

10 Vergleichswertverfahren

10.1 Vorbemerkungen

Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24 bis 26 ImmoWertV geregelt und das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter, aber auch bebauter Grundstücke.

Daneben ist die Anwendung des Vergleichswertverfahrens auch grundsätzlich auf die Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Grundstücke, und gerade auf Eigentumswohnungen, ausgelegt.

Den sichersten Anhalt für die Ermittlung des gemeinen Wertes bieten die für die Wohnung in letzter Zeit gezahlten Vergleichspreise. Es ist nicht nur das einfachste, sondern auch das zuverlässigste Verfahren, wenn genug Vergleichspreise vorliegen. Dabei werden vergleichbare Eigentumswohnungen im direkten Vergleich (gleiche Größe, Lage, Ausstattung, Beschaffenheit, usw.), wie auch im indirekten Vergleich (bei Abweichungen der o. g. Faktoren) herangezogen.

Aufgrund der fehlenden Vergleichbarkeit mit anderen Objekten ist die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens nicht möglich.**

10.2 Vergleichsfaktoren des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss hat in seinem aktuellen Immobilienmarktbericht Vergleichsfaktoren (Gebäudefaktoren) veröffentlicht⁸.

Die Vergleichsfaktoren (Mittelwerte) wurden für den gesamten Landkreis ermittelt und beziehen sich auf den Zeitraum von 2020 bis 2022 mit einem Bodenrichtwert von durchschnittlich 473 €/m², einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 49 Jahren sowie einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 569 m² und einer durchschnittlichen Wohnfläche von rd. 152 m².

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nicht berücksichtigt. Anpassungen des Vergleichsfaktors können bei abweichendem Bodenrichtwert, Baujahr oder Wohnfläche vorgenommen werden.

Ableitung des Vergleichsfaktors

Der Gutachterausschuss hat in seinem aktuellen Marktbericht folgende Regressionsgleichung für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht:

$$\begin{aligned}
 \text{Vergleichsfaktor} = & 2601,84 \\
 & + 1,50796 \quad \times \text{Grundstücksfläche} \\
 & - 14,07321 \quad \times \text{Wohnfläche (WF)} \\
 & + 38,7286 \quad \times \text{Restnutzungsdauer} \\
 & + 2,4463 \quad \times \text{Bodenrichtwert (BRW)}
 \end{aligned}$$

Das Bewertungsgrundstück weist folgende Eigenschaften auf:

- Grundstücksfläche	752 m ²
- Wohnfläche (Wfl.)	283 m ²
- Restnutzungsdauer	75 Jahre ⁹
- Bodenrichtwert	730 €/m ² ¹⁰
(nicht angepasst)	

⁸ Gutachterausschuss Pfaffenhofen a.d. Ilm, Immobilienmarktbericht 2020 – 2022, Seite 51 ff.

⁹ Siehe Ziffer 4

¹⁰ Siehe Ziffer 9.5 und 9.7

Vergleichsfaktor = 2601,84

+ 1,50796	x	752 m²
- 14,07321	x	283 m² WF
+ 38,7286	x	75 Jahre
+ 2,4463	x	730 m² (BRW)

= rd. 4.444 €/m² Wohnfläche

10.3 Zusätzliche Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse

Es ist zu prüfen, ob eine (zusätzliche) Marktanpassung in Sinne von § 7 Abs. 2 vorzunehmen ist.

In vorliegendem Bewertungsfall ist eine Anpassung erforderlich, da die Daten des aktuellen Grundstücksmarktberichts auf Daten des Zeitraum 2020 bis 2022 beruhen und seitdem ein Preisrückgang am regionalen Grundstücksmarkt feststellbar ist.

Dies ist auch aus der allgemeinen Marktlage (Ziffer 6.8) zu entnehmen. In Anlehnung an die darin dargestellte Entwicklung am örtlichen Immobilienmarkt, aber auch in telefonischer Rücksprache mit dem Gutachterausschuss, der noch keine detaillierte Auswertung vorgenommen hat, wird nach Abwägung vorgenommen

zusätzliche Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse von -10 %.

10.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Es werden keine möglichen Entschädigungszahlungen oder Zuschüsse bei der Wertermittlung berücksichtigt.

10.5 Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden

Diesbezüglich ist vor allem das fehlende Geländer im Bereich der Dachterrasse zu nennen. Der Aufwand ist von der Ausführung der Absturzsicherung abhängig. Nach Abwägung wird zum Ansatz gebracht ein

Werteinfluss

Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden von -2.500 €.

10.6 Rechte und Belastungen

Der Werteinfluss wertrelevanter Rechte und Belastungen wird im Rahmen der Wertermittlung nicht ermittelt.

Für die einzelnen Werteinflüsse der Rechte und Belastungen, soweit vorhanden, **werden durch das Gericht gesondert Ersatzwerte festgestellt.**

10.7 Wertableitung Vergleichswert

Vergleichswertberechnung

WFL (m²) * VW-Ansatz (€/m²) 283 m² x 4.444 €/m² = 1.257.652 €

(Zusätzliche Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse)

Anpassung gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV (Ziffer 10.3) -10,0 % -125.765 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Werteinfluss Instandhaltungstau, Mängel und Schäden -2.500 €

Vergleichswert ohne Berücksichtigung von Rechten und Belastungen 1.129.387 €

Rechte und Belastungen Abt. II des Grundbuchs

Kein Werteinfluss gegeben 0 €

Vergleichswert 1.129.387 €

Rundungsbetrag (0,05 %) 613 €

Vergleichswert auf Basis des Gebäudewertfaktors rd. 1.130.000 €

(entspricht einem Wert von rd. 3.993 € /m² Wohnfläche)

Das Vergleichswertverfahren auf Basis von Gebäudewertfaktoren von 2020 und 2022 weist eine eingeschränkte Aussagekraft auf, da dieser nicht die individuellen Objekteigenschaften berücksichtigen kann und auf bereits älteren Marktdaten aus der Boomphase des örtlichen Immobilienmarkts beruht.

11 Ertragswertverfahren

11.1 Vorbemerkungen

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV geregelt.

