

öbv Sachverständige Kerstin-Borries-Pöllinger
Rezelsdorfer Str. 27c, 91085 Weisendorf
Tel.: 09163 9940041 o. 015142306423
email: kerstin.poellinger@me.com

An das
Amtsgericht Ansbach
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Promenade 8
91522 Ansbach



AZ: 2 K 10/23
21.05.2024

Kerstin Borries-Pöllinger

von der IHK Nürnberg
öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken /
Landwirtschaft

Mitglied im Gutachterausschuss
des Landratsamtes
Neustadt/Aisch- Bad Windsheim

Mitglied im Gutachterausschuss
des Landratsamtes Ansbach

Mitglied im Sachverständigen-
kuratorium (SVK)
Mitglied im Hauptverband für die
landwirtsch. Buchst. und
Sachverständigen (HLBS)

Gutachten

- in Kurzform zur Veröffentlichung –

über den unbelasteten Verkehrswert (i. S. des BauGB)
des mit einem Einfamilienhaus und einem
ehemaligen landwirtschaftlichen Nebengebäude
bebauten Grundstückes

Flst. 425 zu 347 m² (0,0347 ha)
- Gebäude – und Freifläche-

Borsbach 2, 91604 Flachslanden, Gemarkung Kettenhöfstetten
- Ganzes Gemeinderecht –

Der Verkehrswert der FlNr. 425 wurde zum Stichtag 03.04.2024
ermittelt mit

41.000.- €

(in Worten: einundvierzigtausend)



Das Gutachten wurde in 4 -facher Ausfertigung erstellt.

Das Gutachten besteht aus insgesamt 35 Seiten incl. 6 Anlagen mit 8 Fotos.

1. Inhaltsverzeichnis:

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Inhaltsverzeichnis	2
2	Grundbuch	2
3	Vorbemerkungen	3
4	Grund – und Bodenbeschreibung	4
4.1	Lage, Gestalt, Form	4
4.2	Rechtliche Gegebenheiten, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	4
4.3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	7
4.4	Beschreibung für das Wohnhaus auf Flst 425	8
4.5	Beschreibung der Außenanlagen und des Nebengebäudes	11
4.6	Miete und Nachfolgenutzung	12
5	Ermittlung des Verkehrswertes	12
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	12
5.2	Bodenwertermittlung	13
5.3	Sachwertermittlung, Erläuterungen zur Sachwertberechnung	15
5.4	Ermittlung der NHK für das Wohnhaus	18
5.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und besondere Bauteile	23
5.6	Ermittlung der NHK für das lw. Nebengebäude	23
6.	Verkehrswert	25
7	Literaturangaben, Rechtliche Grundlagen	26
8	Anlagen	27

2. Grundbuch:

Amtsgericht Ansbach, Grundbuch von Kettenhöfstetten
Blatt 765, Auszug vom 12.02.202

Flurstück:

FINr	laufende Nr.	Bezeichnung	Größe in m ²	Gemarkung
425	3	Borsbach 2	347	Kettenhöfstetten



3. Vorbemerkungen

Auftraggeber	Amtsgericht Ansbach Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Promenade 8 91522 Ansbach
Auftrag vom	06.03.2024, AZ: 2 K 10/23
Grund der Gutachtenerstellung	Gutachten wegen Teilungsversteigerung
Rechtsgrundlagen der Wertermittlung	BauGB, ImmoWertV, ImmoWertV2021 – Anwendungshinweise - ImmoWertA
Ortsbesichtigung	Der Ortstermin fand am 03.04.2024 statt. Die Parteien wurden mit Schreiben vom 08.03.2024 zu dem Termin eingeladen.
Teilnehmer am Ortstermin	An dem Ortstermin nahmen teil: der Antragsteller die Antragsgegnerin Frau Kerstin Borries - Pöllinger
Wertermittlungsstichtag	03.04.2024
Qualitätsstichtag	03.04.2024

Für das Gutachten verwendete Unterlagen:

- Grundbuchauszug des AG Ansbach, Ausdruck vom 12.02.2024
- Auszug aus dem Bayern Atlas Plus bzgl. Naturschutz
- Stellungnahme des Landratsamtes Ansbach, Altlasten
- Auskunft des Gutachterausschusses des Landratsamtes Ansbach
- Auskunft des Amtes für Ländliche Entwicklung (ALE Mittelfranken)
- Auskunft vom Amt für Digitalisierung, Ansbach

4. Grund – und Bodenbeschreibung für das Flst 425:

4.1 Lage, Gestalt, Form:

Bundesland:

Bayern

Landkreis:

Ansbach

Ort:

Flachslanden, Borsbach, Gemarkung Kettenhöfstetten

Flachslanden liegt nordwestlich von Ansbach, etwa mittig zwischen Bad Windsheim und Ansbach im Naturpark Frankenhöhe.

Die Gemarkung Kettenhöfstetten ist ein Gemeindeteil des Marktes Flachslanden.

Östlich des Dorfes liegt der Sonnensee, der auch als Badensee genutzt wird und bei dem sich ein Campingplatz befindet.

Südlich liegt das Waldgebiet Zimmerlach, das mit Weihern durchsetzt ist, östlich liegt das Waldgebiet Haag.

Das Bewertungsflurstück liegt in Borsbach, das sich südwestlich von Kettenhöfstetten befindet.

