

Kompakt-Wertgutachten

Erstellt zu Auftragsreferenz 1 K 67/24

**über ein Grundstück,
bebaut mit einem
Einfamilienhaus**

**mit Einliegerwohnung im
Dachgeschoss**

**Katzdorf 29
92431 Neunburg v. Wald**



Verkehrswert (Marktwert), rd:

300.000 €

dreiundhunderttausend Euro

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:

17.01.2025

Objektbesichtigung:

17.01.2025

Gutachtenzweck:

Zwangsversteigerungsverfahren

Auftraggeberin:

Amtsgericht Amberg
Paulanerplatz 4, 92224 Amberg

Hinweis zur Ausfertigung:

Auftrag vom 08.01.2025, Gutachten Nr. 273627 vom
09.05.2025, Textteil mit 35, Anlagen mit 18 Seiten
Ausfertigung Nr. 1 von 1

Erstellt durch:

Denis Faust
Dipl.-Bauingenieur (BA)
Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung
von Immobilien (SPRENGNETTER Akademie)

1. Antragssteller und Antragsgegner

– Übersicht über die Beteiligten des Verfahrens –

1.1 Name des Gerichts

Amtsgericht Amberg
Abteilung für Zwangsvorsteigerungssachen
Paulanerplatz 4
92224 Amberg

1.2 Aktenzeichen

1 K 67/24

1.3 Antragssteller

[REDACTED]

1.4 Antragsgegner

[REDACTED]

1.5 Objektentäter

[REDACTED]

2. Ergebnisübersicht

– Kompakt-Wertgutachten Nr. 273627 vom 09.05.2025 –

2.1 Objektart

Einfamilienhaus
mit Einliegerwohnung im Dachgeschoss

2.2 Grundstück

Grundbuch: Katzdorf in Neuburg v. W., Blatt 408
Grundstücksgröße: 1.179 m²
Lagebewertung: Mittlere Lage

2.3 Bauliche Anlagen

Anzahl Gebäude: 1
Anzahl Einheiten: 2 Wohneinheiten
Anzahl PKW-Stellplätze: 1 Garagen- und 3 Außenstellplätze
Wohn- / Nutzfläche: 206 m² Wfl., 83 m² Nfl.
Gesamtfläche: 289 m²
Energieverbrauch: k. A.
Baujahr: 1979 (fiktiv 1988, nach Modernisierung)
Nutzungsdauer: 80 Jahre (GND), 43 Jahre (RND)
Ausstattungsstandard: Stufe 3 gemäß ImmoWertV

2.4 Ergebnis

Werterm.- / Qualitätsstichtag: 17.01.2025
Verkehrswert: **300.000 €**
Verkehrswert / m²: 1.456 €/m² Wfl., 1.038 €/m² W-/Nfl.

Sachwertverfahren: **299.878 €** (vorrangig angewandtes Verfahren)
Vergleichswertverfahren: **323.505 €** (unterstützend angewandtes Verfahren)

Allgemeiner Hinweis

Bitte beachten Sie die Hinweise auf den einzelnen Seiten.

Inhaltsübersicht

– Textteil mit 35 Seiten | Anlagen mit 18 Seiten –

Ergebnisübersicht

1.	Antragssteller und Antragsgegner	2
2.	Ergebnisübersicht – Tabellarische Darstellung	3
3.	Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung	5

Abschnitt I – Wertrelevante Merkmale

4.1	Kartendarstellung – GoogleMaps	7
4.1	Lageplan – Flurkarte	8
4.2	Lagebeschreibung	9
5.	Grundbuchstand	12
6.	Rechtliche Gegebenheiten	13
7.	Bauliche Anlagen	15

Abschnitt II – Wertermittlung

8.	Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl	24
9.1	Bodenwertermittlung – Grundsätze	25
9.2	Bodenwertermittlung – Berechnung	27
10.1	Einwertung Gebäude	28
10.2	Sachwertverfahren – Berechnung	31
11.	Vergleichswertverfahren – Berechnung	33
12.	Schlusserkärung	35

Abschnitt III – Anlagen

12.	Objektbilder	36
A1	Lageplan	42
A2	Gebäudeplan	43
A3	Grundriss	46
A4	Unterlagensatz	47
A5	Geschossfläche	48
A6	Brutto-Grundfläche	49
A7	Sachwertfaktor – Ermittlung	50
A8	Vergleichspreise – Umfeldbeobachtung Kaufobjekte	51
A9	Vergleichspreise – Umfeldbeobachtung Kaufangebote (Online)	52
A10	Haftungsausschluss	53

3. Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung

– Auftragsbeschreibung und Würdigung der Bewertungsergebnisse –

3.1 Bewertungsauftrag

Bewertet wird ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Katzdorf 29, 92431 Neunburg v. Wald. Der Wertermittlungsstichtag (WEST) ist der 17.01.2025 – der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

Alle in diesem Gutachten aufgeführten wertrelevanten Merkmale des Wertermittlungsobjekts beziehen sich auf diesen Stichtag. Die wertrelevanten Merkmale werden in Abschnitt 1 des Gutachtens beschrieben. Die Wertermittlung erfolgt in Abschnitt 2.

3.2 Zweck der Bewertung

Auftragsgemäß wird diese Arbeit für den Zweck Zwangsversteigerungsverfahren erstellt.

3.3 Objektbesichtigung

Eine fachgerechte, dem Auftrag gemäße Ortsbesichtigung der zu bewerteten Immobilie wurde durch den Auftragnehmer am 17.01.2025 durchgeführt. Bei der Besichtigung waren anwesend:

Hr. Dipl.-Bauing. (BA) Denis Faust, Sachverständiger

Herr S., der Objekt bis Ende 2024 bewohnte war kurzzeitig, zur Gewährung des Zutritts, zugegen.

Das Objekt konnte vollständig besichtigt werden.

3.4 Dokumente und Informationen zur Wertermittlung

Für die Bewertung wurden, neben der obligatorischen Prüfung der allgemeinen und lagespezifischen Rechtsgrundlagen, ebenfalls objektspezifische Unterlagen gesichtet und berücksichtigt. Diese Arbeit enthält eine tabellarische Übersicht zu den verwendeten Unterlagen in den Anlagen.

3.5 Nutzung des Bewertungsobjekts

Das Objekt wurde nach den vorliegenden Informationen bis Ende 2024 wohnwirtschaftlich genutzt und steht seither leer. Entsprechend der zur Besichtigung vorgefundenen Gegebenheiten wurde das Grundstück auch gewerblich zur Lagerung von Material und Werkzeug genutzt.

3.6 Kurzbeschreibung zum Zustand der baulichen Anlagen

Der Zustand der baulichen Anlagen ist insgesamt gut. Das Objekt wurde in den vergangenen Jahren dem Anschein nach sukzessive modernisiert. In Teilen wurden diese Maßnahmen noch nicht vollständig abgeschlossen.

3.7 Negative, wertmindernde Aspekte des Objekts

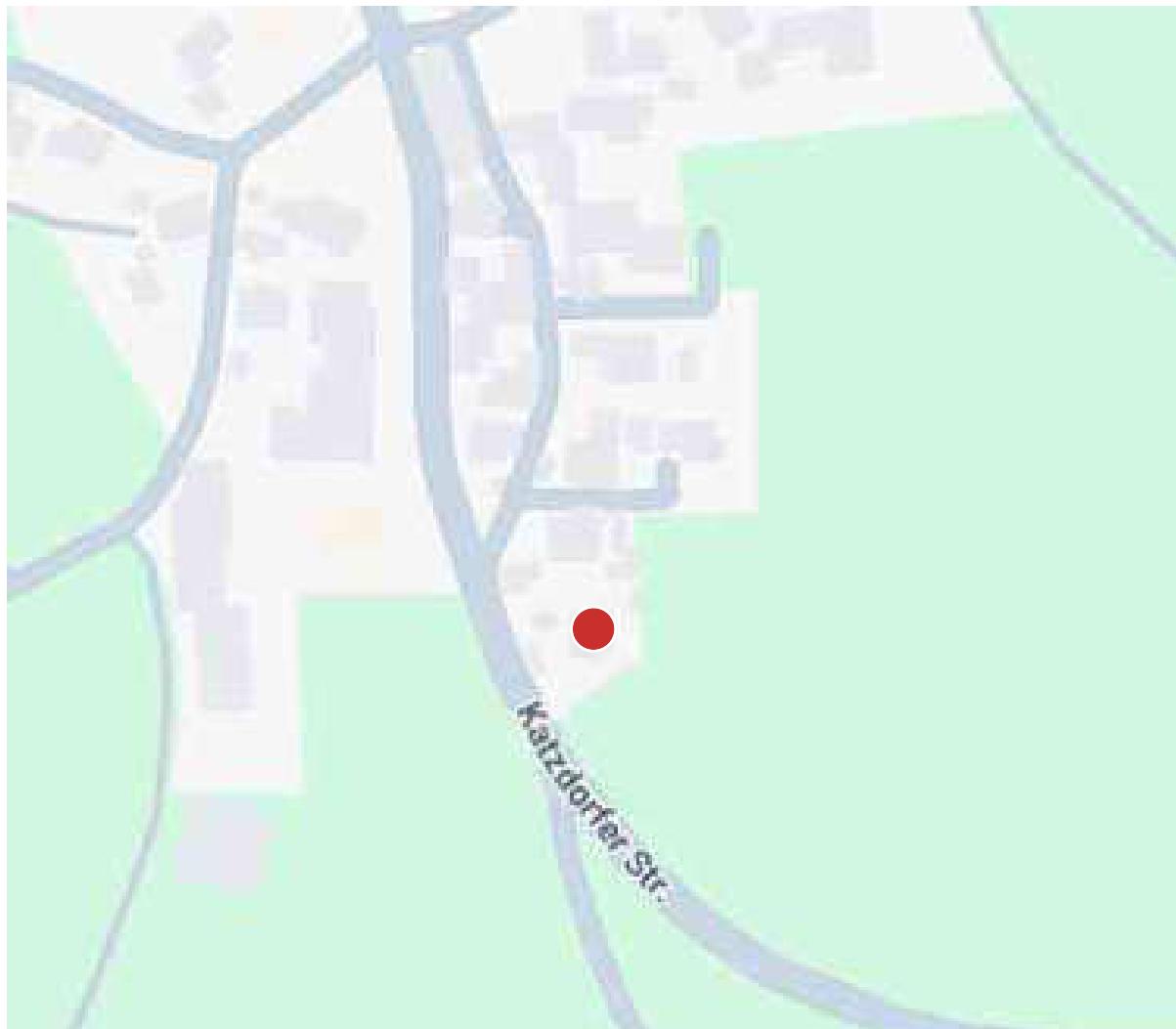
Das gesamte Objekt ist sowohl im Außen-, als auch im Innenbereich - hier vorwiegen im EG und KG - stark vermüllt.

Durchgeführte Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden zum Teil nicht abgeschlossen, bzw. mangelhaft ausgeführt. Augenscheinlich betrifft dies die Ausführung von Fliesen- und Bodenbelagsarbeiten, Ausführung und Dauerhaftigkeit vom Fugen, sowie nicht fertiggestellte Malerarbeiten.