Beim Ertragswertverfahren wird gemäß ImmoWertV der Reinertrag (Rohertrag abzgl. Bewirtschaftungskosten) des Grundstückes über die restliche Nutzungsdauer des Gebäudes kapitalisiert und der abgezinste Bodenwert hinzugerechnet. Bei der Einschätzung dieser Erträge ist insbesondere auf die nachhaltige Erzielbarkeit abzustellen.

Bei der Wertermittlung wird das Ertragswertverfahren als ergänzendes, plausibilisierendes Verfahren zu Sachwertverfahren zur Anwendung gebracht. Als klassischen Einfamilien Doppelhaus ergibt sich der Verkehrswert (Marktwert) vorrangig aus Sicht der Eigennutzer. Etwaige kapitalanlegende Kaufinteressenten werden mit den Eigennutzern daher in einen Bieterwettstreit treten müssen.

11.2 Allgemeines Ertragswertverfahren

Für die Ermittlung des Ertragswertes sind der Bodenwert und der Gebäudeertragswert grundsätzlich getrennt zu berechnen, da das Grundstück auch nach Abbruch des Gebäudes weiter nutzbar ist. Die ImmoWertV gibt drei mögliche Varianten zur Ertragswertermittlung vor. Der „Regelfall“ wird durch das „Allgemeine Ertragswertverfahren“ abgebildet.

Gemäß § 28 ImmoWertV wird im allgemeinen Ertragswertverfahren der vorläufige Ertragswert ermittelt, durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen)

und

2. dem Bodenwert. Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Die Kapitalisierung erfolgt mit Hilfe des Barwertfaktors gem. § 34 ImmoWertV in Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer.

11.3 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr angerechnet und üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Anlage 1 ImmoWertV gibt für Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung unabhängig vom Ausstattungsstandard eine einheitliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren vor. Auch das Modell des Gutachterausschusses¹¹ zur Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten geht von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren aus.

¹¹ Gutachterausschuss Pfaffenhofen a.d. Ilm, Sachwertfaktoren, Bewertungszeitraum 2020-2022

11.4 Restnutzungsdauer

Die Garage ist wirtschaftlich untergeordnet zu betrachten und steht in einer Schicksalsgemeinschaft mit dem Wohnhaus. Aus diesem Grund wird für die Gesamtbebauung eine Gesamtnutzungsdauer zugrunde gelegt.

Ansatz

Für das Wohnhaus sowie für die Garage wird zum Ansatz gebracht eine

Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

11.4.1 Berücksichtigung von Modernisierungen Wohnhaus

Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen können zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen. Anlage 2 der ImmoWertV beinhaltet ein Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen.

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Seit Fertigstellung wurden **keine Modernisierungen** vorgenommen.

11.4.2 Restnutzungsdauer Bereich Wohnhaus

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Wertermittlungsjahr	2024
Baujahr Wohnhaus	2019
Gebäudealter	5 Jahre

Restnutzungsdauer ohne Modernisierungen 75 Jahre

modifizierte Alterswertminderung (linear) -6 %

11.5 Rohertrag

11.5.1 Mietsituation Wertermittlungsstichtag

Wohnhaus

Die baulichen Anlagen und das Bewertungsgrundstück sind zum Wertermittlungsstichtag **eigegenutzt**.

11.5.2 Mietspiegel

Mietspiegel weisen die ortsübliche Vergleichsmiete aus (nicht die marktübliche Miete). Sie wird nach der gesetzlichen Definition aus den üblichen Entgelten gebildet, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert worden sind (§ 558 BGB).

Mietspiegel Stadt Ingolstadt

Der Mietspiegel der Stadt Ingolstadt weist für Einfamilienhäuser mit Objekteigenschaften, welche dem Bewertungsgrundstück nahekommen, kein Ergebnis aus.

Mietspiegel Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm

Für die Wertermittlung kann **orientierend** der **Mietspiegel** der Kreishauptstadt **Pfaffenhofen a.d. Ilm** herangezogen werden. Der Mietspiegel tritt am 01.10.2024 in Kraft und basiert auf insgesamt 2.197 Datensätzen. Die Eigenschaften des Bewertungsobjekts mit der deutlich überdurchschnittlichen Wohnfläche können hier nicht in die Auswertung aufgenommen werden (Maximalwert 160 m² Wohnfläche).

Objektname: **Geisenfeld** Wohnfläche: **160 m²** Baujahr: **2019**
Basismiete pro m²: **10,24 €/m²**

Wohnungstyp

Art und Ausstattung des Wohnraums +10 %

Einfamilienhaus (mit und ohne Einliegerwohnung),
Doppelhaushälfte, Reihenhaushälfte [+2%]

Balkon, Loggia, (Dach-)Terrasse vorhanden [+2%]

überwiegend gehobene Bodenbeläge (z.B. Parkett-,
Steinboden, Vinyl) [+2%]

gehobene Sanitätsausstattung [+4%]

– Zweites Badezimmer vorhanden

– Zweites WC vorhanden

– Badewanne und Dusche vorhanden

– bodengleiche Dusche vorhanden

Ortsteile -7 %

Tegernbach, Ehrenberg und vergleichbare Ortsteile [-7%]

Summe der Zu- und Abschläge +3 %

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro
m² 10,55 €/m²

Preisspanne in Euro pro m² 8,76 € – 12,34 €/m²

Anmerkung | Es wurde eine **Lage von außerstädtischen Ortsteilen** zum Ansatz gebracht, weil diese Lage nach Einschätzung am ehesten mit der Lage des Bewertungsgrundstücks übereinstimmt. Trotzdem wären für Geisenfeld noch Lageanpassungen vorzunehmen.

