

Rainer Maria Löckener

Dipl.-Betriebswirt (FH)



Von der Industrie- und Handelskammer in Nürnberg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

PLZ und Ort: 90402 Nürnberg
Straße: Arminiusstraße 2
Telefon: 0911 8188080
Telefax: 0911 8188082
E-Mail: mail@loeckener.com
Internet: www.loeckener.com
Aktenzeichen: 2 K 112/22
Gutachtennummer: 23-20110-L
Gutachtendatum: 28.09.2023

EXPOSEE

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S. des § 194 BauGB für das mit einer Doppelhaushälfte mit Doppel-Carport und Gerätehaus bebaute Grundstück in Ackerlänge 17, 91086 Aurachtal

Auftraggeber:

Amtsgericht Fürth

Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Erlangen/Münchaurach/1648

Amtsgericht/Grundbuch/Blatt:

25.07.2023

Wertermittlungsstichtag:

Verkehrswert (Marktwert): 605.000 €



1. Bewertungsrelevante Angaben

1.1 Bewertungsobjekt

Objektart: Doppelhaushälfte mit Doppel-Carport und Gerätehaus
Straße: Ackerlänge 17
PLZ und Ort: 91086 Aurachtal

1.2 Auftraggeber und Verwendungszweck

Name: Amtsgericht Fürth
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Straße: Bäumenstraße 28
PLZ und Ort: 90762 Fürth
Telefon: 0911/7438-0
Aktenzeichen: 2 K 112/22
Verwendungszweck: Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Beschluss vom: 14.03.2023

1.3 Bewertungsrelevante Termine

Wertermittlungsstichtag: 25.07.2023
Qualitätsstichtag: 25.07.2023
Ortsbesichtigung: 25.07.2023
Teilnehmer:
Antragsteller
Antragsgegnerin
Rainer Maria Löckener, Sachverständiger

Anmerkung:

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

1.5 Grundbuch

Einsicht am: 27.03.2023
Amtsgericht: Erlangen
Grundbuch: Münchaurach
Blatt: 1648
Bestandsverzeichnis: Flurstück Wirtschaftsart und Lage Größe
468/8 Ackerlänge 17, 453 m²
Gebäude- und Freifläche
Abteilung I: Eigentümer jeweils zu ½
Abteilung II: keine Darstellung in diesem Gutachten

Anmerkung:

Zur Wahrung der Persönlichkeitsrechte der Beteiligten und aus Gründen des Datenschutzes werden in diesem Gutachten keine Angaben über die Eigentümer gemacht.

Bei der Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens bleiben zudem die im Grundbuch eingetragenen Belastungen im Gutachten unberücksichtigt. Dies ist dadurch begründet, dass zum Zeitpunkt der Wertermittlung noch nicht absehbar ist, welche Rechte im Rahmen der Zwangsversteigerung bestehen bleiben oder gelöscht werden. Aus diesem Grund handelt es sich in diesem Gutachten um einen fiktiv unbelasteten Verkehrswert.

1.6 Mietverhältnisse

Mieter: keine, das Haus wird von der Antragsgegnerin bewohnt

2. Beschreibung des Grundstücks

2.1 Geopolitische Situation

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Mittelfranken
Landkreis:	Erlangen-Höchstadt
Verwaltungsgemeinschaft:	Aurachtal
Ortsteil:	Münchaurach

2.2 Orts- und Lagebeschreibung

2.2.1 Ortsbeschreibung

Die Universitätsstadt Nürnberg hat über 500.000 Einwohner und bildet mit den beiden Nachbarstädten Fürth und Erlangen sowie den umliegenden Landkreisen die Industrieregion 7. Damit ist der Großraum Nürnberg mit 1,25 Mio. Einwohnern die zweitgrößte Planungsregion in Bayern und gehört zu den größten Wirtschaftsräumen in Deutschland. Als „Metropolregion“ gehört Mittelfranken zu den bedeutenden europäischen Wirtschaftsstandorten.

Die Gemeinde Aurachtal liegt mit über 3.100 Einwohnern im Landkreis Erlangen-Höchstadt, nur 5 Kilometer westlich von Herzogenaurach. Herzogenaurach ist mit 23.000 Einwohnern durch die Sportartikelfirmen Adidas und Puma sowie der Firma Schaeffler, einem Hersteller von Gleitlagern und Motorelementen, weltweit bekannt. Das anspruchsvolle und umfangreiche Arbeitsplatzangebot dieser Firmen hat einen positiven Einfluss auf die gesamte Region.

Der Ortsteil Münchaurach ist mit 1.580 Einwohnern der größte Gemeindeteil von Aurachtal, er verfügt über einzelne Fachwerkgebäude, die auf eine längere Geschichte hinweisen. Die Landschaft ist durch weitläufige Wiesen, unterbrochene Waldflächen und der bekannten Teichwirtschaft geprägt. Die Verkehrsanbindung ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln eingeschränkt, eine Volksschule sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind vorhanden.

2.2.2 Lagebeschreibung mit Objektumfeld und Infrastruktur

Mit dem Bebauungsplan „Ackerlänge“ wurde das Quartier nordöstlich der Gemeinde Aurachtal neu erschlossen. Nach dem Bebauungsplan Ackerlänge BA I wurde ab dem Jahr 2011 der Bereich mit freistehenden und gereihten Einfamilienhäusern neu entwickelt. Das zu bewertende Grundstück liegt an der nördlichen Baugrenze zu landwirtschaftlichen Nutzflächen. Durch die aufgezeigten Baugrenzen im Bebauungsplan konnten die Terrassen nicht nach Süden zur Straße ausgerichtet werden, die Terrassen liegen auf der Nordseite der Gebäude.

Durch einen Netto-Markt an der Zufahrt zum Quartier ist die Versorgung mit Gegenständen für den täglichen Bedarf gewährleistet. Entlang der südlichen Königstraße, der Staatsstraße 2244, gibt es mit einer Bäckereifiliale weitere Einkaufsmöglichkeiten. Hier liegt auch die Bushaltestelle der Linien 134, 201 und 241, die z.B. mit dem Bahnhof in Emskirchen oder dem Busbahnhof in Erlangen verbinden.