4.1 Lage – Kartendarstellung

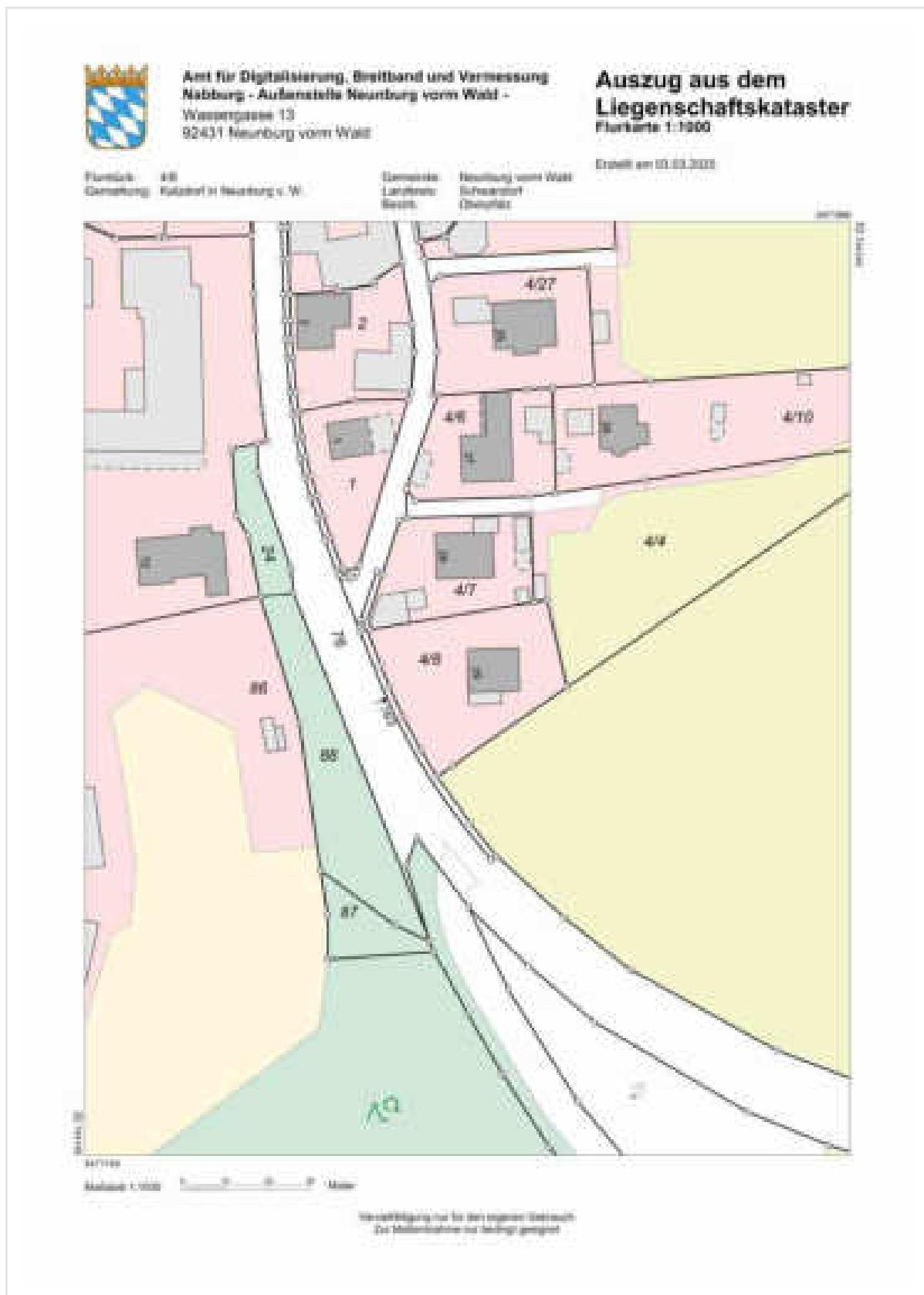
– Quelle: GoogleMaps | Abruf über API –

Katzdorf 29, 92431 Neunburg v. Wald



4.1. Lageplan – Flurkarte

– Die nachfolgende Darstellung ist nicht maßstabsgerecht –



Flurkarte

4.2 Lagebeschreibung

– Beschreibung der Makro- und Mikrolage –

4.2.1 Geografische Lage

Neunburg vorm Wald liegt im ostbayerischen Raum, im Landkreis Schwandorf. Die Topografie ist durch das Hügelland des Oberpfälzer Waldes geprägt. Die Region ist durch eine Mischung aus landwirtschaftlichen Flächen, Waldgebieten und kleineren Siedlungen charakterisiert.

4.2.2 Fakten zur Makrolage

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Bundesland Bayern, in der Stadt Neunburg vorm Wald (Landkreis Schwandorf). Die Straße des Objekts liegt im Ortsteil Katzdorf. Die Fläche des Landkreises Schwandorf beträgt 1.458 km². Die Fläche von Stadt Neunburg vorm Wald beträgt 110 km², mit zum 31.12.2023 insgesamt 8.431 gemeldeten Einwohnern. Dies entspricht einer durchschnittlichen Bevölkerungsdichte von 77 pro km². Die Fläche gilt damit als besiedelt.

4.2.3 Makrolage – ökonomische Merkmale

Neunburg vorm Wald weist im Vergleich zu Deutschland eine niedrigere Arbeitslosenquote von 3 % gegenüber 5,4 % auf. Die Quote der Leistungsempfänger bei Asylbewerbern liegt mit 0,55 % leicht über dem deutschen Durchschnitt von 0,49 %. Auch die Sozialhilfeempfängerquote von 0,28 % liegt geringfügig über dem deutschen Durchschnitt von 0,25 %. Das Einkommen in Neunburg vorm Wald beträgt 29.300 € und liegt damit knapp unter dem deutschen Durchschnitt von 29.600 €.

Trotz der geringfügig höheren Quote der Leistungsempfänger bei Asylbewerbern und der Sozialhilfeempfängerquote, ist das Einkommen in Neunburg vorm Wald im Vergleich zu Deutschland nur geringfügig niedriger. Dies deutet auf eine vergleichsweise stabile wirtschaftliche Situation hin. (Bundesamt der Statistik 2024 – Datenstand vom 31.12.2025)

Insgesamt lässt sich festhalten, dass Neunburg vorm Wald eine vergleichsweise stabile wirtschaftliche Situation aufweist. Die niedrige Arbeitslosenquote und das nur geringfügig unter dem deutschen Durchschnitt liegende Einkommen sprechen für eine gute wirtschaftliche Entwicklung. Die leicht erhöhte Quote der Leistungsempfänger bei Asylbewerbern und die Sozialhilfeempfängerquote könnten jedoch auf eine gewisse Belastung der Sozialsysteme hindeuten.

Für Käufer von Immobilien ist Neunburg vorm Wald ein durchschnittlich attraktiver Standort. Die vergleichsweise stabile wirtschaftliche Situation und die niedrige Arbeitslosenquote bieten gute Voraussetzungen für eine Investition. Allerdings sollten Käufer von Immobilien die leicht erhöhte Quote der Leistungsempfänger bei Asylbewerbern und die Sozialhilfeempfängerquote berücksichtigen.

4.2.4 Demografie

Statistisch gesehen wird in Neunburg v. Wald in den nächsten Jahren mit einer Abnahme der Bevölkerung gerechnet, zudem wird sich der Altersmedian leicht erhöhen.

4.2.5 Geschichte

In den letzten fünf Dekaden erfuhr Neunburg vorm Wald einen Wandel von einer landwirtschaftlich geprägten Kommune zu einem Ort mit zunehmender Bedeutung im Bereich des Tourismus und des Gewerbes. Die kommunale Gebietsreform und die Sanierung der Altstadt trugen zur Attraktivitätssteigerung bei.

4.2.6 Umgebungsbebauung

Die Umgebungsbebauung ist heterogen, bestehend aus Wohn-, Gewerbe- und landwirtschaftlichen Flächen. Lärmimmissionen sind in Wohngebieten gering, können aber in der Nähe von Straßen und Gewerbegebieten auftreten. Ja, Lärmimmissionen sind punktuell vorhanden.

4.2.7 Öffentlicher Nahverkehr

Der öffentliche Nahverkehr wird durch Buslinien gewährleistet, die Neunburg vorm Wald mit den umliegenden Ortschaften und Städten verbinden. Der nächstgelegene Bahnhof mit überregionaler Anbindung befindet sich in Schwandorf.

4.2.8 Nächste große Städte

Regensburg liegt in südwestlicher Richtung in einer Entfernung von etwa 60 Kilometern. Nürnberg befindet sich in nordwestlicher Richtung, etwa 120 Kilometer entfernt. Pilsen (Tschechien) liegt in östlicher Richtung, etwa 100 Kilometer entfernt.

4.2.9 Nächste Flughäfen

Die nächstgelegenen Flughäfen mit internationalen Linienflügen sind der Flughafen Nürnberg (ca. 130 km nordwestlich), der Flughafen München (ca. 180 km südlich) und der Flughafen Prag (ca. 200 km östlich).

4.2.10 Gesundheitsversorgung

Die medizinische Versorgung wird durch niedergelassene Ärzte und das Krankenhaus St. Josef in Neunburg vorm Wald gewährleistet. Spezialisierte Einrichtungen befinden sich in Schwandorf (ca. 20 km südöstlich) und Regensburg (ca. 60 km südwestlich).

4.2.11 Schulen und Kindergärten

In Neunburg vorm Wald gibt es Grund- und Mittelschulen sowie eine Realschule. Gymnasien befinden sich in den Nachbarstädten. Mehrere Kindergärten und Kindertagesstätten stehen zur Verfügung. Die Einrichtungen sind zentral gelegen.

4.2.12 Einkaufsmöglichkeiten

In Neunburg vorm Wald gibt es diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Supermärkte, Discounter, Bäckereien, Metzgereien und Einzelhandelsgeschäfte sind vorhanden. Größere Einkaufszentren befinden sich in den umliegenden Städten.

4.2.13 Freizeitgestaltung

Ein reges Vereinsleben prägt das Freizeitangebot. Es gibt Sportvereine für verschiedene Disziplinen. Die umliegende Natur lädt zum Wandern und Radfahren ein. Der Eixendorfer See bietet Möglichkeiten für Wassersportaktivitäten.

4.2.14 Wirtschaft und Gewerbe

Nach Informationen der Stadt Neunburg v. Wald ist die Wirtschaft und das Gewerbe folgendermaßen strukturiert:

Produzierendes Gewerbe 66 %

Dienstleistungen 19 %

Handel, Gastgewerbe & Verkehr 14 %

Landwirtschaft 1 %

Hinzu kommt ein weiter wachsender Tourismusanteil.

Die größten Arbeitgeber in der Region sind:

F.EE GmbH

Anton Steininger GmbH

ANKA – DRAHT Andreas Insinger KG

4.2.15 Beurteilung der Lage

Die Wohnlage ist als ruhig und naturnah zu bezeichnen. Die Stadt bietet eine gute Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität. Die Nähe zu umliegenden Städten ermöglicht eine gute Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen und kulturellen Angeboten. Die ländliche Umgebung bietet Erholungsmöglichkeiten.

5. Grundbuchstand

- Tabellarische Zusammenfassung –
 - Grundbuch des Amtsgerichts von Schwandorf –
-

5.1. Grundbuch von Katzdorf in Neuburg v. W., Blatt 408 zum Stand 21.11.2024

Lfd.	Gemarkung	Flur Flurstück	Größe (m ²) Wirtschaftsart	Anteile	Gesamt (m ²)
1	Katzdorf in Neuburg v. W.	4	1.179	– gesamt –	1.179,0
		6	Gebäude – und Freifläche		

Grundstücksfläche: 1.179,0

Abteilung I

[REDACTED] Grundstück Nr 1, Eintragungstext: Erbschein vom 12.05.2022; Az: VI 91/227; Amtsgericht Schwandorf; eingetragen am 20.11.2023.

Abteilung II

Keine Angabe

Abteilung III

Keine Angabe

6. Rechtliche Gegebenheiten

– Privatrecht und öffentliches Recht –

6.1 Vermietungszustand

Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag leer stehend.

6.2 Angabe im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan werden die Nutzungsarten für das gesamte Gemeindegebiet in ihren Grundzügen dargestellt. Diese Grundzüge werden dann durch Bebauungspläne für einzelne Teile des Gemeindegebiets konkretisiert. Wesentlicher Inhalt ist die Festlegung der Art der baulichen Nutzung. Es wird zwischen Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen, Gewerbeblächen, Industrieflächen, Sondergebieten, Flächen für den Gemeinbedarf (z.B. Schulen, Krankenhäuser), Grünflächen, Sportflächen, Flächen für die Landwirtschaft und Waldflächen unterschieden.

Nach Mitteilung der Stadt Neunburg v. Wald ist das Grundstück als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen, ein Bebauungsplan existiert nicht.

6.3 Baurechtliche Voraussetzungen

Gemäß dem § 3 ImmoWertV ist der Entwicklungszustand des Grundstücks ein baureifes Land .

6.4 Baugenehmigung

Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen, insbesondere das Vorliegen von Baugenehmigungen, insbesondere für den Ausbau des Dachgeschoss, und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit diesen und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft.

Bei dieser Wertermittlung werden deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und deren Nutzung vorausgesetzt. Ein baurechtswidriger Zustand bleibt, soweit er nicht unter Bestandsschutz fällt, bei der Verkehrswertermittlung grundsätzlich unberücksichtigt. Dies betrifft die Regelung des Baunutzungsrechts, wie z. B. die Bebauung des Grundstücks, die die bauordnungsrechtlichen Vorgaben der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung nicht berücksichtigt

6.5 Erschließungszustand / abgabenrechtliche Situation

Das Grundstück ist über die Katzdorf Straße verkehrstechnisch erschlossen. Ein Erschließungsbeitrag wird nicht mehr erhoben. Bei der Katzdorfer Str. handelt es sich um eine endgültig hergestellte Hauptverkehrsstraße. Das Wertermittlungsobjekt und die Erschließungsstraße liegen annähernd niveaugleich. Das Grundstück ist über Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz an Kanal, Strom, Wasser und Telefon angeschlossen. Zum Wertermittlungsstichtag konnten keine weiteren öffentlich-rechtlichen Beiträge und nichtsteuerlichen Abgaben festgestellt werden, die noch zu entrichten wären. Daher wird davon ausgegangen, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.