11.5.3 Marktberichte und Marktrecherchen Wohnhäuser

IVD - Wohnungsmieten

Gemäß dem IVD-Preisspiegel Bayern¹² vom Frühjahr 2024 werden für Doppelhaushälften in Abhängigkeit zum jeweiligen Wohnwert¹³ folgende Durchschnittspreise (Nettokalt-Mieten) für Bestandsmieten und bei Neuvermietung genannt:

Doppelhaushälften in Geisenfeld (bezogen auf 125 m² für Bestandsbauten bzw. 140 m² Wohnfläche für Neubauten; inkl. Garage):

Wohnwert	Bestand	Neubau
einfach	800 €	€
mittel	1.200 €	1.300 €
gut	1.450 €	1.500 €

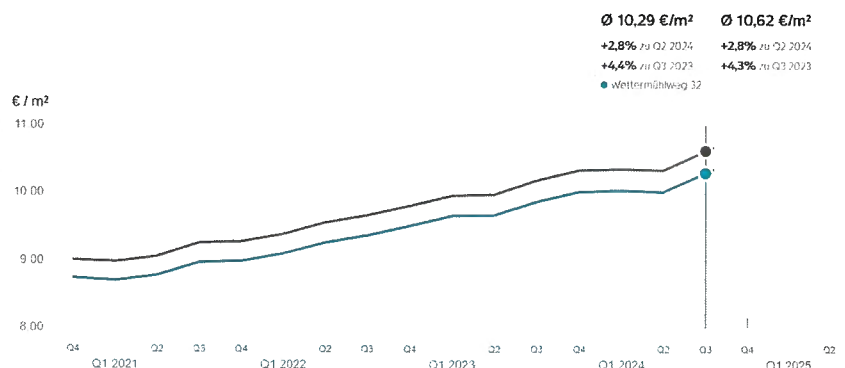
Internetportale

In den einschlägigen Internetportalen werden zum Wertermittlungstichtag **folgende marktüblichen Nettokaltmieten ausgewiesen.**

Immoscout24.de (Q4/2024)

Mietpreis Häuser in Geisenfeld

Ø 10,29 €/m²



Wohnungsboerse.de für 2023/2024

Das Internetportal „wohnungsboerse.net“ weist für Geisenfeld aus Immobilienanzeigen folgende Durchschnittswerte aus:

Häuser – Wohnfläche 100 m ²	2023	Ø 12,04 €/m ² p. M.
Häuser – Wohnfläche 150 m ²	2024	Ø 10,99 €/m ² p. M.

¹² IVD Preisspiegel Bayern, Frühjahr 2024, Seite 52

¹³ Der **einfache Wohnwert** ist gekennzeichnet durch eine Vorort-Lage, Ortskern kann mit einem Bus erreicht werden, Baujahr ca. 1960, einfache Ausstattung, normale Raumaufteilung

Als **mittlerer Wohnwert** gilt in reinen Wohngebietslagen mit durchschnittlicher Ausstattung und guten Verkehrsanbindungen (öffentl.)

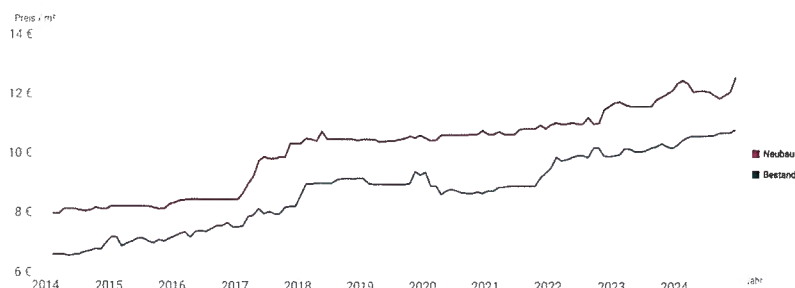
Der **gute Wohnwert** wird durch villenähnliche Bebauung und guter Ausstattung mit gehobenem Niveau in einer bevorzugten Gegend definiert

Wohnpreis.de (Stand 11/2024)

Neubaumietern Ø 12,11 €/m² WF (allgemein)

Bestandsbauten Ø 10,75 €/m² WF (allgemein)

MIETPREISENTWICKLUNG GEISENFELD

**11.5.4 Marktüblicher Mietansatz**

Bei der Bemessung der marktüblichen Mietansätze wird auf sachverständige Erfahrungswerte, auf Umfragen bei ortsansässigen Maklerunternehmen, Fachveröffentlichungen sowie auf Mietangebote in Zeitung und Internet zurückgegriffen.

Bei individuellen Wohnhäusern sind viele Faktoren für die Höhe der Miete ausschlaggebend. Mitentscheidend sind unter anderem die Lage des Hauses, das Vorhandensein und die Größe der Garage, die Ausstattung und deren Zustand, der energetische Zustand, die Gartenfläche und Ausrichtung, die Aufteilung des Hauses und die zusätzliche Nutzfläche.

Insbesondere unter Abwägung von

- Lage (mittlere/gute Wohnlage in Geisenfeld)
- Art/Größen (EFH mit 283 m² WF mit Doppelgarage)
- Ausstattung (Wohnhaus gehoben/stark gehoben)
- Beschaffenheit (Wohnhaus neuwertig)
- Energiestandard (aktuell)

kommt folgende marktüblich erzielbarer Rohertrag zum Ansatz:

Nr.	Lage/Einheit	Nutzung	Fäche		Mietansatz mtl.	Sollmiete mtl.
			Wohnen	Stpl.		
1	Einfamilienhaus	Wohnen	283 m²		9,50 €/m²	2.689 €
3	Garage	Parken		2 Stpl.	40 €/Stpl.	80 €
Zwischensumme / Durchschnitt			283 m²	2 Stpl.		2.769 €
Jahresrohertrag (JRoE) p. a.						33.228 €

11.6 Bewirtschaftungskosten

11.6.1 Betriebskosten

Bezüglich der Betriebskosten ist davon auszugehen, dass diese durch die Vorauszahlungen der Mieter gedeckt sind und komplett auf die Mieter umgelegt werden können.

11.6.2 Verwaltungskosten

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit (§ 32, Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV).

Wohnflächen

Anlage 3 ImmoWertV nennt für das Jahr des Wertermittlungsstichtags folgende Ansätze:

je Wohnung bzw. je Wohngeb. bei EFH/ZFH	351 € p.a.
je Eigentumswohnung	420 € p.a.
je Garage oder ähnlichen Einstellplatz	46 € p.a.

Gewählte Ansätze

In Anlehnung an die Vorgaben der ImmoWertV werden pauschal in Ansatz gebracht für

Wohnhaus 351 € p. a.

Für die Garage wird unterstellt, dass diese mit dem Wohnhaus üblicherweise mitvermietet wird und daher keine separaten Verwaltungskosten anfallen.