Borsbach liegt ca. 427 m ü. NHN und hat 77 Einwohner. Die Einwohnerzahl sinkt seit mehreren Jahren konstant.

Das Bewertungsobjekt liegt im Nordosten von Borsbach.

Wohn – Geschäftslage, Art der umgebenden Bebauung und Nutzungen:

Das Bewertungsgrundstück liegt überwiegend im mit Wohnhäusern und ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen bebauten Bereich.

Eine Geschäftslage ist nicht gegeben.

Immissionen:

Das Flst 425 liegt mit der östlichen Grundstücksseite direkt an der Gemeindestraße von Borsbach nach Birkenfels.

4.2 Rechtliche Gegebenheiten – wertbeeinflussende Rechte und Belastungen:

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung 2 des Grundbuches von Kettenhöfstetten ist unter der laufenden Nr. 2 der Eintragungen für das mit der laufenden Nr. 3 im Bestandsverzeichnis bezeichnete betroffene Grundstück eingetragen:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Ansbach, AZ 2 K 10/23); eingetragen am 15.02.2023.

Die o.g. Eintragung unterliegt keiner Bewertung.

Im Bestandsverzeichnis ist eingetragen: „Ganzes Gemeinderecht“:

Zu dem Inhalt des Gemeinderechtes konnten die Parteien im Ortstermin keine Angaben machen. Bei der Gemeinde Flachlanden liegen keine Informationen diesbezüglich vor.

Es ist nicht bekannt, um welche Art historisches Recht es sich handelt.

Zum Stichtag wird kein Recht auf Basis dieser Eintragung mehr ausgeübt.

Gemeinderechte sind in der Regel historische Rechte, die in Vergessenheit geraten, wenn sie nicht mehr aktiv ausgeübt werden. Bei der vorliegenden Bewertung bleibt das eingetragene Gemeinderecht unberücksichtigt.

Verfahren der ländlichen Entwicklung:

Gem. schriftlicher Stellungnahme des Amtes für Ländliche Entwicklung Mittelfranken ist das Bewertungsflurstück nicht in ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz einbezogen.

Naturschutz:

Das Flst 425 liegt innerhalb des Ortes. Naturschutzauflagen sind für das Bewertungsgrundstück nicht gegeben.

Altlasten:

Gem. Auskunft des Landratsamtes Ansbach und des Bauamtes der Gemeinde Flachlanden ist das Bewertungsgrundstücke nicht im Altlastenkataster erfasst. Die o.g. Auskunft erfolgt seitens des Amtes ohne jegliche Gewähr und stellt keine Garantie für eine Schadstofffreiheit oder dergleichen dar.

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan (FLNPI) ist gem. Angabe des Bauamtes von Flachlanden seit 14.04.1997 in der 4. Änderung rechtsgültig.

Die Fläche im Bereich des Bewertungsobjektes ist als Mischgebiet dargestellt (siehe Anlage FLNPI).

Bebauungsplan:

Gem. der o.g. Auskunft liegt das Bewertungsflurstück weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, noch im Bereich einer anderen bauplanungsrechtlichen Satzung.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss hinsichtlich eines Bebauungsplanes für Borsbach liegt nicht vor.



Die Bebauungsmöglichkeit des Flst 425 richtet sich demnach nach § 34 BauGB für im Zusammenhang bebaute Ortsteile.

Danach ist ein Bauvorhaben in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zulässig, wenn es sich nach Art, Maß, Bauweise und hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügt.

Denkmalschutz/ Sanierungsgebiet:

Gem. den Darstellungen im Bayerischen Denkmalatlas unterliegt das Bewertungsobjekt nicht dem Denkmalschutz und befindet sich nicht im Bereich eines Bodendenkmales.

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):

Die Bewertungsflurstück ist als erschlossenes Bauland im Sinne des §3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 zu beurteilen.

Beitrags- und Erschließungszustand:

Gem. o.g. Auskunft der Parteien im Ortstermin sind für das Flurstück noch Beiträge für den Verbesserungsbescheid nach KAG für die Verbesserung der Kläranlage offen.

Gem. übereinstimmenden Angaben im Ortstermin ist im Haus der Wasseranschluß defekt, der Schieber zur Straße sei deswegen geschlossen.

Der Stromanschluß befindet sich im Stromkasten an der Außenfassade. Zum Stichtag ist die Stromzufuhr eingestellt.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten, Mieten:

Ein Miet- oder Pachtvertrag liegt gem. Auskunft im Ortstermin nicht vor.

Zum Stichtag werden die Gebäude nicht genutzt und dienen nur als Abstellflächen.

Brandversicherung:

Gem. übereinstimmender Angaben im Ortstermin besteht **keine** Brandversicherung zum Stichtag.

Topografische Grundstückslage, Gestalt und Form:

Das Flurstück hat eine leicht unregelmäßige, langgezogene Grundstücksform mit schmal zulaufender südlicher Grundstücksgrenze.

Das Flst und die Zugangsmöglichkeit zum Wohnhaus und der Scheune liegen deutlich über dem Straßenniveau, die Zufahrt von der Straße in Richtung Haus steigt an um ca 1,50 m.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Das Nebengebäude des Flst 425 ist auf der westlichen Grundstücksgrenze errichtet.

Die Scheune berührt mit der nord-östlichen Gebäudeecke nahezu die

Grundstücksgrenze. Im Norden ist die Abstandsfläche nach BayBO unterschritten.



