

# 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



<b>Aktenzeichen:</b>	<b>K 129/22</b>
<b>Bewertungsobjekt:</b>	<b>Einfamilien-Wohnhaus mit integrierter Garage Schloßstraße 9, 86391 Stadtbergen</b>
<b>Katasterbezeichnung:</b>	<b>Gemarkung Stadtbergen, Flurstück 1267</b>
<b>Grundbuchbezeichnung:</b>	<b>Amtsgericht Augsburg Grundbuch von Stadtbergen Blatt 2087</b>
<b>Auftraggeber:</b>	<b>Amtsgericht Augsburg Vollstreckungsgericht</b>
<b>Wertermittlungstichtag:</b>	<b>09. Februar 2023</b>
<b>Verkehrswert:</b>	<b>880.000 €</b>

**INHALTSVERZEICHNIS**

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE.....	4
2.	ALLGEMEINE ANGABEN.....	5
2.1	Fragen des Gerichts.....	6
3.	GRUNDSTÜCKSMERKMALE .....	7
3.1	Lagebeschreibung.....	7
3.1.1	Überörtliche Lage .....	7
3.1.2	Innerörtliche Lage.....	7
3.2	Rechtliche Gegebenheiten.....	8
3.2.1	Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs .....	8
3.2.2	Nicht eingetragene Rechte und Lasten .....	8
3.2.3	Bauplanungsrecht.....	8
3.2.4	Bauordnungsrecht .....	8
3.2.5	Abgabenrechtliche Situation.....	8
3.2.6	Mietverträge.....	8
3.2.7	Energieeffizienz .....	8
3.3	Grundstücksbeschreibung .....	9
3.3.1	Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße.....	9
3.3.2	Erschließung.....	9
3.3.3	Entwicklungszustand .....	9
3.3.4	Bodenbeschaffenheit.....	9
4.	GEBÄUDEBESCHREIBUNG .....	10
4.1	Gebäudefeatures.....	10
4.2	Ausstattungsmerkmale.....	11
4.3	Aufteilung .....	11
4.4	Flächenangaben .....	12
4.5	Beurteilung der baulichen Anlagen .....	12
5.	WERTERMITTLUNG .....	14
5.1	Bodenwertermittlung .....	15
5.2	Sachwertverfahren .....	16
5.2.1	Erläuterung der Eingangsgrößen .....	16
5.2.2	Grundstückssachwert .....	18
5.3	Ertragswertverfahren.....	19
5.3.1	Erläuterung der Eingangsgrößen .....	19
5.3.2	Grundstücksertragswert .....	21
5.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	21
5.4.1	Instandhaltungsrückstände.....	21
5.5	Plausibilisierung .....	22
5.5.1	Auskunft aus der Kaufpreissammlung.....	22
5.5.2	Gebädefaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser .....	22
5.6	Ableitung des Verkehrswertes .....	23
5.7	Zubehörbewertung .....	24
6.	VERKEHRSWERT .....	25

7.	ANLAGEN .....	26
7.1	Übersichtskarte .....	26
7.2	Stadtplan .....	27
7.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster .....	28
7.4	Grundrisse / Schnitt.....	29
7.4.1	Erdgeschoss.....	29
7.4.2	Dachgeschoss .....	30
7.4.3	Untergeschoss.....	31
7.4.4	Schnitt.....	32
7.5	Berechnung der Bruttogrundfläche .....	33
7.6	Wohnflächenzusammenstellung .....	34
7.7	Fotodokumentation: Ortstermin am 09.02.2023.....	35

**1. ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE**

<b>Objekt</b>	Einfamilien-Wohnhaus in Stadtbergen
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	09. Februar 2023
<b>Qualitätsstichtag</b>	09. Februar 2023
<b>Ortstermin</b>	09. Februar 2023
<b>Baujahr</b>	ca. 1969
<b>Nutzung</b>	Wohnnutzung
<b>Wohnfläche</b>	rd. 234 qm
<b>Stellplätze</b>	Einzelgarage im Erdgeschoss
<b>Grundstückssachwert</b>	936.836 €
<b>Grundstücksertragswert</b>	932.743 €
<b>Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-50.000 €
<b>Verkehrswert</b>	<b>880.000 €</b>



- Bauantragsunterlagen "Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Garage" mit Grundrissen, Baubeschreibung, Wohnflächenberechnung aus dem Jahr 1969
- Bauantragsunterlagen "Aufbringen eines Satteldaches auf das Flachdachhaus, Dachgeschossausbau" mit Grundrissen, Baubeschreibung, Wohnflächenberechnung und Baugenehmigung vom 11.10.1979
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Augsburg
- Auskünfte beim Ortstermin
- E-Mail des Eigentümers vom 10.03.2023 mit Fotodokumentation über Wasserschaden im Untergeschoss und Kostenschätzung über Reparaturmaßnahmen
- 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, 9. Auflage 2020, 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 ist nicht vermietet.
Gewerbebetrieb	Nach Auskunft des Eigentümers ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.
Maschinen oder Betriebseinrichtungen	Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, vorhanden.
Verdacht auf Hausschwamm	Es wurden keine Anhaltspunkte für das Vorliegen eines Hausschwammbefalls festgestellt.
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	Es wurden keine Hinweise auf das Vorliegen von baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen festgestellt.
Energieeffizienz	Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

### **3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE**

#### **3.1 Lagebeschreibung**

##### **3.1.1 Überörtliche Lage**

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Schwaben
Landkreis	Augsburg
Stadt / Gemeinde	Stadtbergen
Einwohnerzahl	ca. 15.000 Einwohner, Tendenz leicht steigend
Bundesstraßen	Auffahrt zur Bundesstraße B 300 in ca. 4 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, Straßenbahn) 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 Entfernung zum Stadtzentrum ca. 2 km, Ortsrandlage 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.
<b>Lagebeurteilung</b>	Zusammenfassend ordne ich die Lage in die Kategorie sehr gute Wohnlage ein.

### 3.2 Rechtliche Gegebenheiten

#### 3.2.1 Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
6	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet [...]

zu lfd. Nr. 6

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 im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "S6 Kappberg".  
Im Bebauungsplan ist für das Bewertungsgrundstück folgendes festgesetzt:

- Reines Wohngebiet
- Grundflächenzahl 0,35
- Geschossflächenzahl 0,35
- 1 Vollgeschoss zwingend

Sonstige Satzungen

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung und der Abstandsflächensatzung der Stadt Stadtbergen.  
  
Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung den planungsrechtlichen Festsetzungen entspricht.

#### 3.2.4 Bauordnungsrecht

Die Baugenehmigung vom 11.10.1979 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 wurden laut Auskunft der Stadtverwaltung Stadtbergen erhoben und bezahlt.  
Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Beiträge für die erstmalige Erschließung oder sonstige Beiträge nach dem kommunalen Abgabenrecht mehr anfallen.  
Hinweis der Stadtverwaltung Stadtbergen:  
Bei Erweiterung der Geschossfläche entsteht Kanalarstellungsbeitragspflicht.

#### 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. 31 m
Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: 750 qm
Grundstücksform	annähernd rechteckiger Grenzverlauf
topografische Grundstückslage	Hanglage, das Gelände fällt von der straßenseitigen, westlichen Grundstücksgrenze zur östlichen Grenze ab.

