

WOLFGANG EICHELMANN
FREIER ARCHITEKT DIPL.-ING (FH)



VON DER IHK SCHWABEN ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER
FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Verkehrswertgutachten

über das Grundstück

in 89257 Illertissen,
Vöhlinstraße 18,
Flst. Nr. 91/1, Grundstücksgröße 304 m²,

eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Neu-Ulm,
Gemarkung Illertissen, Blatt 5542,

bebaut mit

Einfamilienhaus



Verkehrswert	230.000,- €	
Wertermittlungsstichtag	02.11.2023	(entspricht dem Qualitätsstichtag)
Verfasser	Dipl.-Ing.(FH) Wolfgang Eichelmann Augsburger Straße 24, 89312 Günzburg Tel.: 08221 / 201 31 13	
Auftraggeber	Amtsgericht Neu-Ulm Schützenstraße 17, 89231 Neu-Ulm	
Zweck der Wertermittlung	Az. 2K 36/23	

Dieses Gutachten umfasst 26 Seiten.
Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt.
Davon eine für meine Unterlagen.

Gesetze und Verordnungen in der jeweils gültigen Fassung

- Bürgerliches Gesetzbuch BGB
- Baugesetzbuch BauG
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Energieeinsparverordnung (EnEV)
- Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (1.BImSchV)

Annahmen

- formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen
- Übereinstimmung der Planmaße mit den Maßen der der baulichen Anlagen bzw. keine signifikanten Abweichungen, die Auswirkung auf das Ergebnis des Gutachtens haben

3.0 Grundbuch

Grundbuchstand zum 02.11.2023

3.1 Grundbuchstelle

Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt
Neu-Ulm	Illertissen	5542

3.2 Bestandsverzeichnis

Lfd.Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Illertissen	91/1	Vöhlinstraße 18, Wohnhaus, Nebengebäude Hofraum, Garten	304 m ²

3.3 Erste Abteilung

Eigentümer

3.4 Zweite Abteilung

Eventuell bestehende Belastungen in Abt. II werden im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

3.5 Dritte Abteilung

Belastungen in Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden) bleiben unberücksichtigt, da sie keine Auswirkung auf den Verkehrswert des Grundstücks, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme haben können.

4.0 Beschreibung der Grundstücksmerkmale

Nachstehend aufgeführte Sachverhalte stellen stichpunktartig die wesentlichen wertrelevanten Eigenschaften des Grundstücks dar.

Die dargestellten Sachverhalte erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

4.1 Großraumlage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Schwaben
Landkreis	Neu-Ulm
Stadt	Illertissen
Ortsteil	Illertissen
überregionale Verkehrsanbindung	durch Illertissen führen die Staatsstraße 2031 Bahnnebenstrecke mit Bahnhof Es besteht Autobahnanschluss in 1km Entfernung BAB 7 Würzburg - Lindau (Anschlussstelle Illertissen) Bundesstraße B300 in ca. 13 km Entfernung Flughafen Memmingerberg in ca. 35 km Entfernung
Wirtschaftsraum	In Nachbarschaft zum Oberzentrum Ulm / Neu-Ulm bildet Illertissen ein Mittelzentrum im Süden des Landkreises Neu-Ulm. In Illertissen selbst sind neben einer Pfizer-Niederlassung viele mittelständische Unternehmen angesiedelt.

4.2 Ortsbeschreibung

Die Stadt Illertissen mit Verwaltungssitz umfasst die Ortsteile Au, Jedesheim, Tiefenbach, Betlinshausen und Dornweiler mit insgesamt ca. 17.600 Einwohnern.

Illertissen verfügt über alle Geschäfte des täglichen Bedarfes, sowie verschiedene Freizeiteinrichtungen wie Hallenbad und Sportzentrum.

Zahl der Einwohner von Illertissen	ca. 10.000
Schulische Einrichtungen	Gymnasium Realschule Berufsschule Grund- und Hauptschulen Kindergärten

4.3 Beschreibung des Grundstücks

Ortslage	im Osten von Illertissen an einer Ortseinfahrtsstraße
Umgebung	überwiegend Wohnhäuser
Immissionen / Störungen	erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der Vöhlinstraße
Untergrundbeschaffenheit	Aussagen über die Tragfähigkeit des Untergrundes sowie den Grundwasserstand werden nicht getroffen. Es wird nachfolgend davon ausgegangen, dass auf Grund der Beschaffenheit des Untergrundes und den Grundwasserverhältnissen keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen für die bauliche Nutzung des Grundstücks erforderlich sind.
Altlasten	Äußerlich erkennbare Anzeichen oder Hinweise auf Altlasten wurden nicht festgestellt.
Erschließung	voll erschlossen, die Straße ist vollständig ausgebaut
Planungsrecht	Bebauung nach §34 BauGB nach Art und Maß der umliegenden Bebauung; ein einfacher Bebauungsplan schließt den Betrieb von Spielhallen und Wettbüros u.dgl. aus
Gebietscharakter	Mischgebiets
Grundstücksfläche	304 m ²
Oberfläche	eben, entlang der Südgrenze durch eine Stützmauer auf dem Nachbargrundstück zum Schlossberg hin abgegrenzt
Grundstückszuschnitt	trapezförmiges Grundstück, b/l = ca. Ø12m / ca. Ø 31m, im Norden von der Vöhlinstraße erschlossen, (s. Lageplan, S. 21)
Bebauung	Einfamilienhaus, das mit seinem Westgiebel auf der Nachbargrenze steht
Erschließungskosten	sind für die bestehende Bebauung entrichtet
Grundstücksbezogene Rechte	keine

4.4 Beschreibung der baulichen Anlagen

Bei der Bebauung handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus 4.4.1 mit integrierter in Garage im Erdgeschoss.

Es konnte von mir keine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen vorgenommen werden, da mir der Eigentümer keinen Zugang zum Gebäude ermöglichte.

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen und stützen sich auf meine Ortsbesichtigung, soweit von außen einsehbar. Abweichungen sind möglich.

4.4.1 Wohnhauses

Bei der Bebauung handelt es sich gemäß den Bauantragsunterlagen aus 1960 zum Umbau des Wohnhauses und so weit von außen feststellbar um ein nicht unterkellertes, Einfamilienhaus mit Erd-, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss.

Baujahr ca. 1920 (geschätzt)

Umbauten und Modernisierungen ca. 1960 (gem. Datum des Bauantrags)
- wurde das Wohnhaus durchgreifend umgebaut
ca. 1970 (gem. Datum des Bauantrags)
- wurde der Dachstuhl neu errichtet

Bruttogrundfläche nach NHK 2010 auf Grundlage der Bauantragspläne

EG, OG, DG	$9,4 \times 13,0 \times 3 =$	366,6 m ²
Bruttogrundfläche, gerundet		367,0 m ²

Wohnfläche auf Grundlage der Bruttogrundfläche unter Abzug von Konstruktions- und Verkehrsfläche nach Erfahrungssätzen:

EG, OG	$9,4 \times 13,0 \times 2 =$	244,4 m ²
abzgl. Garagentrakt EG	$9,4 \times 2,5 =$./.. 23,5 m ²
		220,9 m ²
abzgl. ca. 30%		./.. 66,9 m ²
Wohnfläche, grob überschlägig		ca. 154,00 m ²

Bauweise des Wohnhauses gemäß Bauantragspläne sowie auf Grund meiner Besichtigung von außen.
Die Angaben sind für die Bewertung tlw. unterstellt und Abweichungen sind möglich.

