHNUNGEN	26
5.1	Bruttogrundfläche	26
5.2	Wertrelevante Geschossflächenzahl	26
5.3	Wohnfläche	26
6	WERTERMITTLUNG	28
6.1	Wertermittlungsverfahren	28
6.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	28
6.3	Bodenwertermittlung	29
6.4	Sachwertverfahren	33
6.5	Ertragswertverfahren	38
7	VERKEHRSWERT	43

ANLAGEN

Anlage 1	Übersichtskarte	46
Anlage 2	Umfeldplan	47
Anlage 3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	48
Anlage 4	Fotodokumentation	49



ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AWF	Alterswertminderungsfaktor
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Bruttogrundfläche
BKI	Baukosteninformationszentrum
BOG	Besonderes objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
DG	Dachgeschoss
DIN	Deutsches Institut für Normung
ebf	Erschließungsbeitragsfrei
Ebpf.	Erschließungsbeitragspflichtig
EG	Erdgeschoss
Flst.	Flurstück
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
K. A.	Keine Angabe
KAG	Kommunalabgabengesetz
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
LSZ	Liegenschaftszinssatz
MEA	Miteigentumsanteil
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
RND	Restnutzungsdauer
UG	Untergeschoss
WF	Wohnfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFIV	Wohnflächenverordnung



1 VORBEMERKUNGEN

1.1 Spezifische Bewertungsangaben

1.1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Augsburg, Vollstreckungsgericht
Schaezlerstraße 13
86150 Augsburg

Der Auftrag wurde am 26.02.2024 erteilt.

1.1.2 Bewertungsobjekt

Einfamilienhaus
Kalvarienberg 5
86830 Schwabegg

1.1.3 Bewertungsanlass

Verkehrswertgutachten i. S. d. § 194 BauGB im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ¹.

Amtsgericht Augsburg, Vollstreckungsgericht
Aktenzeichen: K 122/23

1.1.4 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag² und der Qualitätsstichtag³ ist für diese Wertermittlung der 10.04.2024 (Tag der Ortsbesichtigung).

1.1.5 Zusammenfassung des Beweisbeschlusses

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.

1.1.6 Verfasser des Gutachtens

Dipl.-SV (DIA) Thomas Mascha, MRICS, HypZert F, von der IHK Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

¹ 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 wäre (§ 194 BauGB).

² Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV).

³ Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV) und entspricht i. d. R. dem Wertermittlungsstichtag.



1.1.7 Interessenskonflikte

Vor Auftragsannahme wurde intern eine Überprüfung zu gegebenenfalls bestehenden Interessenskonflikten, z. B. in Form von persönlichen Verhältnissen zu Auftraggebern, anderen beteiligten Personen oder aus einer Verbindung zum Bewertungsobjekt, durchgeführt. Demnach ergaben sich keine Interessenskonflikte.

1.1.8 Objektbegehung

Die Objektbesichtigung wurde am 10.04.2024 in einem angemessenen Umfang durchgeführt. Hierbei konnten sämtliche Räumlichkeiten sowie die Außenanlagen des Bewertungsobjekts in Augenschein genommen werden.

An der Objektbesichtigung haben neben dem Ersteller des Gutachtens folgende Personen teilgenommen:

Der Antragsteller sowie
die Antragsgegnerin



1.2 Unterlagen

1.2.1 Unterlagen des Auftraggebers

Dem Gutachter wurden vom Auftraggeber folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Dokument	Datum
Grundbuchauszug	01.08.2024
Bewilligungsurkunde T 1706/1997	31.07.1997
Eintragungsmitteilung Grundbuchamt	05.03.2002
Bewilligungsurkunde D 2177	27.10.1975
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	28.08.2024

1.2.2 Eigene Recherchen

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte von der örtlichen Gemeinde, dem Landkreis bzw. dem Gutachterausschuss eingeholt:

Auskunft	Datum
Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	03.04.2024
Altlasten	03.04.2024
Erschließungssituation	03.04.2024
Grund- und Oberflächenwasserprobleme	03.04.2024
Auskunft zu städtebaulichen Maßnahmen	03.04.2024
Auskunft zum Denkmalschutz	03.04.2024
Bodenrichtwert	01.01.2024
Online-Auskunft aus dem Geoportal Bayern (Bayern-Atlas) zu überschwemmungsgefährdeten Gebieten sowie zum Denkmalschutz	21.08.2024

1.3 Gesetze/ Verordnungen/ Richtlinien/ Normen

Nachfolgend sind die maßgeblichen Gesetze/ Verordnungen/ Richtlinien/ Normen in der jeweils aktuellen bzw. für die Wertermittlung relevanten Fassung aufgeführt.

II. BV	Zweite Berechnungsverordnung
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
DIN 276	Kosten im Hochbau
DIN 277	Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau (Fassung 2005)
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GEIG	Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KSG	Klimaschutzgesetz
WertR	Wertermittlungsrichtlinien 2006
WoFIV	Wohnflächenverordnung



1.4 Abgrenzung des Auftrags

Das Bewertungsobjekt wird hinsichtlich Lage, rechtlicher Gegebenheiten, tatsächlicher Eigenschaften und sonstiger Beschaffenheit nur insoweit beschrieben, soweit dies für die Bewertung erforderlich ist und im Rahmen einer einmaligen Begehung ersichtlich war.

Bei dieser Wertermittlung handelt es sich nicht um ein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Bei der Inaugenscheinnahme wurden keine zerstörenden Untersuchungen, Baustoff- und Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen der Haustechnik und Ausstattung und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Hierzu muss im Bedarfsfall ein Spezialgutachten eingeholt werden.

Der Verkehrswertermittlung liegen – sofern im Gutachten nicht explizit aufgeführt – keine Untersuchungen hinsichtlich Altlasten, schadstoffhaltigen Baumaterialien, Baustatik, Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge zugrunde.

Verdeckt liegende Bauteile wurden nicht gesichtet. Diesbezüglich wird ein Zustand zugrunde gelegt, der dem im Rahmen der Ortsbegehung ersichtlichen Allgemeinzustand der baulichen Anlagen entspricht.

Ein örtliches Aufmaß hat nicht stattgefunden. Die im Gutachten zugrunde gelegten Flächen stellen eine Basis für die Wertermittlung im o.g. Sinne dar. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Flächenangaben nicht als Grundlage für das Eingehen vertraglicher Bindungen wie z.B. Miet- oder Pachtverträge herangezogen werden können. Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuchauszug entnommen. Die Lage der Grenzsteine sowie die Übereinstimmung des Grenzverlaufs mit dem Katasternachweis wurden vom Sachverständigen nicht überprüft.

Im Zuge der Gutachtenerstellung gab es – abgesehen von den aufgeführten Rechten/ Belastungen – keine Hinweise auf sonstige wertbeeinflussende Gegebenheiten (z. B. altrechtliche Dienstbarkeiten). Es wird unterstellt, dass lediglich die ggf. im Gutachten aufgeführten Rechte/ Belastungen existieren.

Die Berechnungen basieren auf den erhaltenen Unterlagen/ Auskünften. Das Vorliegen einer Baugenehmigung sowie ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Die Bauakte wurde nicht eingesehen. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen zugrunde gelegt.

1.5 Mitwirkung bei der Gutachtenerstellung

Das Gutachten wurde durch den unterzeichnenden Sachverständigen erstellt bzw. plausibilisiert. Nebentätigkeiten wie Schreibaarbeiten, einfache Recherchen, Anfragen bei Behörden, etc. wurden durch hierfür qualifizierte Mitarbeiter ausgeführt.



1.6 Sprachgebrauch in diesem Gutachten

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde in diesem Gutachten auf eine durchgängige genderkonforme Schreibweise verzichtet. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass stets alle Geschlechter gemeint sind, auch wenn im Einzelfall beispielsweise ausschließlich die maskuline Schreibweise gewählt wurde.



2 GRUNDBUCH

2.1 Allgemein

Aufschrift

Amtsgericht: Augsburg
Grundbuch von: Schwabegg
Band: ---
Blatt: 1110
Auszug vom: 01.08.2024

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche
1	Schwabegg	---	82	Kalvarienberg 5, Gebäude- und Freifläche - Ganzes Gemeinderecht -	632 m ²

Im Bestandsverzeichnis ist zudem ein 1/1 Gemeinderecht verzeichnet. Hierzu liegen keine weiteren Informationen vor. Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass hieraus keine nennenswerten wertbeeinflussenden insbesondere negative Beeinträchtigungen resultieren.

Die Identität des Bewertungsobjektes wurde durch Grundbuch- und Katasterangaben sowie die Besichtigung eindeutig festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Liegenschaftskarte hinreichend genau plausibilisiert.

Abteilung I

Lfd. Nr. 1.1: Die Antragsgegnerin, geb. am 10.11.1952

Lfd. Nr. 1.2: Der Antragssteller, geb. am 20.10.1954

in Erbengemeinschaft

Abteilung II

Siehe Erläuterungen unter Punkt 2.2 des Gutachtens.

Abteilung III

Einträge in Abteilung III des Grundbuchs bleiben bei der Bewertung üblicherweise unberücksichtigt. Es wird unterstellt, dass ggf. valutierende Grundpfandrechte beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Sonstige Belastungen

Es sind keine privatrechtlichen Vereinbarungen bekannt. Zudem ergaben sich keine Hinweise auf eine öffentliche Förderung des Objektes. Im Überlassungsvertrag



URNr. D 2177 vom 27.10.1975 wird unter Punkt V. „Gewährleistungen“ durch den Veräußerer versichert, dass ihm keine altrechtlichen Dienstbarkeiten bekannt sind.

2.2 Lasten und Beschränkungen

Folgende Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs sind vorhanden.

Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung
1	1	82	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 80 (= BVNr. 2 dieses Blattes); gemäß Bewilligung vom 19.11.1976 URNr. 2571; eingetragen am 27.12.1976; hierher umgeschrieben am 06.05.2009.
Würdigung Gemäß der vorliegenden Bewilligungsurkunde D 2177 vom 27.10.1975 wird dem jeweiligen Eigentümer der Restfläche aus den Flst. Nrn. 80 und 82 der Gemarkung Schwabegg das dauernde und unentgeltliche Geh- und Fahrrecht auf einer 2,5 m breiten Teilfläche im Grundstücksrandbereich eingeräumt. Im Hinblick auf die Grundstücksmerkmale sowie durch die Lage der mit dem Recht belasteten Fläche, ergibt sich bezüglich dieser Eintragung kein separat zu berücksichtigender Werteeinfluss.			



Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung
2	1	82	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FSt. 81 (= BVNr. 1 in Blatt 1108); gemäß Bewilligung vom 31.07.1997 URNr. 1706; Gleichrang mit Abt. II/3; eingetragen am 13.08.1997; hierher umgeschrieben am 06.05.2009.
Würdigung Laut der Bewilligungsurkunde T 1706/1997 räumt der Eigentümer des bewertungsgegenständlichen Flurstücks FINr. 82 dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FINr. 81, Gemarkung Schwabegg, das dauernde Geh- und Fahrrecht an einem 3 m breiten Grundstücksstreifen im Grundstücksrandbereich ein. Die Kosten für den Ausbau und den Unterhalt, der vom Geh- und Fahrrecht betroffenen Fläche hat, der Eigentümer des berechtigten Grundstücks zu tragen. Im Hinblick auf die Grundstücksmerkmale sowie durch die Lage der mit dem Recht belasteten Fläche, ergibt sich bezüglich dieser Eintragung kein separat zu berücksichtigender Werteeinfluss.			

Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung
3	1	82	Grunddienstbarkeit (Abwasserkanalrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FSt. 81 (=BVNr. 1 in Blatt 1108); gemäß Bewilligung vom 30.07.1997 URNr. 1706; Gleichrang mit Abt. II/2; eingetragen am 13.08.1997; hierher umgeschrieben am 06.05.2009.
Würdigung Gemäß der vorhandenen Bewilligungsurkunde räumt der Eigentümer des Grundstücks mit der FINr. 82 der Gemarkung Schwabegg dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FINr. 81 das Recht ein, auf dem Grundstück FINr. 82 einen Abwasserkanal zu verlegen, dauernd dort zu belassen und unentgeltlich zu benutzen. Der Eigentümer des Grundstücks FINr. 81 räumt ferner dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FINr. 82 das Recht ein, den auf FINr. 81 befindlichen Schacht des Abwasserkanals mitzubutzen und an den Kanal anzuschließen. Der Eigentümer des jeweils belasteten Grundstücks ist befugt, den vorgenannten Abwasserkanal auf Dauer mitzubutzen. Die Eintragung sichert somit die Abwasserentsorgung der betreffenden Flurstücke. Im Hinblick auf die wechselseitige Regelung kann eine Wertneutralität angenommen werden.			



Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Flurstück	Eintragung
4	1	82	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 122/23); eingetragen am 05.02.2024
Würdigung Die Bewertung erfolgt zum Zwecke der angeordneten Zwangsversteigerung. Die Eintragung bleibt daher ohne separate Würdigung. Diese Eintragung wird im Rahmen der Eigentumsübertragung üblicherweise gelöscht.			



3 GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG

3.1 Beschreibung der Lage

3.1.1 Makrolage

Die Kleinstadt Schwabmünchen liegt im Landkreis Augsburg (Regierungsbezirk Schwaben) und befindet sich ca. 23 km südwestlich von Augsburg bzw. rd. 61 km westlich der bayerischen Landeshauptstadt München. Schwabmünchen beherbergt rd. 14.800 Einwohner (Stand: 31.12.2022), ist Teil der Metropolregion München und übernimmt innerhalb der Planungsregion Augsburg die Funktion eines Mittelzentrums. Darüber hinaus verläuft die Wertach westlich bzw. der Lech östlich von Schwabmünchen.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2023 für Schwabmünchen insgesamt ca. 6.300 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 5.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -447 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 437 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Schwabmünchen wird dabei maßgeblich vom Branchencluster Dienstleistung & Handwerk sowie von der Agrarwirtschaft geprägt.

Gemäß dem bayerischen Landesamt für Statistik wird für Schwabmünchen bis zum Jahr 2039 ein starkes Bevölkerungswachstum in Höhe von 11,2 % im Vergleich zum Indexjahr 2019 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Augsburg derzeit 2,9 % (zum Vergleich: Bayern: 3,6 % und Deutschland: 6,0 %, Stand: Juli 2024). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 106,8 Punkten für den Landkreis Augsburg, welcher leicht über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Schwabmünchen als stabile Gemeinde in ländlicher Region (Demographietyp 4) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort leichte Zukunftschancen attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine angespannte Situation mit durchschnittlicher Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis Augsburg den 125. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Gemäß gutachterlicher Einschätzung handelt es sich um eine mittlere Makrolage.

3.1.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im separierten Stadtteil 'Schwabegg', ca. 5,4 km westlich des Stadtzentrums von Schwabmünchen in einem Dorfgebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in offener Bauweise aus. Bis auf vereinzelte Restaurants und Cafés in einem Umkreis von ca. 2,3 km um das Bewertungsobjekt sind keine weiteren Nahversorgungseinrichtungen in der Gegend vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung in eingeschränkter Form gedeckt werden. Weiterhin verfügt Schwabmünchen über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen



Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch die Nähe zu Grünflächen sowie zu einem Waldgebiet ('Burgholz') existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund des insgesamt ländlich geprägten Umfelds entspannt.

Erläuterungen zur Verkehrsinfrastruktur

Schwabmünchen ist ausschließlich über Kreis- bzw. Landesstraßen an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur Autobahn A96 liegt erst rd. 21 km südlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Bad Wörishofen'. Die Bushaltestelle 'Schwabegg Kirche' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen, stadt eigenen Bahnhof 'Schwabmünchen' mit Regionalzuganbindung. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 17 km zum IC(E)-Bahnhof 'Buchloe' bzw. rd. 84 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'München'.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine mäßige Verkehrsinfrastruktur vor.

Immissionen

Im Rahmen der Objektbesichtigung konnten keine nennenswerten Immissionen (bspw. Verkehrslärm, Staub, Gerüche) auf das Grundstück festgestellt werden.

Wohnlage

Die Qualität der Wohnlage einer Immobilie wird von verschiedenen Merkmalen beeinflusst. Mitunter können in diesem Zusammenhang die nachfolgenden Teilindikatoren (keine abschließende Aufzählung) aufgeführt werden:

- Immissionen,
- Bebauungsstruktur,
- Nähe zu Grünflächen,
- Infrastruktur sowie
- Image.

Aus gutachterlicher Sicht wird der Objektstandort insgesamt als „durchschnittliche Wohnlage“ klassifiziert.

Würdigung der Mikrolage

Die Mikrolage wird insgesamt als durchschnittlich angesehen.



3.2 Grundstück

3.2.1 Beschreibung

Das Bewertungsgrundstück besteht aus dem mit einem Wohnhaus bebauten Flurstück 82. Das Eckgrundstück ist unregelmäßig jedoch näherungsweise rechteckig geschnitten. Es ist im bebauten Teilbereich weitgehend eben (kein Hanggeschoss), weist jedoch im Süden und Westen erhebliche Hangflächen auf. Der höchste Punkt des Grundstücks liegt gemäß Bayern Atlas bei ca. 592 m üNN; der niedrigste Punkt bei ca. 587 m üNN. Es besteht demnach ein Niveauunterschied von über zwei Geschosshöhen.

Die Grundstückstiefe, gemessen an der südlichen Grundstücksgrenze, beträgt rund 21 m; die Grundstücksbreite rund 30 m. Es bestehen keine sichtbaren Einschränkungen hinsichtlich einer baulichen Nutzbarkeit der Bestandsbebauung. Im Rahmen einer Neubebauung wären etwaige Einschränkungen durch die beschriebenen Gegebenheiten zu prüfen.

3.2.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die südlich angrenzende öffentlich gewidmete Ortsstraße „Kalvarienberg“, wobei die stadttechnischen Medien der Ver- und Entsorgung ortsüblich anliegen. Die Zuwegung zum Bewertungsgrundstück ist gesichert.

Straßenausbaubeiträge nach KAG wurden mit Wirkung ab 01.01.2018 abgeschafft (vgl. Art. 5 Abs. 1 Satz 3 Kommunalabgabengesetz - KAG).

Erschließungskosten nach BauGB ⁴ :	abgerechnet und bezahlt
Wasserversorgung:	abgerechnet und bezahlt
Abwasserentsorgung:	abgerechnet und bezahlt

Laut vorliegenden Informationen bzw. Auskünften sind die Erschließungs- und Anliegerbeiträge zum Wertermittlungstichtag vollständig abgegolten. Das Grundstück ist im erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlichen Zustand als erschließungsbeitragsfrei (ebf) zu beurteilen.

3.2.3 Entwicklungszustand

Für die Beurteilung des Entwicklungszustands des gegenständlichen Grundstücks sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- das Grundstück wird im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen, die bauplanungsrechtliche Einordnung richtet sich Angaben gemäß nach § 34 BauGB (siehe Erläuterungen unter Punkt 3.3.2 des Gutachtens)
- das Grundstück hat direkten Anschluss an eine öffentlich gewidmete Straße bzw. an eine private Verkehrsfläche, die direkten Anschluss an eine öffentlich gewidmete Straße hat, so dass die verkehrliche Erschließung gesichert ist

⁴ § 127 Abs. 2 BauGB: Straßen, Wege, Parks, Plätze und Grünanlagen



- das Grundstück verfügt über Anschlüsse an alle für eine bauliche Nutzung notwendigen Erschließungsanlagen (Wasserversorgung, Abwasserentsorgung etc.)

Unter Würdigung der vorgenannten Sachverhalte, der bestehenden Bebauung und in Anlehnung an § 3 Abs. 4 ImmoWertV⁵ wird die bewertungsgegenständliche Grundstücksteilfläche daher als „**Baureifes Land**“ eingestuft.

3.2.4 Baugrund

Der Baugrund ist soweit ersichtlich normal. Es werden ortsübliche Bodenverhältnisse und Tragfähigkeit unterstellt.

3.2.5 Altlasten

Dem örtlichen Bauamt liegen keine Informationen zu Altlasten⁶ vor.

3.2.6 Grund- und Oberflächenwasser

Gemäß Auskunft des Informationsdienstes Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern (Bayern-Atlas) liegt das Bewertungsgrundstück weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich. Laut Informationen der Stadt Schwabmünchen sind keine Probleme mit Grund- und Oberflächenwasser bekannt.

3.2.7 Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren

Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren bestehen nach Aussage durch die Stadt Schwabmünchen nicht.

3.2.8 Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung

Das Objekt befindet sich laut Auskunft durch die Stadt Schwabmünchen nicht in einem Gebiet mit einer Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung.

3.2.9 Bergbau

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass sich das Objekt innerhalb eines Bergbaugebietes befindet. Es wird davon ausgegangen, dass kein Risiko vorhanden ist.