#### **3.3.2 Erschließung**

Straßenart	"Schloßstraße" als Wohnanliegerstraße mit ruhigem Verkehr
Straßenausbau	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, Gehweg vorhanden
Ver- und Entsorgungsan- schlüsse	elektrischer Strom, Wasser und Gas 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

Die Angaben beziehen sich auf wesentliche Merkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften des Ortstermins, eingesehenen Unterlagen oder Annahmen.

Funktionsprüfungen der Haustechnik und Ausstattung, Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Bauart	Eingeschossiges Wohnhaus, das Dachgeschoss ist ausgebaut, das Gebäude ist unterkellert; im Untergeschoss sind gartenseitig Wohnräume vorhanden
Baujahr	ca. 1969 - Flachdachbungalow ca. 1979 - Aufbringen Satteldach, Dachgeschossausbau
Modernisierung	ca. 2017 - Einbau Gasbrennwertheizung mit Solarthermie für Warmwasserbereitung ca. 2015 - Parkettbelag im Dachgeschoss (Angaben des Eigentümers)
Bewertungsrelevantes Baujahr	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf 35 Jahre geschätzt, Bewertungsrelevantes Baujahr = 1978

##### 4.1 Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	vermutlich Streifenfundamente
Kellerwände	Massivkeller
Umfassungswände	Mauerwerkswände
Geschossdecken	vermutlich Stahlbetondecken
Treppen	Holztreppe mit Trittstufen aus Holz, Holzgeländer zum Dachgeschoss, Massivtreppe mit Tritt- und Setzstufenbelag aus Naturstein zum Untergeschoss
Dachkonstruktion	Satteldach ohne Aufbauten
Dachdeckung	Betondachsteine
Fenster	Erd- und Untergeschoss: bauzeittypische Holzfenster (ca. 1969) mit 2-Scheiben-Isolierverglasung, Dachgeschoss: bauzeittypische Holzfenster (ca. 1979) mit 3-Scheiben-Isolierverglasung, Rollläden motorisch oder manuell betrieben; Holz-Dachflächenfenster
Türen	Hauseingangstür als bauzeittypisches Holztürelement Innentüren als furnierte Holztüren in Holz- oder Stahlzargen

Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, überdachte Terrasse mit Außenkamin, Außenschwimmbad (wurde vom heutigen Eigentümer nie genutzt), Gartenhaus, Außentreppe
Besondere Bauteile	Eingangsüberdachung
Stellplätze/Garagen	Einzelgarage mit Stahlschwinger im Erdgeschoss

#### **4.2 Ausstattungsmkmale**

Wände	in Wohnräumen überwiegend Verputz mit Anstrich
Decken	in Wohnräumen überwiegend Verputz / Verkleidung mit Anstrich
Fußböden	in Wohnräumen überwiegend als Naturstein- oder Parkettbelag
San. Ausstattung	<u>Erdgeschoss:</u> Bad ausgestattet mit Badewanne, Duschtasse ohne Duschtrennung, Waschtisch und WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Wände mit Teilverfliesung <u>Dachgeschoss:</u> WC ausgestattet mit Waschtisch und WC (Sanitärobjekte modernisiert) <u>Untergeschoss:</u> Bad ausgestattet mit Badewanne, Duschtasse mit Glasduschtrennung, Waschtisch und WC, Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Wände mit Teilverfliesung  Die Ausstattung der Sanitärräume wird als mittel beurteilt (überwiegend bauzeittypische Ausstattung).
Heizung	Gasbefeuerte Zentralheizungsanlage, Rippen- oder Konvektionsheizkörper mit Thermostatsteuerung, Fußbodenheizung im Dachgeschoss; Kamin im Dachgeschoss; Öltanks im Kellergeschoss sind noch vorhanden
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung, zusätzlich über Solarthermie (defekt)
Küchenausstattung	Einbauküche im Erdgeschoss Ausstattung: Induktions-Kochfeld (defekt), Geschirrspülmaschine, Einbaubackofen und Dunstabzugshaube
Elektroinstallation	normale Ausstattung, Sicherungsautomaten; Alarmanlage mit Bewegungsmeldern in mehreren Räumen

#### **4.3 Aufteilung**

Erdgeschoss	2 Zimmer, Küche, Bad, Diele, Terrasse; Einzelgarage
Dachgeschoss	1 Zimmer, WC, Vorraum, Abstellraum
Untergeschoss	4 Zimmer, Bad, Flur, Kellerräume, Heizraum

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

Wohnfläche rd. 234 qm

Bruttogrundfläche rd. 460 qm

#### 4.5 Beurteilung der baulichen Anlagen

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

Die Außenfassade, das Dach und die raumbegrenzenden Bauteile zum Keller bzw. zum Erdreich genügen baujahresbedingt nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz.

Die Dachkonstruktion konnte nicht eingesehen werden. Es wird davon ausgegangen, dass das Dach bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für die angenommene Restnutzungsdauer noch funktionsfähig ist.

Bei der Begehung wurden folgende Instandhaltungsrückstände festgestellt:

Fenster	<ul style="list-style-type: none"><li>• teilweise Undichtigkeiten an Randdichtung der Fensterscheiben</li><li>• teilweise Beschädigungen an der Fenstermechanik</li></ul>
Solarthermie	<ul style="list-style-type: none"><li>• defekt</li></ul>
Dach	<ul style="list-style-type: none"><li>• Beschädigungen an der Verkleidung der Dachuntersicht</li></ul>
Erdgeschoss	<ul style="list-style-type: none"><li>• Küche: Bodenbelag mit starken Gebrauchsspuren; Bodenbelag unterhalb der Einbauschränke nach Wasserschaden beschädigt (Angabe des Eigentümers)</li><li>• Diele: Natursteinbodenbelag mit Beschädigungen</li><li>• Terrasse: mangelhafte Verlegung des Terrassenbelags</li></ul>
Dachgeschoss	<ul style="list-style-type: none"><li>• WC: Armatur an Waschtisch defekt (Angabe des Eigentümers)</li><li>• Undichtigkeiten an Dachflächenfenster</li></ul>
Untergeschoss	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bei Starkregen ist zu Durchfeuchtungen der Außenwand gekommen (Angabe des Eigentümers).</li><li>• Kinderzimmer, Flur: Durchfeuchtungen an Außen- und Innenwand nach Angabe eines vom Eigentümer beauftragten Heizungs- und Sanitärinstallateurs wird davon ausgegangen, dass das Schmutzwasser-Fallrohr vom Bad undicht ist.</li></ul>
Außenschwimmbad	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nach Auskunft des Eigentümers wurde das Schwimmbad nie genutzt. Es ist nicht bekannt, ob das Schwimmbad nutzbar ist.</li></ul>

Der Werteinfluss durch die beschriebenen Instandhaltungsrückstände wird auf 50.000 € geschätzt. Die Wertminderung wegen Instandhaltungsrückständen erfolgt nicht in der Höhe der tatsächlichen Schadensbeseitigungskosten, sondern nur um den geschätzten Betrag, um den das Objekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch die Instandhaltungsrückstände 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, gesundheits-schädliche 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 begründen<sup>1</sup>. 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 im Prinzip für die Beurteilung von bebauten und unbebauten Grundstücken das am besten geeignete Verfahren, vorausgesetzt es liegt eine ausreichend große Anzahl von Objekten mit hinreichender Vergleichbarkeit der wertbestimmenden Merkmale vor.