Umfassungswände Mauerwerk, verputzt

Innenwände Mauerwerk, verputzt

Decke Holzbalkendecke über EG und OG

Dach zimmermannsmäßige Satteldachkonstruktion
Dachneigung ca. 40°; nicht ausgebaut
ausgebaut

Dachdeckung	Betonpfannen
Spenglerarbeiten	Zinkblech
Geschosstreppen	vom EG ins DG Holzwangentreppe mit Holztritt- und Setzstufen
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrolladen
Heizung	Einzelofenheizung
Innenausstattung	Über den Zustand und das Ausstattungsniveau der Innenausstattung kann keine Aussage getroffen werden, da mir eine Innenbesichtigung nicht möglich war. Es wird eine einfach modernisierte Ausstattung der 60er Jahre mit entsprechender durchschnittlicher Abnutzung unterstellt. Wegen Unwägbarkeiten bei der Art und dem Zustand der Innenausstattung wird bei der Feststellung des Verkehrswerts ein Risikoabschlag vorgenommen.
Fasadengestaltung	Putzfassade

4.4.3 Beschreibung der Außenanlagen

Das Grundstück ist mit einem Jägerzaun eingefriedet. Die Hoffläche ist, so weit einsehbar, mit Betonpflaster befestigt.

4.5 Zubehör

Ob Zubehör vorhanden ist, konnte von mir wegen fehlender Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

4.6 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse konnten von mir nicht festgestellt werden.

4.7 Energieausweis

Ein Energieausweis lag für die Bewertung nicht vor.

5.0 Allgemeine Wertung

Die Lage des Grundstücks ist an der Ortseinfahrtstraße im Schatten des südlich gelegenen Schoßbergs ist als sehr einfache und wenig attraktive Wohnlage innerhalb von Illertissen zu werten, deren Marktgängigkeit als eingeschränkt zu beurteilen ist.

Der Zuschnitt des Wohnhauses scheint für eine Partei geeignet.
Die energetischen Eigenschaften des Wohnhauses entsprechen baujahresbedingt nicht mehr heutigen Anforderungen.
An den Fassadenbauteilen besteht Instandhaltungsrückstau.

Wegen Unwägbarkeiten bei Art und Zustand der Innenausstattung des Gebäudes wird bei der nachfolgenden Ermittlung des Verkehrswerts ein Risikoabschlag vorgenommen.

6.0 Wertermittlung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das Vergleichswert-, das Sachwert-, das Ertragswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.
Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagekraft zu ermitteln.
Hierbei sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren basiert auf dem mittelbaren oder unmittelbaren Vergleich von zeitnah veräußerten Objekten, die hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie Lage, Baujahr, Bauausführung, Zustand, Ausstattung, etc. hinreichend ähneln.

Das Ertragswertverfahren orientiert sich an Renditeerwartungen, die an ein Objekt gestellt werden. Maßgeblich hierfür sind die Erträge (Mieten und Pachten) aus dem Objekt.

Das Sachwertverfahren basiert auf den Herstellungskosten der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung des Zustands der Bausubstanz (Alter, Instandhaltung, Baumängel, etc.) und dem Bodenwert des Grundstücks.

6.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei der Wahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens muss das Verhalten der Marktteilnehmer Berücksichtigung finden. Dies bedeutet, dass den Einflüssen Rechnung getragen werden muss, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr überwiegend bei der Kaufpreisbildung vorherrschen.

Das Vergleichswertverfahren ist grundsätzlich das bevorzugte Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts. Es setzt jedoch geeignete Vergleichspreise in ausreichender Zahl voraus.

Vergleichswerte werden vom örtlichen Gutachterausschuss nicht erhoben.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Zweifamilienhausgrundstück, das vorzugsweise zur Eigennutzung erworben wird und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der Regel nach seinem Sachwert eingeschätzt wird.

Die Erzielung von nachhaltigen Mieterträgen spielt nur eine untergeordnete Rolle bei der Bildung des Kaufpreises am Markt.

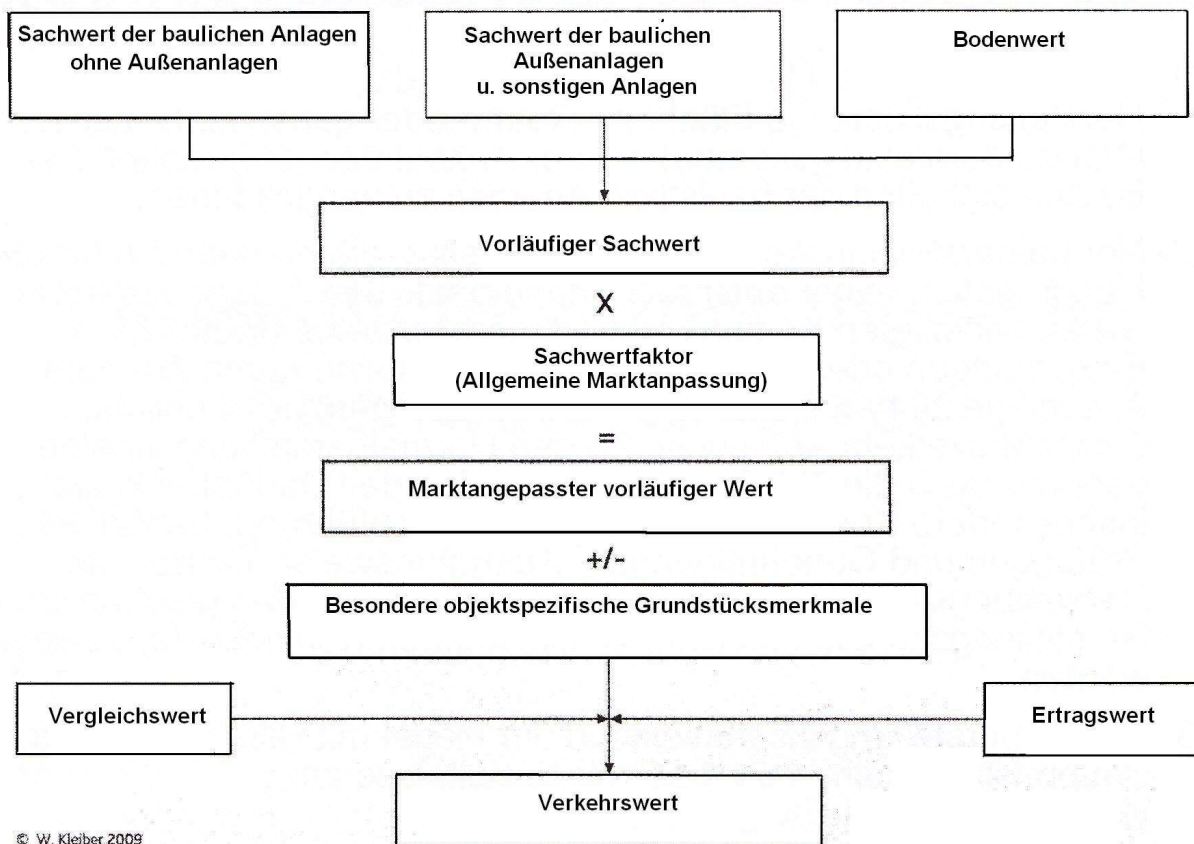
Demzufolge muss bei der Verkehrswertermittlung der Sachwert zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen werden, was im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwertverfahren möglich ist.

Besondere Umstände, die ein Abweichen von den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs rechtfertigen würden, sind beim Bewertungsobjekt nicht erkennbar.