11.6.3 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 (§ 32, Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV).

Wohnflächen

Anlage 3 der ImmoWertV empfiehlt für den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtags einen pauschalen Ansatz von 13,80 €/m² p.a.

Gewerblich genutzte Flächen

Anlage 3 ImmoWertV empfiehlt bei gewerblicher Nutzung:

- 100 % Ansatz der Wohnung bei vergleichbarer Nutzung (z. B. Büro)
- 50 % Ansatz der Wohnung bei einfacher Nutzung (z. B. SB-Verbrauchermärkte)
- 30 % Ansatz der Wohnung bei sehr einfacher Nutzung (z. B. Lager)

Garagen- oder Einstellplatz

Anlage 3 der ImmoWertV empfiehlt einen Ansatz von 104 € pro Stellplatz p.a.

Ansätze

Es werden in Ansatz gebracht

Wohnhaus 13,80 €/m² p. a.
Garage 104 €/Stpl. p. a.

11.6.4 Mietausfallwagnis

Gemäß § 32, Abs. 2 Satz 4 ImmoWertV umfasst das Mietausfallwagnis.

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Wohnflächen/gewerblich genutzte Flächen

Gemäß Anlage 3 ImmoWertV können als Mietausfallwagnis angesetzt werden:

für wohngenutzte Objekte	2 % des Rohertrags
für gewerblich genutzte Objekte	4 % des Rohertrags

Ansatz

Es handelt sich um eine reine Wohnnutzung. Als Mietausfallwagnis werden angesetzt

2 % des Rohertrages.

11.7 Liegenschaftszinssatz (LSZ)

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Beim Ertragswertverfahren wird die Konstanz der Erträge und Bewirtschaftungskosten unterstellt, weil sichere Aussagen über die weitere Preisentwicklung nicht möglich sind. Faktoren wie Geldentwertung, Wirtschaftswachstum, Strukturwandel etc. werden deshalb in einem aus Vergleichspreisen abgeleiteten Liegenschaftszins berücksichtigt.

Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss hat in seinem Marktbericht Liegenschaftszinssatz-Empfehlungen für Ein-/Zweifamilienhäuser veröffentlicht, basierend auf einer Datenbasis aus dem Zeitraum zwischen 2020/2022¹⁴ in Abhängigkeit vom Mietertrag zum 01.01.2023:

monatl. Nettokaltmiete	Mittelwert	Standardabweichung
< 7,00 €/m ²	0,37 %	0,80
>= 7,00 €/m ²	0,94 %	1,17

Für das Bewertungsobjekt wurde ein Mietansatz von über 7 €/m² ermittelt. An anderer Stelle im Marktbericht¹⁵ wird für den Landkreis eine Zinspanne von -0,94 bis 2,98 % angegeben.

¹⁴ Gutachterausschuss Pfaffenhofen a.d.Im, Grundstücksmarktbericht 2020/2022, Seite 61

¹⁵ Gutachterausschuss Pfaffenhofen a.d.Im, Grundstücksmarktbericht 2020/2022, Seite 60

Die o. g. Daten basieren auf Verkaufsfällen mit folgenden typischen Objekteigenschaften:

	Mittelwert	Spanne
1. mittlerer Bodenrichtwert	432 €/m ²	130 - 1.050 €/m ²
2. Restnutzungsdauer	44 Jahre	23 - 67 Jahre
3. Grundstücksgröße	502 m ²	132 - 1.005 m ²
4. Wohnfläche	143 m ²	98 - 240 m ²

Die Angaben gelten darüber hinaus generell für alle Typen von Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH/ZFH/RH/DHH). Die Standardabweichungen sind enorm, womit die Aussagekraft eingeschränkt wird.

Der Gutachterausschuss weist abschließend bezüglich der individuellen Objekteigenschaften auf Folgendes hin:

Abschließender Hinweis: Zur Ermittlung eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes sind die in diesem Bericht dargestellten Liegenschaftszinssatz-Werte auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen. Bei ggf. vorhandenen Abweichungen wird eine Anpassung gemäß § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes empfohlen (siehe auch § 33 ImmoWertV).

Im vorliegenden Bewertungsfalle weicht das Bewertungsgrundstück insbesondere hinsichtlich der Restnutzungsdauer und der Wohnfläche erheblich ab. Die Liegenschaftszinssatzempfehlungen sind daher **nur eingeschränkt verwendbar**.

Literatur - Wohnhaus

In der Literatur¹⁶ werden folgende Liegenschaftszinssatzspannen empfohlen:

Villa	0,5 bis 2,0 %
Einfamilienhäuser	1,0 bis 2,5 %
Zweifamilienhäuser	2,0 bis 3,5 %

Der IVD¹⁷ empfiehlt allgemein folgende Liegenschaftszinssatzspannen:

Freistehendes Einfamilienhaus	1,0 bis 4,0 %
EFH mit Einlieger bis Dreifamilienhaus	1,5 bis 4,5 %

Im bundesdeutschen Vergleich liegen die regionalen Liegenschaftszinssätze regelmäßig am unteren Ende, teils auch unterhalb der angegebenen Spannen.

Ansatz

Insbesondere unter Würdigung

- der Lage des Bewertungsgrundstücks	(mittel/gut)
- der Lage am örtlichen Grundstücksmarkt	(rezessiv)
- des Objektzustands	(neuwertig)
- der Nachhaltigkeit der angenommenen Mieten	(mittel)
- der Grundriss / Ausstattung	(hochwertig)
- der sehr langen Restnutzungsdauer	(LSZ erhöhend)

ergibt sich nach Abwägung ein

Liegenschaftszinssatz von 2,5 %.

¹⁶ Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Seite 1674 ff.

¹⁷ "Empfehlungen für Liegenschaftszinssätze" "Fachreferat Sachverständige" im Immobilienverband Deutschland e. V. (IVD) vom 01.01.2024

11.8 Zusätzliche Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse

Eine (zusätzliche) Marktanpassung in Sinne von § 7 Abs. 2 ist nicht mehr vorzunehmen, da bereits im Verfahren marktübliche Ansätze Anwendung gefunden haben und die allgemeinen Wertverhältnisse berücksichtigt sind.