#### **Ertragswertverfahren**

Für Grundstücke bzw. Grundstücksteile, bei denen eine Ertragserzielung im Vordergrund steht, kommt in vorrangig das Ertragswertverfahren in Betracht.

#### **Sachwertverfahren**

Das Sachwertverfahren ist in erster Linie für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser geeignet, da diese Objekte in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt werden. Diese Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach Baukosten oder Vergleichspreisen bewertet.

### **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.

---

<sup>1</sup> §6 Abs. 1, ImmoWertV 2021

## 5.1 Bodenwertermittlung

Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 24-26 ImmoWertV 2021) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Augsburg hat für das Gebiet, in dem sich das bebaute Grundstück befindet, einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von **900 €/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 750 qm
- annähernd rechteckiger Zuschnitt

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **900 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	900 €/qm
Grundstücksgröße	750 qm
Bodenwert absolut	675.000 €

**5.2 Sachwertverfahren**

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt. 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
+	Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen
x	Alterswertminderungsfaktor
+	Besondere 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 die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. 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 1.01 Keller-, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Standardstufe 2	725 €/qm BGF
Standardstufe 3	835 €/qm BGF
Abweichende Merkmale	Garage im Erdgeschoss

Typ 1.31 Erd- und Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Standardstufe 2	800 €/qm BGF
Standardstufe 3	920 €/qm BGF
Abweichende Merkmale	Garage im Erdgeschoss

Nach sachverständiger Würdigung wurde der NHK-Ansatz entsprechend der jeweiligen Standardstufe der Standardmerkmale ermittelt. Standardstufe: i.M. 2,5

gewogener Grundflächenpreis	830 €/qm BGF
-----------------------------	--------------

Baupreisindex Die Baupreissteigerung von 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag betrug laut dem Bericht des Statistischen Bundesamtes + 71,7 Prozent.

Baupreisindex	1,717
---------------	-------

**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)

Bruttogrundfläche	rd. 460 qm
-------------------	------------

**Bauliche Außenanlagen** Auf dem zu bewertenden Grundstück befinden sich bauliche Außenanlagen, wie

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Zuwegung, Außentreppe
- Terrasse
- Gartenhaus
- Außenschwimmbad

Die Herstellungskosten für diese baulichen Außenanlagen werden regelmäßig pauschaliert angesetzt.

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

**Alterswertminderung** Die auf der Grundlage der NHK 2010 mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart.

Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden (Alterswertminderung).

Dabei wird der für die jeweilige Gebäudeart angesetzten Gesamtnutzungsdauer die ggf. durch Instandsetzung oder Modernisierungen verlängerte oder durch unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten verkürzte Restnutzungsdauer gegenübergestellt.

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer: rd. 80 Jahre  
 wirtschaftliche Restnutzungsdauer: rd. 35 Jahre

Alterswertminderungsfaktor	0,44
----------------------------	------

**Besondere Bauteile** Die, in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten, werthaltigen besonderen Bauteile werden über pauschale Zeitwertzuschläge erfasst.

besondere Bauteile	Zeitwert
Eingangsüberdachung	10.000 €

**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.

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

Eingangsgrößen                      Vorläufiger Sachwert: rd. 990.000 €  
 Lagepunkte: 85  
 Restnutzungsdauer 35 Jahre  
 Bruttogrundfläche: 460 qm  
 Bewertungsstichtag 31.03.2021

Ergebnis                                      Geschätzter Streubereich: 0,92 bis 0,97

Im vorliegenden Bewertungsfall halte ich einen objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor in Höhe von 0,95 für sachgerecht.

Sachwertfaktor	0,95
----------------	------

Bodenwert                                      s. Bodenwertermittlung

**5.2.2 Grundstückssachwert**

	Kostenkennwert Gebäudetyp 1.01. / 1.31		830 €
x	Baupreisindex	1,717	595 €
=	Normalherstellungskosten		1.425 €
x	Bruttogrundfläche		460 qm
=	Herstellungswert d. baulichen Anlagen		655.551 €
+	Herstellungswert bauliche Außenanlagen	5,00%	32.778 €
=	Zwischenwert		688.328 €
x	Alterswertminderungsfaktor	0,44	301.144 €
+	Besondere Bauteile / pauschal		10.000 €
=	Gebäudesachwert		311.144 €
+	Bodenwert		675.000 €
=	vorläufiger Verfahrenswert		986.144 €
x	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor		0,95
=	marktangepasster Verfahrenswert		936.836 €

### 5.3 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 30 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt. 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 ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet.

**Beschaffenheitsfaktoren des Wohngebäudes**

- Einfamilien-Wohnhaus, ca. 234 qm Wohnfläche in Erd-, Dach- und Untergeschoss
- Zentralheizung
- Bad/WC in mittlerer Ausstattung (bauzeittypisch)
- Garage im Erdgeschoss
- Terrasse, Gartennutzung

**Marktüblicher Mietansatz** Einfamilienhäuser werden i.d.R. zu Pauschalpreisen vermietet. Ich halte einen Ansatz von 1.600 €/Monat, einschließlich Garage für marktüblich erzielbar.

Rohertrag rd. 19.200 €/Jahr

**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:  
312 € je Wohngebäude  
47 €/jährlich je Garage oder Einstellplatz

Verwaltungskosten rd. 355 €/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. 12,20 €/qm Wohnfläche/Jahr  
92 € jährlich je Garage oder Einstellplatz

Instandhaltungskosten	rd. 2.947 €/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. 3.686 €/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:

**Eingangsgroßen** Nettokaltmiete je qm Wohnfläche: rd. 7,00 €/qm  
Lagepunkte: 85  
Standardstufe: 2,5  
Restnutzungsdauer: 35 Jahre  
Wohnfläche: 234 qm  
Bewertungsstichtag: 30.06.2020

**Ergebnis** Geschätzter Streubereich: 0,2 bis 1,0

Unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 1,00 % für marktkonform und angemessen.

**Restnutzungsdauer** Als Restnutzungsdauer wird der Zeitraum bezeichnet, indem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

wirtschaftliche Restnutzungsdauer	rd. 35 Jahre
-----------------------------------	--------------

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

Barwertfaktor	29,409
---------------	--------

**Bodenwertverzinsung**

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

1,00 % Reinertragsanteil des Bodenwertes	6.750 €
--	---------

**Bodenwert**

s. Bodenwertermittlung

**5.3.2 Grundstücksertragswert**

	Rohertrag	19.200 €
-	Bewirtschaftungskosten	3.686 €
=	Reinertrag	15.514 €
-	Reinertragsanteil des Bodenwertes	6.750 €
=	Gebäudereinertrag	8.764 €
x	Barwertfaktor	29,409
=	Gebäudeertragswert	257.743 €
+	Bodenwert	675.000 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	932.743 €

**5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

**5.4.1 Instandhaltungsrückstände**

Der Werteeinfluss durch die Instandhaltungsrückstände wird pauschal auf 50.000 € geschätzt.

(s. Pkt. 4.5 des Gutachtens)

Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.

## 5.5 Plausibilisierung

### 5.5.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Vom Gutachterausschuss wurden Kaufpreise von Einfamilienhäusern der näheren Umgebung zur Verfügung gestellt (Verkaufszeitraum 2020 / 2022, Baujahr 1975 bis 1981, Standardstufe rd. 2,5).