⁵ § 3 Abs. 4 ImmoWertV: „Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.“

⁶ **Hinweis:** Bodenuntersuchungen bzgl. Altlasten liegen außerhalb des Umfangs einer Verkehrswertermittlung. Es fanden daher im Rahmen der Gutachtenerstattung keine Untersuchungen des Grund und Bodens statt. Bei der Prüfung der Unterlagen und unter Berücksichtigung der Eindrücke vor Ort ergeben sich keine Hinweise auf Altlasten bzw. Kontaminationen. Es wird zugrunde gelegt, dass keine wertrelevanten Altlasten bzw. Kontaminationen vorhanden sind.



3.3 Gesetzliche Beschränkungen des Grundeigentums

3.3.1 Flächennutzungsplan

Name: Flächennutzungsplan Schwabegg
Rechtsverbindlich seit: 29.10.1975
Darstellung: Dorffläche (MD)

3.3.2 Bebauungsplan

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder eines im Verfahren befindlichen Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich auskunftsgemäß nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich).

§ 34 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

3.3.3 Denkmalschutz / Bodendenkmal

Gemäß Auskunft durch die Stadt Schwabmünchen sowie der Onlineauskunft aus der aktuellen Denkmalliste des Bayern-Atlas handelt es sich bei dem Bewertungsgrundstück um ein Bodendenkmal, das unter der Nr. D-7-7830-0016 mit der Beschreibung „Burgstall des Mittelalters“ und der Angabe zum Verfahrensstand „Verfahren nicht hergestellt“, geführt wird.

Diese Eintragung schränkt die Nutzbarkeit der Bestandsbebauung zum Stichtag nicht erkennbar wertrelevant ein. Im Fall einer Freilegung und Neubebauung des Grundstücks bestehen jedoch besondere behördliche Prüfungs- und Genehmigungserfordernisse, die einen höheren Aufwand und Zeitverzögerungen bedeuten können. Zudem könnten Auflagen erteilt werden, die die bauliche Nutzbarkeit einschränken (z. B. keine weitere Unterkellerung, kein tiefwurzelnder Aufwuchs).

3.3.4 Baulasten

Im Bundesland Bayern gibt es kein Baulastenverzeichnis. Die entsprechenden Verpflichtungen werden als Dienstbarkeiten in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen.



4 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

4.1 Bauliche Anlagen

Das bewertungsgegenständliche Flurstücks 82 ist mit einem Wohnhaus samt angebautem Schuppen bebaut. Das Gebäude wurde in Massivbauweise mit Satteldach errichtet und verfügt über eine Teilunterkellerung, zwei oberirdische Geschosse sowie ein teilausgebautes Dachgeschoss.

Das auf dem Bewertungsflurstück befindliche Carport im westlichen Grundstücksbereich zählt gemäß telefonischer Angabe des Antragstellers vom 17.04.2024 nicht zum Versteigerungsgegenstand. Dieses sei vor dem Versteigerungstermin rückzubauen und sei daher auch nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Auf Basis dieser Angaben, die als zutreffend angenommen werden, wird das auf dem Flurstück 82 befindliche Carport nicht mit bewertet.

4.2 Nutzungssituation

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungstichtag leerstehend.

4.3 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung muss zwischen der üblichen Gesamtnutzungsdauer entsprechender Neubauten und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des zu bewertenden Objektes unterschieden werden.

Gesamtnutzungsdauer⁷

Die Gesamtnutzungsdauer ist abhängig von der Objektart. Nachfolgende Anhaltswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer konnten in der Fachliteratur recherchiert werden:

Quelle	Objektart	Gesamtnutzungsdauer
ImmoWertV	Individueller Wohnungsbau	80 Jahre
IVD 2023	Freistehendes EFH	60 bis 80 Jahre
GuG 2024	Freistehende EFH/ZFH	50 bis 100 Jahre

Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Objektart, sowie der baulichen Gegebenheiten eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren als angemessen erachtet.

⁷ Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer als Modellgröße im vorliegenden Sinne ist nicht gleichzusetzen mit der technischen Lebensdauer der baulichen Anlage/ der Baustoffe. Diese fällt mitunter um ein Vielfaches länger aus.



Baujahr/ Restnutzungsdauer⁸

Das Bewertungsobjekt wurde laut den Angaben beim Ortstermin um das Jahr 1900, vermutlich bereits etwas früher errichtet. Das örtliche Bauamt widersprach dieser Einschätzung nicht, konnte jedoch mangels Unterlagen keine genaueren Angaben zum Baujahr machen. Gemäß den Angaben der Teilnehmer der Objektbesichtigung erfolgte etwa in den Jahren 1967 / 1968 der Ausbau eines Raumes im Dachgeschoss; ca. 1970 die Erneuerung der Fenster und ca. 1985 die Fassadenverkleidung der nordwestlichen Giebelseite. Die Innenausstattung wurde partiell überarbeitet. Der Standard der Sanitärausstattung wird ca. auf Ende der 1960 / Anfang der 1970 Jahre bezogen.

Im vorliegenden Fall wird die Restnutzungsdauer, unter Würdigung des Ursprungsbaujahres, der durchgeführten Sanierungs-/ Modernisierungsmaßnahmen sowie des im Rahmen der Ortsbesichtigung vorgefundenen Zustands, sachverständig geschätzt. Die als sachgerecht eingeschätzte Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen wird mit rd. 10 Jahren angesetzt.

Die Anwendung des Modernisierungsmodells nach ImmoWertV 2021 führt wegen der zum Stichtag bereits erheblich zurückliegenden Zeitraums nicht zu einem sachgerechten Ergebnis. Die sachverständige Schätzung der Restnutzungsdauer auf 10 Jahre würde bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zu dem fiktiven Baujahr 1954 führen. Dies erscheint im Hinblick auf den festgestellten Gebäudezustand zum Stichtag unter Berücksichtigung der durchgeführten Maßnahmen sowie des geschätzten tatsächlichen Ursprungsbaujahrs plausibel und angemessen.

4.4 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung basiert auf den gewonnenen Erkenntnissen und Informationen im Rahmen der Objektbesichtigung sowie auf den verfügbaren Unterlagen. Der Fokus der aufgeführten Baubeschreibung wurde auf die dominierenden Bereiche gelegt und soll keine vollumfängliche Beschreibung der baulichen Anlagen darlegen.

⁸ Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; individuelle Gegebenheiten des Objekts wie z. B. durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Die Restnutzungsdauer wird auf Basis des Alters der baulichen Anlagen i. V. m. der Gesamtnutzungsdauer unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV).



Konstruktion

Geschosse	KG (Teilunterkellerung), EG, OG, teilausgebautes ausgebautes DG
Bauweise	Massivbauweise
Fundament	Beton
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Decken	Holzbalkendecken (KG Betondecke)
Treppen	Einzeltreppen aus Holz (kein zentrales Treppenhaus); EG/OG: Holztreppe mit Holzgeländer und Handlauf
Dach	Satteldach (Holzdachstuhl) mit Betonpfanneneindeckung; Spenglerarbeiten aus Zink; keine Wärmedämmung vorhanden

Ausbau

Fenster	Einfach verglaste Holzfenster (Verbundfenster) mit Rollläden
Fassade	Putz mit Anstrich, überwiegend keine Wärmedämmung vorhanden; unter vorgehängter nordwestlicher Fassade (Giebelseite) Dämmung im Standard der 1980er Jahre (vermutlich 1985)
Türen	Hauseingang: Holztüre Innentüren: Holztüren mit Holzzargen
Bodenbeläge	Holzdielen, Fliesen, PVC
Wandbekleidung	Überwiegend verputzt und gestrichen bzw. teilweise gefliest (Sanitär), teilweise tapeziert, teilweise Holzverkleidung
Deckenbekleidung	Überwiegend verputzt und gestrichen, teilweise tapeziert
Heizung	Keine Zentralheizung vorhanden, vormals über Einzelöfen beheizt, im Bad elektrischer Deckenstrahler
Warmwasser	Zentral
Sanitärausstattung	Bad im EG mit Badewanne, Einzelwaschbecken, WC; im OG Einzelwaschbecken im Wohnraum; einfacher Standard
Elektroinstallation	Konzept: unter Putz; Standard: unterdurchschnittlich / veraltet
Lüftung	Fensterlüftung
Klimatisierung	Nicht vorhanden
Freisitze	Nicht vorhanden
Sonstiges	Angebauter Schuppen als Lager, Holzumhausung des Eingangsbereichs

Bei der vorhandenen Küche und den zum Stichtag noch vorhandenen
Ausstattungsgegenstände handelt es sich nicht um wesentliche Bestandteile des



Gebäudes⁹ im Sinne des § 94 BGB. Diese bleiben daher als Zubehör¹⁰ im Rahmen der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt. Zudem ist davon auszugehen, dass die Ausstattungsgegenstände auf Grund ihres Alters und der Beschaffenheit keinen separaten Wertanteil mehr darstellen. Von einer vollständigen Räumung im Zuge einer Transaktion wird ausgegangen.

4.5 Außenanlagen und Nebengebäude

Wege-/Hofbefestigung	Asphalt
Grünbereiche	Rasenflächen, Bäume, Ziergewächse
Einfriedung	Nicht vorhanden
Nebengebäude	Schuppen
Sonstiges	Grundwasserpumpe (manuell)

4.6 Baumängel/ Bauschäden

Wertminderungen aufgrund von Baumängeln¹¹/ Bauschäden¹² sind bei der Wertermittlung separat zu berücksichtigen.

Die baulichen Anlagen befinden sich insgesamt in einem unterdurchschnittlichen baulichen Zustand. Im Rahmen der Objektbesichtigung waren Baumängel/ Bauschäden sowie ein allgemeiner Instandhaltungsstau zu erkennen. Zudem sind vereinzelt „Sofortmaßnahmen“ wie die Reparatur einer Trittstufe an der Holzterasse vom EG ins OG erforderlich. Weiter sind insbesondere Putzschäden bzw. Rissbildungen an der Fassade, Algen-/ Moosbefall der Fassade, Feuchtigkeitsstellen an der Fassade, Setzungen bzw. Risse der Betonplatten im Bereich der Zuwegungen und die Durchfeuchtung des Kellers aufzuführen. Zur Berücksichtigung des vorgefundenen allgemeinen Instandhaltungsstaus bzw. der Baumängel/ Bauschäden wird im Rahmen der Wertermittlung ein Abzugsbetrag in Höhe von geschätzt rd. -10.000 € als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal wertmindernd berücksichtigt. Die Wertminderung wegen des allgemeinen Instandhaltungsstaus bzw. der Baumängel/ Bauschäden erfolgt nicht in der Höhe der tatsächlichen Beseitigungskosten. Vielmehr soll der geschätzte Werteinfluss, den der vorhandene Instandhaltungsstau, unter Würdigung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs auslöst dargestellt werden. Die tatsächlichen Kosten weichen insbesondere in diesem Fall höchst wahrscheinlich deutlich ab. Auf Grund der erheblichen Alterswertminderungen bzw. der verhältnismäßig geringen verbleibenden geschätzten Restnutzungsdauer ist der Großteil der vorab genannten Umstände bereits in den Wertermittlungsparametern enthalten. Bei dem Wertansatz handelt es sich somit

⁹ Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks gehören die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude. Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes gehören die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen. (§ 94 BGB)

¹⁰ Zubehör sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. (§ 97 BGB)

¹¹ Fehler im Zuge der Errichtung des Bauwerks, der die Tauglichkeit beeinflusst.