6.6 Denkmal- und/oder Ensembleschutz

Das Wertermittlungsobjekt unterliegt nach erfolgter Recherche in den einschlägigen, öffentlich zugänglichen Verzeichnissen der zuständigen Behörden weder einem Ensemble- noch einem Denkmalschutz. Eine Eintragung in die Denkmalliste oder eine Ausweisung als Teil eines Ensembles liegen demnach nicht vor.

6.7 Abstandsflächenübernahmen, Baulisten und Altlasten

Im Grundbuch, Abt. II sind keine Eintragungen hinsichtlich vorliegender Lasten vorhanden.

Im Umweltatlas Bayern sind für das Bewertungsgrundstück keine Eintragungen für Lärmbelastung oder Altlastenverdacht gegeben. Ein diesbezüglicher Verdacht kann daher ausgeschlossen werden.

6.8 Erhaltungssatzung

Es wurde nicht geprüft, ob das Grundstück innerhalb des Gebiets einer Erhaltungssatzung liegt.

6.9 Sanierungsvermerk

Im Grundbuch ist kein Sanierungsvermerk eingetragen.

6.10 Naturgefahren

Überhöhte Umweltrisiken können (rechtliche) Konsequenzen zur Folge haben. Zum Beispiel sind Neubauten auf die Risiken auszurichten und können unter Umständen teurer werden. Versicherungen machen Policen und Banken die Beleihbarkeit abhängig vom anliegenden Risiko. Eine Information zu den vier wesentlichen Naturgefahren wurde am 15.03.2025 bei der Datenanbieterin Geoveris abgerufen. Das Ergebnis des Abrufs ist wie folgt:

- Schneelastzone: 2 (1 gering - 3 hoch)
- Erdbebenzone: keine Gef. (Intensität <6)
- Hochwasser Gefahrenklasse: GK 1 (keine Gefährdung)
- Starkregen Gefahrenklasse: SGK 2 (mittlere Gefährdung)

7. Bauliche Anlagen

- Beschreibung des Gebäudes, der Außenanlagen, der Nutzung –
-

7.1 Allgemeiner Hinweis zur Gebäudebeschreibung

Grundlage der Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie erteilte Auskünfte (vgl. hierzu auch Fotodokumentation in den Anlagen zu dieser Arbeit).

Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Bedingungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen und Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, baujahrestypischen Ausführungen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurden nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt. Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich soweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. vorhandener bautechnischer Beanstandungen auf den Verkehrswert sind im Rahmen dieses Gutachtens nur pauschal berücksichtigt worden.

Ebenfalls sind über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien nicht durchgeführt worden. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Gewerk vornehmen zu lassen.

Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften – insbesondere das Vorliegen von Baugenehmigungen sowie die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit diesen und der verbindlichen Bauleitplanung – war nicht Bestandteil des Auftrags.

Bei der Wertermittlung wird daher vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen und deren Nutzung sowohl formell als auch materiell legal sind. Ein baurechtswidriger Zustand, der nicht unter Bestandsschutz fällt, bleibt grundsätzlich unberücksichtigt. Dies umfasst insbesondere Regelungen des Baunutzungsrechts, beispielsweise die Bebauung des Grundstücks, sofern bauordnungsrechtliche Vorgaben zur öffentlichen Sicherheit oder Ordnung nicht eingehalten wurden.

7.2 Baugrund

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Der vorhandene Boden wird in der Baubeschreibung als "sandiger Boden mit Lehm durchsetzt" angegeben.

7.3 Grundstück, allgemeine Angaben



Ansicht Grundstück aus südlicher Richtung

Das Grundstück befindet sich am Ortseingang, bzw. -ausgang von Katzdorf. Es grenzt südöstlich unmittelbar an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. An der nördlichen Grundstücksgrenze folgt weitere Wohnbebauung.

Im Straßenverlauf beträgt die Grundstücks-länge ca. 35m, die -tiefe ca. 45m. Das Grundstück fällt von der Zufahrt zum hinteren Teil erst leicht, dann deutlich ab. Der Höhenunterschied beträgt ca. eine Geschosshöhe.

7.4 Außenanlagen



Die Außenanlagen sind nicht vollständig fertiggestellt. Neben der Terrasse ist ein Carport mit 2 Stellplätzen vorhanden. Die Zufahrt und weitere nutzbare Stellplätze sind unbefestigt. Die Einfriedung besteht aus Holz- und Maschendrahtzäunen, sowie Hecken und Büschen. Weiterhin befindet sich im nordöstlichen Grundstücksteil ein nicht fertiggestellter Außenpool. Der Zustand und zur Fertigstellung notwendige Leistungen wurden nicht geprüft.



Insgesamt ist das Grundstück in einem ungepflegten Zustand.

Das gesamte Grundstück weist erhebliche Ablagerungen von Haus- und Sperrmüll auf. Zudem befinden sich diverse Baumaterialien sowie größere Schrott Sperrmüll auf dem Gelände. Die Ansammlung umfasst evtl. verwertbare als auch nicht mehr nutzbare Materialien, die teils unsachgemäß gelagert wurden.

Es befinden sich zudem ein Materialcontainer mit weiteren Baumaterialien und ein Wagen auf dem Grundstück. Dieser war zum Ortstermin nicht zugänglich.

Das Vorhandensein von Sondermüll ist wahrscheinlich.

Zum Ortstermin befanden sich zudem 2 Kfz auf dem Grundstück, welche - nach Aussage des letzten Bewohners - noch entfernt werden sollen. Inwieweit dies umgesetzt wurde ist nicht bekannt.

7.5 Struktur und Nutzung des Gebäudes

Das Wertermittlungsobjekt stammt lt. den vorliegenden Unterlagen aus dem Jahr 1979 und bestand ursprünglich aus einem eingeschossigen Einfamilienhaus. Die Bauweise wurde dem leicht hängigen Geländeverlauf angepasst, so dass das Untergeschoss auf der Südseite frei liegt.

Nach dem letztmaligen Eigentumsübergang wurde das Gebäude umfangreich renoviert und modernisiert. Das Dachgeschoss wurde zu einer zweiten, selbstständig nutzbaren Wohneinheit ausgebaut. Eine vollständige Trennung beider Wohneinheiten konnte vor Ort nicht festgestellt werden, so dass der Charakter eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung bestehen bleibt.

Das Gebäude wurde wohnwirtschaftlich genutzt. Die bei der Ortsbesichtigung vor gefundenen Gegebenheit lassen auf eine teils gewerbliche Nutzung schließen.

7.6 Vertikale Erschließung und Nutzung der Geschosse

Die vertikale Erschließung aller Etagen des Gebäudes erfolgt über das Treppenhaus.

Im Untergeschoss befindet sich die Garage, ein nicht fertiggestelltes Badezimmer, zwei Zimmer, sowie der Flur, Heizraum, und ein weiterer Kellerraum.

Im Erdgeschoss befindet sich die Wohneinheit 1 des Gebäudes, im ausgebauten Dachgeschoss ist eine weitere.

Der Spitzboden ist über eine Einschubtreppe zugänglich und als Lagerraum nutzbar.

7.7 Bauzustand und Beurteilung des Objektes

Das Wertermittlungsobjekt wurde umfangreich renoviert und modernisiert. So wurden die Fenster und die Heizung erneuert, die Wohnung im Erdgeschoss vollständig renoviert, die Dachgeschosswohnung ausgebaut.

Die Qualität der Renovierung lässt auf einen hohen Eigenanteil schließen ist in Summe eher als mittel einzustufen. Eine Fertigstellung ist nicht vollumfänglich gegeben, z.B. Treppenhaus, Bad im KG, fehlende Sockelleisten, Schalterabdeckungen, unverputzte Fensterlaibungen usw.

Die erste WE im EG ist nahezu vollständig möbliert. Ein Wert kann den Gegenständen aufgrund des abgewohnten Zustands und einer fehlenden Funktionsprüfung, insbesondere der Küchenausstattung, nicht zugeordnet werden. Wie das Grundstück ist auch die EG Wohnung und das UG komplett mit Haus- und Sperrmüll, Baumaterial, Werkzeug, Kleidung vermüllt.

Aufgrund dessen war die Besichtigung in Teilen nur eingeschränkt möglich.

Die 2. Wohneinheit ist optisch in einem guten Zustand.

Aufgrund der fehlenden Fertigstellung der Fassade, der Außenanlagen, der Erschließung von Grundstück und Garage und des vermüllten und ungepflegten Zustands des Grundstücks wird der äußere Zustand des Gebäudes und der des Grundstücks als schlecht eingestuft

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine wesentlichen Schäden an den baulichen Anlagen festgestellt.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass der Zustand des Wertermittlungsobjektes auch unter Berücksichtigung der Modernisierungsmaßnahmen im Zuge der ersichtlich laufenden Instandhaltung als renovierungsbedürftig zu beurteilen ist. Die Außenanlagen befinden sich einem schlechten Zustand. Wesentliche Schäden an den baulichen Anlagen sind aus der Ortsbesichtigung nicht ersichtlich.

7.8 Bautechnische Beanstandungen, Bauschäden

Materialbedingte Schäden (Korrosion, Frostschäden, Verwitterung)

- augenscheinlich nicht erkennbar

Bauwerksbedingte Schäden (Risse, fehlerhafte Bauausführung)

- treppenförmiger Riss an der nordwestlichen Hausecke

Konstruktionsbedingte Schäden (Tragwerkschäden, Überbelastung)

- augenscheinlich nicht erkennbar

Schäden durch Umwelteinflüsse (Feuchtigkeitsschäden, Thermische Schäden, Schäden durch Erdbeben, Überschwemmungen oder andere Naturkatastrophen)

- augenscheinlich nicht erkennbar

Bauphysikalische Schäden (Schall- und Lärmschutzmängel, Wärmedämmung, Luftdichtheit)

- nicht erkennbar

biologische Schäden (Hausschwamm, Bläuepilze, Nagetiere, Holzschädlinge)

- augenscheinlich nicht erkennbar

Die Aufstellung der bautechnischen Beanstandungen, bzw. Bauschäden erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit, da das vorliegende Gutachten kein qualifiziertes Bauschadengutachten ersetzen soll und kann.

7.9 Schadstoffe

Baujahresbedingt ist eine Schadstoffbelastung als gering einzustufen, aber nicht vollständig auszuschließen.

7.10 Energetische Eigenschaften des Gebäudes

Untersuchungen bezüglich der Energieeffizienz des Gebäudes im Hinblick auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurden nicht vorgenommen. Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht vor.

7.11 Beurteilung der Grundrissqualität

Die Qualität des Grundrisses ist, mit Blick auf die Nutzung des Objekts, als gut und zweckmäßig zu bezeichnen.

7.12 Barrierefreiheit

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht barrierefrei.

7.13 Beurteilung der Belichtungsverhältnisse

Die Immobilie verfügt über angemessene Belichtungsverhältnisse, die den marktüblichen Erwartungen an diese Objektart entsprechen. Dies bedeutet, dass die Wohnräume im Laufe des Tages mit ausreichend natürlichem Licht versorgt werden.

7.14 Besondere Bauteile

Im vorliegenden Fall verfügt die Immobilie über besondere Bauteile, die nach § 36 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV 2021 zu berücksichtigen sind. Dies bedeutet, dass die durchschnittlichen Herstellungskosten in diesem Fall nicht ausreichend sind, um den Wert der Immobilie abzubilden. Berücksichtigt werden muss:

- Terrasse auf der Westseite
- Balkon auf der Westseite
- Einbauküche
- Carport
- Außenpool (nicht fertiggestellt, ohne Berücksichtigung)

Im Abschnitt II des Gutachtens erfolgt bei der Ermittlung der Herstellungskosten eine Anpassung der Kostenkennwerte mit dem Faktor 1,021.

7.15 Flächen und sonstige Kennzahlen

Die Berechnung der Flächen erfolgt auf Grund der vorliegenden Unterlagen. Die darin angegebenen Werte wurden vor Ort überschlägig geprüft, bzw. auf Grundlage der vorhandenen Unterlagen überschlägig mit für die Wertermittlung hinreichender Genauigkeit ermittelt.

7.16 Allgemein

Beschreibung der baulichen Anlagen des Wertermittlungsobjekts, gegliedert nach Gebäude, technischer Gebäudeausstattung, Innenausbau und nach besonderen Bauteilen.