Nr.	Verkauf	WF	Grundstücksfläche	BRW 2022	bereinigter Verkaufspreis	Bodenwertanteil <sup>2</sup>	Preis pro qm WF
1	10/2020	180 qm	730 qm	950 €/qm	750.000 €	693.500 €	4.167 €/qm
2	12/2020	150 qm	458 qm	900 €/qm	705.500 €	412.200 €	4.703 €/qm
3	12/2021	164 qm	604 qm	900 €/qm	999.000 €	543.600 €	6.091 €/qm
4	02/2022	150 qm	541 qm	900 €/qm	976.551 €	486.900 €	6.510 €/qm
5	09/2022	150 qm	365 qm	920 €/qm	633.500 €	335.800 €	4.223 €/qm
Mittelwert							5.139 €/qm
Minimum							4.167 €/qm
Maximum							6.510 €/qm

Der vorläufige Grundstückssachwert wurde mit 937.000 € bzw. 4.004 €/qm Wohnfläche ermittelt. Er liegt in der Größenordnung der Vergleichspreise und ist plausibel.

### 5.5.2 Gebädefaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser

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

Eingangsgroßen                      Lagepunkte: 85  
   Wohnfläche: 234 qm  
   Grundstücksfläche: 750 qm  
   Standardstufe: 2,5  
   Restnutzungsdauer: 35 Jahre  
   Bewertungsstichtag: 31.03.2021  
   tatsächliches Gebäudealter: 46 - 55 Jahre  
   Keller: vorhanden  
   kleine Modernisierung  
   freistehendes Gebäude  
   nicht vermietet

Ergebnis                                      objektspezifisch angepasster Gebädefaktor: 3.819 €/qm

Der vorläufige Grundstückssachwert wurde mit 937.000 € bzw. 4.004 €/qm Wohnfläche ermittelt. Er liegt in der Größenordnung des ermittelten Gebädefaktors und ist plausibel.

<sup>2</sup> bezogen auf den Bodenrichtwert Stand 01.01.2022

## 5.6 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufige Verfahrensergebnisse:

vorläufiger Grundstückssachwert	936.836 €
vorläufiger Grundstücksertragswert	932.743 €

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-50.000 €
---	-----------

Nachfolgend wird die Abweichung des Grundstückssachwertes zum Grundstücksertragswert dargestellt:

Grundstückssachwert	886.836 €
Grundstücksertragswert	882.743 €

Der Grundstücksertragswert liegt in der Größenordnung des Grundstückssachwertes und bestätigt das Ergebnis.

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.

<b>Verkehrswert gerundet</b>	<b>880.000 €</b>
------------------------------	------------------

## 5.7 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.

Erdgeschoss, Küche: ältere Einbauküche mit Induktions-Kochfeld (defekt), Backofen, Geschirrspülmaschine, und Dunstabzugshaube. (s. Foto 3)

Der Zeitwert des vermeintlichen Zubehörs wird zum Wertermittlungstichtag pauschal bewertet mit:

200 €

Erdgeschoss, Esszimmer: Einbauschränk 1 (s. Foto 5)

Der Zeitwert des vermeintlichen Zubehörs wird zum Wertermittlungstichtag pauschal bewertet mit:

1.000 €

Erdgeschoss, Schlafzimmer: Einbauschränk 2 (s. Foto 7)

Der Zeitwert des vermeintlichen Zubehörs wird zum Wertermittlungstichtag pauschal bewertet mit

200 €

Erdgeschoss, Diele: Einbauschränk 3 (s. Foto 10)

Der Zeitwert des vermeintlichen Zubehörs wird zum Wertermittlungstichtag pauschal bewertet mit:

200 €

Erdgeschoss, Diele: Einbauschränk 4 (s. Foto 11)

Der Zeitwert des vermeintlichen Zubehörs wird zum Wertermittlungstichtag pauschal bewertet mit:

200 €

Untergeschoss, Kind 1: Einbauschränk 5 (s. Foto 18)

Der Zeitwert des vermeintlichen Zubehörs wird zum Wertermittlungstichtag pauschal bewertet mit:

100 €

## 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 wäre<sup>3</sup>.

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 Schloßstraße 9 in 86391 Stadtbergen am Wertermittlungsstichtag 09. Februar 2023 geschätzt auf

**880.000 €**

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

Das vorliegende Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt und umfasst:

25 Seiten = 42.477 Zeichen (aufgerundet auf 43.000 Zeichen)

9 Blatt Anlagen

12 Seiten Fotodokumentation (24 Fotos)

Augsburg, den 29. März 2023

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. Das Gutachten ist nur für die Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