Das Wohnhaus des Bewertungsobjektes berührt mit der süd-westlichen Gebäudeecke die Grundstücksgrenze zu Flst 427.

Das Wohngebäude mit Anbau des westlich gelegenen FlNr. 427 ist teilweise auf der Grundstücksgrenze zu dem Bewertungsobjekt errichtet.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Angaben über den Baugrund liegen nicht vor.

Das Wohnhaus ist teilweise unterkellert, die Wände des KG und des EG weisen aufsteigende Feuchtigkeit auf.

4.3 Beschreibung des Gebäudes und Außenanlagen:

Vorbemerkung zu der Gebäudebeschreibung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung zum Stichtag 03.04.2024.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Strom/ Abwasser) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden.

Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Sollten augenscheinlich nicht erkennbare Mängel oder andere Werte (z. B. Bodenschätze) vorhanden sein, kann das zu anderen als im Gutachten ermittelten Werten führen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Ebenso konnte im Rahmen dieses Gutachtens keine Untersuchung bezüglich eventueller Altlasten und Bodenschätze vorgenommen werden.

4.4 Gebäudebeschreibung für das Wohnhaus Borsbach 2, 91604 Flachslanden – Flstk. 425 zum Stichtag 03.04.2024:

Nutzung des Gesamtgrundstücks:	Das Grundstück FlurNr. 425 ist mit einem Einfamilienwohnhaus und mit einem ehemaligen landwirtschaftlichen Nebengebäude bebaut.
Art des Wohngebäudes:	zweigeschossiges Wohnhaus, nur teilweise unterkellert
Baujahr des Wohnhauses:	Das ursprüngliche Baujahr des Wohnhauses ist ca. 1800. Damals wurde das Haus mit integriertem Kuhstall errichtet.
Modernisierungen / Erweiterungen:	Gem. übereinstimmenden Angaben im Ortstermin erfolgten folgende Um – und Ausbauten in den Jahren 1978 /1980: Das Dach wurde erneuert und die Schornsteine entfernt. Der Kanalanschluß wurde gelegt. Die Haustüre und die Fenster wurden in den 90er Jahren erneuert Der Innenputz wurde teilweise ausgebessert und der Fußbodenbelag in kleinen Bereichen ausgetauscht. Erweiterungen wurden an dem Gebäude nicht vorgenommen.

Ausführung und Ausstattung gem. Ortsbesichtigung:

Konstruktionsart:	massiv gemauert
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente
Umfassungswände:	massiv gemauert
Innenwände:	tlw massiv gemauert, tlw Ständerwände



Geschossdecken:		Holzbalkendecken mit Fehlböden
Treppe:	Teilunterkellerung/EG:	massive Treppe mit Tritt – und Setzstufen
	EG/OG:	Holztreppe mit Tritt – und Setzstufen, mit Handlauf aus Holz
Fenster:		Holzfenster, teilweise aus den 90er Jahren, tlw. alt und einfachverglast Die Fensterbänke bestehen aus innen Werzalith, außen aus Mauerwerk.
Türen:	Hauseingangstüre:	älteres einflügeliges braunes Holzelement mit Glasfüllung
	Innentüren:	alte braune Holztüren mit Holztürstöcken
Heizung:		Das Haus hat keine Heizung und keine Einzelöfen. Zum Stichtag ist das gesamte Gebäude nicht beheizbar.
Warmwasserversorgung:		Keine
Elektroinstallation:		Der Stromanschluß liegt im Stromkasten neben der Haustüre an der Fassade. Gem. Angaben im Ortstermin ist die Stromzufuhr zum Stichtag eingestellt.
Außenansicht:		Die Fassade ist verputzt, der Sockelbereich gestrichen.
Kamin:		keiner
Dachrinnen:		aus Titanzink
Dachkonstruktion:		Nadelholzkonstruktion
Dachform:		Satteldach
Dacheindeckung:		Biberschwanzziegeldeckung
Besondere Bauteile:		- 4 Eingangsstufen



Einrichtungsgegenstände:

Das Wohnhaus ist teilweise möbliert.
Die Möbel unterliegen nicht der
Bewertung in diesem Gutachten.

Baumängel / Bauschäden:

Das Haus ist insgesamt
sanierungs – und ausbaubedürftig.
So sind weder Bäder oder ein WC
vorhanden, noch eine Heizung.
Über die Funktionsfähigkeit der
elektrischen und sonstigen Leitungen ist
keine Aussage möglich.
Die Wände im EG weisen tlw.
Feuchtigkeit auf bis zu einer Höhe von
ca 30 cm. Die noch vorhandenen alten
Holzfenster sind austauschbedürftig und
die Fenster aus den 90ern müssen
zumindest überholt werden. Der
Stromanschluss und der
Wasseranschluss sind zu überprüfen. Die
Träger des Kellergewölbes sind teilweise
korrodiert. Im OG hat sich in dem
kleineren Zimmer die Decke abgesenkt.
Es ist zu befürchten, dass diese
insgesamt herabfällt. Der gesamte
Innenbereich ist insgesamt deutlich
sanierungsbedürftig, ebenso der
Außenbereich. Die Dachuntersichten,
müssen gestrichen werden.

Der Innenbereich des Hauses riecht
deutlich nach Katzen.