¹² Schäden am Bauwerk infolge eines Baumangels (Mangelfolgeschaden), aufgrund äußerer Einwirkungen oder vernachlässigter Instandhaltung.



um etwaig notwendige Sofortmaßnahmen bzw. Verhandlungstoleranzen, die auf diese Umstände zurückzuführen sind und im Rahmen einer Transaktion auf Basis von Erfahrungswerten und einer sachverständigen Schätzung anzusetzen sind.

Gegebenenfalls vorhandene weitere, kleinere Mängel bzw. Abnutzungserscheinungen sind in den gewählten Wertermittlungsparametern angemessen berücksichtigt.

4.7 Energetische Betrachtung / Nachhaltigkeitsaspekte

Nachhaltigkeits- bzw. ESG-Kriterien (Environmental – Social – Governance) gewinnen immer mehr an Bedeutung, insbesondere aufgrund europäischer Rechtsnormen sowie den Diskussionen im politischen und öffentlichen Bereich. Sie bringen zahlreiche Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft mit sich. So haben Nachhaltigkeitsaspekte bzw. ESG-Kriterien Auswirkungen auf die wertbestimmenden Eigenschaften von Immobilien, u. a. die Ertragskraft, die Marktgängigkeit oder auch die Finanzierbarkeit. Für die Einschätzung und Beurteilung von Nachhaltigkeitsaspekten stehen verschiedene Scoring-Modelle zur Verfügung, welche durch Energieausweise oder Nachhaltigkeitszertifikate ergänzend herangezogen werden können.

Die CO₂-Steuer verteuert das Heizen mit fossilen Energien. Für die Wertermittlung ist relevant ob sämtliche Betriebskosten auf die Mietpartei umgelegt werden oder nicht. Nicht umlagefähige Betriebskosten müssen in Abwägung des Einzelfalls ggf. in der Wertermittlung separat berücksichtigt werden, wenn die Umlegung sämtlicher Betriebskosten dem gängigen Marktgeschehen entspricht. Hinsichtlich der CO₂-Steuer ist dahingehend die Höhe und Umlegbarkeit der Heizkosten zu überprüfen.

Eine separierte Betrachtung bzw. Quantifizierung von Nachhaltigkeitskriterien sowie gegebenenfalls bestehende Auswirkungen auf den Verkehrswert/ Marktwert einer Immobilie ist nicht möglich, da diese mit anderen Einflüssen korrelieren. Nachhaltigkeitskriterien sind somit im Rahmen der in der Wertermittlung getroffenen Ansätze (u. a. marktüblich erzielbarer Ertrag, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz) berücksichtigt.

Es kann angenommen werden, dass die baulichen Anlagen des Bewertungsgrundstücks einen äußerst negativen energetischen Zustand, in Bezug auf die relevanten Beurteilungskriterien zum Stichtag aufweisen.



4.8 Funktionalität

Geschosse	KG (teilausgebaut), EG, OG, teilweise ausgebautes DG
Vertikale Erschließung	Einzeltreppen
Aufteilung	KG: Lager (stark eingeschränkt da feucht / unbeheizt) EG: Individualräume, Küche, WC, Wohnraum OG: Individualräume DG: Individualraum, Rest nicht ausgebaut (Abstellfläche)
Raumhöhen	EG/ OG: rd. 2,10 m
Grundrisskonzeption	Raumgrößen weitgehend angemessen dimensioniert; grundsätzlich noch funktionaler Grundriss
Belüftung/ Belichtung	Alle Räume und das Bad werden natürlich belüftet und verfügen über eine ausreichende Belichtung.
Orientierung	Die Aufenthaltsräume sind überwiegend nach Südosten und Südwesten orientiert.
Würdigung	Die Funktionalität wird insgesamt als unterdurchschnittlich bis durchschnittlich beurteilt, die Raumhöhen sind unterdurchschnittlich und nicht mehr zeitgemäß.

4.9 Beurteilung der baulichen Anlagen

Funktionalität	Unterdurchschnittlich bis durchschnittlich
Ausstattungsstandard	Überwiegend im Standard der 1960 bis 1970er Jahre
Drittverwendungsfähigkeit	Vorhanden



5 FLÄCHENBERECHNUNGEN

Flächenaufstellungen oder Planunterlagen wurde für die Bewertung nicht vorgelegt und konnten beim örtlichen Bauamt nicht beschafft werden. Ein Flächenaufmaß war nicht Gegenstand dieses Bewertungsauftrages. Im Zweifelsfall wird angeraten Flächenberechnungen erstellen zu lassen.

5.1 Bruttogrundfläche

Die Brutto-Grundfläche¹³ (BGF) des Bewertungsobjekts wurde in Anlehnung an die DIN 277/2005 anhand des Lageplans bzw. eigener Vermessungen über den Bayern-Atlas ermittelt. Die Bruttogrundfläche des KG wurde geschätzt.

Objekt	Ebene	Länge [m]	Breite [m]	Faktor	Fläche [m²]	BGF [m²]
Wohnhaus	KG	5,00	4,00	1,00	20,00	20
Wohnhaus	EG	8,50	7,30	1,00	62,05	62
Wohnhaus	OG	8,50	7,30	1,00	62,05	62
Wohnhaus	DG	8,50	7,30	1,00	62,05	62
Summe					212,95	213

Hinweis: Der angebaute Holzschuppen sowie die Holzumhausung am Eingangsbereich sind in der BGF-Aufstellung nicht enthalten. Diese baulichen Anlagen werden als besondere Bauteile pauschal in der Sachwertberechnung erfasst.

5.2 Wertrelevante Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) – im Bauplanungsrecht oftmals Ausdruck für das Maß der baulichen Nutzung – gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln (§ 20 BauNVO).

Der vom örtlichen Gutachterausschuss ausgewiesene Bodenrichtwert ist nicht an eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) gekoppelt. Im vorliegenden Fall wird daher auf die Ermittlung und Darstellung der wertrelevanten Geschossflächenzahl verzichtet.

5.3 Wohnfläche

Mangels vorhandener Planunterlagen wurde die Wohnfläche geschätzt. Die Schätzung beruht auf den Angaben beim Ortstermin sowie eigener Ermittlungen und Schätzungen. Die Wohnfläche wird auf dieser Basis mit ca. 110 m² angesetzt. Hierbei wurde die Bruttogrundfläche des Erd- und Obergeschosses zu 85 % herangezogen und die Fläche des Raumes im Dachgeschoss überschlägig geschätzt und addiert.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Wertableitung in diesem Fall aus dem Sachwert erfolgt, der auf der BGF (Außenmaße der Geschosse) beruht. Die Wohnfläche spielt in

¹³ Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.



dieser Bewertung eine untergeordnete Rolle, dient der Plausibilisierung des Ergebnisses durch die Kennzahl „Wert pro m² Wohnfläche“ und wird dahingehend für hinreichend genau erachtet.

Das Verhältnis von Wohnfläche zu oberirdischer BGF beläuft sich auf rd. 57% und wird für die vorliegende Nutzungsart unter Würdigung des Baujahres als plausibel erachtet.



6 WERTERMITTLUNG

6.1 Wertermittlungsverfahren

Vorbemerkung

Zur Ermittlung des Verkehrswerts sind gemäß § 6 ImmoWertV grundsätzlich das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Aufgrund der spezifischen Ermittlungsmethodik des Sach- und Ertragswerts, ist für diese Verfahren zudem die separate Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40-45 ImmoWertV) notwendig.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen (§ 6 ImmoWertV).

Verfahrenswahl

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus. Unter Würdigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht ertragsorientiert genutzt werden, sondern i. d. R. zur Eigennutzung bestimmt sind. Zusätzlich wird zu Plausibilitätszwecken das **Ertragswertverfahren** herangezogen.

6.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale¹⁴ (§ 8 ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Umstände, denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie in den Wertermittlungsansätzen der angewendeten Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge gesondert zu würdigen.

Folgende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vorhanden und werden wertmindernd berücksichtigt.

¹⁴ Dies können beispielsweise grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, besondere Ertragsverhältnisse oder Baumängel und Bauschäden sein.



besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Quelle Berechnung	Wertbeeinflussung
Baumängel/ Bauschäden/ Instandhaltungsstau (Sofortmaßnahmen – Marktabschlag)	Punkt 4.6	-10.000 €
Summe		-10.000 €

6.3 Bodenwertermittlung

Vorbemerkung

Die Ermittlung des Bodenwerts im Rahmen der Verkehrswertermittlung ist in den §§ 40-45 ImmoWertV geregelt. Der Bodenwert soll demnach – sofern anwendbar – im unmittelbaren Preisvergleich aus aktuellen, orts- und lagetypischen Vergleichspreisen abgeleitet werden. Darüber hinaus kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte – die vom örtlichen Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung abgeleitet wurden – ermittelt werden, sofern die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des Bewertungsgrundstücks übereinstimmen bzw. der Bodenrichtwert gemäß § 9 ImmoWertV geeignet ist.

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des unbebauten Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone). Der Bodenrichtwert gemäß § 13 f. ImmoWertV ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (ohne Wertanteil für den Aufwuchs) eines Grundstücks mit den ausgewiesenen Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück) und muss im Zuge der Wertermittlung ggf. an die Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst werden. Anpassungen können hierbei u. a. hinsichtlich signifikanter Abweichungen bei der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, dem Entwicklungs- bzw. Erschließungszustand, der Grundstückslage oder Grundstücksgröße erforderlich sein und ggf. mithilfe passender Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV) durchgeführt werden.

Bodenrichtwert

Im vorliegenden Fall stützt sich die Bodenwertermittlung grundsätzlich auf den Bodenrichtwert der Adresslage, der – sofern erforderlich – an die Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks angepasst wird. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:



Quelle	Gutachterausschuss des Landkreises Augsburg
Bodenrichtwertzone	22001060
Stichtag	01.01.2024
Bodenrichtwert	380 €/m ²
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (ebf)
Art der Nutzung	gemischte Baufläche

Das Bewertungsgrundstück weist mit einer Größe von insgesamt rd. 632 m² eine übliche Größe auf. Ein erheblicher Flächenanteil besteht aus stark abschüssigen Hangflächen. Im Rahmen der Bodenwertermittlung wird das Grundstück daher fiktiv geteilt. Für die bestehende Wohnbebauung wird eine Umgriffsfläche von rd. 300 m² Grundstücksgröße zugrunde gelegt. Der verbleibende Grundstücksteil mit rd. 332 m² wird bei der Bodenwertermittlung als Gartenland beurteilt und angesetzt.