7.17 Gebäude

Gebäudeart:	Freistehendes Einfamilienhaus								
Baujahr:	1979								
Gesamtfläche:	<table><tr><td>Wohnfläche:</td><td>ca. 206 m²</td></tr><tr><td>Nutzfläche:</td><td>ca. 83 m³</td></tr><tr><td>Wohn-/Nutzfläche:</td><td>ca. 289 m²</td></tr><tr><td>Brutto-Grundfläche:</td><td>ca. 385 m²</td></tr></table>	Wohnfläche:	ca. 206 m ²	Nutzfläche:	ca. 83 m ³	Wohn-/Nutzfläche:	ca. 289 m ²	Brutto-Grundfläche:	ca. 385 m ²
Wohnfläche:	ca. 206 m ²								
Nutzfläche:	ca. 83 m ³								
Wohn-/Nutzfläche:	ca. 289 m ²								
Brutto-Grundfläche:	ca. 385 m ²								
Geschosse:	Unter-, Erd- und Dachgeschoss								
Gründung:	Streifenfundamente								
Geschoss Höhen:	Normale Deckenhöhe								
Geschossdecken:	Vmtl. Stahlbeton								
Mauerwerk:	KG: Schwerbetonsteine 30cm, bzw. 36,5cm EG: Porotonsteine 36,5cm Innenwände: Kalksandstein 11,5cm, bzw. 24cm								
Fassade:	Münchener Rauhputz								
Fenster:	Kunststofffenster, erneuert 2- und 3-fach verglast								
Dach:	Satteldach – Ziegel, einfach gedämmt Pfettendachstuhl als Satteldach, 34°, Frankfurter Pfanne rotbraun Das Dach ist im Bereich des Dachausbaus gedämmt, die Dämmqualität kann aufgrund fehlender Unterlagen nicht beurteilt werden. Der Spitzboden ist ungedämmt.								
Treppenhaus:	Massivtreppe mit Naturstein Belag - Jura Mamor Metallgeländer								

7.18 Technische Gebäudeausstattung

Heizung:	Öl, erneuert Zentralheizung VIESSMANN Vitola 2000 Funktion nicht geprüft
----------	--------------------------------------------------------------------------------

Heizung : Einzelofen, Befeuerung im EG-Flur
Zustand, Funktion und Betriebserlaubnis nicht geprüft

Bevollmächtigter Bezirksschornsteinfeger:
Markus Wellnhofer
Bahnhofstrasse 35
92559 Winklarn
Telefon: 09676 9233720
Mobil: 0176 34414433
Telefax: 09676/9233721
E-Mail: info@kaminkehrer-neunburg.de

Elektrotechnik: Standardausstattung (RAL-RG 678), erneuert
Elektroausstattung wurde modernisiert, Unterverteilung und Sicherungen

Kommunikation: Nicht ersichtlich

7.19 Innenausbau

Aufenthaltsqualität: Schlecht
Aufgrund des aktuellen Zustands und der teilweise nicht fertiggestellten Modernisierungs- / Renovierungs- arbeiten ist der Innenausbau als renovierungsbedürftig einzustufen.

Barrierefreiheit: Nicht barrierefrei

Bodenbeläge: Fliesen, einfach, erneuert
Küche der EG- und DG-Wohnung

Bodenbeläge: Kunststoff , erneuert
übrige Wohnräume im EG und DG

Bodenbeläge: Laminat, erneuerungsbedürftig
Wohnräume im UG und DG

Innentüren: Röhrenspantüren, erneuert

Sanitäre Anlagen: Hochwertige Ausstattung, erneuert
EG: Whirlpool Eckbadewanne, Dusche, Gäste WC
DG: Badewanne und Dusche
KG: Vorbereitung für weiteres Bad

Elektroinstallation: Durchschnittliche Ausstattung, erneuert

Heizungsart: Heizkörper, manuelle Regelung

7.20 Besondere Bauteile

Besondere Bauteile: Westseite - Terrasse
 Westseite - Balkon
 nicht fertiggestellter Außenpool

7.21 Stellplatz

Stellplatz: Außenstellplätze, unbefestigt
 mehrere unbefestigte Stellplätze möglich,
 2 Stellplätze im Carport - ebenfalls unbefestigt

7.22 Garage

Garage: Einzelgarage
 im Haus - keine Zufahrt vorhanden

7.23 Außenanlagen

Außenanlagen: Einfache Außenanlagen
 Außenanlagen verwahrlost, ungepflegt und vermüllt

8. Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl

– Gemäß § 6 ImmoWertV –

8.1 Grundsätze der Verfahrenswahl

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. Eine Übersicht über die Bewertungsschemata ist dieser Arbeit mit angefügt.

8.2 Vergleichswertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Vergleichswertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 1, in den §§ 24 – 26 der ImmoWertV geregelt. Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne ermittelt. In diesem Gutachten wird das Vergleichswertverfahren nicht durchgeführt.

8.3 Sachwertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Sachwertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 3, in den §§ 35 – 39 der ImmoWertV geregelt. Mit dem Verfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern im Regelfall zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. In diesem Gutachten wird das Sachwertverfahren als vorrangiges Verfahren eingesetzt.

8.4 Begründung der Verfahrenswahl

Das Wertermittlungsobjekt ist ein Einfamilienhaus und wird selbst genutzt, bzw. wird eine eigene Nutzung unterstellt. Damit wird es vorrangig im Sachwertverfahren bewertet. Das Vergleichswertverfahren dient zur Plausibilisierung.

9.1 Bodenwertermittlung – Grundsätze

– Gemäß Teil 4, Abschnitt 1, §§ 40 45 ImmoWertV –

9.1.1 Rechtsgrundlage

Im Sinne des § 40 ImmoWertV ist der Wert des Bodens vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 der ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

9.1.2 Bodenrichtwerte – Begriffsdefinition

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche, auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewerte. Sie sind für einzelne Gebiete, Straßen oder Straßenabschnitte, in denen annähernd gleiche Nutzungen und Wertverhältnisse vorliegen, ermittelt. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

9.1.3 Bodenrichtwerte – wertbeeinflussende Merkmale

Wertbeeinflussende Merkmale sind zum Beispiel der Erschließungszustand, die spezielle Lage, die Art und das Maß der (möglichen) baulichen Nutzung, die Bodenbeschaffenheit, der Grundstückszuschnitt, die Grundstücksausrichtung und ggf. auch vorliegende Immissionen.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

9.1.4 Bodenrichtwerte – Berücksichtigung von speziellen Gegebenheiten

Spezielle Gegebenheiten eines Grundstückes werden vom Bodenrichtwert nicht erfasst; sie sind bei der Einzelwertermittlung zu berücksichtigen. Ebenso werden Vereinbarungen aus städtebaulichen Verträgen nicht erfasst, jedoch die bindenden Festsetzungen aus Bebauungsplänen. Spezielle Gegebenheiten sind zum Beispiel eine atypische Bebauung – im Vergleich zu einer typischen Neubebauung – oder die Nutzungsart, die Form, die Größe, die Bodenbeschaffenheit, ein abweichender Erschließungszustand, mögliche Immissionen oder werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen.

9.1.5 Besondere Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks

Das Grundstück ist im westlichen Teil überwiegend eben, fällt jedoch entlang der südlichen Grundstücksgrenze stark ab. Der Bereich entzieht sich damit jeglicher Nutzung. Im östlichen Teil des Grundstücks fällt das Gelände ebenfalls stark, um ca. 1 Geschosshöhe, ab. Zur Erschließung und damit Nutzbarkeit dieses rückwärtigen Grundstückteils ist mit einem erhöhten Erschließungsaufwand zu rechnen.

Die genannten Grundstückseigenschaften stellen eine Abweichung zum definierten, durchschnittlichen Bodenrichtwertgrundstück dar und werden durch einen Abschlag entsprechend berücksichtigt.

9.1.6 Beurteilung der Lagequalität innerhalb der Bodenrichtwertzone

Das zu bewertende Grundstück befindet sich am Ortseingang/-ausgang des Ortsteils Katzdorf und damit auch am Rand der Bodenrichtwertzone welche durch die Ausprägung der örtlichen Bebauung gebildet wird.

Ausgehend von dieser Tatsache wird die Lagequalität des Bewertungsgrundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone als unterdurchschnittlich festgestellt. Der Bodenrichtwert wird dementsprechend sachverständig angepasst.

9.2 Bodenwertermittlung – Berechnung

– Gemäß § 40 bis § 45 ImmoWertV –

9.2.1 Vergleich des Bodenrichtwertgrundstücks mit dem Bewertungsgrundstück

Merkmale	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Bodenrichtwert vom: 12035 vom:	01.01.2024	
Bodenrichtwert / m²:	60,00 €	
Grundstücksgröße (m ²):	12.035 m ²	1.179 m ²
Grundstücksgröße zur WGFZ- Ermittlung (m ²):		1.179 m ²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land
Nutzungsart:	W (Wohngebiet)	Im Rahmen des Auftrags nicht beitragsfrei
Erschließungszustand:		beitragsfrei
Gemeindename:	Katzdorf - Pettendorf	Katzdorf - Pettendorf
Grundstückstiefe (m, gemittelt):	0	0
Grundstücksbreite (m, gemittelt):	0	0
Bauweise:	k. A.	offen
Anzahl der Geschosse:	2	2
Grundstücksform:	k. A.	trapezförmig
Bodenbeschaffenheit:	k. A.	leichte Hanglage
Immisionen:	k. A.	Verschiedene Quellen

9.2.2 Anpassung des Bodenrichtwerts (über Umrechnungskoeffizienten)

Anpassungsfaktor – Lagequalität in der BRW-Zone:	1,000	0,950
Anpassungsfaktor - besondere	1,000	0,950
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert:		54,15 €
Bodenwert des Grundstückes:		63.843 €

Hinweis zur Berechnung

Anpassungsfaktor – besondere Grundstückseigenschaften – siehe 12.1.5

Anpassungsfaktor – Lagequalität in der BRW – siehe 12.1.6

10.1 Einwertung Gebäude

– Ermittlung der wichtigsten Rechengrößen zum Gebäude –

10.1.1 Ermittlung der Kostenkennwerte

Typ / Kategorie: 1.01 Freistehendes Einfamilienhaus

Baujahr: 1979

Brutto-Grundfläche: 385,5 m²

Standardstufen:	1	2	3	4	5
Gesamtnutzungsdauer / Jahre:	80	80	80	80	80
Kostenkennwert / Typ / Stufe:	655	725	835	1.005	1.260 €

Bauteil	1	2	3	4	5	Wäg.*	€
Außenwände:		45 %	55 %			23 %	181 €
Dächer:		50 %	50 %			15 %	117 €
Außentüren & Fenster:			10 %	90 %		11 %	109 €
Innenwände und -Türen:	100 %					11 %	80 €
Deckenkonstrukt. und Treppen:		100 %				11 %	92 €
Fußböden:		90 %	10 %			5 %	43 €
Sanitäreinrichtungen:			100 %			9 %	90 €
Heizung:		100 %				9 %	75 €
Sonstige technische Ausstattung:	25 %	75 %				6 %	48 €
Kostenkennwert vor Anpassungen:							835 €
Anpassungsfaktor Baupreisindex (siehe Hinweis):							1,847
Anpassungsfaktor, regional (siehe Hinweis):							0,979
Anpassungsfaktor gemäß ImmoWertV:							1,000
Anpassung wg. besonderer werthaltiger Bauteile:							1,021
Kostenkennwert nach Anpassungen:							1.542 €
Gesamtnutzungsdauer:							80 J
Standardstufe:							ImmoWertV – Stufe 3

Hinweise zur Berechnung:

Die zeitliche Anpassung des Kostenkennwerts basiert auf dem Baupreisindex mit Basisjahr 2021, welcher vom Statistischen Bundesamt (destatis.de) täglich veröffentlicht und abgerufen wird. Dem unangepassten Wert der ImmoWertV wird für die Nutzungsart des Gebäudetyps ein Baupreisindex von 70,8 unterstellt (Normalherstellungskosten 2010). Der Index zum WEST liegt bei 130,8. Daraus ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 1,847.

* Die Wägungsanteile des jeweiligen Bauteils

Zur Ermittlung der Kostenkennwerte wurde der für den Wertermittlungsstichtag gültige Regionalfaktor des BKI (Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH) gemäß § 36 ImmoWertV angewandt.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Aus dem Zuschlag wird der Faktor 1,021 errechnet, um den der ermittelte Kostenkennwert angepasst wird. Erfasst wurde:

Balkon, 1 Stk je 5.000,00 € (5.000,00 € zum Basisjahr 1979, Anpassung mit Index 1), gesamt 5.000 €

Küche, 1 Stk je 5.000,00 € (5.000,00 € zum Basisjahr 2025, Anpassung mit Index 1), gesamt 5.000 €
Die vorhandene Einbauküche wird auf einen Neupreis von ca. 15.000 € geschätzt. Aufgrund des abgewohnten Zustands und der fehlenden Funktionsprüfung der elektrischen Geräte wird ein Zeitwert von 5.000 € festgelegt.