Im vorliegenden Fall erfolgt deshalb die **Wertbestimmung über das Sachwertverfahren.**

6.2 Sachwertermittlung

Die Ableitung des Verkehrswerts im Sachwertverfahren erfolgt nach ImmoWertV nach untenstehendem Schema (nach Kleiber):



Wie obenstehendes Wertermittlungsschema zeigt, ist sowohl die Marktanpassung, als auch die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale integraler Bestandteil des Wertermittlungsverfahrens.

Dabei wird ausdrücklich vorgeschrieben, dass die Marktanpassung noch vor der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale vorzunehmen ist.

Dies ist darin begründet, dass Marktanpassungsfaktoren (=Sachwertfaktoren) in der Regel aus Vergleichspreisen von Grundstücken abgeleitet werden, die keine besonderen Grundstücksmerkmale aufweisen und ordnungsgemäß bewirtschaftet werden (Normalfälle). Sie beziehen sich auf Objekte ohne Baumängel und Bauschäden beziehungsweise Instandsetzungsrückstaufreie Objekte.

Entsprechend dem Grundsatz der Modellkonformität ist es geboten, die in einem Vornhundertsatz angegebenen Sachwertfaktoren im ersten Schritt auf den Wert anzuwenden, der sich für das Objekt ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt (nachfolgend Vorläufiger Sachwert).

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden dann erst im zweiten Schritt berücksichtigt.

6.2.1 Ermittlung des Vorläufigen Sachwerts

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und den gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen auf dem Grundstück unter Berücksichtigung ihrer Alterswertminderung.

Die Alterswertminderung wird nachfolgend linear, wie in der ImmoWertV für den Regelfall vorgeschrieben, in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundlegung wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten.

Zur Ermittlung dieser Normalherstellungskosten (NHK) der Gebäudeanlagen werden nachfolgend die Kostenkennwerte der NHK 2010 bezogen auf die Bruttogrundfläche und unterschieden nach Gebäudeart und Gebäudestandard (Kosten/m²), herangezogen.

In den Kostenkennwerten sind die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen, etc. enthalten.

Die Außenanlagen werden zur Einhaltung der Modellkonformität entsprechend dem Modell zur Herleitung der zur Anwendung kommenden Sachwertfaktoren mit 5% des Wohnhaussachwerts in Ansatz gebracht.

Die herangezogenen Normalherstellungskosten NHK 2010 beziehen sich auf auf das Baupreisniveau im Jahr 2010 und werden mit dem Baupreisindex des statistischen Bundesamtes an die Preisverhältnisse des Bewertungsstichtages angepasst.

Wertermittlungsstichtag:	02.11.2023
Baukostenindex 2010:	100
Baukostenindex zum Wertermittlungsstichtag:	179,1

6.2.2 Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Für die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und dem tatsächlichen Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn am Bewertungsobjekt Modernisierungsmaßnahmen, wie im vorliegenden Fall, durchgeführt wurden.

Nachfolgend wird die Restnutzungsdauer und Alterswertminderung gemäß ImmoWertV durch Vergabe von Modernisierungspunkten ermittelt:

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen (SV für Ein- und Zweifamilienhäuser)			
Objekt	Satz-Nr.		Kommentar
Wohnhaus Illertissen, 2K 36/23 AG NU	max. Punkte	tats. Punkte	
Modernisierungselemente			
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2		
Modernisierung der Heizungsanlage	2		
Wärmedämmung der Außenwände	4		
Modernisierung von Bädern	2	1	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2		
Summe	20	2	
<small>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.</small>			
Modernisierungsgrad	Punkte		
nicht modernisiert	0 - 1	0	
kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	2 - 5	2	
mittlerer Modernisierungsgrad	6 - 10	0	
überwiegend modernisiert	11 - 17	0	
umfassend modernisiert	18 - 20	0	
Ermittlung der Restnutzungsdauer und des rechnerischen Baujahres			
Vorgaben	Stichtag	nur das Jahr !	2023
	Baujahr		1920 ★
	tatsächliches Alter		103 Jahre
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei ausstattungsabhängiger Gesamtnutzungsdauer nach SW-RL Anlage 3		
	gerechnete Gesamtnutzungsdauer		64 Jahre
	Bestimmung der Restnutzungsdauer bei Vorgabe der Gesamtnutzungsdauer		
	Gesamtnutzungsdauer (60 - 90 Jahre)		80 Jahre
	wirtschaftliche gerechnete Restnutzungsdauer (interpoliert)		15 Jahre
	lineare Alterswertminderung		81 %

Die Gesamtnutzungsdauer GND wird entsprechend dem Modell zur Herleitung der angewendeten Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses des Landratsamtes Günzburg in Ansatz gebracht mit 80 Jahre

abzgl. fiktives Baualter ./. 65 Jahre

Restnutzungsdauer RND zum Bewertungsstichtag 15 Jahre

In Ansatz gebrachte Alterswertminderung nach ImmoWertV damit:

Alterswertminderung in % = $(GND - RND) / GND \times 100$

Alterswertminderung $(80 \text{ J} - 15 \text{ J}) / 80 \text{ J} \times 100 = 81,0 \%$

★ Ein 20 Jahre jüngeres oder älteres Baujahr hat keinen Einfluss auf die Restnutzungsdauer und damit verbundene Alterswertminderung.

6.2.3 Vorläufiger Sachwert des Wohnhauses

Gebäudetyp nach NHK 2010 eingeordnet unter
Ausstattungsstandard
Kostenkennwert gemäß Tabelle 1 u. 2 ermittelt
Bruttogrundfläche

Typ 1.32
gewichtet, 1,7
669,- €/m²
367 m²

Tabelle 1:












Sachwertrichtlinie (SW-RL) Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Ein- und Zweifamilienhäuser								
<small>Stand 16.10.2013</small>								
Objekt:	Wohnhaus Illertissen, 2K 36/23 AG NU			Satz-Nr.:		Baujahr:	1920	
Objektart:	Einfamilienhaus			Aktenzeichen:				
				Sachbearbeiter/in:				
Besteht das Objekt aus unterschiedlichen Gebäudetypen, dann hier die getrennt berechnete BGF eintragen! Die prozentuale Verteilung dann in dieser Tabelle verwenden!				BGF Gebäudeteil 1:				
				BGF Gebäudeteil 2:				
Einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%								
Typ	Ausstattung					Auswahl		
	1	2	3	4	5			
	1.01	freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1005	1260	
	2.01	Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1180	
	3.01	Reihenmittelhäuser	575	640	735	885	1105	
	1.02	freistehende Einfamilienhäuser	545	605	695	840	1050	
	2.02	Doppel- und Reihenendhäuser	515	570	655	790	985	
	3.02	Reihenmittelhäuser	480	535	615	740	925	
	1.03	freistehende Einfamilienhäuser	705	785	900	1085	1360	
	2.03	Doppel- und Reihenendhäuser	665	735	845	1020	1275	
	3.03	Reihenmittelhäuser	620	690	795	955	1195	
	1.11	freistehende Einfamilienhäuser	655	725	835	1005	1260	
	2.11	Doppel- und Reihenendhäuser	615	685	785	945	1180	
	3.11	Reihenmittelhäuser	575	640	735	885	1105	
	1.12	freistehende Einfamilienhäuser	570	635	730	880	1100	
	2.12	Doppel- und Reihenendhäuser	535	595	685	825	1035	
	3.12	Reihenmittelhäuser	505	560	640	775	965	
	1.13	freistehende Einfamilienhäuser	665	740	850	1025	1285	
	2.13	Doppel- und Reihenendhäuser	625	695	800	965	1205	
	3.13	Reihenmittelhäuser	585	650	750	905	1130	
	1.21	freistehende Einfamilienhäuser	790	875	1005	1215	1515	
	2.21	Doppel- und Reihenendhäuser	740	825	945	1140	1425	
	3.21	Reihenmittelhäuser	695	770	885	1065	1335	
	1.22	freistehende Einfamilienhäuser	585	650	745	900	1125	
	2.22	Doppel- und Reihenendhäuser	550	610	700	845	1055	
	3.22	Reihenmittelhäuser	515	570	655	790	990	
	1.23	freistehende Einfamilienhäuser	920	1025	1180	1420	1775	
	2.23	Doppel- und Reihenendhäuser	865	965	1105	1335	1670	
	3.23	Reihenmittelhäuser	810	900	1035	1250	1560	
	1.31	freistehende Einfamilienhäuser	720	800	920	1105	1385	
	2.31	Doppel- und Reihenendhäuser	675	750	865	1040	1300	
	3.31	Reihenmittelhäuser	635	705	810	975	1215	
	1.32	freistehende Einfamilienhäuser	620	690	790	955	1190	100%
	2.32	Doppel- und Reihenendhäuser	580	645	745	895	1120	
	3.32	Reihenmittelhäuser	545	605	695	840	1050	