11.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Es werden keine möglichen Entschädigungszahlungen oder Zuschüsse bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Es sind **keine objektspezifischen Grundstücksmerkmale bekannt**.

11.9.1 Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden

Diesbezüglich ist vor allem das fehlende Geländer im Bereich der Dachterrasse zu nennen. Der Aufwand ist von der Ausführung der Absturzsicherung abhängig. Nach Abwägung wird zum Ansatz gebracht ein

Werteinfluss

Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden von -2.500 €.

11.10 Rechte und Belastungen Abt. II im Grundbuch

Der Werteinfluss wertrelevanter Rechte und Belastungen wird im Rahmen der Wertermittlung nicht ermittelt.

Für die einzelnen Werteinflüsse der Rechte und Belastungen, soweit vorhanden, **werden durch das Gericht gesondert Ersatzwerte festgestellt**.

11.11 Wertableitung im Ertragswertverfahren

Ertragsansätze

Jahresrohertrag (JRoE) rd. **33.228 €**

Kostenansätze

verbleibende Betriebskosten		keine			
Verwaltungskosten	1 Einh.	x	351,00 €/Einh.	=	351 €
Mietausfallwagnis	2,00 %	von	33.228 € (JRoE)	=	665 €
Instandhaltungskosten Wohnhaus	283 m ²	x	13,80 €/m ²	=	3.905 €
Instandhaltungskosten Garage	2 Stpl.	x	104,00 €/Stpl.	=	208 €
Bewirtschaftungsk. insges. rd.	15,44 %	von	33.228 € (JRoE)		5.129 €

Objektspezifische und wirtschaftliche Ansätze

Liegenschaftszinssatz (LGZ)	2,50 %
Restnutzungsdauer (RND) modifiziert	75 Jahre

Barwertfaktor nach ImmoWertV 33,72

Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag (JRoE)	33.228 €
abzgl. nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	<u>-5.129 €</u>

Jahresreinertrag (JReE) 28.099 €

abzgl. Anteil Bodenwert am Reinertrag	-2,50 %	von	482.000 €	=	<u>-12.050 €</u>
Anteil des Gebäudes am Reinertrag					16.049 €
Gebäudeertragswert	16.049 €	x	33,72	=	541.172 €
<u>zuzüglich Bodenwert</u>					<u>482.000 €</u>
vorläufiger Ertragswert					1.023.172 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

<u>Werteinfluss Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden</u>	<u>-2.500 €</u>
Ertragswert ohne Berücksichtigung von Rechten und Belastungen	1.020.672 €

Rechte und Belastungen in Abt. II des Grundbuchs

<u>keine</u>	<u>-</u>
Ertragswert	1.020.672 €
Rundungsbetrag (0,07 %)	-672 €
Ertragswert	rd. 1.020.000 €

12 Sachwertverfahren

12.1 Vorbemerkung

Das Bewertungsverfahren ist in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV geregelt.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und
3. dem Bodenwert.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das **Sachwertverfahren** ist für die der Wertermittlung dieses Grundstücks grundsätzlich **das vorrangig wertbestimmende Verfahren**, da Ein- und Zweifamilienhäuser in der Regel von den Eigentümern bewohnt werden.

12.2 Preisbasis Normalherstellungskosten (NHK 2010)

Als Normalherstellungskosten werden die üblichen Herstellungskosten, die nach Erfahrungssätzen geschätzt werden, je Flächen- oder Raumeinheit bezeichnet.

Im Folgenden wird auf die **Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)** Bezug genommen (Anlage 4 zur ImmoWertV). Wegen der Preisänderungen werden diese Herstellungskosten mit dem aktuellen Baukostenindex (Bundesindex) auf die Kosten am Bewertungsstichtag hochgerechnet.

12.3 Gebäudestandard

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen **Standardstufen** (3 bis 5). Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen.

Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, wie z. B. Schallschutz oder Aufzugsanlagen in Mehrfamilienhäusern von Bedeutung.

Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern (Gebäudearten Nummer 1.01 bis 3.33) enthalten die NHK 2010 zwei weitere Standardstufen (1 und 2) mit Kostenkennwerten für Gebäude, deren Standardmerkmale zwar nicht mehr zeitgemäß sind, aber dennoch eine zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes erlauben. Bei den sonstigen Gebäudearten ist bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ein entsprechender Abschlag sachverständig vorzunehmen.

Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 ImmoWertV eine Beschreibung der Standardmerkmale zum Bezugsjahr der NHK 2010 einschließlich eines Anwendungsbeispiels für die Ermittlung der Kostenkennwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser. Die Beschreibung ist beispielhaft und kann nicht alle in der Praxis vorkommenden Standardmerkmale beschreiben. Alle wertrelevanten Standardmerkmale eines Objektes, auch wenn sie nicht in der Tabelle beschrieben sind, sind sachverständig einzustufen.

Wohnhaus

Für das Wohnhaus wurde in sachverständiger Auswertung ermittelt eine gewichtete

Standardstufe von 3,9¹⁸

Garage

Bei der Garage handelt es sich um eine Massivgarage mit teilweiser Individualausstattung. Dies entspricht der

Standardstufe 4,5.

12.4 Gesamtnutzungsdauer

In Ziffer 11.3 wurde ermittelt eine

Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

12.5 Berücksichtigung von Modernisierungen

siehe hierzu auch Ziffer 11.4.1.

12.6 Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

In Ziffer 11.4.2 wurde ermittelt eine

**Restnutzungsdauer von 75 Jahren.
(Alterswertminderung -6 %)**

¹⁸ Standardstufe 1 = sehr einfacher, Standardstufe 5 = stark gehoben

12.7 Ansätze Herstellungskosten

Die Ermittlung des Sachwerts erfolgt auf Grundlage der NHK 2010 (Anlage 4 zur ImmoWertV).

Wohnhaus

Bei dem Haus handelt es sich im bautechnischen Sinn der NHK 2010 um folgenden Gebäudetypen.