---

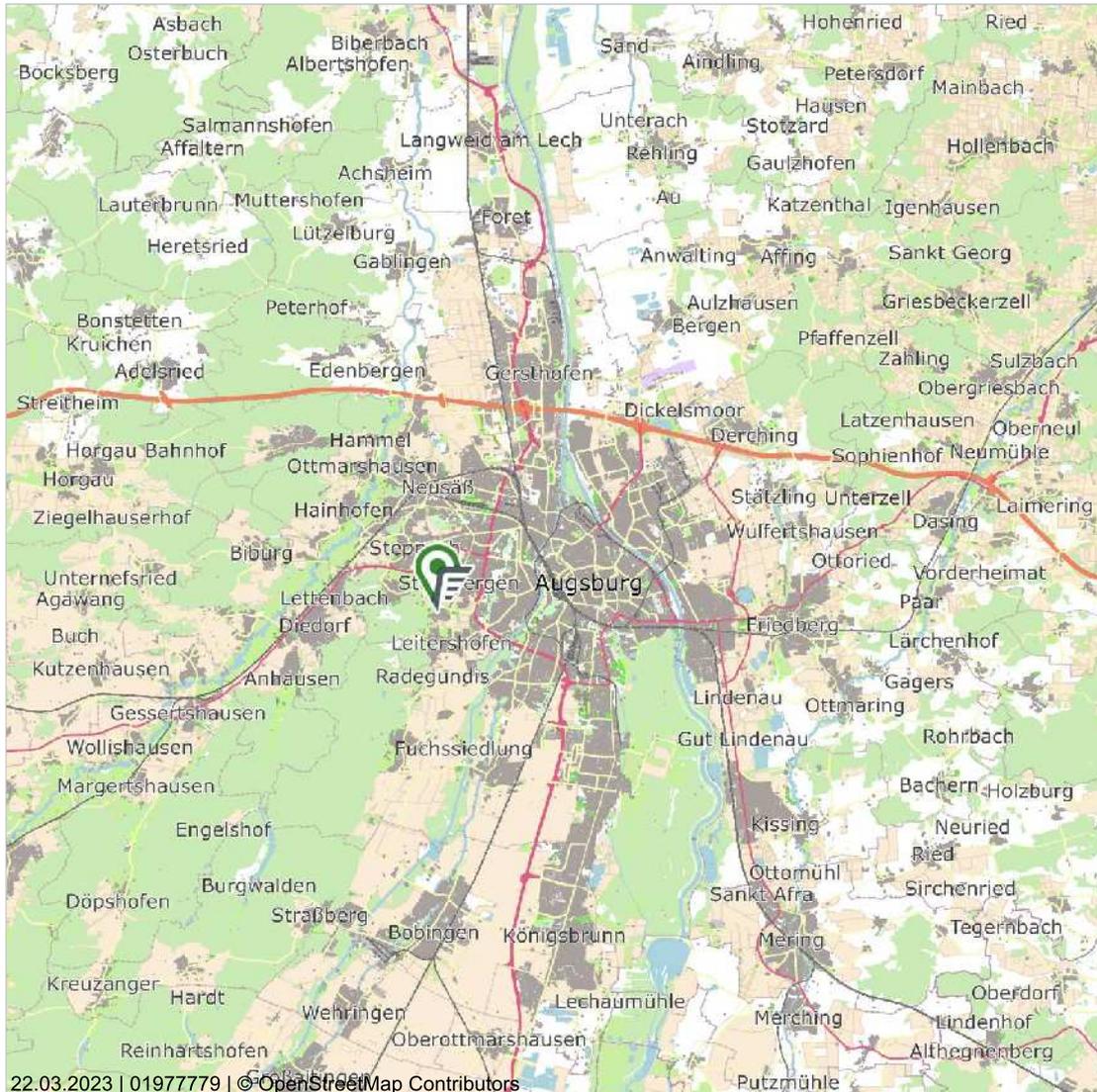
<sup>3</sup> § 194 BauGB

7. ANLAGEN

7.1 Übersichtskarte

Übersichtskarte on-geo

86391 Stadtbergen, Schloßstr. 9



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.

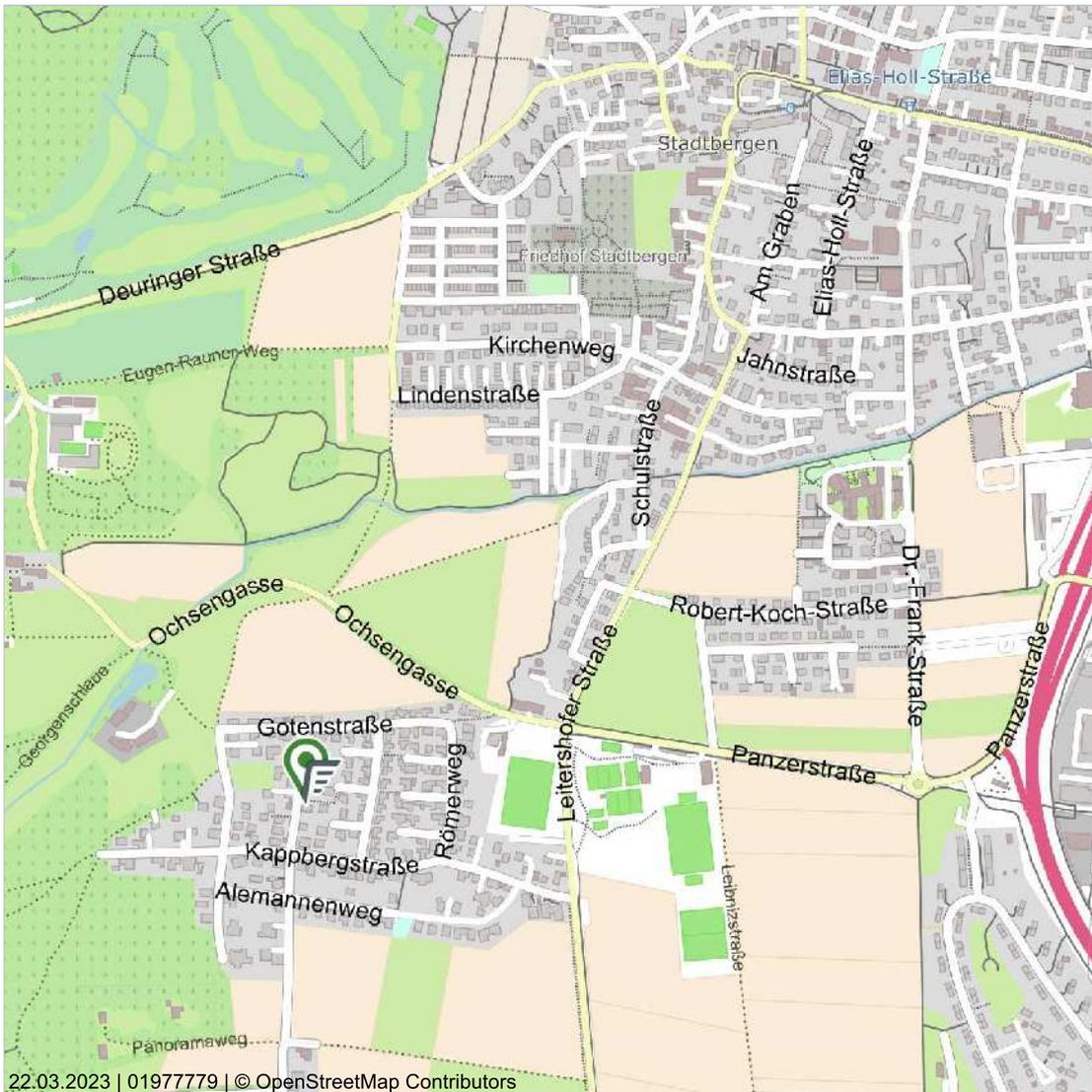
Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

7.2 Stadtplan

Stadtplan on-geo

86391 Stadtbergen, Schloßstr. 9



22.03.2023 | 01977779 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000  
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0



1.000 m

**Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar**

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

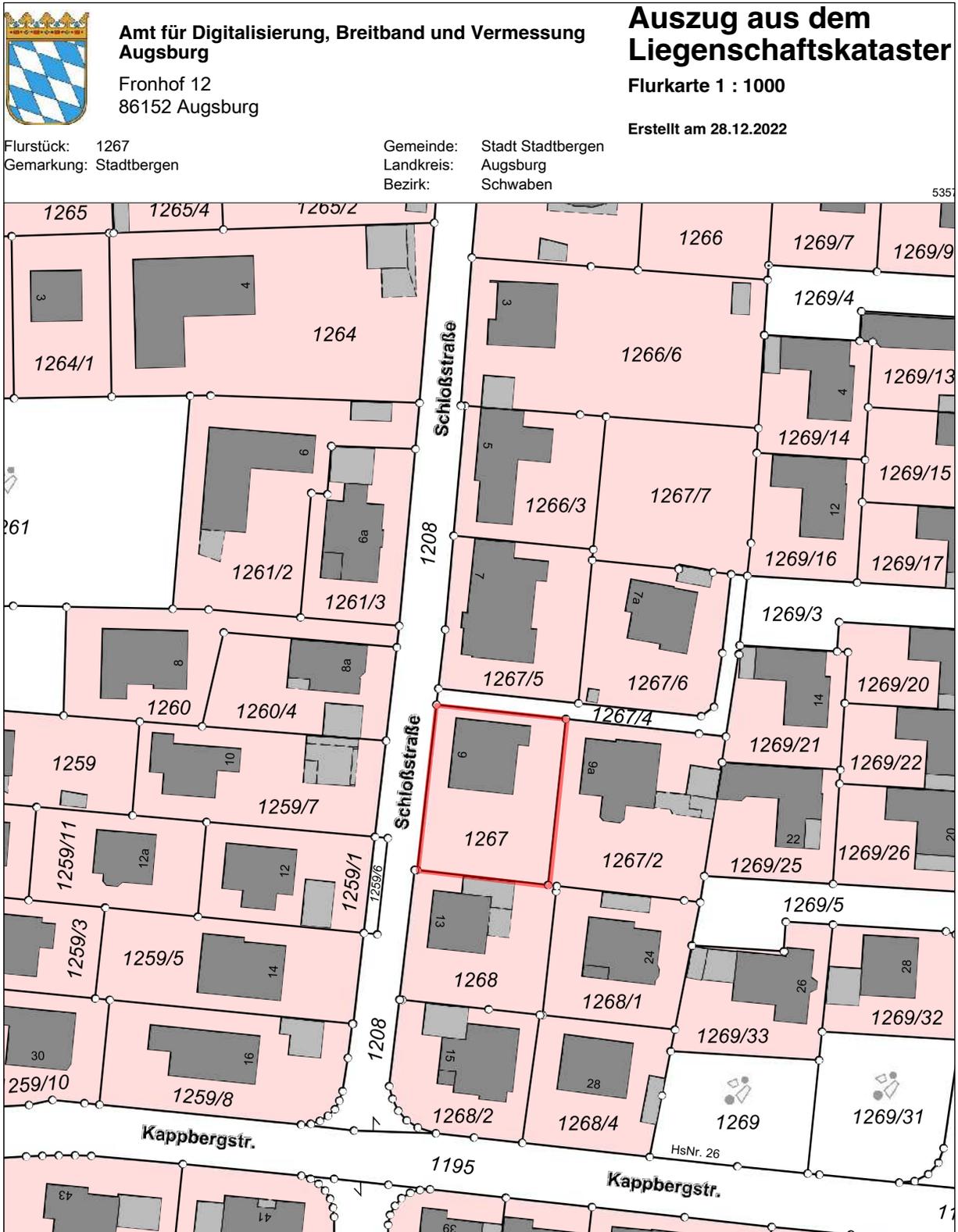
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