2.2.3 Demografische Entwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung in Aurachtal ist nach den Prognosen des Landesamtes für Statistik in Bayern wenig positiv, die Bevölkerung nimmt über alle Altersgruppen ab und die Zahl der älteren Mitbewohner steigt überproportional. Für den Freistaat Bayern und die Gemeinde Aurachtal wird bis zum Jahr 2033 für die verschiedenen Altersgruppen die folgende Entwicklung prognostiziert:

Altersgruppen in der Bevölkerung	Bayern	Aurachtal
Insgesamt	+ 3,9 %	- 5,2 %
Bis 18 Jahre	+ 5,8 %	- 10,6 %
Zwischen 18 bis 40 Jahre	- 4,0 %	- 18,5 %
Zwischen 40 bis unter 65 Jahre	- 5,0 %	- 15,1 %
Über 65 Jahre und älter	+ 28,3%	+ 41,1 %

2.3 Grundstücksgestalt

Grundstücksform: rechteckig
 Straßenfront: 15 m
 Grundstücksbreite: 15 m
 Grundstückstiefe: 30 m

2.4 Topografischer Zustand

Bodenniveau: Gefälle von der Straße nach Norden
 Belichtungsverhältnisse: normal bis eingeschränkt
 Grenzverhältnisse: keine ungeklärten Grenzverhältnisse

Anmerkung:

Durch die erhöhte Ortsrandlage besteht ein schöner Ausblick nach Norden.

2.5 Beschaffenheit des Grundstücks

Standfestigkeit: keine verminderte Standfestigkeit bekannt
 Grundwasser: kein erhöhtes Grundwasser bekannt
 Oberflächenwasser: kein eindringendes Oberflächenwasser
 Kanalrückstau: kein Kanalrückstau bekannt

2.6 Bodenverunreinigungen und Immissionen

Bodenverunreinigungen:	keine besonderen Hinweise
Lärmimmissionen:	keine besonderen Hinweise
Geruchsimmissionen:	keine besonderen Hinweise
Sonstige Immissionen:	keine besonderen Hinweise

Anmerkung:

Der Sachverständige wurde beauftragt ein Verkehrswertgutachten zu erstatten. Die Untersuchung nach schädlichen Veränderungen des Bodens oder des Grundwassers auf natürliche und künstliche Schadstoffe, Kriegslasten oder sonstige Verunreinigungen war nicht Inhalt dieses Gutachtenauftrags. Für das Grundstück wird die Schadensfreiheit vorausgesetzt, weitere Untersuchungen sollten durch Fachkollegen für Schäden an Grundstücken und Gebäuden durchgeführt werden.

2.7 Erschließungszustand und Erschließungsbeiträge

Versorgungsanschlüsse:	Strom, Wasser, Telekommunikation
Entsorgungsanschlüsse:	Kanal
Beitrags- und Abgabepflichten:	keine offenen Abgaben und Beiträge bekannt
Kanaluntersuchung:	wird von der Gemeinde nicht gefordert

Anmerkung:

Beiträge für die Verbesserung oder Erneuerung von Ortsstraßen, beschränkt-öffentlichen Wegen, in der Baulast der Gemeinde stehenden Teilen von Ortsdurchfahrten und der Straßenbeleuchtung (Straßenausbaubeitragsmaßnahmen) werden in Bayern aufgrund des Gesetzes zur Änderung des Kommunalabgabengesetzes vom 26.06.2018 rückwirkend zum 01.01.2018 nicht mehr erhoben.

Wer eine Abwasseranlage betreibt oder Abwasser in eine Abwasseranlage einleitet, ist nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG § 61) verpflichtet, ihren Zustand, Funktionsfähigkeit, Unterhaltung und den Betrieb selbst zu überwachen. Er hat nach Maßgabe hierüber Aufzeichnungen anzufertigen, aufzubewahren und auf Verlangen der zuständigen Behörde vorzulegen.

2.8 Ausbau der Straßen und Wege

Ausbauzustand:	ausgebaut und asphaltiert, Gehsteige wechselseitig vorhanden, Straßenbegleitgrün
Straßenbeleuchtung:	vorhanden
Parkplatzsituation:	Parkbuchten im Straßenraum vorhanden

Anmerkung:

Der südliche Bauabschnitt, südlich der Straße, ist aktuell mit weiteren Wohnhäusern in der verdichteten Bebauung.

2.9	Bauplanungsrecht und aktuelle Überbauung	
Flächennutzungsplan:		W - Wohnbaufläche
Bebauungsplan:		„Ackerlänge III“
Festlegungen im B-Plan:		WA, I+D, SD 38°- 45°, GRZ 0,3, GFZ 0,5
Lagekategorie und Lagewertung:		Wohnlage
Geschossfläche:		171 m ²
Grundstücksgröße:		453 m ²
Realisierte Nutzung (WGFZ):		0,38
Bebauungsmöglichkeiten:		nicht voll ausgeschöpft, aber ortsüblich

Anmerkung:

Die Geschossfläche beinhaltet die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschoßen, ermittelt nach den jeweiligen Außenmaßen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschoßen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschoße sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Das Verhältnis der Flächen zueinander ist die Geschossflächenzahl (WGFZ).

2.10 Entfernungen

Stadtmitte:	500 m
Herzogenaurach:	5 km
BAB A3:	10 km
Erlangen:	15 km
Nürnberg:	30 km

2.11 Örtliche Verwaltung

Name:	Verwaltungsgemeinschaft Aurachtal
Straße:	Lange Straße 2
Ort:	91086 Aurachtal
Telefon:	09132/775-0
Internet:	www.aurachtal.de

3. Gebäudebeschreibung

3.1 Gebäudeart

Doppelhaushälfte mit Doppel-Carport und Gerätehaus

Anmerkung:

Durch die Topografie des Quartiers mit dem bestehenden Nordhang haben die Kellerräume auf der Nordseite direkten Zugang zum Garten. Die erhöht liegende Terrasse vor dem Wohnraum hat damit ebenfalls eine Ausrichtung nach Norden.

3.2 Baukörper

3.2.1 Doppelhaushälfte

Bauweise:	einseitig angebaut
Konstruktionsart:	Holzrahmenbauweise
Keller:	voll unterkellert
Geschosse:	Erd- und Dachgeschoß
Dachform, Dachneigung:	Satteldach, 45°
Dachgeschoß:	ausgebaut
Dachbodenraum:	nicht ausgebaut

3.2.2 Doppel-Carport

Bauweise:	frei stehend
Konstruktionsart:	Stahlkonstruktion
Dachform, Dacheindeckung:	Pultdach, Profilbleche

3.2.3 Gerätehaus

Bauweise:	im Carport integriert
Konstruktionsart:	Stahlkonstruktion
Dachform, Dacheindeckung:	Pultdach, Profilbleche

Anmerkung:

Das Gerätehaus steht in Verlängerung zum Carport und wird durch Schiebetüren mit Profilblechen vom offenen Carport abgetrennt.