Tabelle 2

Berechnung der Normalherstellungskosten auf Basis der NHK 2010 nach den Leitlinien der AGVA - NRW in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie (SW-RL) Anlage 1							
Stand 16.10.2013							
Objekt:	Wohnhaus Illertissen, 2K 36/23 AG NU				Satz-Nr.:		
Vorgabe NHK 2010	620	690	790	955	1190		
einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17%							
Kostengruppe	Ausstattungsstandard					Wigungs- anteil	Kostenanteil NHK 2010
	1	2	3	4	5	%	€/m ²
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk, Fugenglattrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23%	143
Sonstiges							
Ansatz	100%						
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel; Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz; schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparndämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15%	104
Sonstiges							
Ansatz	100%						
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11%	76
Sonstiges							
Ansatz	100%						
Innenwände und Türen	Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlgargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele), Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeiler-vorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien), Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11%	76
Sonstiges							
Ansatz	100%						
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Trittschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11%	76
Sonstiges							
Ansatz	100%						
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzo-belag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5%	35
Sonstiges							
Ansatz	100%						
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ofarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne; WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9%	62
Sonstiges							
Ansatz	100%						
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9%	56
Sonstiges							
Ansatz	100%						
sonst. technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6%	41
Sonstiges							
Ansatz	100%						
Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 / Ermittelter Kostenkennwert						100%	669
Gebäudestandardkennzahl							1,7

objektspezifischer Kostenkennwert

669,- €/m²

Vorläufiger Sachwert des Wohnhauses damit:

Wohnhaus	367 m ² x 669,- €/m ² =	245.523,- €
Bezogen auf den Wertermittlungsstichtag mit Index 179,1		
ergeben sich Herstellungskosten von		439.732,- €
abzüglich Alterswertminderung (linear)		
bei 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer		
und 15 Jahre Restnutzungsdauer		
ca. 81 %		./i. 356.132,- €
vorläufiger Sachwert des Wohnhauses		83.600,- €

6.2.4 Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen

Die Außenanlagen werden zur Einhaltung der Modellkonformität entsprechend dem Modell zur Herleitung der zur Anwendung kommenden Sachwertfaktoren mit 5% des Zeitwerts des Wohngebäudes in Ansatz gebracht.

83.600,- € x 5% =	4.180,- €
Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	4.200,- €

6.2.5 Bodenwert

Der Bodenwert soll nach ImmoWertV vorzugsweise im unmittelbaren Preisvergleich mit aktuellen, ortsüblichen Preisen ermittelt werden.

Ist ein Preisvergleich mit Kaufpreisen von direkten Vergleichsgrundstücken nicht möglich, dann stellt ein indirekter Vergleich über Vergleichskauffälle, die eine hinreichende Übereinstimmung in Bezug auf die wertbeeinflussenden Merkmale aufweisen, eine Möglichkeit dar, den Bodenwert abzuleiten.

Hierfür ist jedoch eine entsprechende Zahl von geeigneten Vergleichspreisen erforderlich.

Sind keine vergleichbaren Kauffälle, ihre Anzahl nicht ausreichend oder ihre Qualität nicht hinreichend übereinstimmend, um den Bodenwert allein auf Grundlage eines direkten Preisvergleichs zu ermitteln, ist nach ImmoWertV der Bodenwert ergänzend oder ggf. auf ausschließlicher Grundlage von Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses zu ermitteln.

Im vorliegenden Fall wird der Bodenwert auf Grundlage des Bodenrichtwerts ermittelt.

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte vom Landratsamt Neu-Ulm wurde zum 01.01.2022 für Illertissen, in der Bodenrichtwertzone, in der das Grundstück liegt, ein Bodenrichtwert von 375,- €/m², einschließlich der Erschließung festgestellt, abgeleitet aus Verkäufen in 2021.

Beim Bodenrichtwert handelt es sich um einen durchschnittlichen Lagewert, der ermittelt wird aus den Kaufpreisen von Grundstücken unter Berücksichtigung ihres Entwicklungszustandes. Der Bodenrichtwert für Bauland wird mindestens alle zwei Jahre zu einem festen Stichtag (in der Regel zum 31. Dezember bzw. 1. Januar) ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist nach ImmoWertV gegebenenfalls anzupassen.

Wegen der verschatteten Lage am Fuße des Schlossbergs wird ein Abschlag von 20% in Ansatz gebracht.

Bodenrichtwert	375,- €/m ²
abzgl.	
<u>Lageabschlag wegen Verschattung, 20%</u>	<u>./. 75,- €/m²</u>
grundstücksspezifischer Bodenwert ¹	300,- €/m ²

Der Bodenwert des Grundstücks errechnet sich damit:

$$\text{Flnr. 91/1} \quad 304 \text{ m}^2 \times 300,- \text{ €/m}^2 = \quad 91.200,- \text{ €}$$

6.2.6 Zusammenstellung der vorläufigen Sachwerte

vorläufiger Sachwert des Wohnhauses	83.600,- €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	4.000,- €
<u>vorläufiger Bodenwert</u>	<u>91.200,- €</u>
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	178.800,- €

6.2.7 Wertansatz für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale müssen nach ImmoWertV berücksichtigt werden, soweit es sich um Merkmale handelt, die den Verkehrswert beeinflussen und im Wertermittlungsverfahren selbst keine Berücksichtigung finden.

Im Sachwertverfahren können die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nur durch eine entsprechende Verlängerung oder Verkürzung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen und damit deren Alterswertminderung direkt im Wertermittlungsverfahren selbst Berücksichtigung finden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die in der bisherigen Wertermittlung keine Berücksichtigung fanden, konnten wegen fehlender Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

Eventuelle Baumängel und Bauschäden, die aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht festgestellt werden konnten, werden mit einem gesonderten Risikoabschlag bei der Bestimmung des Verkehrswerts unter Punkt 7.0 berücksichtigt.

Zu- / Abschlag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0.000,- €
---	------------------

6.2.8 Sachwertfaktor

Ziel aller in der WertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „Sachwert“ (=Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels eines sog. Sachwertfaktors.