Typ 1.33 – Einfamilienhaus (Flachdach oder flach geneigtes Dach) (EG, OG) mit Standardstufe 3,9

Kostenkennwert für Standardstufe 3	1.000 €/m ² BGF
Kostenkennwert für Standardstufe 4	1.205 €/m ² BGF

Die angegebenen Kostenkennwerte beinhalten die gesetzliche Mehrwertsteuer sowie Baunebenkosten in Höhe von 17 %. Insbesondere unter Berücksichtigung des Ausstattungsstandards und der Bauausführung wurde nach sachverständiger Abwägung folgender Kostenkennwert ermittelt:

Kostenkennwert Typ 1.33 1.200 €/m² BGF

Garage

Es handelt sich um eine Einzelgarage in Massivbauweise.

Typ 14.1 - Einzel-/Mehrfachgarage
Massivgarage KG, EG (Standardstufe 4,5)

Kostenkennwert für Standardstufe 4	485 €/m ² BGF
Kostenkennwert für Standardstufe 5	780 €/m ² BGF

Die angegebenen Kostenkennwerte beinhalten die gesetzliche Mehrwertsteuer sowie Baunebenkosten in Höhe von 12 %. Insbesondere unter Berücksichtigung des Ausstattungsstandards und der Bauausführung wurde nach sachverständiger Abwägung folgender Kostenkennwert ermittelt:

Kostenkennwert Typ 14.1 630 €/m² BGF

Sonstige bauliche Anlagen

Die sonstigen baulichen Anlagen sind in Ziffer 4.7 beschrieben und insgesamt in durchschnittlichem Standard ausgeführt.

Der **Zeitwert** der Einzelkomponenten wird pauschal geschätzt:

Bauliche Anlage	geschätzter Zeitwert
1. Eingangspodest Nord	2.500 €
2. Freisitz-/Terrassenflächen	7.000 €
3. Vordächer West und Süd	5.500 €
Summe	15.000 €

Der Zeitwert der sonstigen baulichen Anlagen rd. 15.000 €.

Außenanlagen

Die Außenanlagen sind in Ziffer 4.8 näher beschrieben. Sie weisen einen durchschnittlichen Standard auf.

In der Fachliteratur¹⁹ werden für einfache bis durchschnittliche Außenanlagen pauschale Wertansätze in einer Spanne von 2 % bis 6 % des Sachwerts der baulichen Anlagen empfohlen. Nach Abwägung werden in Ansatz gebracht

5 % der baulichen Anlagen.

Umrechnungs- und Korrekturfaktoren

Zur **Umrechnung** der Baukosten aus dem Jahre 2010 (NHK 2010) auf das Bewertungsjahr wird gemäß den Veröffentlichungen des Deutschen Statistischen Bundesamts mithilfe des Baukostenindex eine Korrektur auf den Wertermittlungstichtag vorgenommen (Preisbasis ist das Jahr 2021 = 100,0):

Baukostenindex, 2010 Ø	70,8
Baukostenindex, III. Quartal 2024	130,3

12.8 Marktanpassung

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an.

Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Bei Sachwertobjekten ermittelt sich der Wert aus dem Boden und den auf Grundlage der Normalherstellungskosten NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten des Gebäudes unter Berücksichtigung von Alterswertminderung.

Der Gebäudeanteil des Sachwerts wird dabei auf Grundlage der Herstellungskosten ermittelt, die aber oft nicht dem *Wert* entsprechen, da die Marktteilnehmer in der Regel nicht bereit sind, den vollen Preis dieser Kosten zu zahlen oder aber auch bereit sind, mehr zu bezahlen.

Es ergeben sich Abhängigkeiten zwischen Sachwerten und den anzuwendenden Marktanpassungsfaktoren (= Sachwertfaktor), die regelmäßig allgemein Gültigkeit besitzen. Unter anderem ist der Bodenwertanteil eine entscheidende Eingangsgröße für den Sachwertfaktor. Weitere Abhängigkeiten können unter anderem die Kaufkraft in der Region, das Alter des Objekts sowie die Objektgröße und die Ausstattung in Kombination mit der Lage darstellen.

Sachwertfaktor gemäß Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss hat für den gesamten Landkreis eine Regressionsgleichung zur Ableitung des Sachwertfaktors für Ein- und Zweifamilienhäuser (Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser) veröffentlicht²⁰.

¹⁹ Tillmann/Kleiber/Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts, 2. Auflage, 2017, Seite 332

²⁰ Gutachterausschuss Eichstätt, Immobilienmarktbericht 2002 – 2022, Seite 65

Die Regressionsgleichung basiert insgesamt 180 Kauffällen mit folgenden statistischen Daten:

Stichprobe Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser 2020-2022 Anzahl ausgewerteter Kauffälle (nach Ausreißerbereinigung): 180			
Merkmal	Bereich	Mittelwert	Standardabweichung
Kaufzeitpunkt (= Auswertungszeitraum)	2020-2022		
vorläufiger Sachwert	234.967 – 911.258 €	516.625 €	147.865 €
Lage (BRW)	150 – 1.420 €/m ²	495 €/m ²	191 €/m ²
Restnutzungsdauer	18 - 75 Jahre	49 Jahre	15 Jahre
Grundstücksgröße	196 - 993 m ²	550 m ²	200 m ²
Wohnfläche	67 – 250 m ²	147 m ²	35 m ²
Sachwertfaktor	0,79 – 1,86	1,20	0,24

Regressionsgleichung für Sachwertfaktor

$$\begin{aligned} \text{SW-Faktor} = & + 1,465 \\ & - 0,00000068 \quad \times \text{vorl. Sachwert} \\ & + 0,00415 \quad \times \text{Restnutzungsdauer} \\ & - 0,00026 \quad \times \text{Flächenumsatz Grundstück} \end{aligned}$$

Objektdaten

vorl. Sachwert	1.352.667 € (siehe Ziff. 12.12 „vorl. Sachwert“)
Restnutzungsdauer	75 Jahre (siehe Ziffer 11.4.2)
Grundstücksfläche	752 m ² (siehe Ziffer 1.1)

Ansatz Regressionsgleichung Bewertungsgrundstück

$$\begin{aligned} \text{SW-Faktor} = & + 1,465 \\ & - 0,00000068 \quad \times 1.352.667 \text{ €} \\ & + 0,00415 \quad \times 75 \text{ Jahre} \\ & - 0,00026 \quad \times 752 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\text{SW-Faktor}_{\text{GAA}} = 0,66$$

Gewählter Ansatz

Der Sachwertfaktor basiert auf Vergleichsobjekten mit Eigenschaften (siehe weiter oben), welche signifikant vom Bewertungsgrundstück abweichen. Insbesondere der Ausstattungsstandard des Wohnhauses (Herstellungskosten) sowie die Wohnfläche weichen erheblich von den für die Ableitung der Regressionsgleichung herangezogenen Werte ab.