3.3 Ursprüngliches Baujahr und Gebäudealter

Ursprüngliches Baujahr	2015
Jahr der Wertermittlung	2023
Gebäudealter	8 Jahre

3.4

Abweichungen der Bausubstanz vom Sollzustand

Baumängel und Bauschäden	
•	keine
Instandhaltungsstau	
•	keiner
Unzeitgemäße Bauausführung	
•	keine

Anmerkung:

Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass er eine Wertermittlung und kein Bausubstanzgutachten erstellt hat. Bei dieser Wertermittlung wurden nur augenscheinliche Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen und der technischen Ausstattung wurde nicht näher geprüft.

3.5

Bauausführung und Energieverbrauch

Gesamtenergiebilanz: Bauausführung mit gedämmter Außenfassade und dreifach isolierverglasten Fenstern

Energieausweis: Bedarfsausweis vom 30.10.2014 liegt vor
Jahres-Primärenergiebedarf: 34,81 kWh/m²
inkl. Warmwasserversorgung

Anmerkung:

Seit Januar 2023 gilt das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG 2023). Durch das GEG wurden das Energieeinspargesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammengeführt. Mit dem GEG treten die bisherigen Gesetze und Verordnungen außer Kraft. Nun besteht ein einheitliches, aufeinander abgestimmtes Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten und Bestandsgebäuden sowie dem Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden.

Für Bestandsgebäude bestehen Austausch- und Nachrüstpflichten, die grundsätzlich zu einem bestimmten Termin erfüllt werden müssen. Ausgenommen von der Nachrüstpflichtung sind selbst genutzte Häuser mit maximal zwei Wohnungen, wenn der Eigentümer schon vor dem 1. Februar 2002 im Haus gewohnt hat. Hier greifen die Nachrüstpflichtungen nur bei einem Eigentümerwechsel. Der neue Hauseigentümer hat nach dem Erwerb zwei Jahre Zeit, die erforderlichen Dämmmaßnahmen durchzuführen. Daneben gibt es "bedingte Anforderungen", die nach § 48 GEG bei Modernisierungsmaßnahmen auch einzelner Bauteile zu beachten sind.

So müssen z.B. Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind, regelmäßig ausgetauscht werden, über die wenigen Ausnahmen berät der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger. Es wurde weiter festgelegt, dass ab dem Jahr 2026 der Einbau neuer Ölheizungen oder anderer Heizungen mit fossilen Brennstoffen nur noch eingeschränkt möglich ist. Heizungs- und Warmwasserrohre müssen wirkungsvoll gedämmt sein, dies gilt für Geschossdecken zu unbeheizten Dachräumen bereits seit Ende 2015.

Bei Modernisierungen, Austausch oder Veränderung von Bauteilen gibt das Gebäudeenergiegesetz Mindeststandards vor, welche bei baulichen Maßnahmen erfüllt werden müssen. Beispielsweise trifft das bereits bei einer Erneuerung des Fassadenputzes oder beim Austausch der Fenster zu. Gemäß den Maßgaben im Klimaschutzprogramm wurde in den Fällen des Verkaufs und bei bestimmten größeren Sanierungen von Ein- und Zweifamilienhäusern eine obligatorische energetische Beratung des Käufers bzw. Eigentümers durch zertifizierte Energieberater verankert.

Die energetischen Kennwerte einer Immobilie werden in einem Energieausweis ausgewiesen, in dem nun neben dem Primärenergiebedarf bzw. -verbrauch auch die CO₂-Emissionen des Gebäudes angegeben werden müssen. Für Verkäufer, Vermieter und Makler gilt, dass die Werte im Energieausweis bereits in der Immobilienanzeige genannt werden. Der Ausweis muss einem Kauf- oder Mietinteressenten spätestens bei der ersten Besichtigung vorgelegt werden.

Energieeffizienzklassen von Wohngebäuden (nach GEG)		
A+	0 – 30 kWh/(m ² a)	entspricht etwa Passivhausstandard oder KfW 40+
A	30 – unter 50 kWh/(m ² a)	entspricht min. Anforderungen der EnEV 2016, z.B. KfW 55 oder KfW 70
B	50 – unter 75 kWh/(m ² a)	entspricht etwa den Anforderungen der EnEV 2014
C	75 – unter 100 kWh/(m ² a)	entspricht etwa energetisch gut modernisiertem EFH
D	100 – unter 130 kWh/(m ² a)	entspricht etwa den Anforderungen der EnEV 2007 oder hochwertig modernisierte Altbauten
E	130 – unter 160 kWh/(m ² a)	entspricht etwa durchschnittlichem Wohngebäudestand
F	160 – unter 200 kWh/(m ² a)	entspricht etwa energetisch nicht wesentlich modernisiertem MFH
G	200 – unter 250 kWh/(m ² a)	entspricht etwa energetisch nicht wesentlich modernisiertem EFH
H	über 250 kWh/(m ² a)	entspricht etwa unsaniertem, energetisch schlechtem Altbau

3.6 Anmerkungen zur Belüftung und Belichtung

Das Wohnhaus verfügt über moderne Fenster mit Dreh- und Kippbeschlägen, eine Kipp- oder Dauerlüftung ist möglich. Zusätzlich verfügt das Haus über eine zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (Zu- und Abluft).

3.7**Anmerkungen zur Grundrissgestaltung und Barrierefreiheit**

Das Wohnhaus verfügt über einen bewährten Grundriss, im Erdgeschoß mit großem Wohn- und Essbereich sowie einer offenen Küche. Neben einer abgeschlossenen Speis gibt es im EG ein Duschbad. Durch den Nordhang liegt ein vorgesetzter Balkon auf dieser Ebene nicht auf Gartenniveau.

Im DG bestehen drei Schlafräume, die über die Zwerchgiebel bevorzugt belichtet und belüftet werden. Im DG gibt es ein großes Bad, mit Doppelwaschtisch sowie einer Dusch- und Bademöglichkeit in der Einbauwanne.

Im Keller gibt es einen Hobbyraum, der unmittelbaren Zugang zum Garten und einer vom Balkon im EG überdeckten Terrasse hat. Durch die Fenstertür ist jedoch für einen Aufenthaltsraum keine ausreichende Belichtung gegeben, sodass die Nutzfläche des Raumes keine Wohnfläche nach den gesetzlichen Vorgaben darstellt.