Der Ab- oder Zuschlag vom Sachwert gegenüber dem Kaufpreis ist nach der Wertermittlungsverordnung prozentual über den Sachwertfaktor vorzunehmen.

Dieser Sachwertfaktor wird durch Nachbewertung aus realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerte abgeleitet. Er ist gegliedert nach Objektart, der Region und der Objektgröße und ist von der immobilienwirtschaftlichen Marktlage abhängig, d.h. entsprechend Angebot und Nachfrage veränderlich.

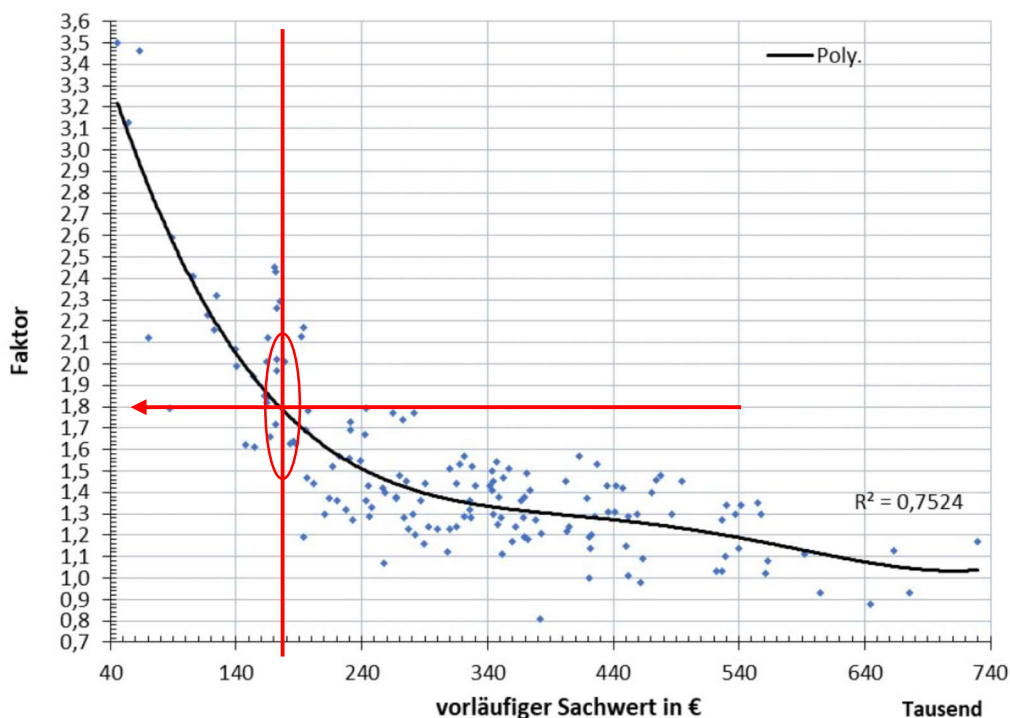
Der örtlich zuständige Gutachterausschuss des Landratsamtes Neu-Ulm veröffentlicht kein Sachwertfaktoren.

Hilfswise greife ich zurück auf Sachwertfaktoren, die vom Gutachterausschuss der des LRA Günzburg für den Landkreis Günzburg erhoben wurden.

Dies ist gerechtfertigt, da die Immobilienmärkte der beiden angrenzenden Landkreise vergleichbar sind.

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes Günzburg veröffentlicht nachstehende Kurve für Ein- und Zweifamilienhäuser im Grundstücksmarktbericht 2023, abgeleitet aus Verkäufen in 2021 u. 2022:

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der Standardstufe 1-4 SW-RL



Da der Sachwertfaktor sehr unterschiedlichen Einflüssen unterworfen ist, ist seine Bestimmung in einem hohen Masse der Einschätzung des Sachverständigen und dessen Kenntnis des Marktes vor Ort unterworfen.

Neben dem Sachwert, der in der obenstehenden, empirisch ermittelten Formel für den Sachwertfaktor von übergeordneter Bedeutung ist, lassen sich tendenziell folgende Zusammenhänge für den Sachwertfaktor ableiten:

- Je schwächer die Infrastruktur vor Ort, desto kleiner der Sachwertfaktor.
- Je geringer die Marktgängigkeit der Konzeption der Bebauung, desto kleiner der Sachwertfaktor.

Unter Berücksichtigung der guten Infrastruktur vor Ort und der zentralen Lage sowie der als unterdurchschnittlich zu beurteilenden Marktgängigkeit wird von mir zur marktgerechten Ableitung des Verkehrswerts der Sachwertfaktor wie folgt für marktgerecht erachtet:

durchschnittlicher statistischer Wert	1,80
gute Lage mit guter Infrastruktur	+ 0,15
Marktgängigkeit unterdurchschnittlich	./ 0,25
Preisverhältnisse zum Wertermittlungstichtag	./ 0,10
objektspezifischer Sachwertfaktor	1,60

Dies entspricht einem Marktanpassungsaufschlag von ca. 60 %.

7.0 Verkehrswert

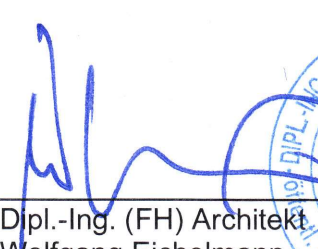
Bei dem Objekt handelt es sich um ein Einfamilienhausgrundstück, das ein Erwerber vorzugsweise zur Eigennutzung erwerben wird.
Der Sachwert ist deshalb für die Ermittlung des Verkehrswerts heranzuziehen.

Der Verkehrswert wird damit von mir zum 02.11.2023 wie folgt festgestellt:

Vorläufiger Sachwert	178.800,- €
zuzgl.	
Marktanpassungsaufschlag , ca. 60 %	+ 107.200,- €
vorläufiger marktangepasster Wert	286.000,- €
+/-	
Zu- Abschlag für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/- 0.000,- €
vorläufiger Verkehrswert	286.000,- €
Risikoabschlag aufgrund der Unwägbarkeiten bei Art und Zustand der Innenausstattung wegen fehlender Innenbesichtigung	
Risikoabschlag ca. 20%	./ 56.000,- €
Verkehrswert	230.000,- €

Ich erkläre mit meiner Unterschrift das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen vollkommen unparteiisch ausgefertigt zu haben und kein persönliches Interesse am Ergebnis dieser Wertermittlung zu haben.