Insbesondere unter Berücksichtigung

- der Lage des Bewertungsgrundstücks
- der Besonderheiten des Bewertungsgrundstücks
- des überdurchschnittlichen Ausstattungsstandards
- der großen Wohnfläche
- dem regionalen Preisegefüge
- der Lage am örtlichen Immobilienmarkt (siehe auch Ziffer 6.8)

wird nach Abwägung ein

Sachwertfaktor von 0,80 (-20 %)

bezogen auf den vorläufigen Sachwert für realistisch angesehen und zur Anwendung gebracht.

12.9 Zusätzliche Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse

Eine (zusätzliche) Marktanpassung in Sinne von § 7 Abs. 2 ist nicht mehr vorzunehmen, da bereits im Verfahren marktübliche Ansätze Anwendung gefunden haben und die allgemeinen Wertverhältnisse bereits berücksichtigt sind.

12.10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Es werden keine möglichen Entschädigungszahlungen oder Zuschüsse bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Es sind **keine objektspezifischen Grundstücksmerkmale bekannt.**

12.10.1 Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden

Diesbezüglich ist vor allem das fehlende Geländer im Bereich der Dachterrasse zu nennen. Der Aufwand ist von der Ausführung der Absturzsicherung abhängig. Nach Abwägung wird zum Ansatz gebracht ein

Werteinfluss

Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden von -2.500 €.

12.11 Rechte und Belastungen Abt. II im Grundbuch

Der Werteinfluss wertrelevanter Rechte und Belastungen wird im Rahmen der Wertermittlung nicht ermittelt.

Für die einzelnen Werteinflüsse der Rechte und Belastungen, soweit vorhanden, **werden durch das Gericht gesondert Ersatzwerte festgestellt.**

12.12 Wertableitung im Sachwertverfahren

Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag (Baukosten gem. NHK 2010)

BGF Wohnhaus	360 m ²	x	1.200 €/m ²	432.000 €
BGF Garage	62 m ²	x	630 €/m ²	39.060 €
Normalherstellungskosten 2010				471.060 €
./.	Baukostenindex	2010	70,8	
x	Baukostenindex	III. Quartal 2024	130,3	
entspricht Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag				866.937 €
abzgl. Alterswertminderung (linear)				-6 %
				<u>-52.016 €</u>

Sachwert der baulichen Anlagen - ohne sonst. baul. Anlagen und Außenanlagen 814.921 €

Außenanlagen, sonstige bauliche Anlagen

zzgl. sonstige bauliche Anlagen				15.000 €
zzgl. Außenanlagen	5 %	von	814.921 €	<u>40.746 €</u>
Sachwert der baulichen Anlagen				870.667 €

Bodenwert

zzgl. Bodenwert				<u>482.000 €</u>
vorläufiger Sachwert				1.352.667 €

Sachwertfaktor	0,80	-(20,00 %)		<u>-270.533 €</u>
marktangepasster vorläufiger Sachwert				1.082.134 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Werteinfluss Instandhaltungsschau, Mängel und Schäden				<u>-2.500 €</u>
Sachwert ohne Berücksichtigung von Rechten und Belastungen				1.079.634 €

Rechte und Belastungen Abt. II des Grundbuchs

keine				0 €
Sachwert				1.079.634 €
Rundungsbetrag	(0,03 %)			366 €

Sachwert			rd.	1.080.000 €
-----------------	--	--	------------	--------------------

13 Zusammenfassung

Zur besseren Übersicht werden nachfolgend die ermittelten Ergebnisse für das Bewertungsgrundstück zum Vergleichswertverfahren, zum Ertragswertverfahren und zum Sachwertverfahren zusammenfassend dargestellt:

Vergleichswert auf Basis Gebäudewertfaktoren	1.130.000 €
Ertragswert	1.020.000 €
Sachwert	1.080.000 €

Für das zu begutachtende Bewertungsgrundstück ist gemäß bestehenden Richtlinien und Verordnungen der Verkehrswert nach dem Preis zu ermitteln, welcher zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtags im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Zustand ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Der Verkehrswert ist also insbesondere als eine Prognose des möglicherweise zu erzielenden Preises zu verstehen, sofern es sich überhaupt um eine verkehrsfähige Liegenschaft handelt. Dies trifft jedoch bei den vorliegenden Objekten zu.

Jede gutachterliche Wertermittlung unterliegt naturgemäß einem gewissen Ermessensspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen. Daher wurden örtliche Vergleichswerte, wie zum Beispiel Normalherstellungskosten und Korrekturfaktoren herangezogen und diese nach verschiedenen Merkmalen angepasst. Diese Vorgehensweise wird auch ausdrücklich vom Gesetzgeber vorgeschrieben, was u. a. in amtlichen Hinweisen festgeschrieben wurde. Insofern ist der Ermessensspielraum geringer geworden.

Der Verkehrswert hat sich schließlich am Ergebnis des angewandten Verfahrens zu orientieren. Es ist also ein Verfahren für den besonderen Bewertungsfall begründet auszuwählen. Auch dies wurde zur Eingrenzung des Ermessensspielraums vorgenommen. Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes ist unter Berücksichtigung der örtlichen Marktverhältnisse aus dem angewandten Wertermittlungsverfahren abzuleiten.

Fazit

Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt ist **ausschlaggebend das Sachwertverfahren**, da das Objekt unter dem Aspekt der Eigennutzung gehandelt wird. Kaufinteressenten, welche das Objekt unter dem Gesichtspunkt von Renditeerwägungen erwerben wollen, müssen in Bieterwettstreit mit den potentiellen Eigennutzern treten.