3.8**Denkmalschutz des Gebäudes**

besteht nicht

3.9**Brandversicherungswert**

Es besteht ein Komplettschutz mit gleitendem Neuwert.

Anmerkung:

Bei nicht brandversicherten Gebäuden bzw. rückständigen Brandversicherungsbeiträgen besteht ein hohes Risiko bei plötzlichem Untergang des Gebäudes, darauf wird ein Ersteher in der Zwangsversteigerung besonders hingewiesen.

4. Baubeschreibung des Wertermittlungsobjektes

4.1 Außenfassade

Gestaltung: Lochfassade mit Zwerchgiebel und Schleppgauben

Materialauswahl: verputzt und gestrichen

Sockel: verputzt und gestrichen

Anmerkung:

Auf der Ebene des Erdgeschosses besteht ein vorgesetzter Balkon nach Norden, der gleichzeitig die Terrasse auf Gartenniveau überdeckt.

4.2 Rohbau

Fundamente: Bodenplatte aus Beton

Kellerdecke: Beton

Geschossdecken: Holzbalkendecken

Kelleraußenwände: wasserundurchlässiger (WU) Beton

Lichtschächte: Kunststoff mit verzinktem Gitterrost

Geschossaußenwände: Holzrahmenbauweise

Geschossinnenwände: Holzrahmenbauweise

Dachstuhl: Holzpfettendach

Dacheindeckung: Betondachsteine

Kamin: kein Kamin vorhanden (Wärmepumpe)

Flaschnerarbeiten: Titanzink

Anmerkung:

Das Wohnhaus ist zur benachbarten Doppelhaushälfte mit einem doppelten Schallschutz versehen. Die Holzständerwände haben eine innenliegende Zellulosedämmung, diffusionsoffen, mit abschließenden OSB- und Gipskartonplatten.

4.3 Treppen und Treppenhaus

Kelleraußentreppe: keine vorhanden

Geschosstreppe: Holzwangentreppe mit Holztrittstufen

Treppengeländer: gedrechseltes Holzgeländer

Fenster im Treppenhaus: Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Bodenbelag: Fliesen im Keller, Vinyl im EG, Laminat im DG

Wandbelag: verputzt und gestrichen

Treppe zum Dachraum: Holzeinschubtreppe

4.4 Fenster und Türen

4.4.1 Fenster

Kellerfenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Wohnraumfenster:	Kunststofffenster mit Dreifach-Isolierverglasung
Rollläden:	Jalousien, elektrisch betätigt
Fensterbänke innen:	Naturstein
Fensterbänke außen:	Leichtmetall

4.4.2 Türen

Hausabschlusstür:	Leichtmetalltür, Mehrfachriegel, Glaseinlagen
Innentüren:	Türen und Zargen mit hellem Holzdekor
Kelleraußentür:	Leichtmetalltür, Mehrfachriegel, Glaseinlagen

4.5 Ausbau und Ausstattung

4.5.1 Flur im Keller

Bodenbelag:	großformatige Bodenfliesen
Wandbelag:	verputzt und gestrichen
Deckenbelag:	Beton, gestrichen

4.5.2 Hobbyraum im Keller

Bodenbelag:	großformatige Bodenfliesen
Wandbelag:	verputzt und gestrichen
Deckenbelag:	Beton, gestrichen

Anmerkung:

Der Hobbyraum verfügt über eine Fußbodenheizung mit Raumthermostat. Über eine Fenstertür ist eine überdeckte Terrasse und der Garten ebenerdig zu erreichen. Die Fenstertür hat eine Fensterfläche von 2,10 m², das entspricht bei einer Nutzfläche des Raumes von 22,30 m² einer Fensterfläche von 9,4 %. Damit wird die notwendige Fensterfläche von 12,5 % für Aufenthaltsräume nicht erreicht.

4.5.3 Waschraum im Keller

Bodenbelag:	Bodenfliesen
Wandbelag:	verputzt und gestrichen
Deckenbelag:	Beton, gestrichen
Sanitärausstattung:	Waschbecken mit Kalt- und Warmwasser, Hausgeräteanschlüsse, Entkalkungsanlage für Brauchwasser

Anmerkung:

Im Raum endet ein Wäscheabwurfschacht aus dem Dachgeschoss. Die Abwässer im Keller liegen unterhalb der Rückstauebene des Gemeindekanals in der Straße. Die Abwässer aus der Kellerebene müssen durch eine Hebeanlage auf Kanalniveau gepumpt werden.

4.5.4	Garderobe, Speis, Diele im EG	
	Bodenbelag:	großformatige Bodenfliesen, Vinyl mit Holzdekor
	Wandbelag:	verputzt und gestrichen
	Deckenbelag:	Gipskarton verspachtelt, gestrichen, Einbauleuchten
4.5.5	Dusche/WC im EG	
	Bodenbelag:	großformatige Bodenfliesen
	Wandbelag:	Fliesen bis 1,60 m Höhe, im Duschbereich raumhoch, Schieferdekor
	Deckenbelag:	Gipskarton verspachtelt, gestrichen, Einbauleuchten
	Sanitärausstattung:	Waschbecken mit Badezimmermöbel, bodengleiche Dusche mit Glasduschwand, Wand-WC mit Spülkästen unter Putz, Handtuchheizkörper elektrisch
4.5.6	Küche im EG	
	Bodenbelag:	großformatige Bodenfliesen
	Wandbelag:	großformatige Fliesen im Spritzbereich
	Deckenbelag:	Gipskarton verspachtelt, gestrichen, Einbauleuchten
	<i>Anmerkung:</i>	<i>Die Einbauküche mit Unter- und Oberschränken sowie den elektrischen Einbaugeräten ist nicht Teil dieser Wertermittlung.</i>
4.5.7	Wohnen und Essen im EG	
	Bodenbelag:	Vinyl mit Holzdekor
	Wandbelag:	verputzt und gestrichen
	Deckenbelag:	Gipskarton verspachtelt, gestrichen, Einbauleuchten
	<i>Anmerkung:</i>	<i>Im Wohnzimmer gibt es ein zweiflügeliges Fensterelement zur Westseite und eine breite Hebe- und Schiebetür (3,90 m) auf der Nordseite zum Balkon.</i>
4.5.8	Flur im DG	
	Bodenbelag:	Laminat mit Holzdekor
	Wandbelag:	verputzt und gestrichen
	Deckenbelag:	Gipskarton verspachtelt, gestrichen, Einbauleuchten
4.5.9	Eltern und Kind im DG	
	Bodenbelag:	Laminat mit Holzdekor
	Wandbelag:	verputzt und gestrichen
	Deckenbelag:	Gipskarton verspachtelt, gestrichen, Einbauleuchten