Raumaufteilung des Wohnhauses:

Zimmer	Fußboden	Wände	Decke
EG		verputzt/gestrichen	verputzt/gestrichen
Zimmer	Holzdielen	“	“
gefangener Raum	Estrich	„	“
Wohnzimmer	alter PVC	“	“
Zimmer	Mosaikfliesen und Holzwerkstoffplatten	„	“
Speisekammer	Terrazzofliesen	“	“



OG			
1 großer Raum	Holzdielenboden	verputzt/gestrichen	mit Folie verhängter Deckenbereich
Zimmer	Holzdielenboden	"	verputzt/gestrichen
Spitzboden	unausgebaut	Mauerwerk (Giebelseiten)	Dachziegel ohne Dämmung
Teilunterkellerung			
Gewölbekeller		alter Verputz	Gewölbedecke
Raum	Estrich	Verputz	gestrichen

4.5 Beschreibung der Außenanlagen und Nebengebäude

Über die Funktionsfähigkeit der Ver- und Entsorgungsanlagen für Strom, Wasser, Abwasser vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss ist keine genaue Angabe möglich. Gem. Angaben im Ortstermin sind hier deutliche Funktionsstörungen gegeben.

Der Zugang zu dem Wohngebäude erfolgt über eine ansteigende bituminös befestigte Zufahrt im südlichen Grundstücksbereich.

Zwischen dem Wohnhaus und dem ehemaligen landwirtschaftlichen Nebengebäude ist nur ein schmaler Durchgang vorhanden. Auf der Südseite des Grundstückes ist die Möglichkeit eines kleinen Gartenbereiches gegeben.

Das Grundstück verfügt noch über eine Klärgrube, diese ist gem. Angaben im Ortstermin noch nicht verfüllt.
Ob auf dem Grundstück ein Brunnen vorhanden ist, konnte nicht geklärt werden.

Als Nebengebäude ist ein ehemaliges Stallgebäude mit Scheunenanteil vorhanden. Das zweigeschossige Gebäude befindet sich nördlich des Wohnhauses und hat ein Satteldach mit Biberschwanzziegeldeckung, einfache Holztore und teilweise vergitterte alte Holzfenster. Die Dachrinnen sind aus verzinktem Blech. Die Fassade ist nur noch teilweise verputzt.

Der Innenbereich des Gebäudes ist mit Hausrat und ehemaligen landwirtschaftlichen Gerätschaften zugestellt. Die Decke über EG besteht aus Holzbalken, die durchgemorscht sind. Ein Begehen des DG ist nicht mehr gefahrlos möglich.

4.6 Miete und Nachfolgenutzung

Ein Miet- oder Pachtvertrag besteht gem. Angaben im Ortstermin zum Stichtag nicht. Das Einfamilienhaus sind in dem mangelbehafteten baulichen Zustand zum Stichtag nicht zu wohnbaulich nutzen. Vor einer weiteren Wohnnutzung ist das Gebäude umfassend zu sanieren.

Bei einem Abriß der Gebäude müßten bei einer Neubebauung die Abstandsflächen nach BayBO eingehalten werden, d.h. es wären nur kleinere Gebäude möglich. Daher wird ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer genau überlegen, ob er die Gebäude abreißt oder vollumfänglich saniert.

5. Ermittlung des Verkehrswertes

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und einem ehemaligen landwirtschaftlichen Nebengebäude bebaute Grundstück Borsbach 2, 91604 Flachslanden – Flstk. 425 zum Stichtag 03.04.2024 ermittelt:

5.1. Verfahrenswahl mit Begründung:

- gekürzt -

5.2 Bodenwertermittlung für das Flst 425 zum Stichtag 03.04.2024:

Zum Stichtag liegt der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 vor, die BRWe zum 01.01.2024 sind noch nicht veröffentlicht.

Der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 beträgt gem. Auskunft des Gutachterausschusses des Landratsamtes Ansbach im Ortsbereich von Borsbach:

Stichtag	Erschließung	Bodenrichtwert / m ²
01.01.2022	erschließungsbeitragsfrei	€ 30.-

Bodenrichtwertzone: 18032001

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche / Baugebiet	=	Mischgebiet
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	erschließungsbeitragsfrei
Anzahl der Vollgeschosse	=	keine Angaben
Bauweise	=	keine Angaben
Grundstücksgröße (m ²)	=	keine Angaben



Grundstückstiefe (m)	=	keine Angaben
Geschossflächenzahl	=	keine Angaben
Frontbreite (m)	=	keine Angaben
Grundstückszuschnitt	=	keine Angaben

In den Jahren vor 2022 stiegen die Immobilienpreise – und damit die Bodenrichtwerte – deutlich an.

Seit Herbst 2022 ist ein Einbruch in der Immobilienpreisentwicklung zu verzeichnen.

Die Anpassung des Bodenwertes für das Bewertungsgrundstück zum Stichtag 03.04.2024 erfolgt daher in moderater Form.