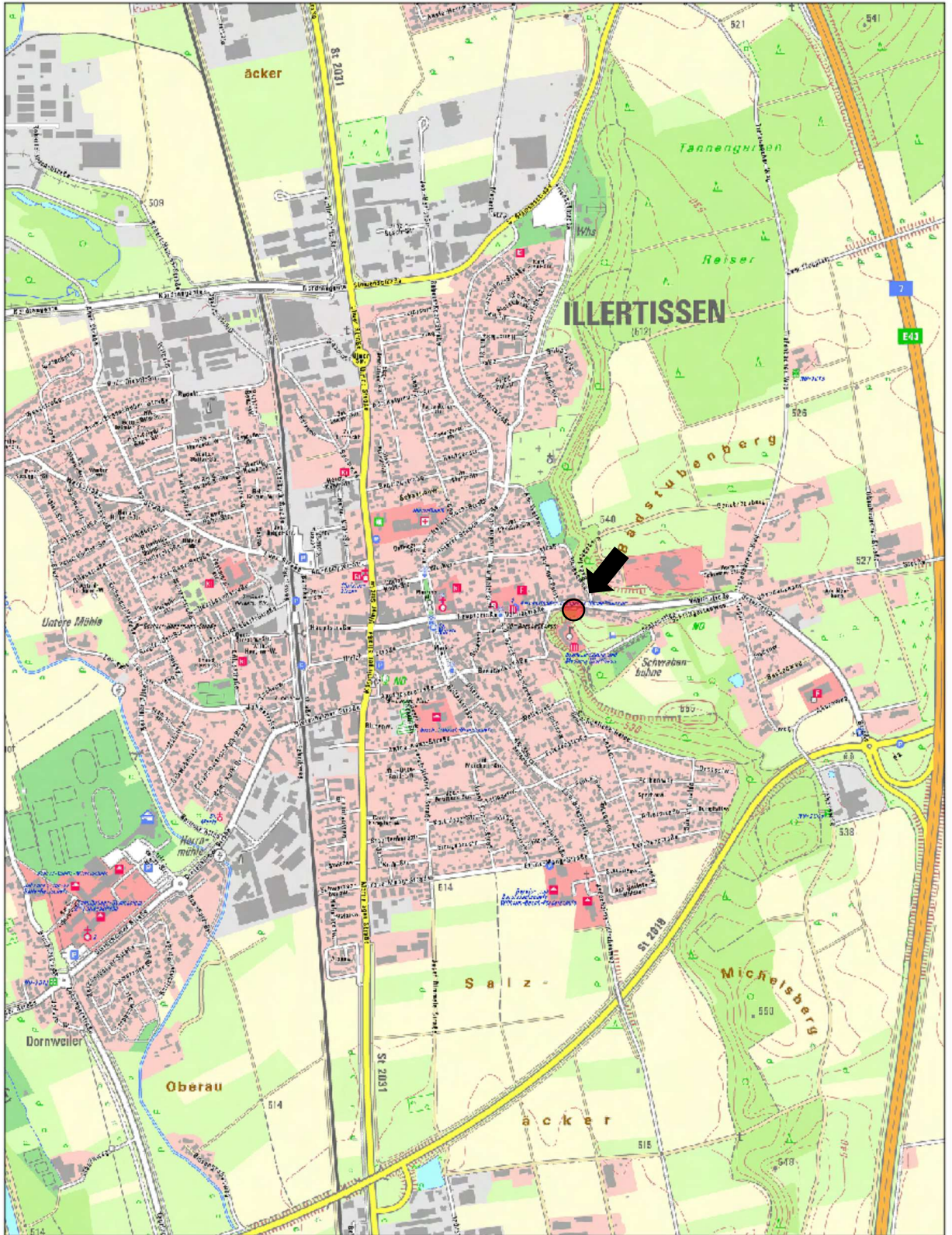
Günzburg, den 22.02.2024


Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Wolfgang Eichelmann
Augsburger Straße 24
89312 Günzburg



Anlagen : Ortsplan
Lageplan
Bauantragspläne
Fotos vom Ortstermin

Ortsplan



<p>Nichtamtlicher Auszug aus dem Geodatenportal der Stadt Neu-Ulm und des Landkreises Neu-Ulm</p>		<p>gis-city Neu-Ulm Maps www.maps.neu-ulm.de</p>	<p>NeuUlm Stadt Neu-Ulm</p>
<p>Gemarkung: Illertissen</p>		<p>189584</p>	<p>NU Landkreis Neu-Ulm</p>
<p>Nur für den privaten Gebrauch! Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet. Auszug ist NICHT zur Vorlage bei Behörden (z.B. zur Bauanfrage), Banken oder Ähnlichen zugelassen!</p>		<p>Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung www.geodaten.bayern.de Weitere Hinweise und Informationen für die Druckausgabe etc. finden Sie im Impressum.</p>	

Pfeil: Lagekennzeichnung des Grundstücks

Lageplan



Nichtamtlicher Auszug aus dem Geodatenportal
d des Landkreises Neu-Ulm

gis-city
Neu-Ulm Maps | www.maps.neu-ulm.de

Maßstab:
1:1000

Gemarkung:
Illertissen

Neu|Ulm
Stadt Neu-Ulm

uch! Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
age bei Behörden (z.B. zur Bauanfrage), Banken oder Ähnlichen zugelassen!

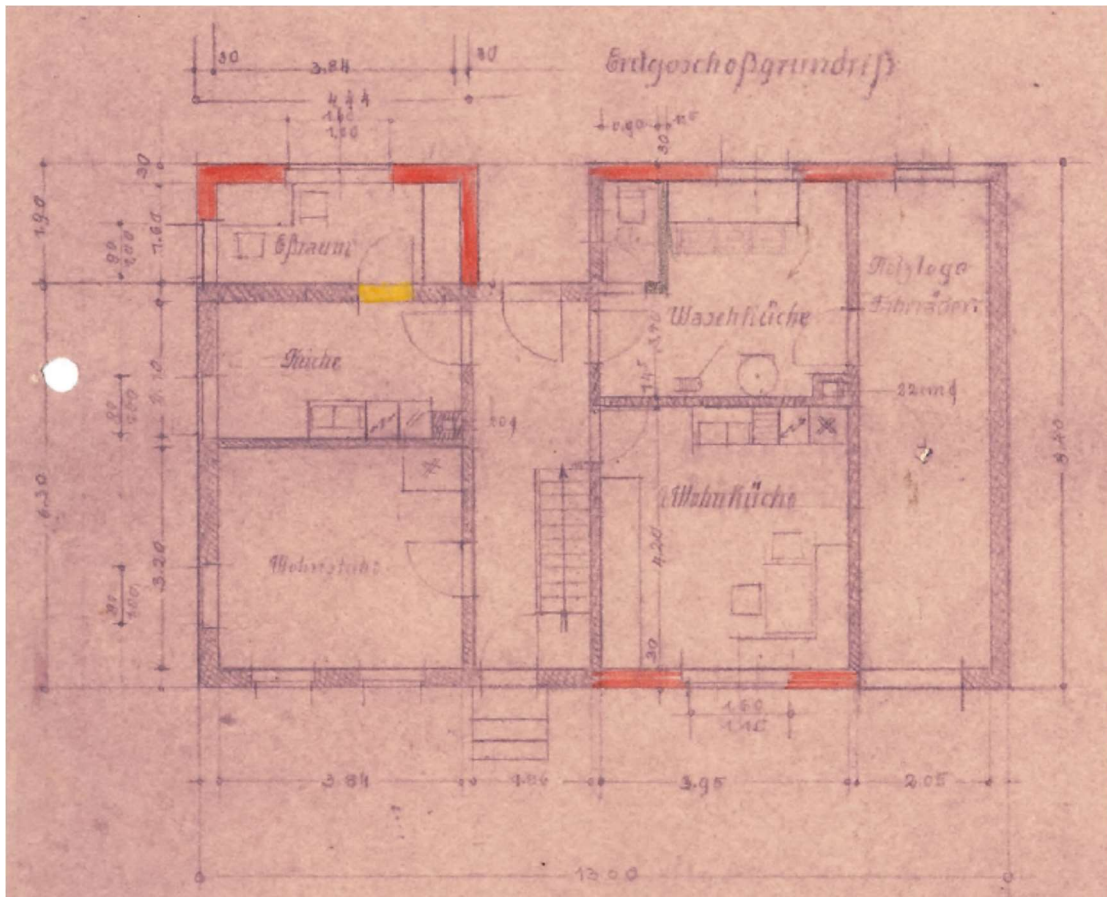
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung | www.geodaten.bayern.de
Weitere Hinweise und Informationen für die Druckausgabe etc. finden Sie im Impressum.