4.5.10	Bad im DG	
	Bodenbelag:	großformatige Bodenfliesen, Schieferdekor
	Wandbelag:	großformatige Wandfliesen, raumhoch
	Deckenbelag:	Gipskarton verspachtelt, gestrichen, Einbauleuchten
	Sanitärausstattung:	Einbauwanne, bodengleiche Dusche mit Glasduschwand, Doppelwaschtisch mit Badezimmermöbel, Wand-WC mit Spülkasten unter Putz, Handtuchheizkörper elektrisch
4.5.11	Dachbodenraum	
	Bodenbelag:	einfache Holzprofile
	Wand-/Deckenbelag:	OSB-Platten
4.5.12	Balkon/Terrasse im EG	
	Bodenbelag:	Holzprofile auf Holzkonstruktion
	Sonstige Ausstattung:	Edelstahlgeländer
	<i>Anmerkung:</i>	
	<i>Der Balkon im Erdgeschoss bildet eine Überdeckung der Terrasse vor dem Hobbyraum im Keller auf der Gartenebene.</i>	

4.6 Haustechnik

4.6.1	Rohinstallation:	Kupfer und Kunststoff
4.6.2	Heizung:	Luft-Wasser-Wärmepumpe
	Kesselmarke:	Alpha-Innotec LWC 80
	Brennstoffbevorratung:	Strom, Photovoltaik mit 19 Modulen oder 365 W
	Heizkörper:	Fußbodenheizung, Rippenheizkörper
	Thermostatventile:	in allen Räumen vorhanden
	Warmwasserversorgung:	300 l Brauchwasser
4.6.3	Elektroinstallation	
	Leitungen/Sicherungen:	zeitgemäß mit FI-Schalter
	Brennstellen/Schalter:	gehobene Anzahl und Ausstattung
	Rauchwarnmelder:	in Flur und Schlafräumen vorhanden
	Rundfunk/Fernsehen:	Satellitenantenne
	Sprech-/Klingelanlage:	inkl. Videoanlage

4.7 Sonstige bauliche Anlagen

zwei Zwerchgiebel traufseitig, Terrasse auf Keller und Erdgeschossebene, gehobener Kellerausbau

- 4.8 Ausstattungsqualifizierung**
gehobene Ausführung
- 4.9 Zusammenfassung des Unterhaltungszustandes**
gepflegt, nahezu Neubaustandard
- 4.10 Außenanlagen**
- | | |
|------------------------|--|
| Zugänge und Zufahrten: | Betonwerksteinplatten |
| Einfriedung: | keine |
| Gartenanlage: | attraktive Gartenanlage mit Grillfläche |
| Briefkastenanlage: | vorhanden |
| Außenbewässerung: | Regenwasserzisterne mit 6 m ³ |
- 4.11 Unterbringung sonstiger Fahrzeuge auf dem Grundstück**
- | | |
|-----------------------|---|
| Kfz-Stellplätze: | zwei Kfz-Stellplätze unter dem Doppel-Carport |
| Zweiradabstellplätze: | Zweiräder im Gerätehaus |
- 4.12 Technische Berechnungen**
- 4.12.1 Brutto-Grundfläche:

Wohnhaus	255 m ²
Doppelcarport mit Gerätehaus	36 m ²

Anmerkung:

Die Brutto-Grundfläche (BGF) wurde nach der DIN 277 berechnet. Sie ist nach den Planmaßen (Soll-Maße) oder nach den tatsächlichen Abmessungen (Ist-Maße) zu berechnen. Anzusetzen sind die äußeren Abmessungen der Baukonstruktionen einschließlich Bekleidung (z. B. Außenseite von Putzschichten, mehrschalige Wandkonstruktionen) in Höhe der Oberkanten der Boden- und Deckenbeläge.

- 4.12.2 Wohnflächen:

Diele, Garderobe	16,05 m ²	
Dusche/WC	4,32 m ²	
Speis	2,36 m ²	
Kochen	10,10 m ²	
Wohnen und Essen	31,65 m ²	
Balkon x ¼	2,85 m ²	
Zwischensumme Erdgeschoss		67,33 m ²

Flur	4,11 m ²	
Eltern	12,37 m ²	
Kind I	15,02 m ²	
Kind II	14,18 m ²	
Bad	9,21 m ²	
Zwischensumme Dachgeschoss		54,89 m ²
Wohnfläche gesamt		122,22 m ²
Wohnfläche gesamt und gerundet		122,00 m²

4.12.3 Raumhöhen:

Kellergeschoss	2,31 m
Erd- und Dachgeschoss	2,47 m - 2,50 m

Anmerkung:

Die Flächen wurden aus den Berechnungen des Architekten übernommen und vor Ort vom Sachverständigen durch ein Laserdistanzgerät auf Plausibilität überprüft. Die Wohnfläche wurde nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV) ermittelt, die sich als allgemeingültiges Maß bei der Immobilienwertermittlung durchgesetzt hat.

Nach der WoFlV umfasst die Wohnfläche die Grundflächen der Räume, die zu einer Wohnung gehören. So gehören Zubehörräume, wie Keller- oder Bodenräume, Heizungsräume oder Garagen nicht zur Grundfläche einer Wohnung. Dagegen sind Wintergärten regelmäßig mit der Hälfte und Balkone oder Terrassen mit einem Viertel ihrer Grundfläche zu berücksichtigen.

Die Grundflächen von Räumen und Raumteilen über 2 m Raumhöhe werden vollständig berücksichtigt, Teilflächen zwischen einer Raumhöhe von 1 m bis 2 m nur halbzeitig. Raumhöhen unter 1 m bleiben bei der Wohnflächenermittlung unberücksichtigt.

Der Hobbyraum hat eine Raumbreite von 3,71 m, die Raumtiefe beträgt 6,02 m, was zu einer Nutzfläche von 22,3 m² führt. Die Fenstertür zur Terrasse hat eine lichte Fensteröffnung von 1,00 m x 2,10 m und damit eine Fläche von 2,10 m², das entspricht 9,4 % der Grundfläche des Raumes. Die BayBO schreibt bei Wohnflächen eine Fensteröffnungen von mindestens 12,5 % vor, damit ist die Fläche des Hobbyraumes keine Wohnfläche.