- gekürzt -

Bodenwert für das Flstk. 425 zum Stichtag 03.04.2024	11.451,00 €
---	--------------------

5.3 Sachwertermittlung für das mit einem Einfamilienhaus und einem ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude bebaute Grundstück Borsbach 2, Flst 425 zu 347 m² zum Stichtag 03.04.2024:

- gekürzt -

(marktangepasster)	41.295,35 €
Sachwert des Flstk. 425	ca. 41.000.-

Erläuterungen zum Verfahren der Sachwertberechnung

- gekürzt -

5.4 Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK) bezogen auf das Basisjahr 2010 für das Gebäude auf Flstk. 425 für Ein- und Zweifamilienhäuser

Ermittlung des Ausstattungsstandards (AS):

In Anlehnung an die in der sonstigen Fachliteratur und dem WertR-Erlass zu den NHK 2010 enthaltenen Zusammenstellungen wird für die Gebäude-Nutzungsgruppe – Ein- und Zweifamilien-Wohnhäuser erweiterter Vordruck für die Bestimmung des Ausstattungsstandards nach erfolgter Sanierung des Objektes, verwendet.

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, werden zusätzlich sachverständig



berücksichtigt. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen. Die Beschreibung der Gebäudestandards basieren auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

1	2	3	4	5
Außenwände (Wägungsanteil 23%)				
Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk, Fugenglattstrich, 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
Dach (Wägungsanteil 15%)				
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 Dachform z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogenkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
Fenster und Außentüren (Wägungsanteil 11%)				
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 Türanlagen z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
1	2	3	4	5



Innenwände und -türen (11%)				
Fachwerkwände, einfache Putze / Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungen, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	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. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente
Deckenkonstruktion und Treppen (Wägungsanteil 11%)				
Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe; Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele / Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer
Fußböden (Wägungsanteil 5%)				
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, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil 9%)				

einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, tlw. gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-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)
Heizung (Wägungsanteil 9%)				
Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gas- außenwandthermen, Nachtspeicherung, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme, aufwendige zusätzliche Kaminanlage
1	2	3	4	5
Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil 6%)				
sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschalter (FI-Schalter), Leitungen tlw. auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zähler-schrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kipp-sicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem

Gebäudeart:

EFH

EG/OG/DG (Die Teilunterkellerung wird bei den bog berücksichtigt.)

Modell: 1.32

	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände		1			
Dächer		1			
Außentüren und Fenster		1			
Innenwände und -türen		1			
Deckenkonstruktion und Treppen		1			
Fußböden	1				
Sanitäreinrichtungen					
Heizung					
Sonstige technische Anlagen	1				
- gekürzt -					



	Kostenkennwert (Summe)	558,10 €/m² BGF
--	-------------------------------	------------------------

Das Wohnhaus ist zum Stichtag überwiegend in der Ausstattungsstufe 2 einzuordnen.

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) des Objektes ist trotz der Dachsanierung in den achtziger Jahren bereits abgelaufen.

Durch die Vornahme von entsprechend umfangreichen Sanierungen und Modernisierungen würde sich die Restnutzungsdauer der Gebäude verlängern. Gem. der ImmoWertV2021 wird von einer GND von 80 Jahren für Wohngebäude ausgegangen.

Aufgrund der Dachsanierung ca. 1980 dringt keine Feuchtigkeit in das Haus ein und das Gebäude kann noch in der gleichen Weise wie zum Bewertungsstichtag (Abstellfläche, keine wohnbauliche Nutzung) genutzt werden.

Zum Stichtag ist ohne Modernisierungen von einer weiteren Nutzungsdauer von ca 10 Jahren auszugehen.

Diese Vorgehensweise in der Bewertung wird gewählt, weil sie die wahrscheinlichste Vorgehensweise eines Marktteilnehmers sein wird.

Vor jeder Sanierung oder Abriß auch von Teilbereichen (z.B. Nebengebäude) wird sich ein Marktteilnehmer ein genaues Bild machen, inwieweit danach die Baugrenzen bei einem Neubau einzuhalten sind oder ob es sinnvoller ist, die bestehenden Gebäude zu sanieren und dadurch die Gebäudegrößen behalten zu können.

Eine Liquidation des Objektes ist daher nicht die wahrscheinlichste Variante und wird daher nicht für die vorliegende Bewertung gewählt.

5.5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Es werden keine Sanierungskosten angesetzt und damit keine fiktive Modernisierung.

Besondere zu veranschlagende Bauteile (Zeitwert)

- 4 Eingangsstufen
- Teilunterkellerung

Gesamt geschätzt: ca. 3000.- €

5.6. Ermittlung der NHK für landwirtschaftliche Mehrzweckhallen (lw. Gebäude / Scheunen)

	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	Holzfachwerkwand; Holzstützen, Vollholz; Brettschalung oder Profilblech auf Holz-Unterkonstruktion	Kalksandstein- oder Ziegel-Mauerwerk; Metallstützen, Profil; Holz-Blockbohlen zwischen Stützen, Wärmedämmverbund-system, Putz	Betonwand, Fertigteile, mehrschichtig; Stahl-betonstützen, Fertigteil; Kalksandstein-Vor-mauerung oder