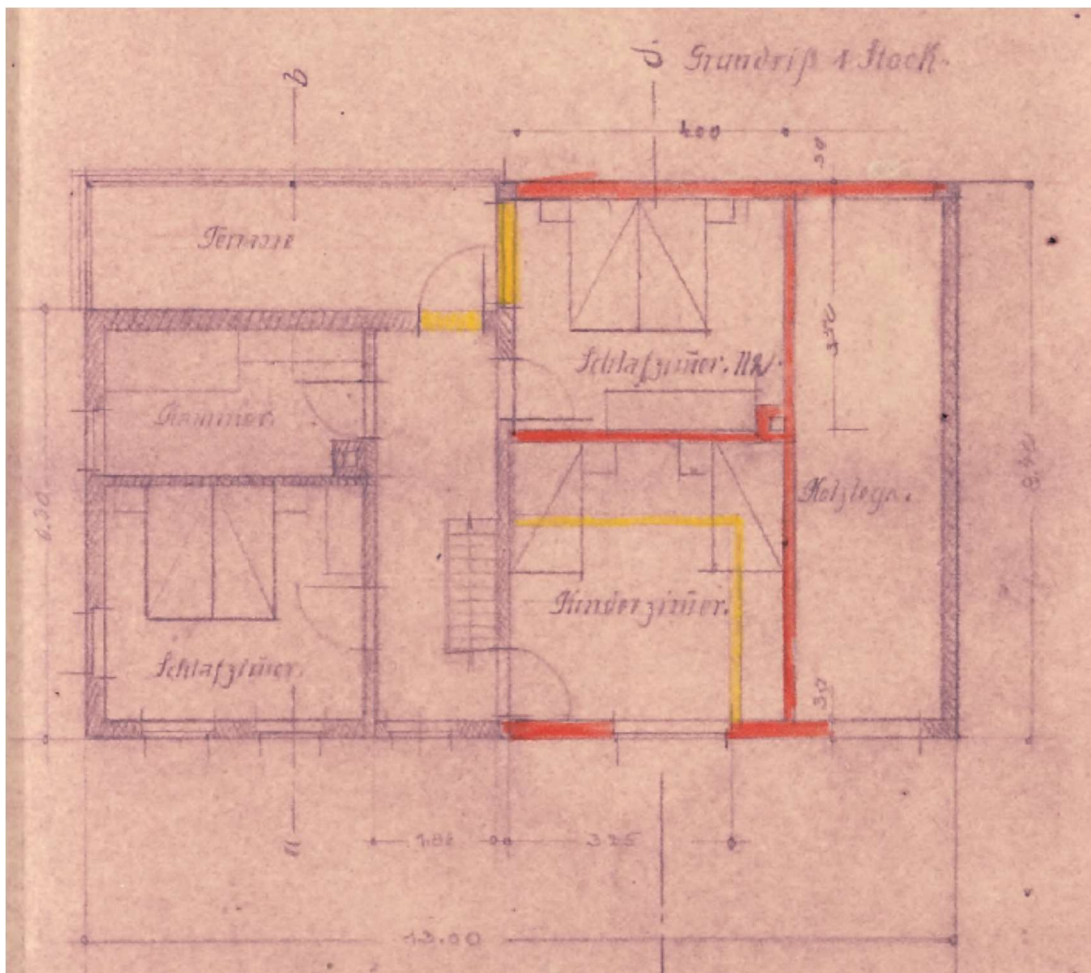
NU | Landkreis
Neu-Ulm

blau markiert: zu bewertendes Grundstück

Nachfolgende Pläne aus Bauantrag aus 1960 zum Umbau des Wohnhauses

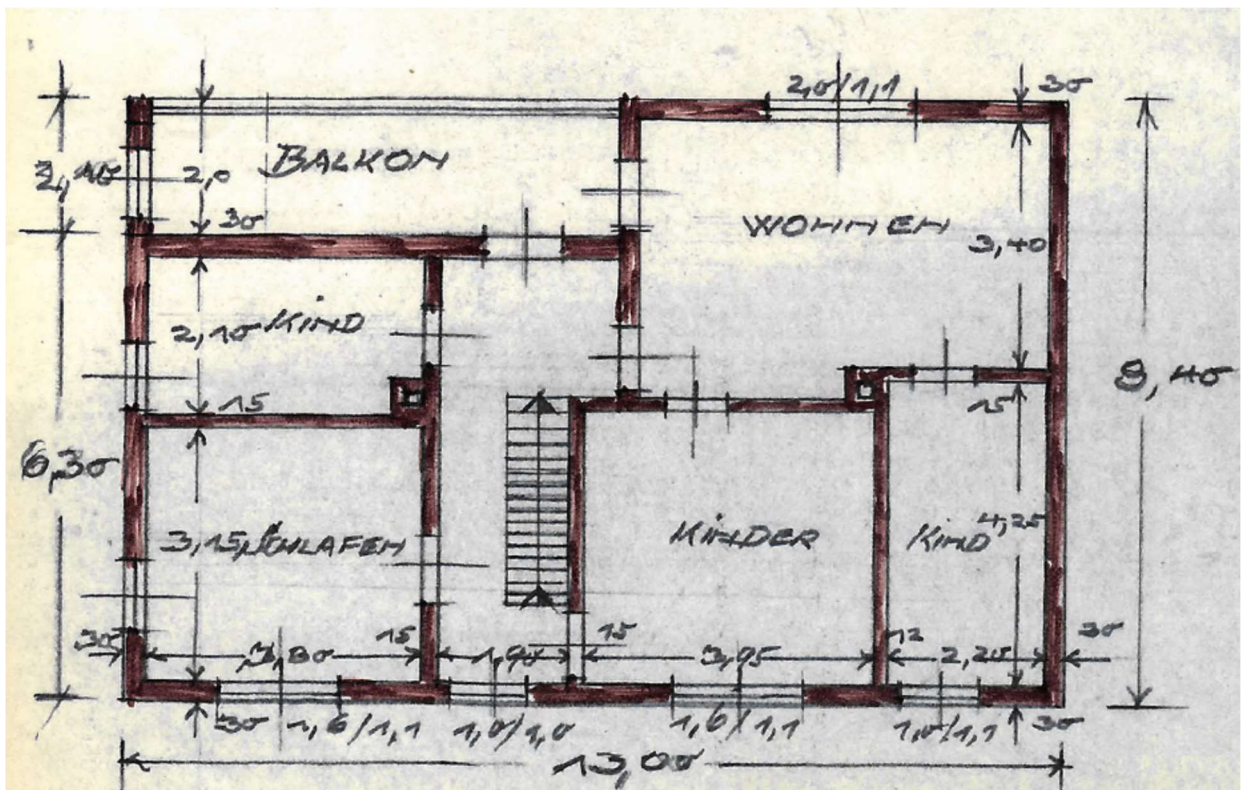
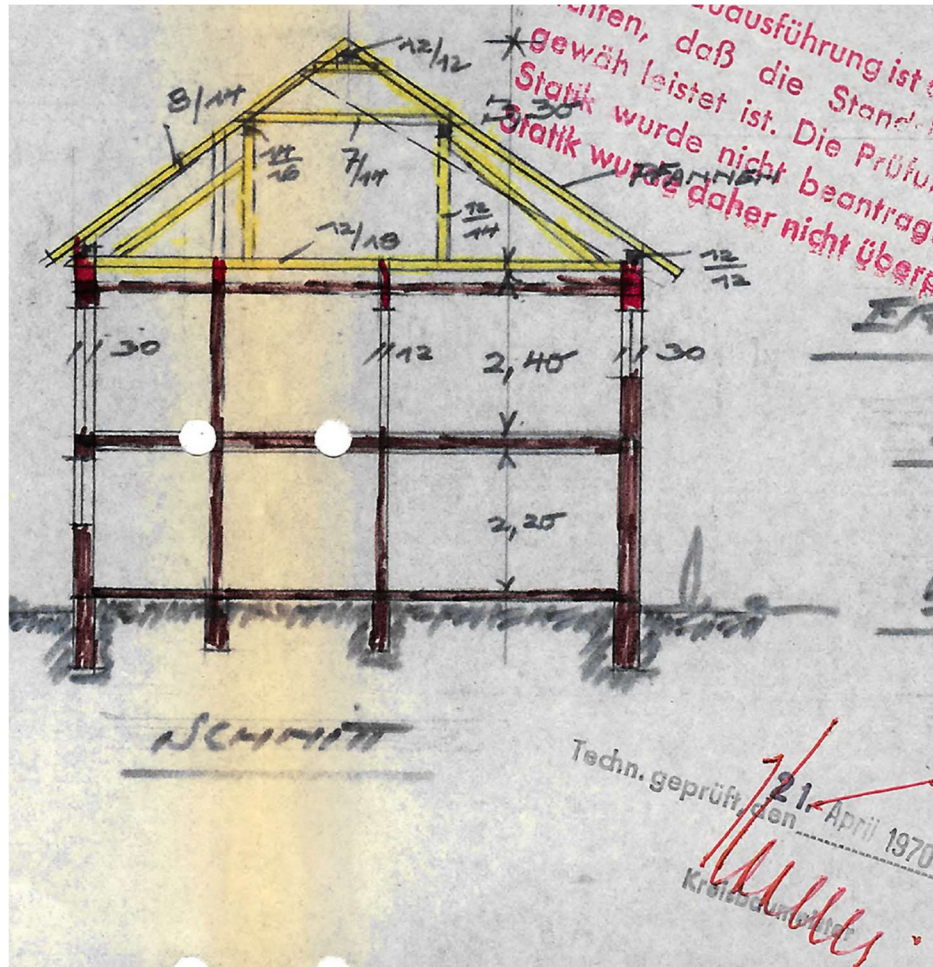