Das Ertragswertverfahren dient daher der Plausibilisierung und Überprüfung des Sachwerts. Der Ertragswert weicht aber nur moderat vom Sachwert ab, sodass dieser den Sachwert verifiziert.

Auch der Vergleichswert auf Basis der Gebäudewertfaktoren weicht nur geringfügig ab vom ermittelten Sachwert und verifiziert diesen ebenso. Aufgrund der etwas veralteten Datenbasis aus den Jahre 2020 bis 2022, der allgemein gehaltenen Eingangsgröße zum Gebäudewertfaktor und der Nichtberücksichtigung der Grundstücksbesonderheiten ist dieser jedoch weniger aussagekräftig.

14 Ergebnis

Für das Bewertungsgrundstück,

- Flurstück Nr. 576/2 der Gemarkung Geisenfeld
- eingetragen im Grundbuch von Geisenfeld, Blattstelle 2340
- unter der lfd. Nr. 8 des Bestandsverzeichnisses

wird der Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungstichtag in Anlehnung an den Sachwert inkl. Marktanpassung festgestellt mit

1.080.000 €

(in Worten | eine Million achtzigtausend Euro).

14.1 Vorteile vs. Nachteile / Chancen vs. Gefahren

Vorteile/Chancen	Nachteile/Gefahren
- neuwertiger Zustand	- im Vergleich zur Wohnfläche relativ wenig Lagerfläche vorhanden (kein Keller vorhanden)
- hochwertige Gebäudeausstattung	- keine Barrierefreiheit gegeben
- zeitgemäße Gebäudeausstattung	
- großzügige Raumgestaltung	

15 Vermeintliches Zubehör

Das vermeintliche Zubehör ist in Ziffer 4.9 beschrieben.

15.1 Einbauküche

Gemäß Fachliteratur^{21/22} werden Möblierungen eine Gesamtnutzungsdauer (GND) von 10 bis 25 Jahren zuerkannt.

Für wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren angesetzt. Ausgehend von diesem Wert kann eine lineare Alterswertminderung (Abschreibung) unterstellt werden, jährlich also rd. 6,67 %.

Gemäß Auskunft bei der Ortsbesichtigung liegen folgende Informationen vor:

Küche, Baujahr ca. 2019, Neupreis	ca. 35.000 € (Angabe)
Alter zum WE-Stichtag	5 Jahre
Restnutzungsdauer	15 Jahre
Alterswertminderung bei GND 15 Jahre	-33 %

Ableitung Zeitwert

Ca.-Neupreis gemäß Auskunft	35.000 €
<u>abzgl. AW-Minderung -33 %</u>	<u>-11.550 €</u>
Restwert	23.450 €

Zeitwert Einbauküche rd. 23.500 €

15.2 Hängeschränk mit Sitzbank Flur

Gemäß Auskunft bei der Ortsbesichtigung liegen folgende Informationen vor:

Art der Ausführung	Hängeschränk und Sitzbank
Baujahr	ca. 2019
Neupreis	n.b.
Komponenten	Hängeschränk ca. 3 m Länge Sitzbank mit Kommode ca. 1,20 m Länge
Fronten Zeile/Schränk	weiße Lackierung, seidenmatt

Aufgrund der fehlenden Neupreisangaben wird eine pauschale Schätzung vorgenommen.

Zeitwert Hängeschränk mit Sitzbank rd. 1.800 €

15.3 Badmöbel

Gemäß Auskunft bei der Ortsbesichtigung liegen folgende Informationen vor:

Art der Ausführung	Badmöbel
Baujahr	ca. 2019
Neupreis	n. b.
Komponenten	Gästebad EG Waschbeckenunterschrank

Aufgrund der fehlenden Neupreisangaben wird eine pauschale Schätzung vorgenommen.

Zeitwert Unterschrank Gästebad EG rd. 200 €

²¹ Ferdinand Dröge, Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3. Auflage, Seite 670

²² Schwirley/Dickersbach, Die Bewertung von Wohnraummierten bei Miet- und Verkehrswertgutachten, 3. Auflage, Seite 375

Komponenten Kinderbad OG Waschbeckenunterschrank
Fronten weiße Kunststoffbeschichtung

Aufgrund der fehlenden Neupreisangaben wird eine pauschale Schätzung vorgenommen.

Zeitwert Unterschrank Kinderbad OG rd. 350 €

Komponenten Masterbad OG Waschbeckenunterschrank
Fronten weiß lackiert
Abdeckung Holz Natur

Aufgrund der fehlenden Neupreisangaben wird eine pauschale Schätzung vorgenommen.

Zeitwert Unterschrank Masterbad EG rd. 800 €

15.4 Hochbett/Galerie Kinderzimmer

Gemäß Auskunft bei der Ortsbesichtigung liegen folgende Informationen vor:

Art der Ausführung Hochbett/Galerie mit Leiter
Kinderzimmer Nordost
Baujahr ca. 2019
Neupreis n.b.
Komponenten Galerie / Schlafempore ca. 3 m x 1,20 m
Oberflächen Holz Natur

Aufgrund der fehlenden Neupreisangaben wird eine pauschale Schätzung vorgenommen.

Zeitwert Hängeschränk mit Sitzbank rd. 1.750 €

15.5 Zusammenfassung

Nr.	Zubehörgegenstand	Zeitwert
1.	Einbauküche	23.500 €
2.	Hängeschränk Flur /Sitzbank	1.800 €
3.1	Gästebad EG - Unterschrank	200 €
3.2	Kinderbad OG - Unterschrank	350 €
3.3	Masterbad OG - Unterschrank	800 €
3.4	Kinderzimmer - Galerie/Hochbett	1.750 €
Summe Zeitwert vermeintliches Zubehör		28.400 €

16 Versicherung und Urheberrecht

Der bearbeitende Sachverständige versichert, das Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Dieses Gutachten wurde ausschließlich für das Amtsgericht für den unter Ziffer 1 beschriebenen Verwendungszweck erstellt. Eine Verwendung des Gutachtens, insbesondere durch Dritte, bedarf der schriftlichen Zustimmung der unterzeichnenden Sachverständigen.

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

Ingolstadt, 26.02.2025



Klaus A. Braun
Dipl.-Ing. (FH) Architekt,
ö.b.u.v. Sachverständiger