			Klinker-verblendung mit Dämmung
Dach	Holzkonstruktionen, Nagelbrettbinder; Bitumenwellplatten, Profilblech	Stahlrahmen mit Holz-pfetten; Faserzement-wellplatten; Hart-schaumplatten	Brettschichtholzbinde er, Betondachsteine oder Dachziegel; Dämmung mit Profilholz oder Paneelen
Fenster und Außen-türen bzw. -tore	Lichtplatten aus Kunststoff, Holztore	Kunststofffenster, Metall-Sektionaltore	Türen und Tore mehrschichtig mit Wärmedämmung, Holzfenster, hoher Fensteranteil
Innenwände	Keine	tragende bzw. nicht tragende Innenwände aus Holz; Anstrich	tragende bzw. nicht tragende Innenwände als Mauerwerk; Sperrholz, Gipskarton, Fliesen
Deckenkonstruktion	Keine	Holzkonstruktionen über Nebenräumen; Hart-schaumplatten	Stahlbetonplatte über Nebenräumen; Dämmung mit Profilholz oder Paneelen
Fußböden	Beton-Verbundsteinpflaster	zusätzlich / alternativ: Stahlbetonplatte	zusätzlich / alternativ: Oberfläche maschinell geglättet; Anstrich
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	Regenwasserableitung	zusätzlich / alternativ: Abwasserleitungen, Sanitärobjekte (einfache Qualität) in Nebenräumen	zusätzlich / alternativ: Sanitärobjekte (gehobene Qualität) in Nebenräumen, Gasanschluss
Wärmeversorgungsanlagen	Keine	Raumheizflächen in Nebenräumen, Anschluss an Heizsystem	zusätzlich / alternativ: Holzkessel
lufttechnische Anlagen	Keine	Firstentlüftung	Be- und Entlüftungsanlage
Starkstrom-Anlage	Leitungen, Schalter, Dosen, Langfeldleuchten	zusätzlich / alternativ: Sicherungen und Verteilerschrank	zusätzlich / alternativ: Metall-Dampfleuchten
Nutzungsspezifische Anlagen	Keine	Schüttwände aus Holz zwischen Stahlstützen, Trocknungsanlage für Getreide	Schüttwände aus Beton-Fertigteilen

Die übliche Gesamtnutzungsdauer für derartige Gebäude beträgt gem. ImmoWertV2021 40 Jahre.

Bei dem Nebengebäude ist die GND zu dem Stichtag bereits abgelaufen.
 Aufgrund des Bauzustandes ist von einer verlängerten GND auszugehen.
 Die verbleibende RND/ Standdauer wird ohne erhebliche Sanierungsaufwendungen
 zum Stichtag auf weitere 2 Jahre geschätzt.

Standardstufe			
	3	4	5
Bauwerk/Baukonstruktion	230	255	330
Bauwerk/Technische Anlagen	15	15	20
Bauwerk	245.- €	270.- €	350.- €
einschl. Nebenkosten in Höhe von	11 %	11 %	11 %
Traufhöhe			
Korrekturfaktoren			
Gebäudegröße BGF			
250 m ² 1,20			
800 m ² 1,00			

Das vorhandene Gebäude entspricht überwiegend der Standardstufe 3
 Ein werterhöhender Korrekturfaktor ist nicht begründet.

BGF des lw. Gebäudes: 113 m² gem. Aufmaß aus dem Bayern Atlas Plus.
 Baupläne für das Gebäude lagen nicht vor.

6. Verkehrswert

Der unbelastete Verkehrswert (i. S. des BauGB)

des mit einem Einfamilienhaus und einem ehemaligen
landwirtschaftlichen Nebengebäude
bebauten Grundstückes

Flst. 425 zu 347 m² (0,0347 ha)
- Gebäude – und Freifläche-

Borsbach 2, 91604 Flachslanden, Gemarkung Kettenhöfstetten
- Ganzes Gemeinderecht –

Der Verkehrswert der FlNr. 425 wurde zum Stichtag 03.04.2024
ermittelt mit

41.000.- €

(in Worten: einundvierzigtausend)

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen sie als Beweiszeugin oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Es besteht Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Rezelsdorf, den 21.05.2024