5. Grundlagen der Bewertung

Bei der Ermittlung der Verkehrswerte von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie ihrer Bestandteile und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenwerte ist ab dem 01.01.2022 die neue Immobilienwertermittlungsverordnung anzuwenden. Die bisherigen Richtlinien für die Ermittlung des Bodenwertes, des Sachwertes, des Ertragswertes und des Vergleichswertes wurden in diese ImmoWertV 2021 eingebunden.

Nach § 53 der ImmoWertV 2021 (Überleitungsregelungen) kann bei der Verkehrswertermittlung unabhängig vom Wertermittlungsstichtag von dieser Verordnung abgewichen werden, wenn die für die Wertermittlung notwendigen Daten nicht zur Verfügung stehen. Dies ist zum aktuellen Zeitpunkt der Fall, sodass diese Verkehrswertermittlung teilweise noch auf der bisher bekannten Erkenntnislage basiert.

Bei der Verkehrswertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Die Wertermittlungsverfahren 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 und zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln. Nach Abschluss eines oder mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

5.1 Mögliche Bewertungsverfahren

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Markt- bzw. Verkehrswertes eines oder mehrere Verfahren heranzuziehen. Die nachfolgenden Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu wählen und im Gutachten zu begründen:

- a) Das Sachwertverfahren führt auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungs-kosten aller auf dem Grundstück vorhandenen Anlagen unter Berücksichtigung ihrer Alterswertminderung, Baumängel und Bauschäden, der sonstigen besonderen ob-jektspezifischen Grundstücksmerkmale und des Bodenwerts zum Verkehrswert.

Da die bloßen Kosten einer Sache nicht mit ihrem Wert identisch sind und vielfach sogar erheblich davon abweichen können, führt der Sachwert allein nicht zum Verkehrswert. Aus diesem Grunde ist die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt, die Marktanpassung, durch Sachwertfaktoren integraler Bestandteil der Sachwertermittlung.

Das substanzielle Sachwertverfahren wird vorrangig bei Wohnimmobilien angewandt, die für die Nutzung durch die Eigentümer errichtet wurden, wie z. B. bei Ein- und Zweifamilienhäusern.

b) Das Ertragswertverfahren wird angewandt, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltige Erträge zu erzielen. Dabei orientiert sich ein Käufer bei seinen Preisvorstellungen primär an dem zu erwartenden Nutzen. Dem Käufer ist es wichtig, welche Rendite das investierte Kapital durch die Vermietung oder Verpachtung erwirtschaftet.

Das Ertragswertverfahren wird bei Wohn- und Geschäftshäusern, Gewerbegrundstücken, aber auch Reihenhäusern oder Sondereigentum angewandt.

c) Das Vergleichswertverfahren wird angewandt, wenn ein direkter Vergleich mit anderen Objekten möglich ist oder rechnerisch gezogen werden kann. Obwohl die ImmoWertV 2021 das Vergleichswertverfahren gleichrangig mit den anderen Wertermittlungsverfahren aufführt, wird dem Verfahren bei Vorhandensein geeigneter Vergleichspreise besondere Überzeugungskraft beigemessen.

Das Vergleichswertverfahren wird bei Grundstücken, Eigentumswohnungen und Reiheneigenheimen angewandt.

5.2

Gesamteindruck und immobilienwirtschaftliche Beurteilung

Seit dem Jahr 2010 ist bei den Kaufpreisen für Immobilien eine nachhaltige Dynamik zu beobachten. Auslöser für die deutlich steigenden Miet- und Kaufpreise war die weltweite Wirtschaftskrise, die durch die Insolvenz der US-amerikanischen Investmentbank Lehman Brothers im Herbst 2008 ausgelöst wurde. Interessenten und Investoren haben zunehmend in Immobilien investiert. Mit den bis zum Beginn des Jahres 2022 ungewöhnlich geringen Zinsen für die Kaufpreisfinanzierung führte dies zu einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien.

Der Krieg in der UKRAINE, die Erhöhung der Energie- und Rohstoffpreise und die allgemeine Preisentwicklung hat zu einer deutlichen Anhebung der Zinssätze für die Immobilienfinanzierung geführt. Dies hat das Kaufverhalten der Verbraucher für Immobilien im Jahr 2023 deutlich eingetrübkt, was sich nach Aussagen einiger Makler auch mindernd auf die Kaufpreise von Wohnimmobilien ausgewirkt hat. Dies betrifft besonders ältere und nicht immer zeitgemäße Gebäude mit Instandhaltungsstau.

Das zu bewertende Wohnhaus zeigt dagegen eine sehr moderne und marktgerechte Bauausführung. Da ist einmal der offene Grundriss im Erdgeschoss mit einer großen Diele und dem vereinigten Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Der Balkon im Erdgeschoss ist nach Norden ausgerichtet, ein Zugang in den Garten besteht durch die Topografie des Grundstücks nicht. Im Dachgeschoss gibt es drei Schlafräume und ein geräumiges Bad mit Eckbadewanne und Dusche.

Neben dem familiengerechten Grundriss wurde das Haus in einer energiesparenden Holztafelbauweise mit ökologischer Zellulosedämmung ausgeführt. Die Fußbodenheizung erfolgt im Niedertemperaturbereich und wird durch eine Luft-Wasser-Wärmeppumpe betrieben, die notwendige Stromenergie erfüllt eine Photovoltaikanlage auf dem Dach, nach Aussage des Antragstellers mit 19 Modulen und 365 W. Die Hausanlagentechnik wird weiter unterstützt durch eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.

Der Verkehrswert der Doppelhaushälfte wird im Sachwertverfahren ermittelt, die bei diesem Verfahren notwendige Marktanpassung muss aus den Marktbeobachtungen des örtlichen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Für die moderne Gebäudetechnik und die veränderten Marktbedingungen zum Wertermittlungsstichtag sind Anpassungen vorzunehmen.