Anpassungen

Umgriffsfläche Wohnbebauung

Der Bodenrichtwert ist zum Wertermittlungsstichtag weitgehend aktuell. Zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts sowie dem Wertermittlungsstichtag waren auf dem örtlichen Grundstücksmarkt keine nennenswerten Preisveränderungen festzustellen. Die Eigenschaften der Umgriffsfläche stimmen hinreichend mit den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstück überein.

Gartenland

Die verbleibende fiktive Grundstücksfläche wird, wie zuvor bereits erläutert, im Rahmen der Wertermittlung als Gartenland eingeschätzt und zugrunde gelegt. Diese Fläche weicht somit hinsichtlich ihrer Nutzung von den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks ab. Erfahrungsgemäß hängt der Bodenwert von vergleichbaren Grundstücksteilflächen vom jeweiligen Bodenwertniveau für Wohnbauland ab. Die übliche Wertspanne liegt hierbei gemäß einschlägiger Fachliteratur zwischen ca. 10 bis 30 % des Bodenwerts für Wohnbauland. Unter Berücksichtigung der abweichenden, geringerwertigen Nutzung, insbesondere wegen der Hangflächen wird im vorliegenden Fall daher ein Abschlag auf den Bodenrichtwert in Höhe von 90 % (Anpassungsfaktor 0,100) als angemessen beurteilt und angesetzt. Hierbei handelt es sich um einen üblichen Ansatz vom Bodenrichtwert für vergleichbare (eingeschränkte) Nutzungsmöglichkeiten. In diesem Ansatz, bei dem es sich um einen erheblichen Wertabschlag auf den Bodenwert handelt, sind die Belastungen durch Geh- und Fahrrecht sowie Abwasserleitungs- bzw. Kanalrecht angemessen mit abgegolten.



Bodenwertberechnung

Bodenwertermittlung **Umgriffsfläche Wohnhaus** **Wertermittlungsstichtag 10.04.2024**

Bodenrichtwert			
	Nutzung	gemischte Baufläche	
	Stichtag	01.01.2024	
	Bodenrichtwert (BRW)	380 €/m²	
	Bodenrichtwertzone Nr.	22001060	
	Entwicklungszustand	baureifes Land	
	Erschließungssituation	ebf	
Anpassungen an die Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks			
Ausgangswert / BRW		380 €/m²	
	Konjunkturelle Entwicklung	1,000	0,0 €/m²
	Lage innerhalb der Richtwertzone	1,000	0,0 €/m²
	Topografie/Zuschnitt	1,000	0,0 €/m²
	Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	1,000	0,0 €/m²
	Grundstücksgröße	1,000	0,0 €/m²
	Sonstige	1,000	0,0 €/m²
Angepasster Bodenrichtwert			380 €/m²
Grundstücksgröße laut Grundbuch			
Flurstück	82	(Teilfläche)	300 m²
Gesamte Grundstücksgröße			300 m²
Bodenwert			114.000 €

Bodenwertermittlung **Gartenland** **Wertermittlungsstichtag 10.04.2024**

Bodenrichtwert			
Nutzung		gemischte Baufläche	
Stichtag		01.01.2024	
Bodenrichtwert (BRW)		380 €/m²	
Bodenrichtwertzone Nr.		22001060	
Entwicklungszustand		baureifes Land	
Erschließungssituation		ebf	
Anpassungen an die Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks			
Ausgangswert / BRW		380 €/m²	
Konjunkturelle Entwicklung		1,000	0,0 €/m²
Lage innerhalb der Richtwertzone		1,000	0,0 €/m²
Topografie/Zuschnitt		1,000	0,0 €/m²
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)		1,000	0,0 €/m²
Grundstücksgröße		1,000	0,0 €/m²
Sonstige (abweichende Nutzung)		0,100	-342,0 €/m²
Angepasster Bodenrichtwert		38 €/m²	
Grundstücksgröße laut Bayern-Atlas			
Flurstück	82	(Teilfläche)	332 m²
Gesamte Grundstücksgröße		332 m²	
Bodenwert		12.616 €	
Bodenwert (gesamt)		126.616 €	
Bodenwert (gesamt), gerundet		130.000 €	

Der Bodenwert entspricht 87% des Verkehrswertes und liegt damit, unter Berücksichtigung des örtlichen Bodenwertniveaus in Verbindung mit dem Zustand der baulichen Anlagen in einem nachvollziehbaren Verhältnis zum Verkehrswert. Trotz des



sehr hohen Bodenwertanteils wird marktüblich nicht von einem Freilegungsgrundstück ausgegangen, da es auf Grund der Unwägbarkeiten (erhebliche Hangflächen, Bodendenkmal etc.) als wahrscheinlicher eingestuft wird, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Bausubstanz erhalten bleiben würde. Eine Freilegung ist jedoch nicht auszuschließen. Dieses Thema wird unter Punkt 7 „Plausibilisierung“ erneut aufgegriffen.



6.4 Sachwertverfahren

Beschreibung des Verfahrens

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV normiert. Der Sachwert ist als Summe des Bodenwerts, der Herstellungskosten der baulichen Anlagen und der baulichen Außenanlagen sowie ggf. sonstiger Anlagen zu sehen und ist – soweit erforderlich – mithilfe von Sachwertfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Besondere objektspezifische Eigenschaften werden, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Herstellungskosten

Die Herstellungskosten werden auf Basis der in Anlage 4 zur ImmoWertV aufgeführten Normalherstellungskosten (NHK 2010) ermittelt. Hierbei handelt es sich um Kostenkennwerte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus inkl. Umsatzsteuer sowie Baunebenkosten. Zu berücksichtigen ist, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen und somit eine Anpassung aufgrund der Baupreisentwicklung bis zum Stichtag erforderlich machen. Darüber hinaus sind werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer i. d. R. zusätzlich in Ansatz zu bringen.

Gebäudeart/en

Die zu bewertenden baulichen Anlagen sind gemäß den NHK 2010 in folgende Gebäudetypen einzuordnen:

Typennummer	1.12
Gebäudeart	freistehende Einfamilienhäuser, Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss
Typennummer	1.11
Gebäudeart	freistehende Einfamilienhäuser, Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Wegen der vorhandenen Teilunterkellerung sowie des teilweisen Dachausbaus (je ein Raum) werden beide Gebäudetypen nachrichtlich dargestellt.

Ermittlung des Kostenkennwerts Gebäudetypus 1.12 und 1.11:

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt sachverständig unter Würdigung der Gebäudeeigenschaften. Zur Orientierung wurden die Beschreibungen gemäß ImmoWertV Anlage 4 herangezogen.



Gebäutetyp: 1.12

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände	1,00				
Dächer	0,70	0,30			
Außentüren und Fenster	1,00				
Innenwände und -türen		1,00			
Deckenkonstruktion und Treppen	1,00				
Fußböden		1,00			
Sanitäreinrichtungen	0,50	0,50			
Heizung	1,00				
Sonstige technische Ausstattung	1,00				
Kostenkennwert [€/m² BGF]	570	635	730	880	1.100

Gebäutetyp: 1.11

Standardmerkmal	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände	1,00				
Dächer	0,70	0,30			
Außentüren und Fenster	1,00				
Innenwände und -türen		1,00			
Deckenkonstruktion und Treppen	1,00				
Fußböden		1,00			
Sanitäreinrichtungen	0,50	0,50			
Heizung	1,00				
Sonstige technische Ausstattung	1,00				
Kostenkennwert [€/m² BGF]	655	725	835	1005	1.260

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Gewichtung der einzelnen Einstufungen und der hierfür ausgewiesenen Kostenkennwerte mit dem entsprechenden Wägungsanteil.

Gebäutetyp: 1.12

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil an der Standardstufe	Anteil am Kostenkennwert [€/m² BGF]
Außenwände	23%	0,23	131,10
Dächer	15%	0,20	88,43
Außentüren und Fenster	11%	0,11	62,70
Innenwände und -türen	11%	0,22	69,85
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	0,11	62,70
Fußböden	5%	0,10	31,75
Sanitäreinrichtungen	9%	0,14	54,23
Heizung	9%	0,09	51,30
Sonstige technische Ausstattung	6%	0,06	34,20
Gesamt		rd. 1,3	586,25
Kostenkennwert, gerundet			590,00

**Gebäudetyp: 1.11**

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil an der Standardstufe	Anteil am Kostenkennwert [€/m² BGF]
Außenwände	23%	0,23	150,65
Dächer	15%	0,20	88,43
Außentüren und Fenster	11%	0,11	62,70
Innenwände und -türen	11%	0,22	69,85
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	0,11	62,70
Fußböden	5%	0,10	31,75
Sanitäreinrichtungen	9%	0,14	54,23
Heizung	9%	0,09	51,30
Sonstige technische Ausstattung	6%	0,06	34,20
Gesamt		rd. 1,3	605,80
Kostenkennwert, gerundet			610,00

Aus den dargestellten Tabellen wird ersichtlich, dass zwischen den beiden Standardstufen 1.12 und 1.11 keine signifikanten Differenzen bestehen. Ein Ansatz von rd. 600 €/m² BGF erscheint angemessen.

Ansatz Kostenkennwert, gerundet: **600 €/m² BGF**

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100).

Der zum Wertermittlungsstichtag gültige Baupreisindex für Wohngebäude (Basisjahr 2010 = 100) entspricht dem Faktor 1,828.

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Vom zuständigen Gutachterausschuss wird in den Modellparametern für Ein- und Zweifamilienhäuser (Quelle: PDF-Rechentools) ein Regionalfaktor von 1,00 angegeben.

Besondere Bauteile

Als besondere und nicht bei der BGF-Berechnung erfasste Bauteile können im vorliegenden Fall der angebaute Holzschuppen sowie die Eingangsumhausung identifiziert werden.

Alterswertminderungsfaktor

Die Alterswertminderung bemisst sich aus dem Verhältnis der veranschlagten Restnutzungsdauer zur angesetzten Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Für die Wertermittlung wird eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde gelegt (lineare Abschreibung).

Der Alterswertminderungsfaktor beträgt 0,125 bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren einer sachverständig geschätzten und angesetzten Restnutzungsdauer von



10 Jahren sowie einem bewertungsrelevanten Alter zum Stichtag von 65 Jahren ($10 \text{ Jahre} / 80 \text{ Jahre} = 0,125$).