Terrasse, je 2.500,00 € (2.500,00 € zum Basisjahr 1979, Anpassung mit Index 1), gesamt 2.500 €

10.1.2 Festlegung des Modernisierungsgrads

Maßnahme	max.	Punkte
Dacherneuerung (inklusive Verbesserung der Wärmedämmung):	4	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren:	2	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser):	2	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage:	2	2,0
Wärmedämmung der Außenwände:	4	0,0
Modernisierung von Bädern:	2	2,0
Modernisierung des Innenausbaus (z. B. Decken, Fußböden, Treppen):	2	2,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung:	2	0,0
Modernisierungspunktzahl:		8,0

10.1.3 Ermittlung der Restnutzungsdauer und des fiktiven Baujahrs

Wertermittlungsstichtag:	17.01.2025
Baujahr der baulichen Anlagen:	1979
Baujahr, modifiziert:	1988
Gesamtnutzungsdauer:	80 J
Restnutzungsdauer, modifiziert:	43 J

Hinweise zur Modernisierung

Aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen wurde die Restnutzungsdauer verlängert. Der Umfang gilt als mittlerer Modernisierungsgrad. Für die Maßnahmen wurden 8 Punkte vergeben, welche gemäß der Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV - 2021) in eine Verlängerung der Restnutzungsdauer auf 43 Jahre, und in ein modifiziertes Baujahr von 1988 resultieren. Die Restnutzungsdauer entspricht dabei nicht dem Ergebnis aus Gesamtnutzungsdauer abzüglich Gebäudealter, sondern ergibt sich aus der Formel gemäß der Anlage 2 ImmoWertV.

zu 1.:

zu 1.: Am Wertermittlungsobjekt wurden sukzessive Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die genauen Sanierungsjahre liegen nicht vor. Die Vergabe der Modernisierungspunkte erfolgte nach sachverständiger Einschätzung.

10.1.4 Wert der baulichen Anlagen

Bezeichnung	Fläche BGF	Kostenkw.	Herst.-Kosten
EFH mit ELW	385,5	1.542 €	594.441 €
Herstellungskosten:			594.441 €
Abzgl. Alterswertminderung (46,3 % bei = 1 - 43 J / 80 J):			-274.929 €
Vorläufiger, alterswertgeminderter Gebäudesachwert:			319.512 €

10.2 Sachwertverfahren – Berechnung

- Vorrangig angewandtes Verfahren –
 - Gemäß § 35 bis § 39 ImmoWertV –
-

10.2.1.1 Wert der baulichen Anlagen

Gebäudebezeichnung	Herstellungskosten	Alterswertminderung	vorl. Geb.-Sachwert
Einfamilienhaus	594.441 €	-274.929 € 46,3 %	319.512 €
Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:			319.512 €

10.2.1.2 Wert der Außenanlagen

Zeitwert der Außenanlagen (pauschalisiert, siehe Hinweis):	3.195 €
Wert der Außenanlagen:	3.195 €

10.2.2 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwertes der gesamten Immobilie

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:	83,0%	319.512 €
Zeitwert der Anbauten und Außenanlagen:		3.195 €
Bodenwert:	17,0%	63.843 €
Vorläufiger Sachwert – vor Sachwertfaktor:	100,0%	386.550 €
Sachwertfaktor:		0,98
Vorläufiger Sachwert – nach Sachwertfaktor:		378.819 €
Marktanpassung gem. § 7 ImmoWertV (siehe Hinweis):		-18.941 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert:		359.878 €

10.2.3 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Marktangepasster vorläufiger Sachwert:	359.878 €
Anpassung wg. Freilegungskosten:	-15.000 €
Anpassung wg. Instandhaltungsstau:	-15.000 €
Anpassung wg. Bauschäden:	-15.000 €
Anpassung an sonstige Gegebenheiten:	-15.000 €
Sachwert der Immobilie zum Stichtag 17.01.2025:	299.878 €

Hinweise zur Ermittlung des Sachwerts

zu 10.2.2.: Der lokale Gutachterausschuss hat keine aktuellen Sachwertfaktoren veröffentlicht. Mit Verweis auf § 9 ImmoWertV wird ein geeigneter Sachwertfaktor anhand der Marktbedingungen und anhand der objektspezifischen Merkmale ermittelt (siehe Anlage A7 Sachwertfaktor – Ermittlung). Der so ermittelte Sachwertfaktor wurde entsprechend den vorliegenden Informationen vom

Gutachterausschuss Schwandorf plausibilisiert. vgl. 10.1.4.

zu 10.2.2.: Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse gemäß § 7 ImmoWertV. Die Höhe der marktgerechten Anpassung beträgt - 18.941 € und entspricht einem Abschlag von - 5 %, basierend auf dem vorläufigen Verfahrenswert in Höhe von 378.819 aus dem Sachwertverfahren.

zu 10.2.3.: Anpassung wg. Freilegungskosten. Es liegt ein Angebot der Fa. Rümpelteam Bayern vor. Hier wurde der Aufwand für Freilegung und Entsorgung von Haus und Grundstück nur anhand übermittelter Fotos auf 11.000,- € geschätzt. Es erfolgt eine Anpassung auf 15.000,- aufgrund der Vermutung auf Vorhandensein von Sondermüll.

zu 10.2.3.: Anpassung wg. Instandhaltungsstau. Fertigstellung unvollendeter Arbeiten, Renovierung, Grundreinigung ca. 200 m² x 75,- €/m²

zu 10.2.3.: Anpassung wg. Bauschäden. Fertigstellung Fassade, Einputzen der Fenster

zu 10.2.3.: Anpassung an sonstige Gegebenheiten. Fertigstellung der Außenanlagen, Zufahrt, Wege, Lichthof - ca. 4 % vom Sachwert = 4 % v. 379.000 € = ca. 15.000 €

11. Vergleichswertverfahren – Berechnung

- Unterstützend angewandtes Verfahren –
 - Gemäß § 24 bis § 26 ImmoWertV –
-

11.1 Festlegung des Vergleichspreises

Basierend auf dem folgenden Vergleichspreis pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche wurde der Vergleichswert des Objekts ermittelt.

Umfeldbeob. (Online Angebote) 21st Real Estate:	1.888 €
Mittelwert aus 12 vergleichbaren Objekten	
Herangezogener Vergleichspreis:	1.888 €

11.2 Bewertung der Einheiten

Anhand auf des oben dargestellten Vergleichspreises wird der Vergleichswert des Objekts ermittelt.

WE1 – EG und KG

Vergleichspreis:	1.888 €
x Fläche:	141,0 m ²
Vergleichswert der Einheit:	266.265 €

WE2 im Dachgeschoss

Vergleichspreis:	1.888 €
x Fläche:	72,13 m ²
Vergleichswert der Einheit:	136.181 €

Carport (1 Stk.)

Vergleichswert der Einheit – pauschale Festlegung:	0 €
----------------------------------------------------	------------

(3 Stk.)

Vergleichswert der Einheit – pauschale Festlegung:	0 €
----------------------------------------------------	------------

Vergleichswert:	402.446 €
------------------------	------------------

Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts:

Vorläufiger Vergleichswert:	402.446 €
Marktanpassung gem. § 7 ImmoWertV (siehe Hinweis):	-18.941 €
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert:	383.505 €

11.4 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert:	383.505 €
Anpassung wg. Freilegungskosten:	-15.000 €
Anpassung wg. Instandhaltungsstau:	-15.000 €
Anpassung wg. Bauschäden:	-15.000 €
Anpassung an sonstige Gegebenheiten:	-15.000 €
Vergleichswert der Immobilie zum Stichtag 17.01.2025:	323.505 €

Hinweise zur Ermittlung des Vergleichswerts

zu 11.4.: Anpassung wg. Freilegungskosten. Es liegt ein Angebot der Fa. Rümpelteam Bayern vor. Hier wurde der Aufwand für Freilegung und Entsorgung von Haus und Grundstück nur anhand übermittelter Fotos auf 11.000,- € geschätzt. Es erfolgt eine Anpassung auf 15.000,- aufgrund der Vermutung auf Vorhandensein von Sondermüll.

zu 11.4.: Anpassung wg. Instandhaltungsstau. Fertigstellung unvollendeter Arbeiten, Renovierung, Grundreinigung ca. 200 m² x 75,- €/m²

zu 11.4.: Anpassung wg. Bauschäden. Fertigstellung Fassade, Einputzen der Fenster

zu 11.4.: Anpassung an sonstige Gegebenheiten. Fertigstellung der Außenanlagen, Zufahrt, Wege, Lichthof - ca. 4 % vom Sachwert = 4 % v. 379.000 € = ca. 15.000 €

12. Schlusserklärung

– Plausibilisierung und Würdigung des Bewertungsergebnisses –

12.1 Bedeutung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) ist der Preis, der für eine Immobilie unter normalen Marktbedingungen zu einem bestimmten Zeitpunkt erzielt werden könnte. Er berücksichtigt alle relevanten Faktoren, wie die Lage, die Größe, den Zustand und die Ausstattung der Immobilie, aber auch die rechtlichen Gegebenheiten und die aktuelle Marktsituation.

12.2 Ergebnisse aus den einzelnen Verfahren

Sachwertverfahren:	299.878 €	(vorrangig angewandtes Verfahren)
Vergleichswertverfahren:	323.505 €	(unterstützend angewandtes Verfahren)

12.3 Verkehrswert gemäß diesem Gutachten zum Wertermittlungsstichtag 17.01.2025

Beachten Sie, dass vorrangig durchgeführte Bewertungsverfahren priorisiert werden. Unterschiede zwischen den durchgeföhrten Verfahren gehen zugunsten der vorrangig durchgeföhrten Bewertung. Auf der Grundlage der wertrelevanten Merkmale und unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus den einzelnen Verfahren wird der Verkehrswert nach §194 BauGB der bewerteten Immobilie wie folgt geschätzt:

300.000 €

drei hunderttausend Euro

Steinberg am See, den 09.05.2025

Denis Faust

Dipl.-Bauingenieur (BA)
Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung von
Immobilien (SPRENGNETTER Akademie)