5.3 Wert sonstiger baulicher Anlagen

Aus der Gebäudebeschreibung werden folgende bauliche Anlagen übernommen, die in den Kostenkennwerten der normalen Herstellungskosten nicht enthalten sind:

Zwerchgiebel	8.000 €
Terrasse im Keller, Balkon im EG	10.000 €
gehobener Kellerausbau	7.000 €
Summe	25.000 €

Anmerkung:

Der Wertansatz der sonstigen baulichen Anlagen kann nicht jede individuelle Investition exakt berücksichtigen. Häufig entscheidet der persönliche Geschmack oder die Investitionsbereitschaft jedes Einzelnen über die Höhe der Kosten. Der Sachverständige ist gehalten nur Investitionen zu berücksichtigen, welche den normalen Marktverhältnissen entsprechen.

5.4 Bewegliche Sachen oder Zubehör (§ 97 BGB)

keine

5.5

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

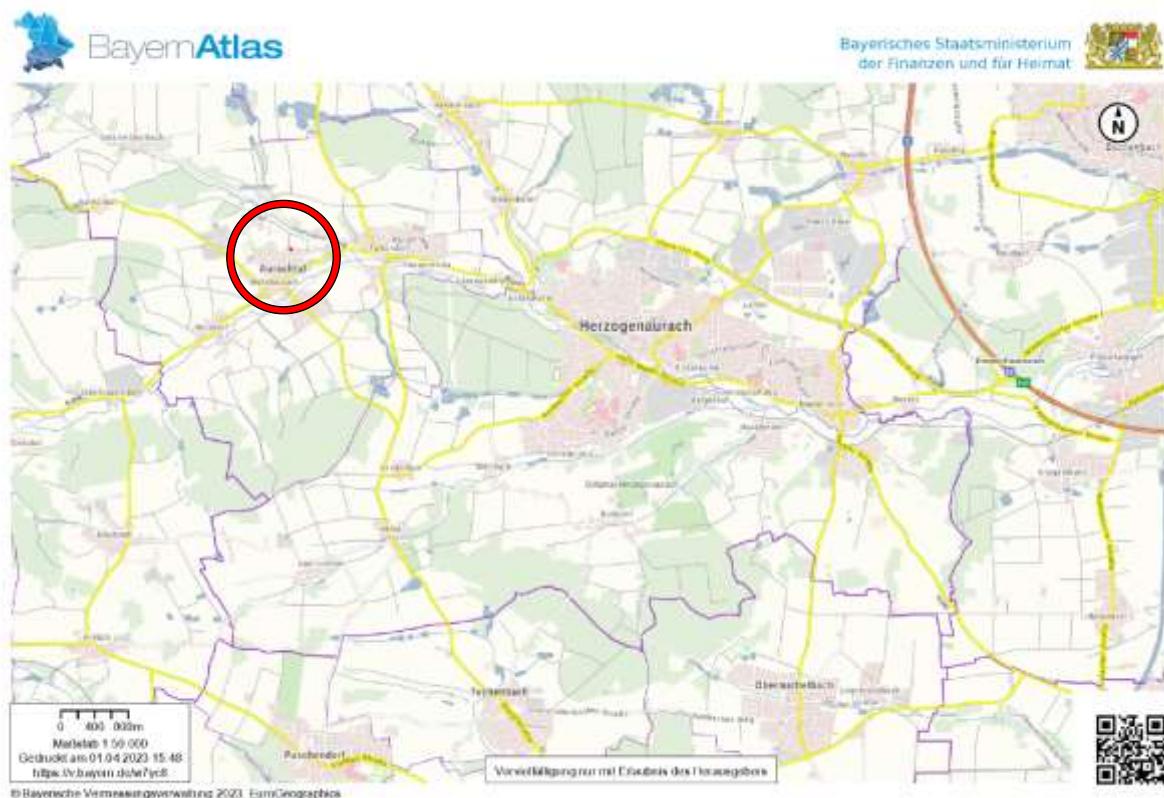
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind solche Merkmale, die sich von der üblichen Beschreibung eines Grundstücks deutlich unterscheiden und einen Einfluss auf den Wert des Grundstücks haben. Diese Merkmale können sowohl positive als auch negative Auswirkungen haben. Zum Beispiel können ungewöhnliche Ertragsverhältnisse den Wert eines Grundstücks erhöhen oder verringern, je nachdem, ob sie über oder unter dem Marktniveau liegen.

Ebenso können Baumängel und Bauschäden, ein Instandhaltungsstau oder Bodenverunreinigungen den Wert eines Grundstücks mindern. Andererseits können grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, wie z.B. Erbbaurechte oder Dienstbarkeiten, den Wert eines Grundstücks steigern oder senken, je nachdem, ob sie dem Eigentümer Vorteile oder Nachteile bringen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale müssen daher bei der Wertermittlung eines Grundstücks berücksichtigt werden.

In der vorliegenden Wertermittlung sind keine objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Anlage zur Wertermittlung