Bauliche Außenanlagen/ sonstige Anlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Die Berücksichtigung erfolgt nach gutachterlichen Erfahrungssätzen als pauschaler Prozentsatz vom Zeitwert der baulichen Anlagen.

Im vorliegenden Fall wird ein Ansatz i. H. v. 3% als sachgerecht eingeschätzt.

Allgemeine Marktanpassung (Sachwertfaktor)

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert – entsprechend § 7 ImmoWertV i. V. m. § 39 ImmoWertV – an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Die Anpassung erfolgt mithilfe von objekt- und marktspezifischen Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren), die für gewöhnlich vom örtlichen Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht werden.

Anhand der vom Gutachterausschusses des Landkreises Augsburg zur Verfügung stehenden Daten (PDF-Rechner) kann für das Bewertungsobjekt kein Sachwertfaktor abgeleitet werden, da diese erst ab einem Sachwert der baulichen Anlagen über 50.000 € anwendbar sind. Zudem sind die Sachwertfaktoren, die bis zum Stichtag 01.01.2023 abgeleitet werden können, zum Bewertungsstichtag nicht mehr aktuell. Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften (einfache Ausstattung), des Objektzustands (mangelhaft und überwiegend veraltet) sowie der Lage (ländliche Wohnlage) davon ausgegangen, dass zum Bewertungsstichtag keine Anpassungen an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt vorzunehmen sind und daher ein Sachwertfaktor von 1,00 (neutral) angemessen ist. Auf die Ausführungen unter Punkt 7 „Plausibilisierung“ wird an dieser Stelle ebenfalls verwiesen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Entsprechend § 8 ImmoWertV sind nach Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts zu berücksichtigen.

Diesbezüglich wird auf den Punkt 6.2 verwiesen.



Ergebnis der Sachwertermittlung

Die Sachwertermittlung führt zu folgendem Ergebnis:

Sachwertberechnung		Wertermittlungsstichtag 10.04.2024
Ermittlung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen		
Bezeichnung der baulichen Anlage gem. NHK 2010	1.12 / 1.11	
Kostenansatz im Basisjahr (2010)	600 €/m² BGF	
Baupreisindex zum Stichtag (2010 = 100)	1,828	
Regionalfaktor	1,000	
Bereinigung Umsatzsteuer	1,000	
Kostenansatz zum Stichtag	1.097 €/m² BGF	
Berechnungseinheit	213 m² BGF	
Zwischenergebnis	233.564 €	
Zuschlag für Besondere Bauteile*	3.000 €	
Zuschlag für Betriebseinrichtungen	0 €	
Herstellungskosten zum Stichtag	236.564 €	
Alterswertminderung		
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80	
Restnutzungsdauer (RND)	10	
Modell	linear	
Alterswertminderung	88%	
Alterswertminderungsfaktor (AWF = RND / GND)	0,125	
Ermittlung des Zeitwerts der baulichen Anlagen		
Herstellungskosten zum Stichtag	236.564 €	
Herstellungskosten x AWF	0,125	
Zeitwert der baulichen Anlagen	29.570 €	
Zeitwert der baulichen Anlagen (gesamt)		29.570 €
+ Wert der baulichen Außenanlagen / sonstige Anlagen	3%	887 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen		30.458 €
+ Bodenwert		130.000 €
Vorläufiger Sachwert (vor Marktanpassung)		160.458 €
± Allgemeine Marktanpassung	Sachwertfaktor 1,00	0% 0 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		160.458 €
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-10.000 €
Baumängel/ Bauschäden/ Instandhaltungsstau		-10.000,00 €
Sachwert		150.458 €
Sachwert (gerundet)		150.000 €

*Holzanbauten



6.5 Ertragswertverfahren

Beschreibung des Verfahrens

Das in den §§ 27-34 ImmoWertV normierte allgemeine Ertragswertverfahren setzt sich aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Das Verfahren basiert auf dem Grundsatz, dass das Grundstück eine unendliche Nutzungsdauer aufweist, während hingegen die baulichen Anlagen lediglich über den Zeitraum der angesetzten Restnutzungsdauer wirtschaftlich nutzbar sind und in diesem Erträge generieren. Aufgrund dessen ist die modellhafte Aufteilung der marktüblich erzielbaren und um die Bewirtschaftungskosten bereinigten Erträge in einen Boden- und Gebäudewertanteil erforderlich. Dies erfolgt mittels eines angemessenen Liegenschaftszinssatzes. Der auf die baulichen Anlagen entfallende Anteil wird über den endlichen Nutzungszeitraum kapitalisiert und stellt zusammen mit dem unendlichen Bodenwert den vorläufigen Ertragswert dar. Besondere objektspezifische Eigenschaften werden, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Mietfläche und Nutzungssituation

Das zu bewertende Wohnhaus weist die nachfolgenden ertragswirksamen Nutzungsarten auf (siehe auch 4.2). Für die Plausibilisierung der angesetzten Mietflächen wird auf Punkt 5.3 verwiesen.

Kategorie	Mietfläche/ Einheit
Wohnfläche	110 m ²

Jahresrohertrag

Der Rohertrag ergibt sich gemäß § 31 ImmoWertV aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen.

Marktrecherche - Wohnen

Die recherchierten Vermietungsangebote für Wohnflächen am örtlichen Immobilienmarkt sind nachfolgend aufgeführt. Für Schwabmünchen mit Ortsteilen ist kein (qualifizierter) Mietspiegel vorhanden.

Im IVD Preisspiegel Wohnimmobilien Bayern Frühjahr 2023 werden für Schwabmünchen bzw. Schwabegg keine Angebotsmieten für Einfamilienhäuser veröffentlicht. Zur Orientierung wird auf die Angaben für die ca. 25 km südlich gelegene Stadt Landsberg am Lech zurückgegriffen. Demnach liegen Angebotsmieten für Doppelhaushälften (Bestand) in Landsberg bei 1.300 €/Objekt (einfacher Wohnwert), 1.520 €/Objekt (mittlerer Wohnwert) bzw. bei 1.670 €/Objekt (guter Wohnwert). Dies entspricht Wohnflächenpreisen von ca. 10,40 €/m² WF bis ca. 13,40 €/m² WF.

Der Capital Immobilienkompass weist für die Stadt Schwabmünchen Angebotsmieten für Wohnnutzungen in einer Spanne von ca. 6,00 bis 10,00 €/m² WF aus.



Eine eigene Recherche über die Immobilienplattform „immobilienscout24“ ergab keine Treffer vergleichbarer Objekte

Marktüblicher Mietansatz

Bei dem erzielbaren Rohertrag handelt es sich um die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete ohne Berücksichtigung etwaiger vom Mieter zu leistender Betriebskostenumlagen.

Kategorie	vertraglich vereinbarte Miete	marktüblicher Mietansatz
Wohnfläche	Leerstand	700 € bzw. 6,39 €/m ²

Im vorliegenden Fall erscheint unter Berücksichtigung der Objektgröße, der ländlich geprägten Lage, des Baualters und Objektzustands i. v. m. der einfachen Ausstattung eine Miete in Höhe von 700 € für das Wohnhaus (entspricht rd. 6,39 €/m² Wohnfläche) für angemessen.

Bewirtschaftungskosten¹⁵

Die Bewirtschaftungskosten im Sinne des § 32 ImmoWertV umfassen die **Verwaltungskosten**, die **Instandhaltungskosten**, das **Mietausfallwagnis** und ggf. die nicht umlagefähigen **Betriebskosten**. Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungssätzen auszugehen.

Unter Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Einzelansätze, wurden im vorliegenden Fall Bewirtschaftungskosten in Höhe von 24,43% des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrag veranschlagt. Der Gesamtansatz liegt im Rahmen der üblichen Spanne und wird unter Würdigung der vorliegenden Nutzungsart, der angesetzten marktüblichen Miete sowie des Alters der baulichen Anlagen als sachgerecht erachtet.

Verwaltungskosten

Für die jährlichen Verwaltungskosten wird ein pauschaler Ansatz von 350,00 €/Stk. für das Wohngebäude als angemessen erachtet.

Instandhaltungskosten

Die jährlichen, gewöhnlichen Instandhaltungskosten für die wohnwirtschaftlich genutzten Flächen werden in Anlehnung an die ImmoWertV auf 14 €/m² Wohnfläche geschätzt.

¹⁵ Hierunter werden gemäß § 32 ImmoWertV die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden regelmäßige Aufwendungen subsumiert, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.



Mietausfallwagnis

Für das Mietausfallwagnis der wohnwirtschaftlich genutzten Flächen wird in Anlehnung an die ImmoWertV ein Ansatz von 2% vom marktüblich erzielbaren Rohertrag veranschlagt.

Nicht umlagefähige Betriebskosten

Es wird davon ausgegangen, dass im Fall einer Vermietung die Umlage der Betriebskosten entsprechend der zum Stichtag geltenden BetrKV in voller Höhe erfolgen würde. Zum Bewertungsstichtag ist das Objekt leerstehend. Im vorliegenden Fall ist daher ein Ansatz für nicht umlagefähige Betriebskosten nicht erforderlich.

Liegenschaftszinssatz¹⁶

Liegenschaftszinssätze werden üblicherweise von den örtlichen Gutachterausschüssen anhand von abgeschlossenen Immobilientransaktionen abgeleitet. Der Liegenschaftszinssatz berücksichtigt u.a. die Nutzungsart, die Lage- und Objekteigenschaften (z. B. Alter, Größe, Vermietbarkeit, Mietniveau) sowie die derzeitige Marktphase und spiegelt insgesamt das Risiko einer Immobilieninvestition wider. Darüber hinaus sind die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt im Liegenschaftszinssatz ebenfalls erfasst.

Anhand der vom Gutachterausschusses des Landkreises Augsburg zur Verfügung stehenden Daten (PDF-Rechner) kann für das Bewertungsobjekt kein angemessener Liegenschaftszinssatz abgeleitet werden. Die Daten können bis zum Stichtag 30.06.2022 abgefragt werden und sind zum Bewertungsstichtag nicht mehr aktuell.

In der Fachliteratur werden für die vorliegende Objektart nachfolgende Spannen für übliche Liegenschaftszinssätze (deutschlandweit) veröffentlicht.