12. Objektbilder

– Außenaufnahmen –



Objekt Ansicht von Straße



Straßenflucht rechts



Straßenflucht links



Zufahrt



Vorderansicht, Eingang



Seitenansicht rechts

12. Objektbilder

– Außenaufnahmen –



nicht fertig gestellter Lichtschacht



Rückansicht



Seitenansicht links, Garage



nicht fertig gestellter Pool



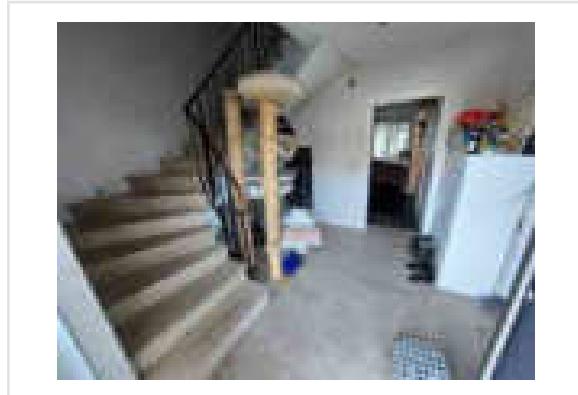
Grundstück



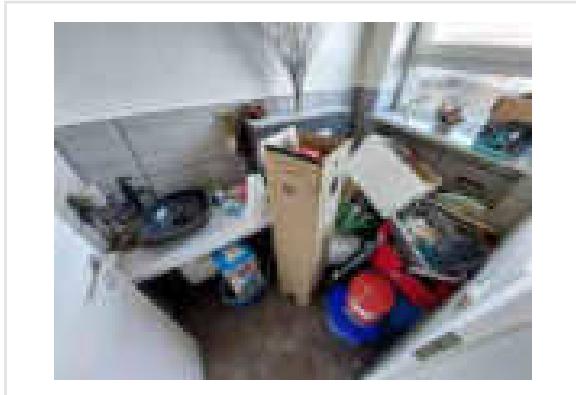
Grundstück

12. Objektbilder

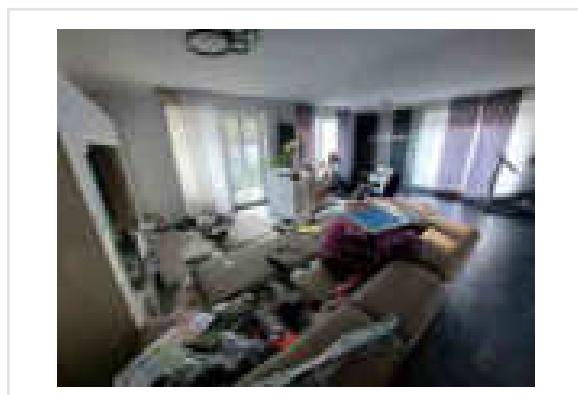
– Innenaufnahmen WE1 –



EG_Hausflur



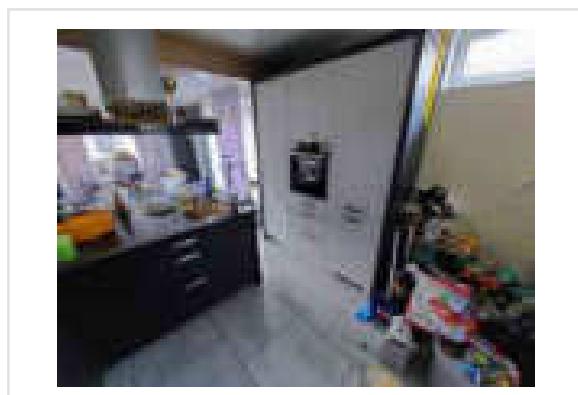
EG_Gäste WC



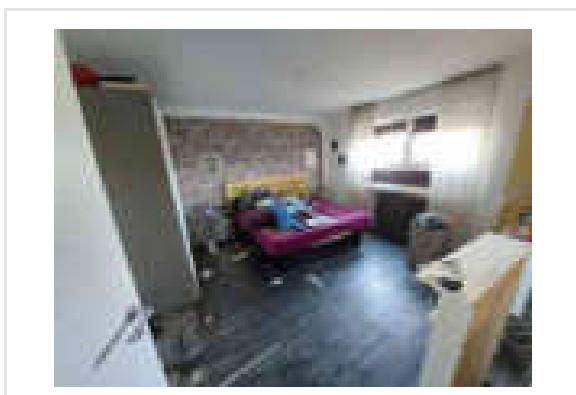
EG_Wohnzimmer



EG_Küche



EG_Küche



EG_Schlafzimmer

12. Objektbilder

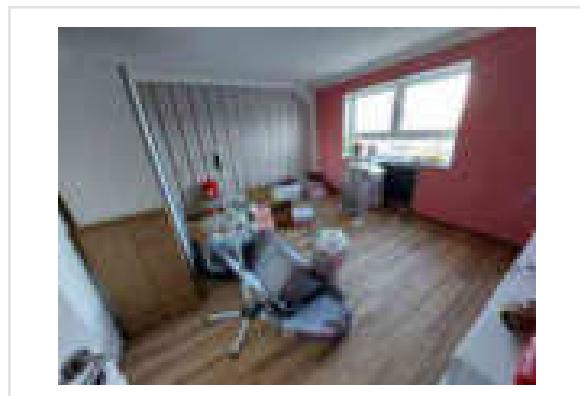
– Innenaufnahmen WE1 –



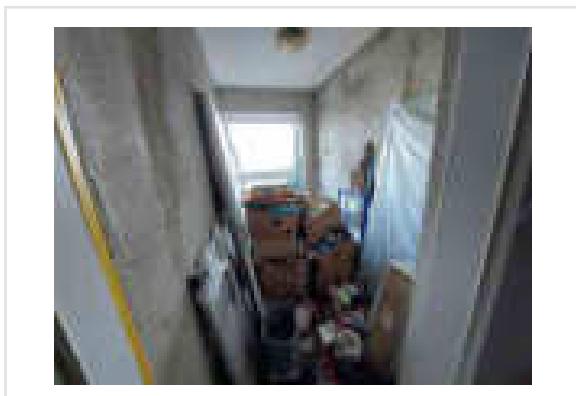
EG_Bad



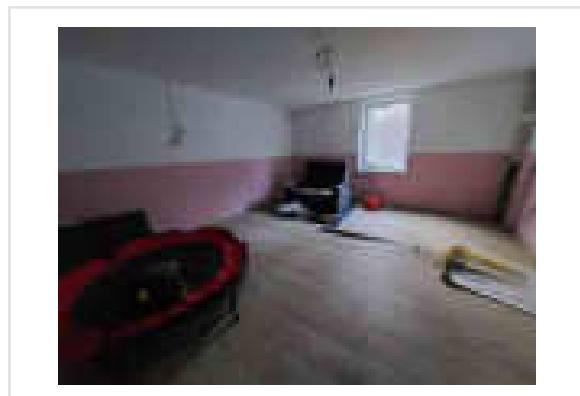
EG_Bad



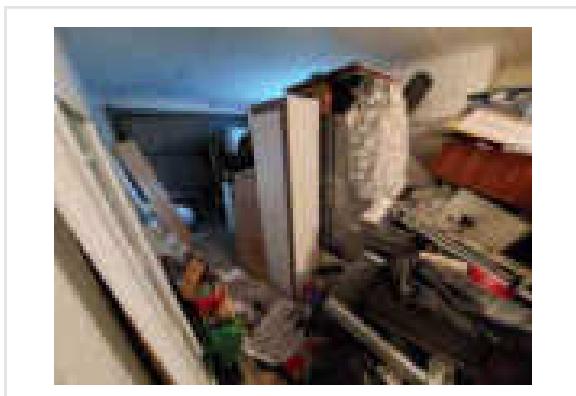
KG_Zimmer



KG_nicht fertig gestelltes WC/Bad



KG_Zimmer



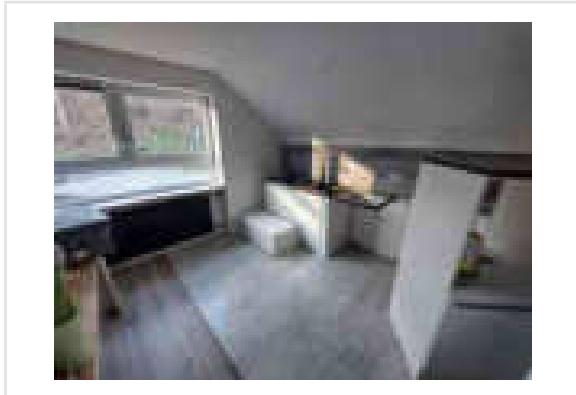