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

**Datenquelle**

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

7.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

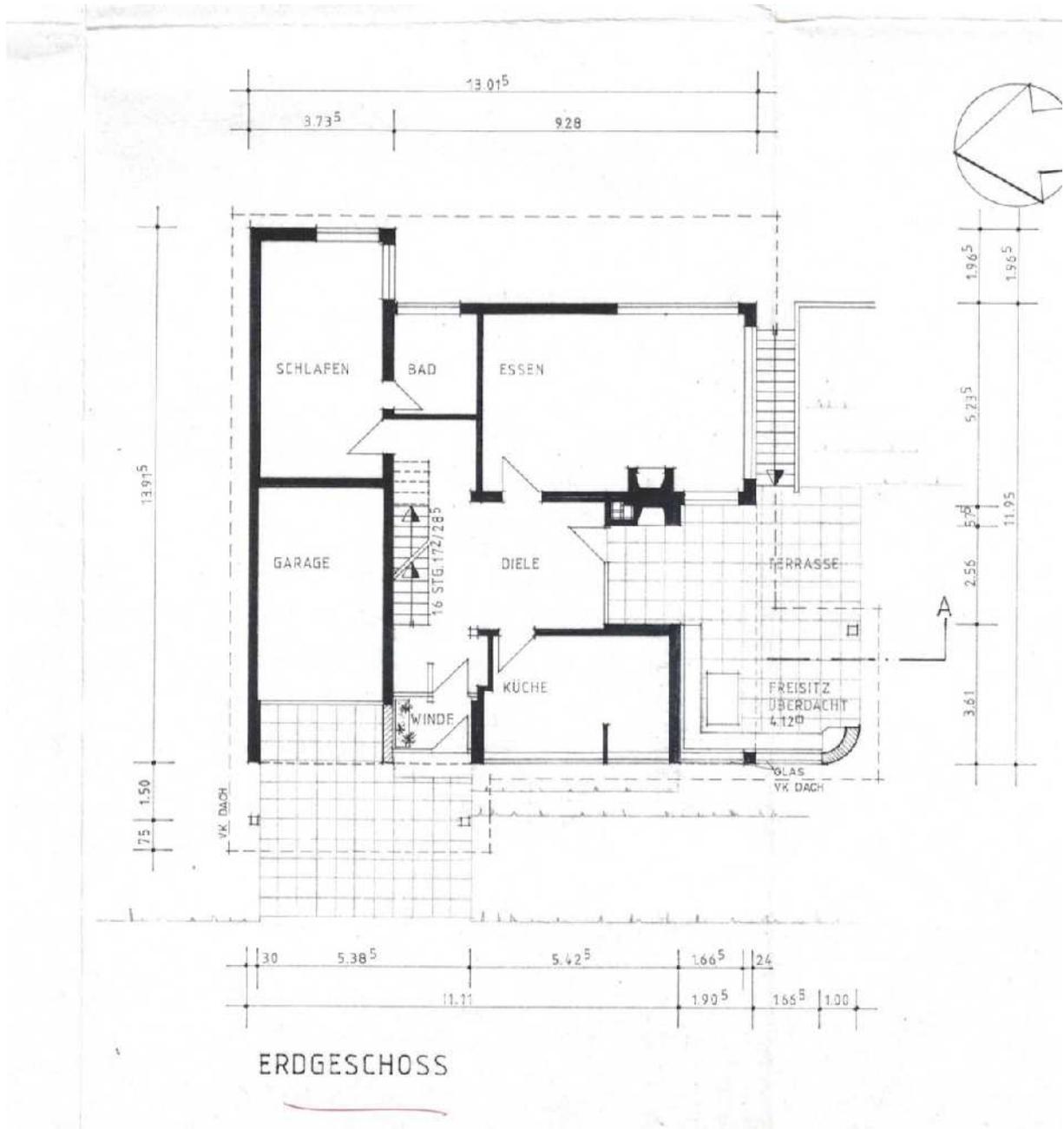


Auszug aus dem Liegenschaftskataster: © LVG, Nr. 2295/2009

7.4 Grundrisse / Schnitt

7.4.1 Erdgeschoss

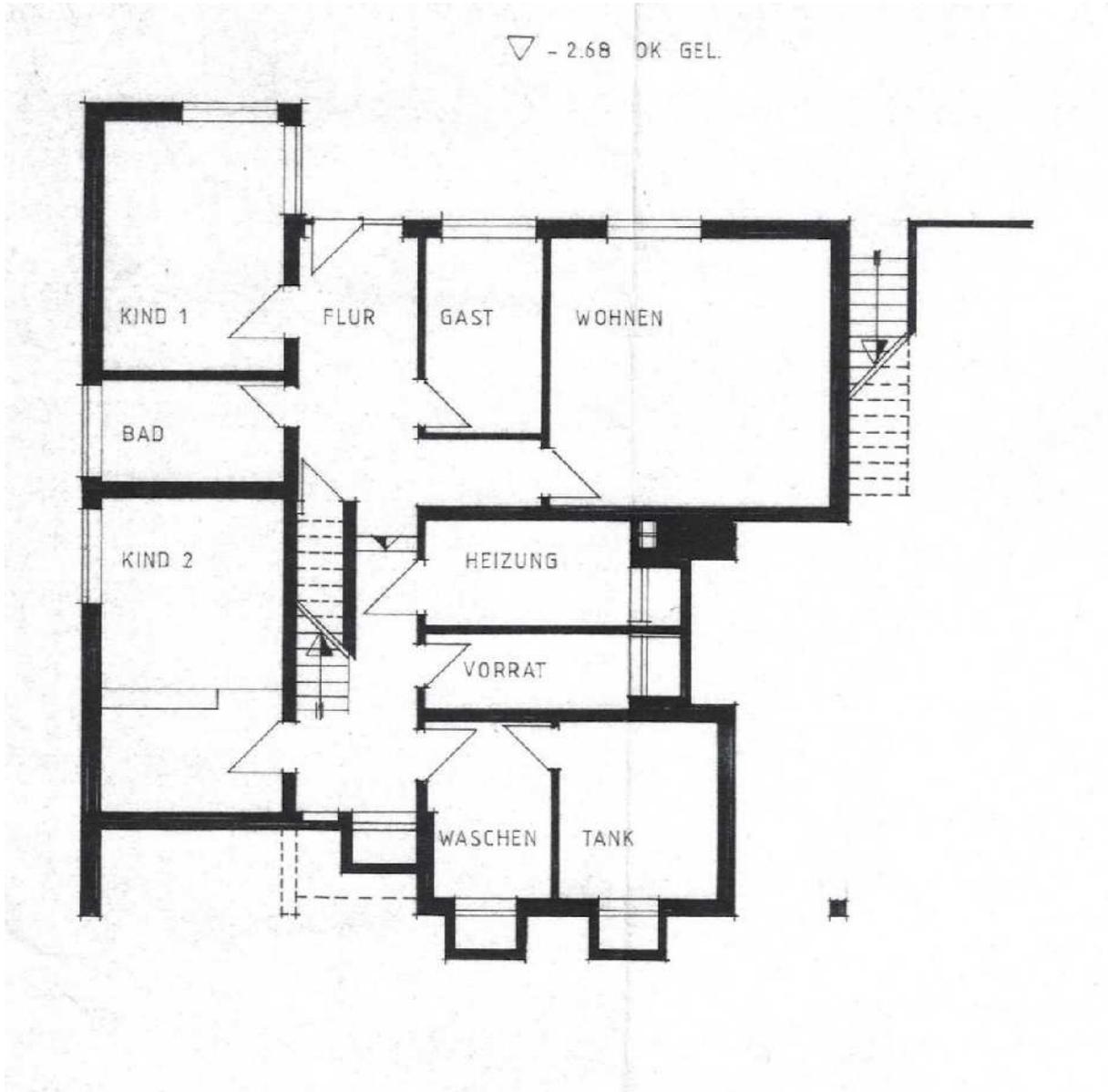
(ohne Maßstab)





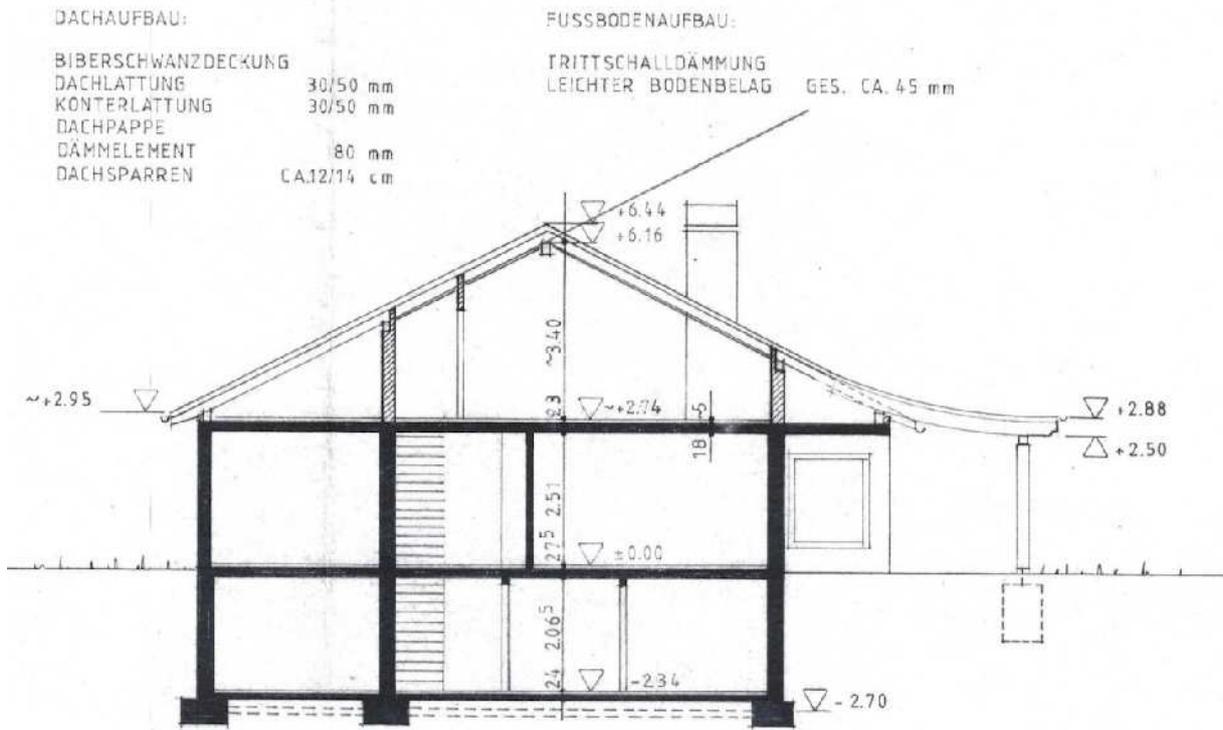
### 7.4.3 Untergeschoss

(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.

<b>Geschoss</b>		<b>Länge (m)</b>	<b>Breite (m)</b>	<b>BGF (m<sup>2</sup>)</b>
Kellergeschoss	+	13,045	13,915	181,52
	-	9,310	1,935	-18,01
	-	1,800	2,635	-4,74
	-	1,935	6,745	-13,05
Erdgeschoss	+	13,015	13,915	181,10
	-	9,280	1,965	-18,24
	-	1,905	6,170	-11,75
Dachgeschoss	+	13,015	13,915	181,10
	-	9,280	1,965	-18,24