Kerstin Borries-Pöllinger



8. Anlagen:

Anlage 1: Lage in der Region

Anlage 2: Lage in Borsbach

Anlage 3: Lageplan Flst 425

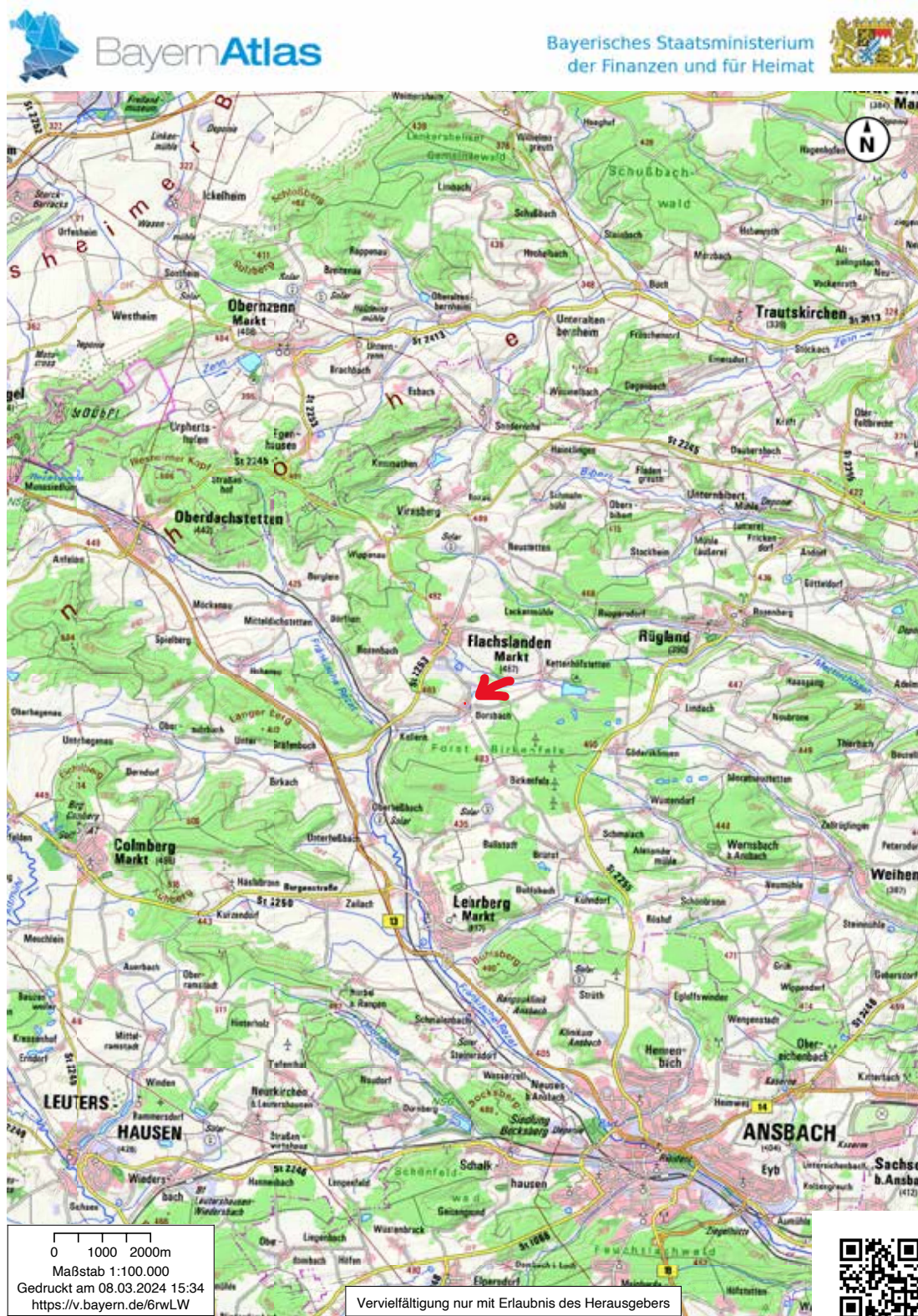
Anlage 4: Luftbild Flst 425

Anlage 5: Fotos

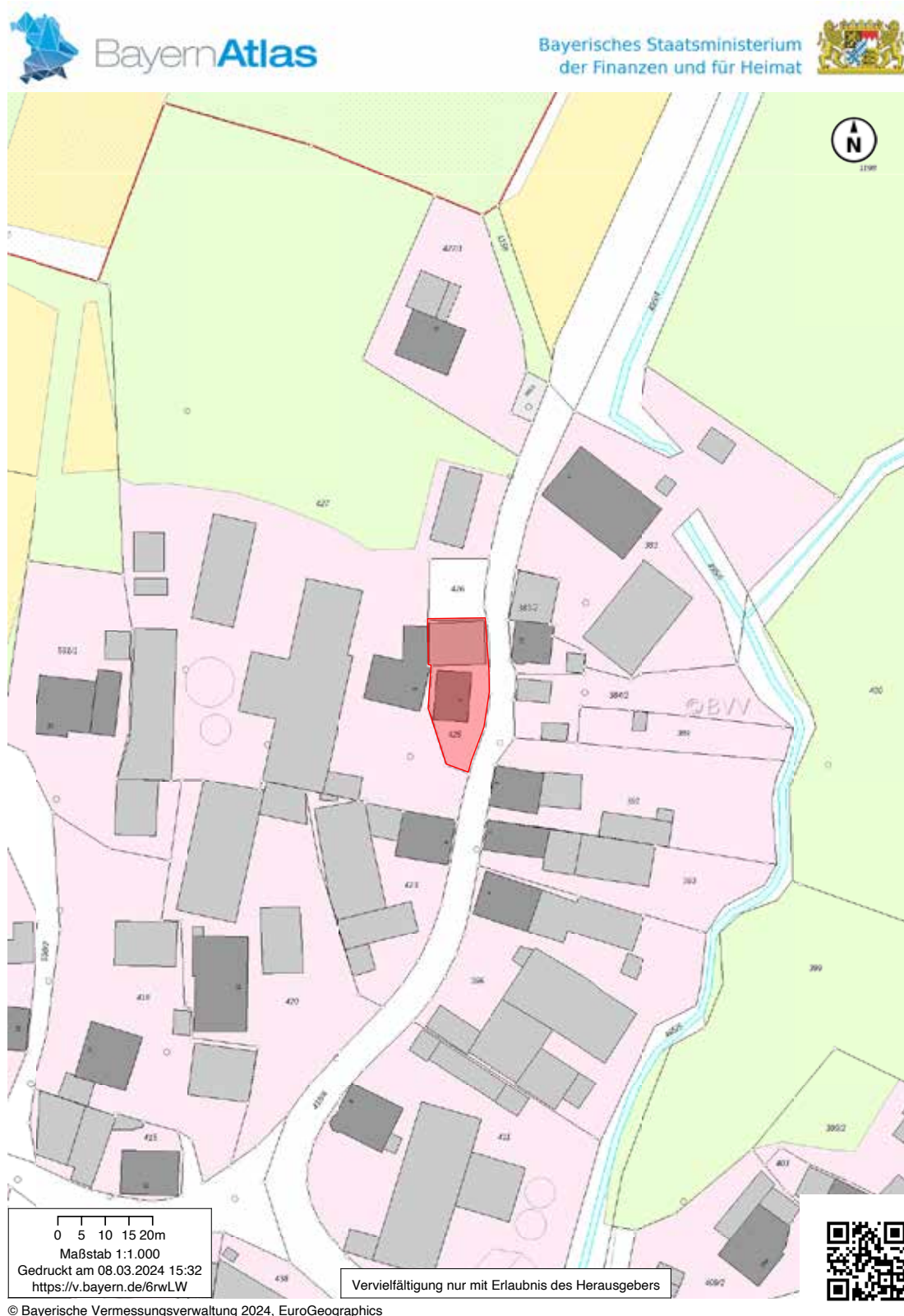
Anlage 6: Auszug aus dem FLNPI



Anlage 1: Lage in der Region



Anlage 3: Lageplan 1:2.500, Lage in Borsbach



Anlage 4: Luftbild:



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024