KG_Garage

12. Objektbilder

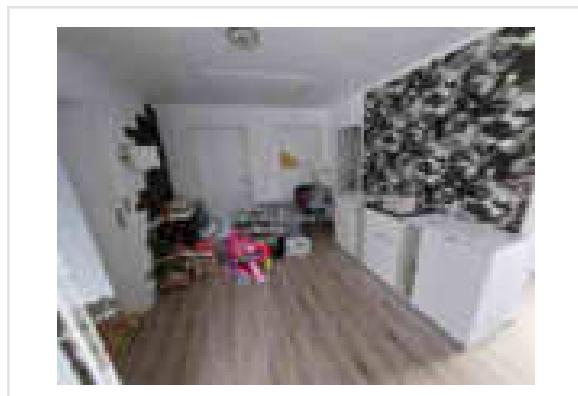
– Innenaufnahmen WE2 –



Treppenaufgang, Eingang WE2



DG_Küche



DG_Eingangsbereich



DG_Wohnzimmer



DG_Wohnzimmer, Küche



DG_Schlafzimmer

12. Objektbilder

– Innenaufnahmen WE2 –



DG_Bad



DG_Bad



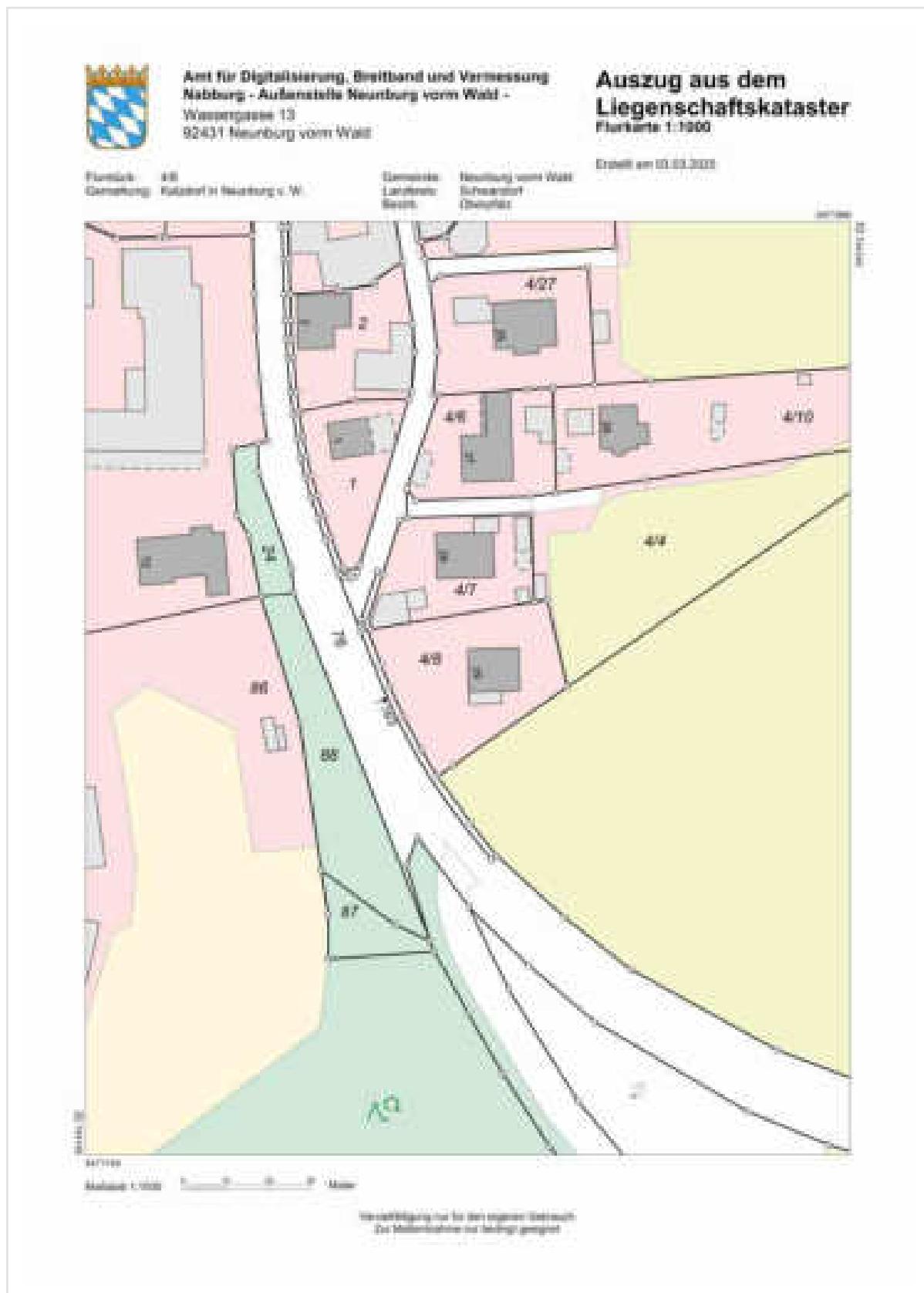
DG_Bad



DG_Abstellraum

A1 Lageplan

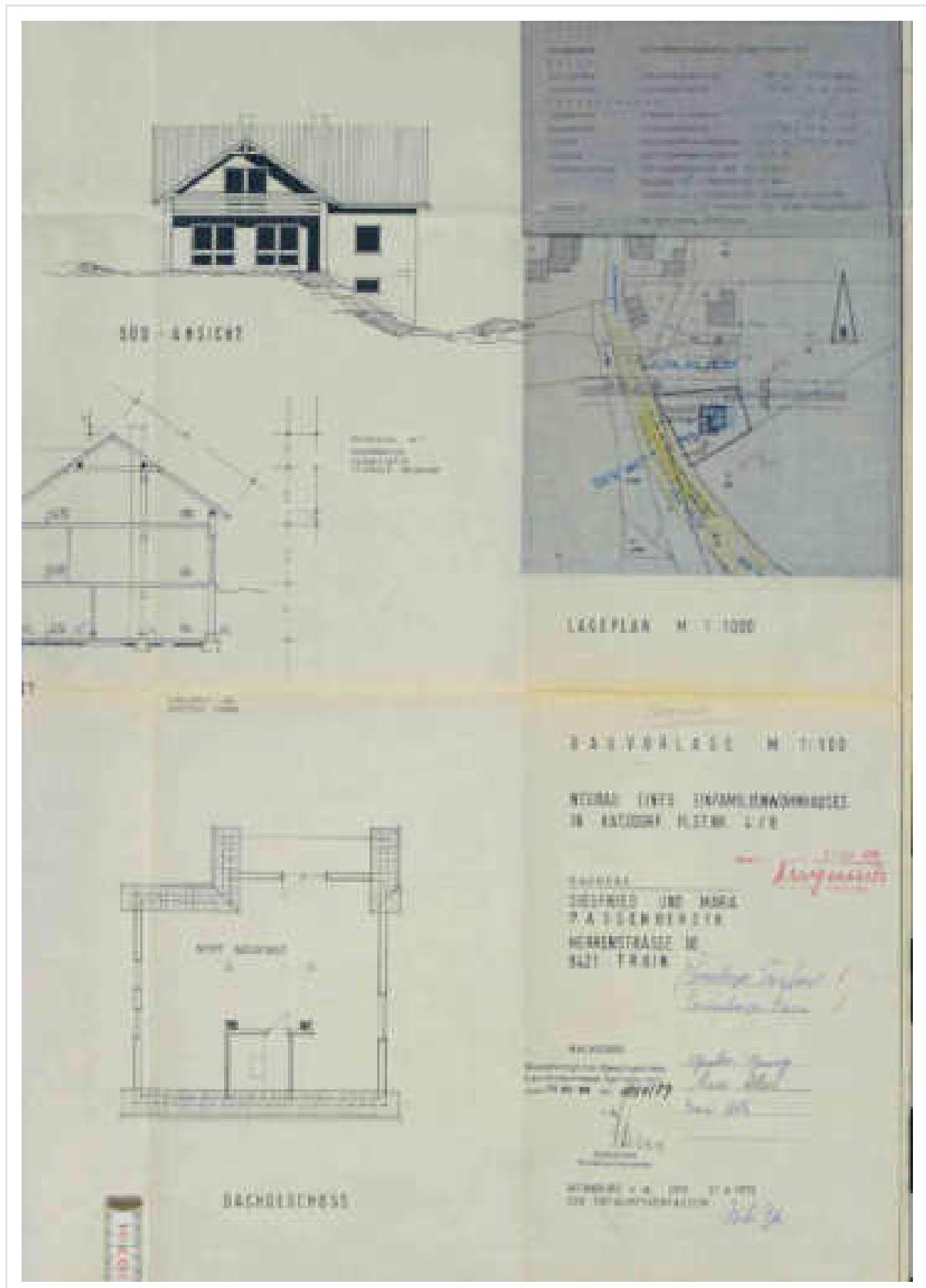
– Stand 03.03.2025 –



Quelle: Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

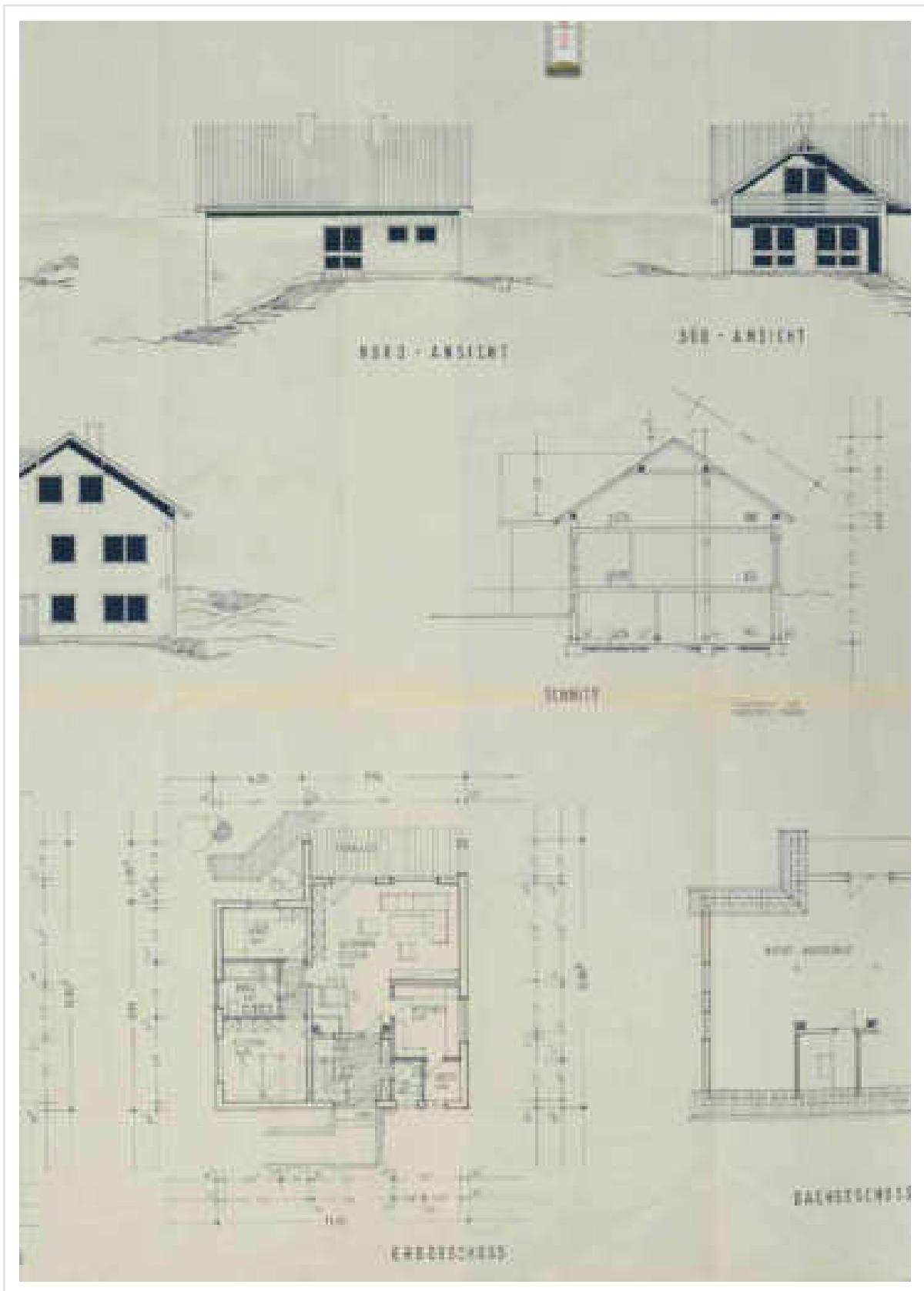
A2 Gebäudeplan

– Ansicht, Schnitt, Grundriss Dachgeschoss –



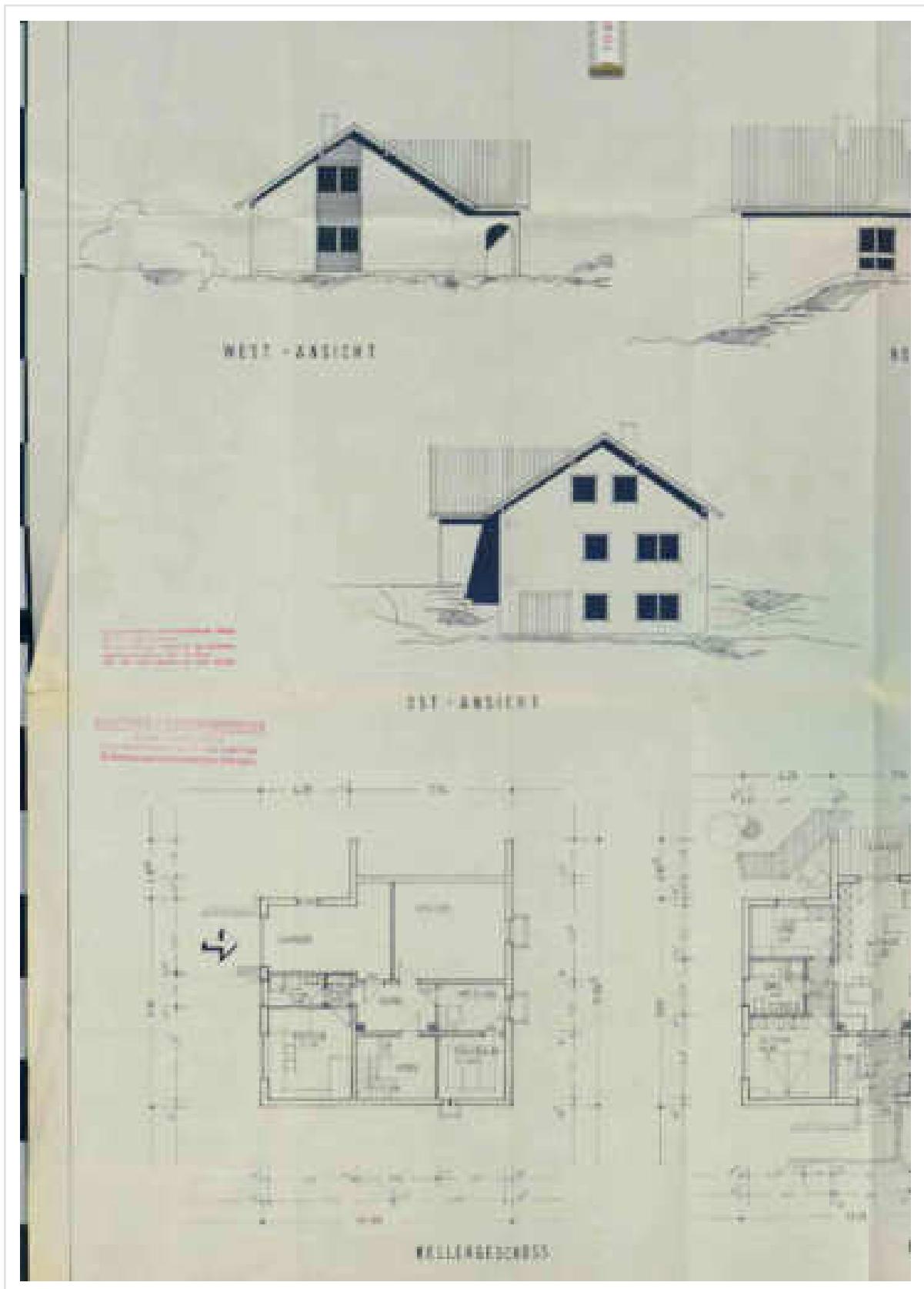
A2 Gebäudeplan

– Ansichten, Schnitt, Grundriss Erdgeschoss –



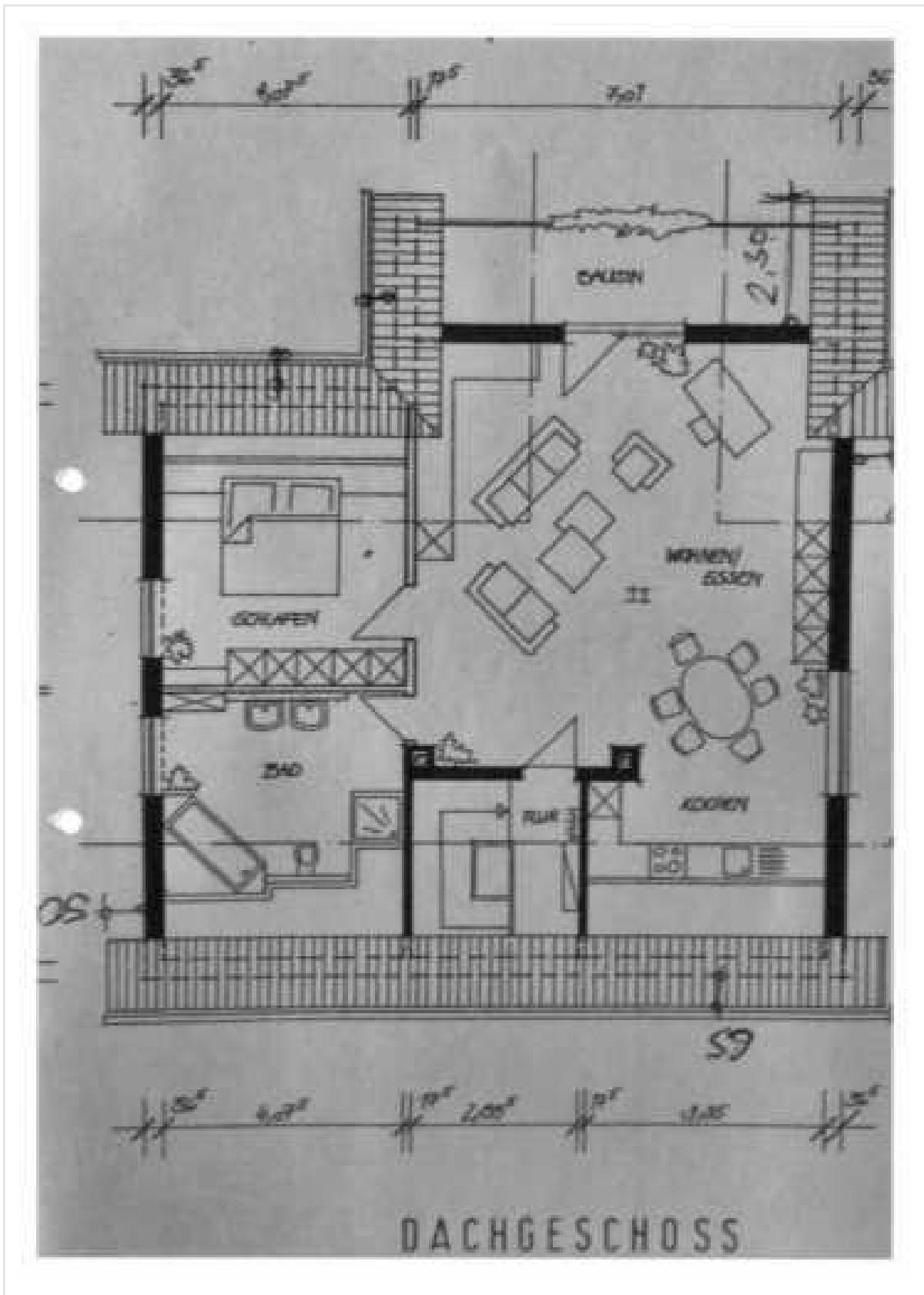
A2 Gebäudeplan

– Ansichten, Grundriss Kellergeschoß –



A3 Grundriss

– Grundriss DG nach Ausbau –



A4 Unterlagensatz

– Herangezogene Unterlagen zum Objekt –

Folgende objektspezifische Unterlagen lagen zur Bewertung vor, bzw. wurden berücksichtigt:

- Grundbuchauszug
- Gebäudepläne / Grundriss(e)
- Bodenrichtwert – vor dem WEST
- Flächennutzungsplan
- Auszug aus der Kaufpreissammlung
- Bodenrichtwert

Kurzhinweis zu dieser Seite:

– keine weiteren Hinweise –

A5 Geschossfläche

– Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 16 ImmoWertV –

EFH mit ELW

Flächenbezeichnung	Flächenansatz				Fläche in m ²		
Erdgeschoss, ca.:	1,00	x	9,99 m	x	11,99 m	≈	119,8
Erdgeschoss, ca.:	1,00	x	1,13 m	x	7,74 m	≈	8,7
Obergeschoss, ca.:	1,00	x	9,99 m	x	11,99 m	≈	119,8
Obergeschoss, ca.:	1,00	x	1,13 m	x	7,74 m	≈	8,7
Dachgeschoss, ca.:	0,75	x	9,99 m	x	11,99 m	≈	89,8
Dachgeschoss, ca.:	0,75	x	1,13 m	x	7,74 m	≈	6,5
Gesamt:						353,4	

Hinweis zur Ermittlung

Die wertrelevante Geschossflächenzahl legt das Maß der beim Wertermittlungsobjekt tatsächlich vorgefundenen Bebauung fest. Liegt eine Baureserve vor, so ist diese in die WGFZ einzurechnen.

Die festgestellte Geschossfläche wird dabei durch die anrechenbare Grundstücksgröße dividiert und in der Bodenwertermittlung mit der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) des Vergleichsgrundstückes des Gutachterausschusses (Bodenrichtwert) ins Verhältnis gesetzt.

Grundlage ist § 16 der ImmoWert V – Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 % ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.

A6 Brutto-Grundfläche (BGF)

– Grundlegende Größe zur Ermittlung der Herstellungskosten –

EFH mit ELW

Flächenbezeichnung	Flächenansatz				Fläche in m ²		
Untergeschoss, ca.:	1,00	x	9,99 m	x	11,99 m	≈	119,8
Untergeschoss, ca.:	1,00	x	1,13 m	x	7,74 m	≈	8,7
Erdgeschoss, ca.:	1,00	x	9,99 m	x	11,99 m	≈	119,8
Erdgeschoss, ca.:	1,00	x	1,13 m	x	7,74 m	≈	8,7
Dach ausgebaut:	1,00	x	9,99 m	x	11,99 m	≈	119,8
Dach ausgebaut:	1,00	x	1,13 m	x	7,74 m	≈	8,7
Gesamt:							385,5

Hinweis zur Ermittlung

Die Brutto-Grundfläche wird anhand der Außenmaße der Gebäudekörper – über alle Ebenen – ermittelt. Sachverständig, und auch modellkonform, bleiben dabei (mögliche) kleinere Vor- bzw. Rücksprünge oder unwesentliche Anbauteile unberücksichtigt.

A7 Sachwertfaktor – Ermittlung

- Marktanpassungsfaktor anhand markt- und objektspezifischer Merkmale –
 - Sachwertfaktor nach dem Modell der REZEN Bewertungssoftware –
-

1. Rahmenparameter zum Markt

Aus den folgenden, sachverständlich eingeschätzten Parametern zum Marktumfeld wird eine interne Kurve errechnet, welche im nächsten Schritt die in der zweiten Tabelle ermittelten Faktoren zu den Objektmerkmalen beeinflusst.

Marktentwicklung

Klar rückläufig	★ ★ ★ ★ ★	Klar positiv
Urbanität	★ ★ ★ ★ ★	Im Stadtzentrum
Klar ländlich	★ ★ ★ ★ ★	
Gentrifizierung	★ ★ ★ ★ ★	Starke Verdrängung erkennbar
Keinerlei Verdrängung erkennbar	★ ★ ★ ★ ★	
Angebotssituation	★ ★ ★ ★ ★	Verkäufermarkt – extreme Verknappung
Käufermarkt – extremes Überangebot	★ ★ ★ ★ ★	
Soziales Milieu (vereinfachte Darstellung)	★ ★ ★ ★ ★	Äußerst hohe Kaufkraft, starkes Bildungsniveau
Geringe Kaufkraft, geringeres Bildungsniveau	★ ★ ★ ★ ★	

2. Berücksichtigung der Objektmerkmale

Basis der Ermittlung der folgenden Faktoren ist das Modell, das der Gutachterausschuss der Stadt München in dessen Jahresberichten veröffentlicht, und für die folgenden Objektmerkmale jeweils eigene, objektbezogene Faktoren anbietet. REZEN lehnt sich an diese Vorgehensweise an. Die einzelnen Faktoren werden über die obigen Marktparameeter nach oben oder unten angepasst.

Wohnlage	0,92
Je besser die Lage, desto höher der Faktor.	
Baujahr / Modernisierung	0,99
Faustformel: je besser saniert, desto höher Faktor.	
Wohnfläche	0,93
Je kleiner die Wohnfläche, desto höher der Faktor.	
Gebäudeart	0,92
EFH geringer, DHH und REH höher, RMH höchster Faktor.	
Grundstücksgröße	0,94
Je kleiner das Grundstück, desto höher der Faktor.	
Restnutzungsdauer	1,05
Je höher die Nutzungsdauer, desto höher der Faktor.	
Bodenwertanteil	1,12
Je niedriger der Bodenwertanteil, desto höher der Faktor.	

3. Ermittelter Sachwertfaktor (Mittelw. aus Merkmale) – Ø: **0,98**

A8 Vergleichspreise – Umfeldbeobachtung Kaufobjekte

– Vergleich von alternativen Angeboten –

Objekttyp	Fläche (m ²)	Preis	€ / m ²
Nr. 12554 Einfamilienhaus	165 m ²	307.700 €	1.865 €
Vergleichbarkeit:	Gut vergleichbare Merkmale		
Stichtag:	09.02.2022		
Lagequalität:	Gute Lage		
Baujahr:	1975		
Modernisierung:	Teilweise modernisiert		
Hofzell 9 Neunburg v. Wald			
Nr. 12555 Einfamilienhaus	170 m ²	355.000 €	2.088 €
Vergleichbarkeit:	Gut vergleichbare Merkmale		
Stichtag:	29.09.2023		
Lagequalität:	Gute Lage		
Baujahr:	1977		
Modernisierung:	Nicht modernisiert		
Ringseisstraße 2 Neunburg v. Wald			
Nr. 12556 Einfamilienhaus	140 m ²	335.000 €	2.393 €
Stichtag:	24.01.2024		
Lagequalität:	Gute Lage		
Baujahr:	1990		
Modernisierung:	Nicht modernisiert		

Preis / m² – Durchschnittswert: **2.115 €**

Hinweis zu dieser Aufstellung

Die vorliegenden Kaufpreise wurden beim Gutachterausschusses Schwandorf angefragt und entsprechend der Eigenschaften als Auszug aus der Kaufpreissammlung mitgeteilt.

A9 Vergleichspreise – Umfeldbeobachtung Kaufangebote (Online)

– Vergleich von Onlineangeboten –

Objekttyp	Angebot vom	Fläche (m ²)	KaufpreisPreis / m ²
Haus	31.03.2024	160 m ²	1.619 €
Baujahr 1980 Lage: 92554 Thanstein, Schloßberg			
Haus	31.12.2023	160 m ²	1.719 €
Baujahr 1980 Lage: 92431 Neunburg vorm Wald, Schlossberg			
Haus	31.12.2023	160 m ²	1.719 €
Baujahr 1980 Lage: 92554 Thanstein, Schloßberg			
Haus	31.12.2023	160 m ²	1.619 €
Baujahr 1980 Lage: 92554 Thanstein, Schloßberg			
Haus	31.12.2023	160 m ²	1.869 €
Baujahr 1980 Lage: 92554 Thanstein, Schloßberg			
Haus	31.12.2024	166 m ²	2.163 €
Baujahr 1980 Lage: 92431 Neunburg vorm Wald, Johann-Sebastian-Bach-Straße			
Haus	30.09.2024	166 m ²	2.163 €
Baujahr 1980 Lage: 92431 Neunburg vorm Wald, Johann-Sebastian-Bach Str.			
Haus	30.06.2024	166 m ²	2.163 €
Baujahr 1980 Lage: 92431 Neunburg vorm Wald, Johann-Sebastian-Bach Str.			
Haus	31.03.2024	166 m ²	2.289 €
Baujahr 1980 Lage: 92431 Neunburg vorm Wald, Johann-Sebastian-Bach Str.			
Haus	31.03.2024	166 m ²	2.163 €
Baujahr 1980 Lage: 92431 Neunburg vorm Wald, Johann-Sebastian-Bach Str.			
Haus	31.03.2024	173 m ²	1.439 €
Baujahr 1979 Lage: 92447 Schwarzhofen, Gerhardingerstraße			
Haus	31.12.2023	173 m ²	1.728 €
Baujahr 1979 Lage: 92447 Schwarzhofen, Gerhardingerstraße			
Kaufpreis / m² – Durchschnittswert:			1.888 €

Hinweis zu dieser Aufstellung

Abruf am 23.03.2025 per API-Datenschnittstelle an die Smart-Data-Datenbank von 21st Real Estate – mit mehr als 40 Millionen gespeicherten, täglich aus einer Vielzahl von Quellen gesammelten und aktualisierten Angeboten.

Ausgewertet wurden die letzten 12 Angebote vor dem Wertermittlungsstichtag. Die Suchparameter wurden an die Objektart, die Lage und an die Größe des Wertermittlungsobjekts angepasst wie folgt: 10 km Radius, Angebote von 2023-Q4 bis 2025-Q1, Baujahr von 1970 bis 1985, Fläche 160 bis 270 m².

A10 Haftungsausschluß

– Haftungshinweis analog zur Auftragserteilung –

Der Auftragnehmer (Sachverständige) haftet unabhängig davon, ob es sich um eine vertragliche, außervertragliche oder gesetzliche Anspruchsgrundlage handelt, ausschließlich für vorsätzliches und grob fahrlässiges Verhalten.

Der Auftragnehmer haftet – gleich aus welchem Rechtsgrund – für einen Schaden, der auf einem mangelhaften Gutachten beruht, nur dann, wenn er oder ein von ihm eingesetzter Mitarbeiter diesen Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat.

Alle darüber hinausgehenden Schäden werden ausgeschlossen.

Dies gilt insbesondere auch für jene, die im Rahmen einer Nacherfüllung entstehen. Unberührt bleibt die Haftung des Auftragnehmers für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit und wegen der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Auftragnehmers oder seines gesetzlichen Vertreters oder Mitarbeiters beruhen.

Besteht ein Schadensersatzanspruch der Auftraggeberin wegen schuldhafter Verletzung wesentlicher Vertragspflichten durch den Auftragnehmer, so ist dieser auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt, sofern und soweit nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit des Auftragnehmers vorliegen.

Die Haftung des Auftragnehmers für seine schriftlichen Ausarbeitungen gegenüber einem Dritten ist ohne vorherige schriftliche Einwilligung des Auftragnehmers ausgeschlossen, auch für den Fall einer Abtretung durch die Auftraggeberin.

Informationen über mögliche besondere Risiken infolge Erdbeben-, Starkregen-, Hochwasser-, Bergschäden-, Waldbrand-, Blitzschlag- und Sturmrisiken u.a.m. liegen zum Wertermittlungsstichtag nicht vor. Untersuchungen hinsichtlich der vorbezeichneten Risiken sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Es wird in diesem Gutachten unterstellt, dass vorbezeichnete Risiken nicht vorhanden sind.

Der Auftragnehmer haftet nicht für besondere Grundstücksgabenheiten, Rechtsverhältnisse und dergleichen. Dies gilt insbesondere für mögliche schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen u.a.m., erschwere Gründungsverhältnisse, ggf. den Wert ungünstig beeinflussende Grundwasserverhältnisse. Entsprechende Gegebenheiten werden nur dann als Wertminderung berücksichtigt, wenn sie von der Auftraggeberin benannt wurden und für die Bewertung von relevantem Einfluss sind.

Die von der Auftraggeberin vorgelegten Unterlagen und Informationen werden seitens des Auftragnehmers durch Zufallsstichprobe geprüft verwendet.