<b>Summe</b>	=			<b>459,69</b>

## 7.6 Wohnflächenzusammenstellung

Die Flächenangaben wurden den Bauzeichnungen entnommen, die Maße wurden vor Ort nicht überprüft.

Geschoss	Raumbezeichnung		WF (qm)
Untergeschoss	Kind 1	+	13,54
	Bad	+	5,52
	Diele	+	11,79
	Gast	+	7,65
	Wohnen	+	21,18
	Kind 2	+	16,87
	Flur	+	5,43
	Summe	=	81,98
	./ 3 % Putzabzug	-	-2,46
	<b>Untergeschoss</b>	=	<b>79,52</b>
Erdgeschoss	Vorplatz	+	3,53
	Diele	+	15,69
	Küche	+	14,36
	Diele	+	4,22
	Bad	+	5,78
	Schlafen	+	19,42
	Essen	+	31,33
	Summe	=	94,33
	./ 3 % Putzabzug	-	-2,83
	Freisitz/Terrasse	+	4,12
	<b>Erdgeschoss</b>	=	<b>95,62</b>
Dachgeschoss	Wohnen	+	56,91
	Vorraum	+	1,90
	WC	+	1,60
	Summe	=	60,41
	./ 3 % Putzabzug	-	1,81
	<b>Dachgeschoss</b>	=	<b>58,60</b>
Zusammenfassung	Erdgeschoss	+	79,52
	Obergeschoss	+	95,62
	Dachgeschoss	+	58,60
	<b>Summe</b>	=	<b>234,00</b>