AZ: 2 K 10/23

Anlage 5: Fotos:

Auf übereinstimmenden Wunsch der Parteien werden keine Innenraumfotos ins Gutachten aufgenommen.

Straßenansicht



Durchgang zwischen Wohnhaus und Nebengebäude



Nebengebäude:

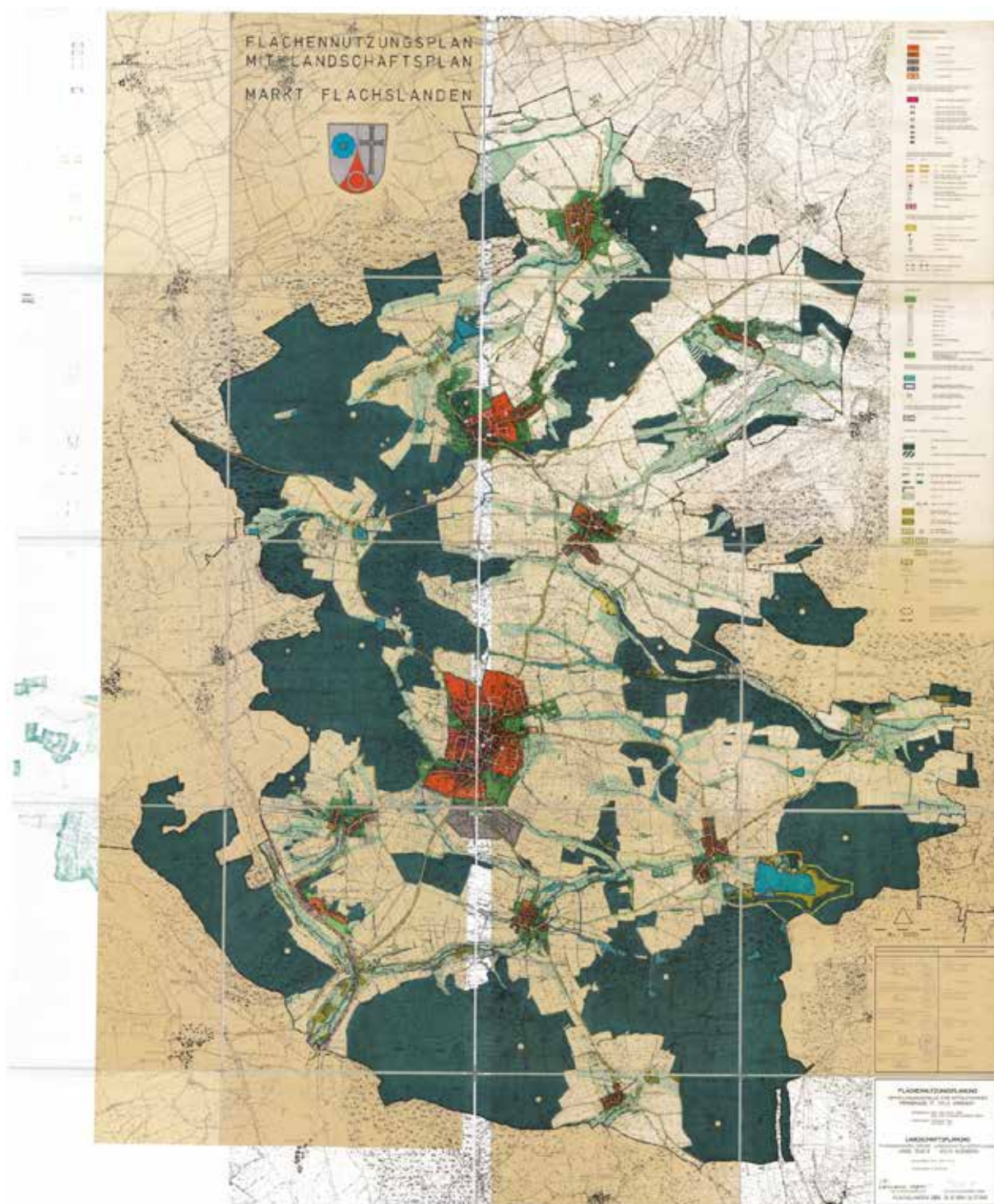


Innenbereich:





Anlage 6: Auszug aus dem FLNPI:



Erlaubnis für die Verwendung der Karten und Kartenausschnitte:
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2301-0054