Quelle	Objektart	Spanne Liegenschaftszinssätze
IVD 2023	Freistehendes EFH/ZFH	1,5 – 4,0 %
	Villa, großes EFH	1,0 – 3,5 %
GuG 2024	In ländlichen Gemeinden: Freistehende EFH	1,5 – 2,5 %
	In ländlichen Gemeinden: Villa, großes EFH	1,5 – 2,5 %

Unter Würdigung von § 33 ImmoWertV sowie der vorliegenden Lage- und Objekteigenschaften (angesetztes marktübliches Mietniveau, unterdurchschnittlicher Ausstattungsstandard, mittlere ländliche Wohnlage), der Objektgröße, des teilweise zurückliegenden Auswertungszeitraums, eigener Erfahrungswerte sowie der örtlichen

¹⁶ Der Liegenschaftszinssatz ist finanzmathematisch ein Kapitalisierungszinssatz und wird in § 21 ImmoWertV als Zinssatz definiert, mit dem der Verkehrswert einer Immobilie im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.



und allgemeinen Marktgegebenheiten wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,50% als angemessen eingeschätzt und veranschlagt.

Barwertfaktor

Der zur Kapitalisierung des endlichen Reinertrags der baulichen Anlagen herangezogene Barwertfaktor basiert auf einer jährlich nachschüssigen Zeitrente und wird mithilfe der durchschnittlichen Restnutzungsdauer und des objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Im vorliegenden Fall beträgt der ermittelte Barwertfaktor rd. 8,75.

Allgemeine Marktanpassung

Im Ertragswertverfahren spiegeln die Ansätze des marktüblichen Rohertrags sowie des Liegenschaftszinssatzes die allgemeinen Wertverhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt wider (§ 7 ImmoWertV). Ein separater Marktanpassungsfaktor ist daher nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Entsprechend § 8 ImmoWertV sind nach Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts zu berücksichtigen. Diesbezüglich wird auf den Punkt 6.2 verwiesen.

Ergebnis der Ertragswertermittlung

Die Ertragswertermittlung führt zu folgendem Ergebnis:



Ertragswertberechnung				Wertermittlungsstichtag 10.04.2024		
Aufstellung der marktüblichen Nettokaltmiete						
Nutzung	Fläche	Einheiten	Marktüblicher Mietansatz	Miete pro Monat	Ertragsanteile	Jahresrohertrag (RoE)
Wohnfläche	109,58 m²	1 Stück	6,39 €/m²	700,00 €	100,00%	8.400,00 €
Summe	109,58 m²			700,00 €	100%	8.400,00 €
./. Bewirtschaftungskostenansätze						
Kostenart	Nutzung	Bezug	Ansatz p. a.	Anteil am RoE	Summe	
Verwaltung	Wohnen	Stück	350 €/Stück	4,17%	350 €	
Instandhaltung	Wohnen	Fläche	14,00 €/m²	18,26%	1.534 €	
Mietausfallwagnis	Wohnen	RoE	2,00%	2,00%	168 €	
Betriebskosten	Wohnen	Fläche	0,00 €/m²	0,00%	0 €	
Summe				24,43%	2.052 €	
Jahresreinertrag					6.348 €	
./. Bodenwertverzinsung	114.000 €	x	2,50%		2.850 €	
	Bodenwert		Lsz			
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen					3.498 €	
x Barwertfaktor	10 Jahre		2,50%		8,75	
	RND		Lsz			
Ertragswert der baulichen Anlagen					30.614 €	
+ Bodenwert					130.000 €	
Vorläufiger Ertragswert					160.614 €	
± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					-10.000 €	
Baumängel/ Bauschäden/ Instandhaltungsstau				-10.000,00 €		
Ertragswert					150.614 €	
Ertragswert (gerundet)					150.000 €	



7 VERKEHRSWERT

Ableitung Verkehrswert

Die Ergebnisse der herangezogenen Verfahren sind nachfolgend dargestellt:

Zusammenstellung der Ergebnisse	
Bodenwert, nachrichtlich	130.000 €
Sachwert	150.000 €
Ertragswert, nachrichtlich	150.000 €

Unter Würdigung der Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr i. V. m. der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert des Bewertungsobjekts aus dem **Sachwert** abgeleitet. Der ermittelte Ertragswert wird zu Kontrollzwecken lediglich nachrichtlich ausgewiesen.

Verkehrswert	150.000 €
---------------------	------------------

Das Angebot an vergleichbaren Objekten im Ortsteil Schwabegg und der Umgebung wird zum Stichtag als gering beurteilt. Die Vermietbarkeit von Objekten dieser Art, Ausstattung, Beschaffenheit, Größe und Lage wird zum Stichtag als unterdurchschnittlich beurteilt. Die Marktgängigkeit (Verwertbarkeit) von vergleichbaren Objekten wird zum Stichtag als unterdurchschnittlich beurteilt.

Plausibilisierung

Am örtlichen Immobilienmarkt und dem Umfeld liegen die nachfolgend dargestellten Vergleichsdaten vor.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Augsburg veröffentlicht unter Berücksichtigung der objektspezifischen Daten einen vorläufig angepassten Gebädefaktor (EFH/ZFH) von rd. 3.100 €/m² Wohnfläche. Die Spannweite wird angegeben mit rd. 3.000 bis 3.300 €/m² Wohnfläche. Bei den Ermittlungen zum Gebädefaktor wurden folgende Objektparameter berücksichtigt: Lagepunkte 35 (für Schwabegg), Wohnfläche 110 m², Grundstückfläche 632 m², Standardstufe 1,3, Bewertungsstichtag in Bezug auf die Daten 01.01.2023, tatsächliches Gebäudealter > 65 Jahre, Keller teilweise vorhanden, kleine Modernisierungen, freistehendes Gebäude, nicht vermietet. Der Bewertungsstichtag liegt weit über 1 Jahr nach den Ermittlungsdaten. Seit Mitte 2022 ist wegen der eingetretenen Veränderungen am Immobilienmarkt, insbesondere auf Grund der Zinswende von einer rückläufigen Marktentwicklung auszugehen. Die Marktakteure berichten, dass hiervon insbesondere mangelhafte Objekte mit Instandhaltungsstau i. V. m. schlechten energetischen Objekteigenschaften betroffen sind.

Laut IVD Preisspiegel Wohnimmobilien Bayern Frühjahr 2023 liegen Angebotspreise für freistehende Einfamilienhäuser in der Stadt Landsberg am Lech (ca. 25 km entfernt) bei ca. 630.000 € (einfacher Wohnwert), ca. 720.000 € (mittlerer Wohnwert) bzw. bei ca. 825.000 € (guter Wohnwert). Für freistehende Einfamilienhäuser veröffentlicht der IVD im Wohn-Preisspiegel 2023 in Augsburg Angebotspreise für Objekte mit einfachem



Wohnwert für 580.000 €, mittleren Wohnwert für 680.000 €, guten Wohnwert 795.000 €, sehr gutem Wohnwert 1.075.000 € und Spitzenwert 1.675.000 €. Im Marktspiegel 2024 der Sparkassen-Immo werden für den nördlichen Landkreis Landsberg am Lech Angebotspreise für freistehende Einfamilienhäuser (Gebrauchtmakrt) von 500.000 €/Objekt bis 800.000 €/Objekt ausgewiesen. Der häufigste Wert liegt demnach bei 650.000 €/Objekt. Dies entspricht Wohnflächenpreisen in einer Spanne von ca. 3.330 €/m² WF bis rd. 5.330 €/m² WF. Diese Angebotspreise sind stark vom Preisgefüge in Schwabegg und Umgebung und insbesondere vom Wertgefüge des gegenständlichen Objekts abgekoppelt, was auf die städtischen Wohnlagen der angebotenen Objekte zurückzuführen ist. Sie stehen jedoch unter Berücksichtigung der Objekt -und Lagemerkmale in einem plausiblen Verhältnis zum Bewertungsergebnis.

Eine eigene Angebotsrecherche in den gängigen Internetportalen ergab bezüglich freistehender Einfamilienhäuser keine hinreichend mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbaren Daten.

Der ermittelte Verkehrswert wird unter Würdigung der ländlichen Wohnlage, der Objekteigenschaften (u. a. unterdurchschnittlicher Gebäudezustand, einfache/unterdurchschnittliche Ausstattung) sowie der Marktlage zum Bewertungsstichtag als sachgerecht und plausibel eingeschätzt. In diesem Fall ist der Bodenwertanteil überdurchschnittlich hoch, was insbesondere auf den Zustand der Bausubstanz zurückzuführen ist, die jedoch nicht als baufällig wahrgenommen wurde. Das Bewertungsergebnis bringt zum Ausdruck, dass es als am wahrscheinlichsten einzuschätzen ist, dass für die baulichen Anlagen noch ein Restwert verbleibt. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass auch eine Freilegung des Grundstücks generell denkbar wäre und im Rahmen einer Transaktion in Erwägung gezogen würde. Die ermittelten Daten, insbesondere die verbleibende Restnutzungsdauer sprechen für eine Wertableitung aus dem Sachwert, der durch das Ergebnis der Ertragswertermittlung gestützt wird. Die Anwendung des Liquidationswertverfahrens, bei dem (vereinfacht ausgedrückt) der Bodenwert abzüglich Freilegungskosten zu ermitteln wäre, birgt Unsicherheiten und Ungenauigkeiten in sich und führt aus Sicht des Erstellers nicht zwangsläufig zu einem genaueren Ergebnis (bzgl. der Verkehrswertdefinition § 194 BauGB). Dabei ist zu beachten, dass im Fall einer unterstellten Freilegung das Baurecht für eine mögliche Neubebauung genau zu prüfen ist. Sollte dabei eine höhere bauliche Ausnutzung des Grundstücks möglich werden, wäre es wahrscheinlich, dass der Bodenwert deswegen nach oben anzupassen ist, wobei die zu veranschlagenden Abbruchkosten diesem werterhöhenden Effekt entgegenstehen. Es wird demnach davon ausgegangen, dass das Bewertungsergebnis auch bei Anwendung des Liquidationswertverfahrens nicht wesentlich vom Ergebnis dieser Bewertung abweichen würde.

Der ermittelte Verkehrswert entspricht rd. 1.370 €/m² WF bzw. rd. dem 17,86-fachen des marktüblichen Jahresrohertrags (ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale von rd. 1.460 €/m² WF bzw. rd. dem 19,12-fachen des marktüblichen Jahresrohertrags).

Der ermittelte Verkehrswert wird unter Würdigung der mittleren ländlichen Wohnlage, den Objekteigenschaften (u. a. Objektgröße, Objektzustand sowie des einfachen/unterdurchschnittlichen Ausstattungsstandard) sowie der aktuellen Marktlage als sachgerecht und plausibel eingeschätzt.



Ergebnis

Die Erstellung des vorliegenden Wertgutachtens erfolgte unparteiisch und weisungsfrei.