Erdgeschoss

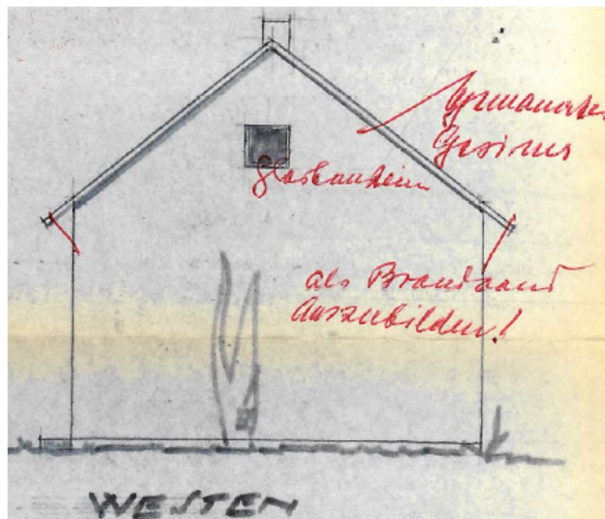
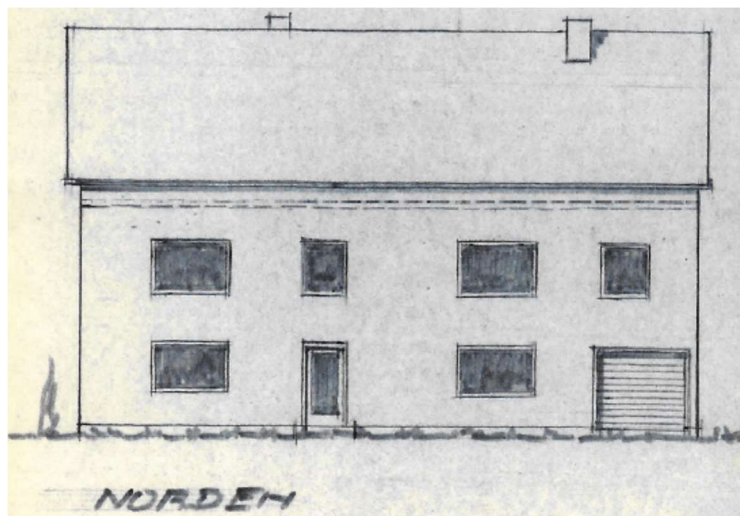
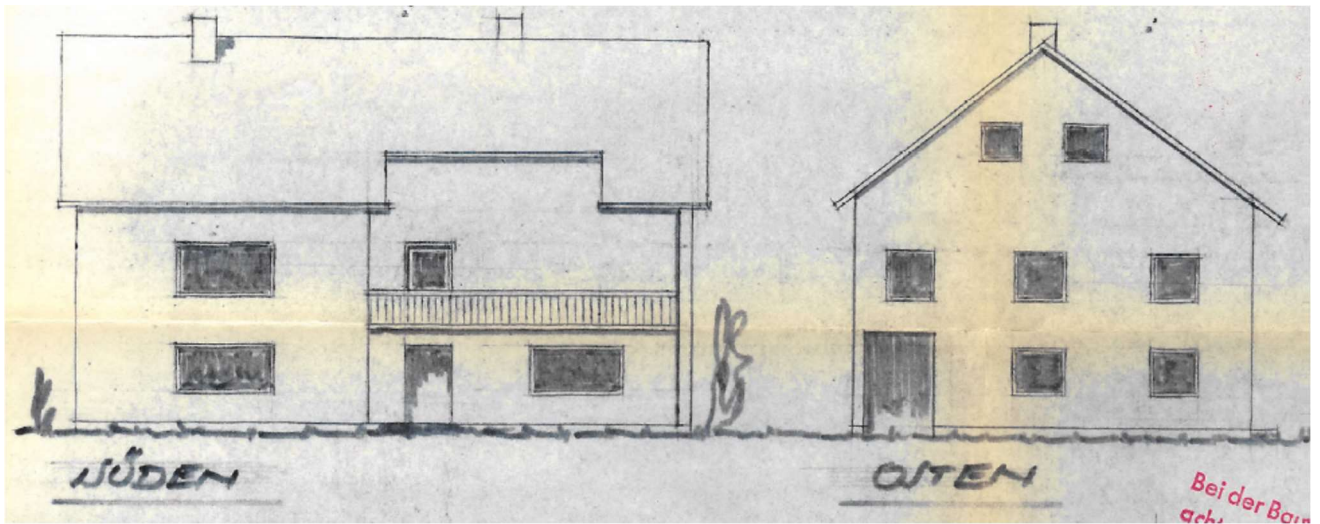


Obergeschoss

Nachfolgende Pläne aus Bauantrag aus 1970 zur Errichtung eines neuen Dachstuhls



Obergeschoss



Nachfolgende Fotos vom Ortstermin am 02.11.2023.



Ansicht von Nordosten



Ostgiebel



Hof im Osten



Hof im Osten



Hauseingang



Westgiebel auf der Grenze des Nachbargrundstücks