### 7.7 Fotodokumentation: Ortstermin am 09.02.2023



Foto 1 Straßenansicht von Westen



Foto 2 Ansicht von Süden



Foto 3 Erdgeschoss - Küche



Foto 4 Erdgeschoss - Esszimmer



Foto 5 Erdgeschoss - Esszimmer, Einbauschränk 1



Foto 6 Erdgeschoss - Schlafzimmer



Foto 7 Erdgeschoss - Schlafzimmer, Einbauschränk 2



Foto 8 Erdgeschoss - Diele mit Zugang zu Terrasse



Foto 9 Erdgeschoss - Terrasse



Foto 10 Erdgeschoss - Diele, Einbauschränk 3



Foto 11 Erdgeschoss - Diele, Einbauschränk 4



Foto 12 Erdgeschoss - Bad



Foto 13 Erdgeschoss - Einzelgarage



Foto 14 Dachgeschoss - Wohnraum



Foto 15 Dachgeschoss - Abstellraum



Foto 16 Untergeschoss - Kind 2



Foto 17 Untergeschoss - Bad



Foto 18 Untergeschoss - Kind 1, Einbauschränk 5



Foto 19 Untergeschoss - Gast

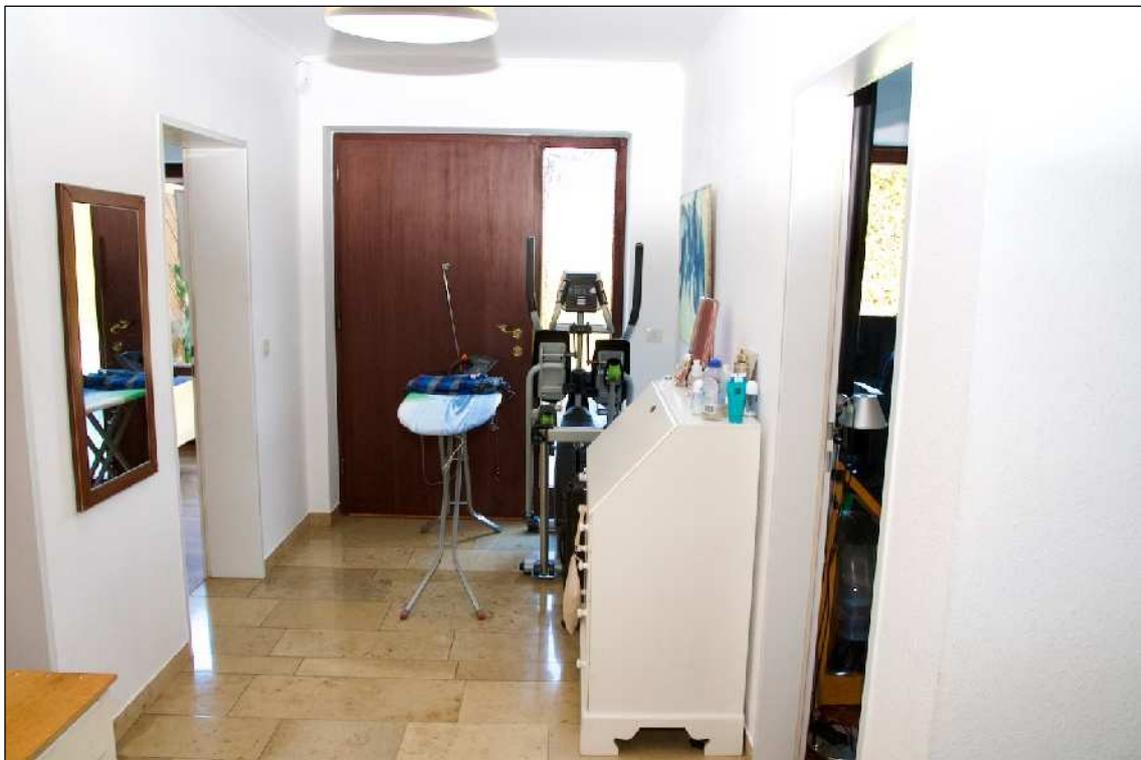


Foto 20 Untergeschoss - Flur mit Zugang zum Garten



Foto 21 Untergeschoss - Heizraum



Foto 22 Außenschwimmbad



Foto 23 beschädigte Solarthermie

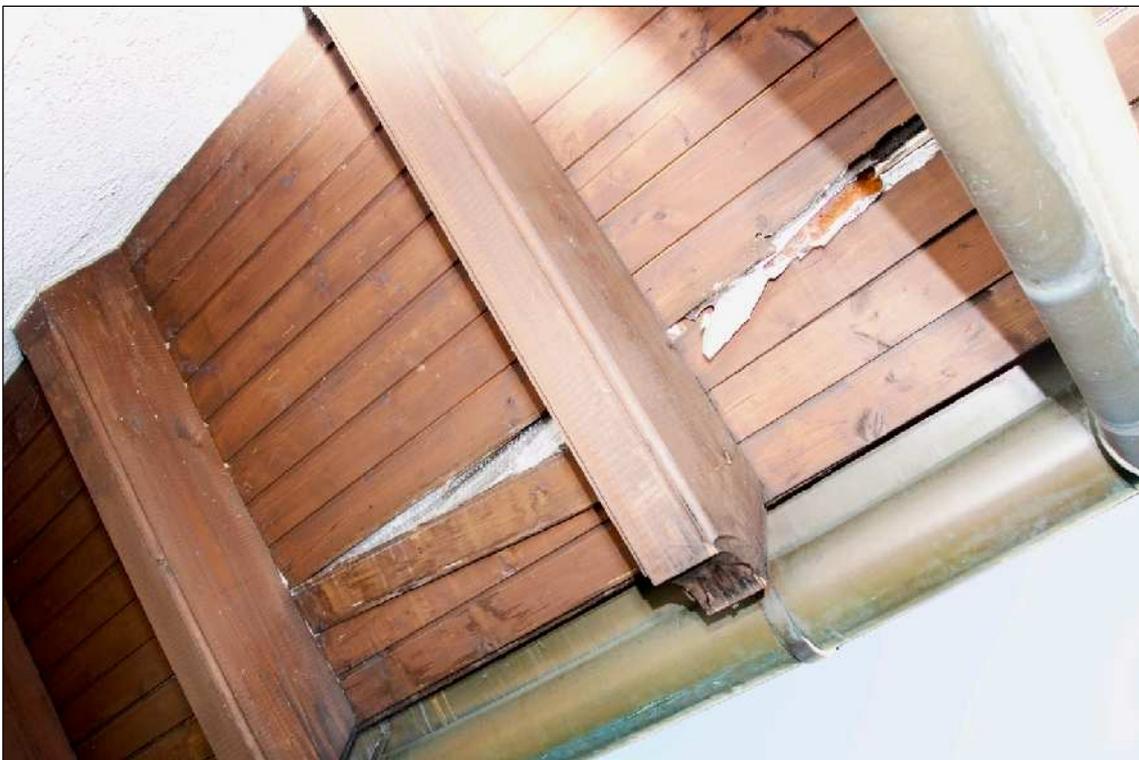


Foto 24 Dachuntersicht mit Beschädigungen