Nach sachverständiger Würdigung aller dem Verfasser bekannten wertbeeinflussenden Faktoren, der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und den in der Wertermittlung zugrunde gelegten Annahmen wird für das Bewertungsobjekt zum Stichtag 10.04.2024 ein **Verkehrswert** von

150.000 €

(in Worten: einhundertfünfzigtausend Euro)

geschätzt.

Augsburg, den 28.08.2024¹⁷

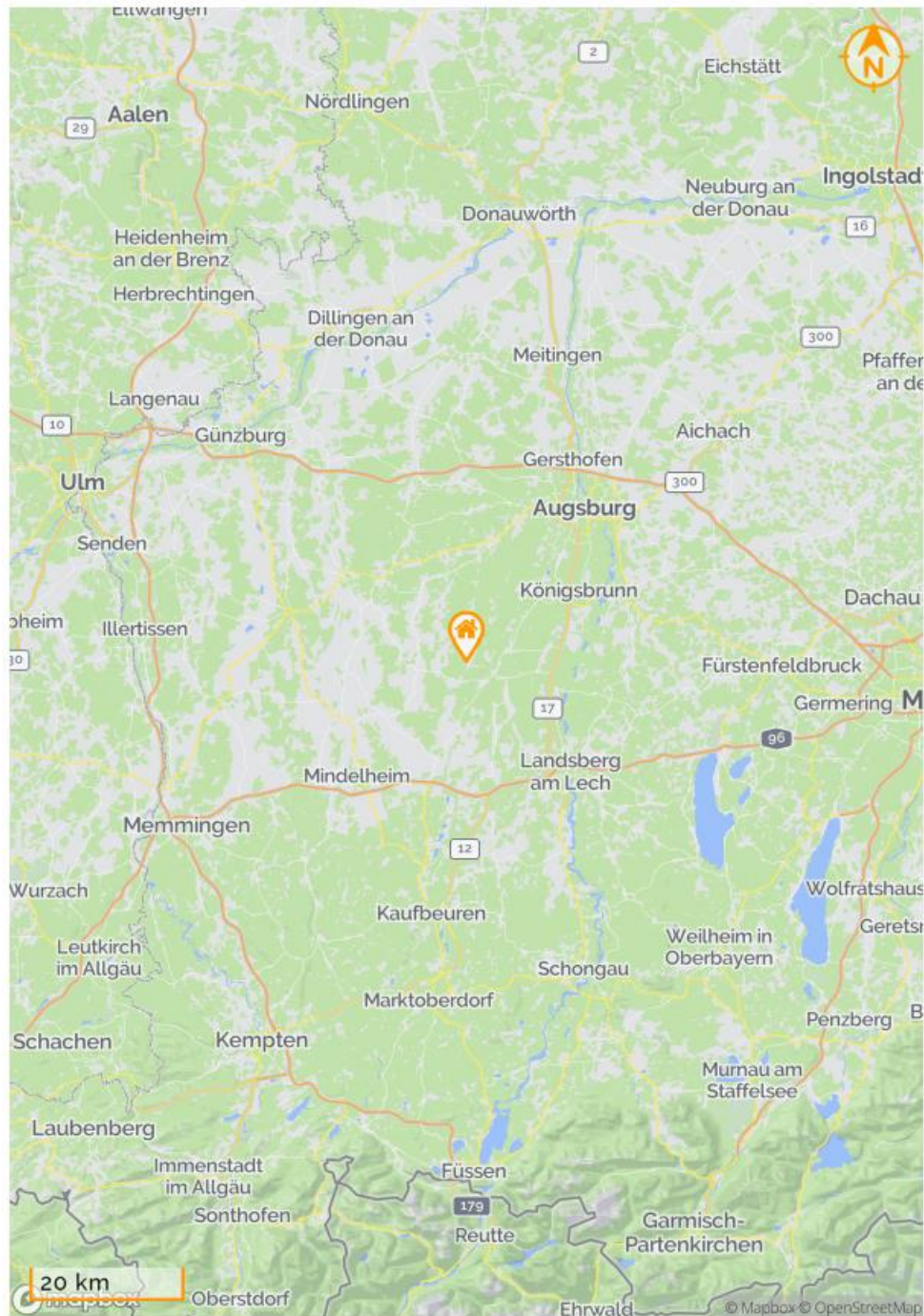
THOMAS MASCHA,
VON DER IHK SCHWABEN ÖBUV
SACHVERSTÄNDIGER

¹⁷ Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Die Wertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung und Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.



Anlage 1 Übersichtskarte

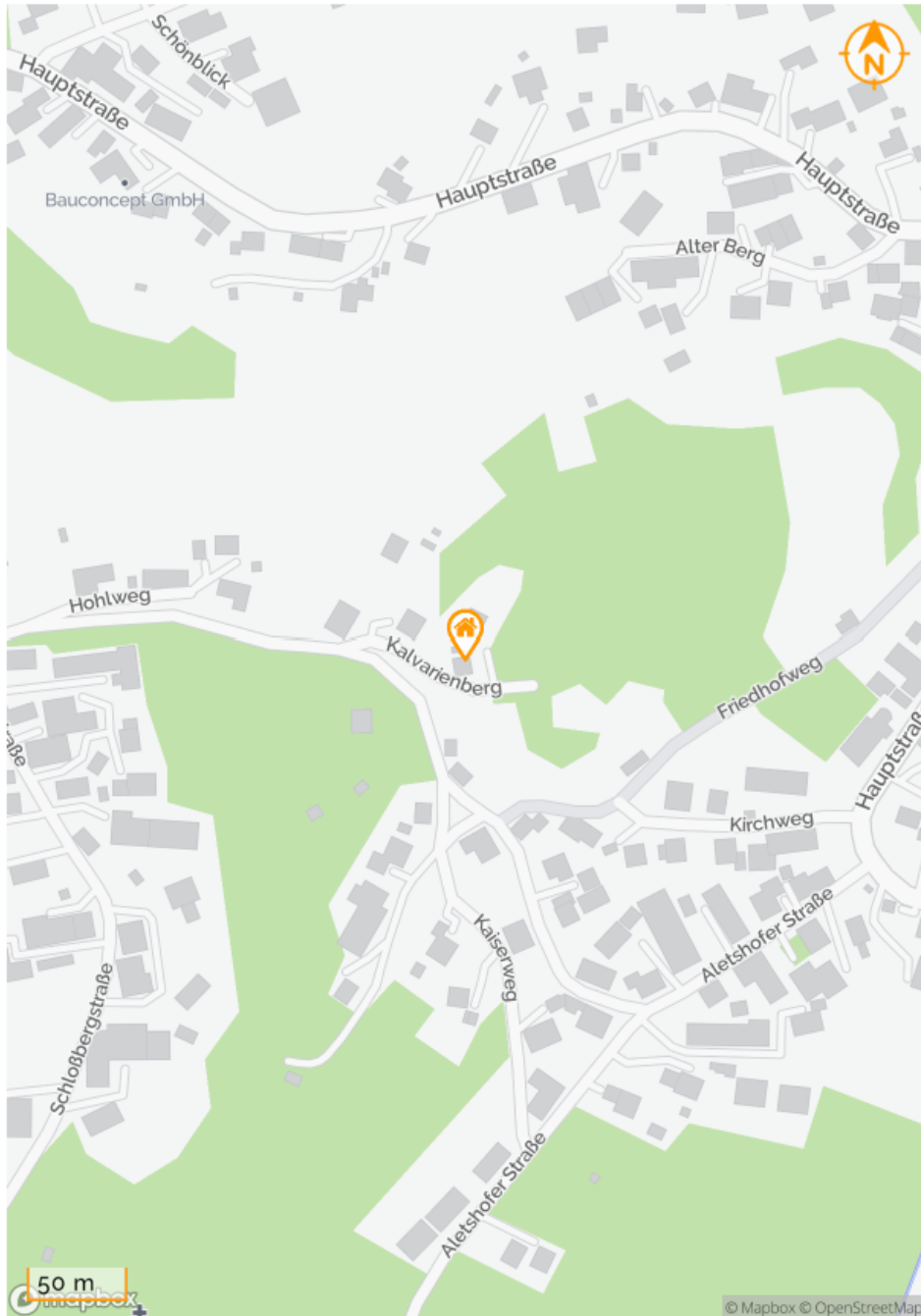
Objektadresse: Kalvarienberg 5, 86830 Schwabmünchen





Anlage 2 Umfeldplan

Objektadresse: Kalvarienberg 5, 86830 Schwabmünchen





Anlage 4 Fotodokumentation



Außenansicht Südostseite



Außenansicht Nordwestseite



Außenansicht Südwestseite



Außenansicht Nordostseite



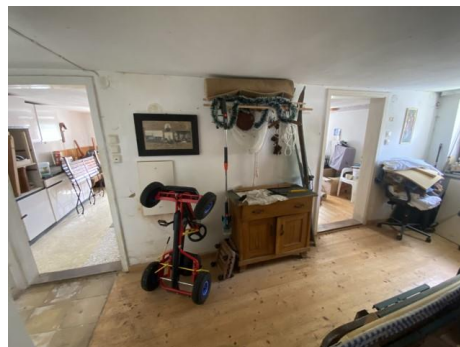
Gartenfläche / Hang (exemplarisch)



Objektzufahrt Kalvarienberg



Eingangsbereich



Diele



Wohnraum EG



Küche EG



Bad EG



Kellertreppe



Teilunterkellerung



Wohnraum OG



Wohnraum OG



Wohnraum OG



Wohnraum OG



DG nicht ausgebaut



Dachstuhl



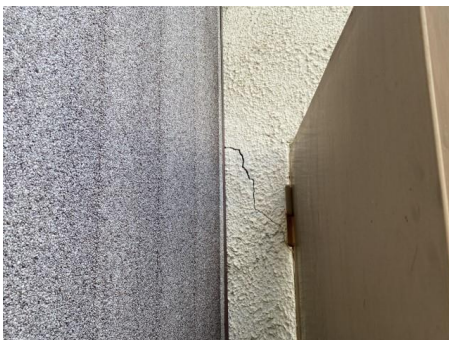
DG ausgebaut



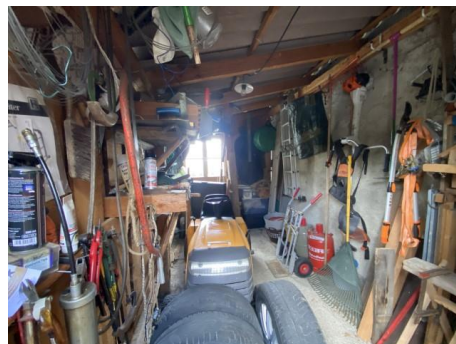
Fenster (exemplarisch)



Fassade Firstseite (exemplarisch)



Fassade Ecke First- / Giebelseite (exempl.)



Schuppen