Kartenausschnitte mit Ortseinzeichnung



Anlage zur Wertermittlung

Luftbild mit Ortskennzeichnung



Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



© Bayrische Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics

Anlage zur Wertermittlung

Amtliche Flurkarte mit Ortskennzeichnung

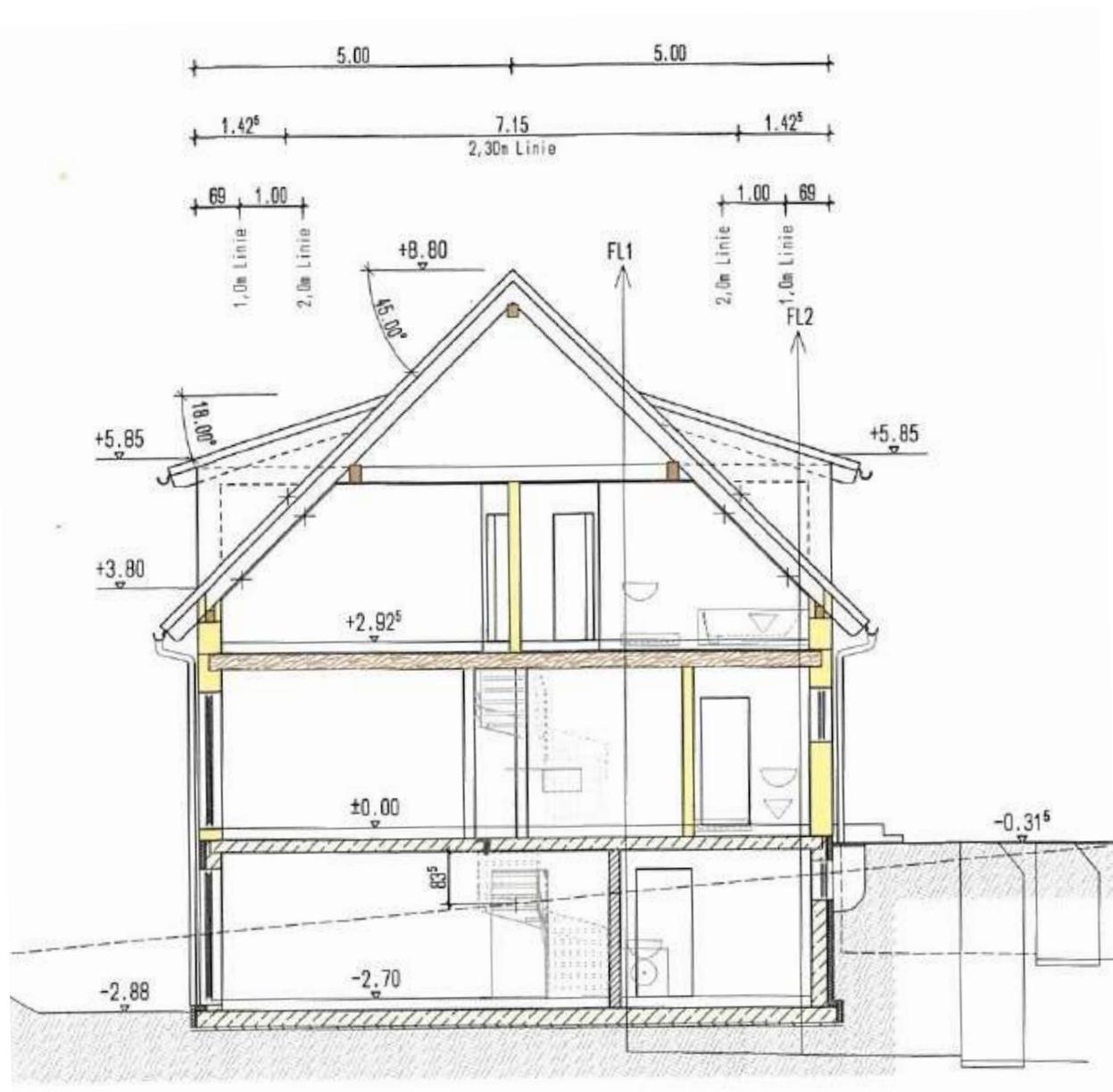


Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



Anlage zur Wertermittlung

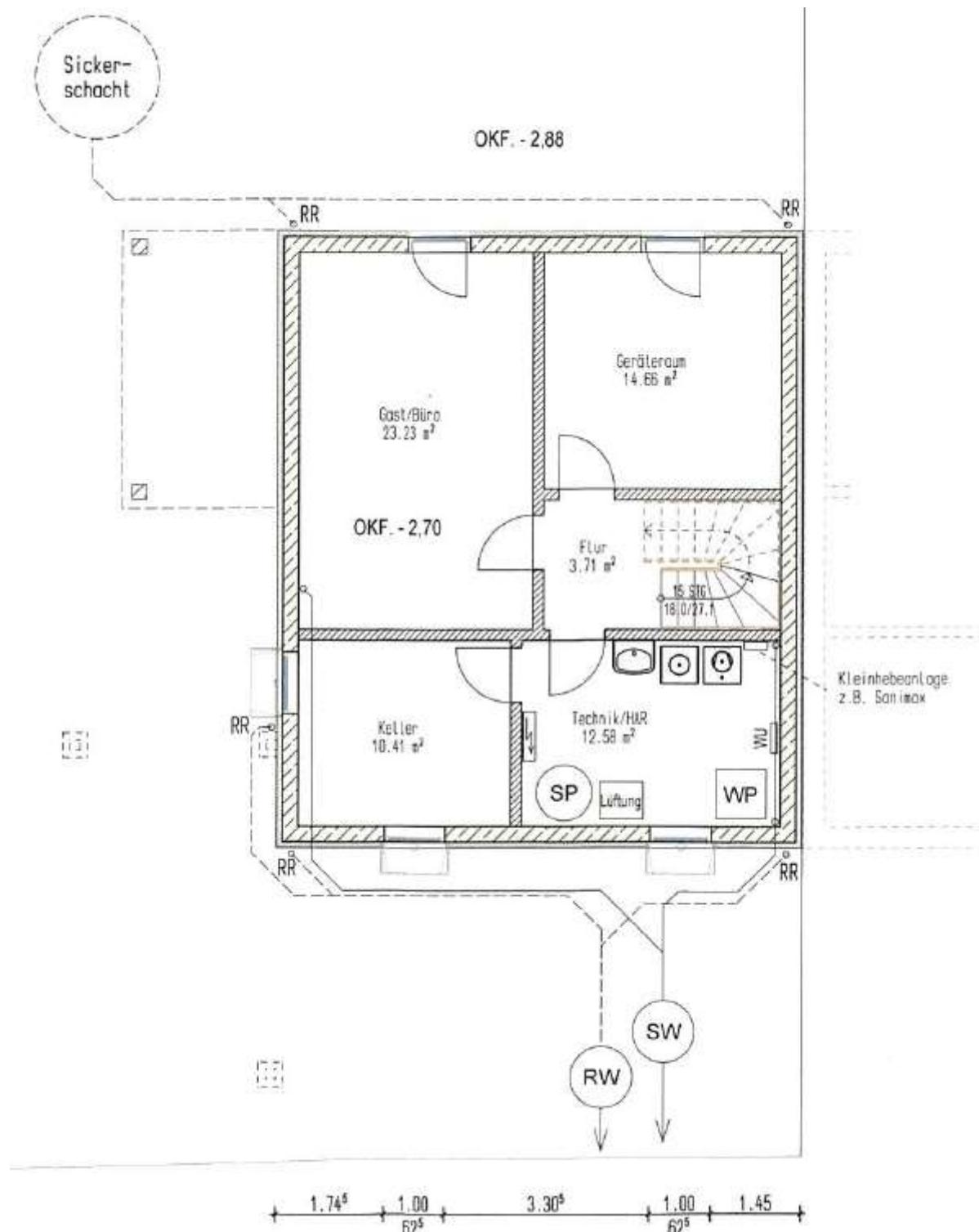
Plan A: Schnittzeichnung



Sanitärgegenstände unterhalb
der Rückstauebene (Straße)
sind gegen Rückstau zu sichern!

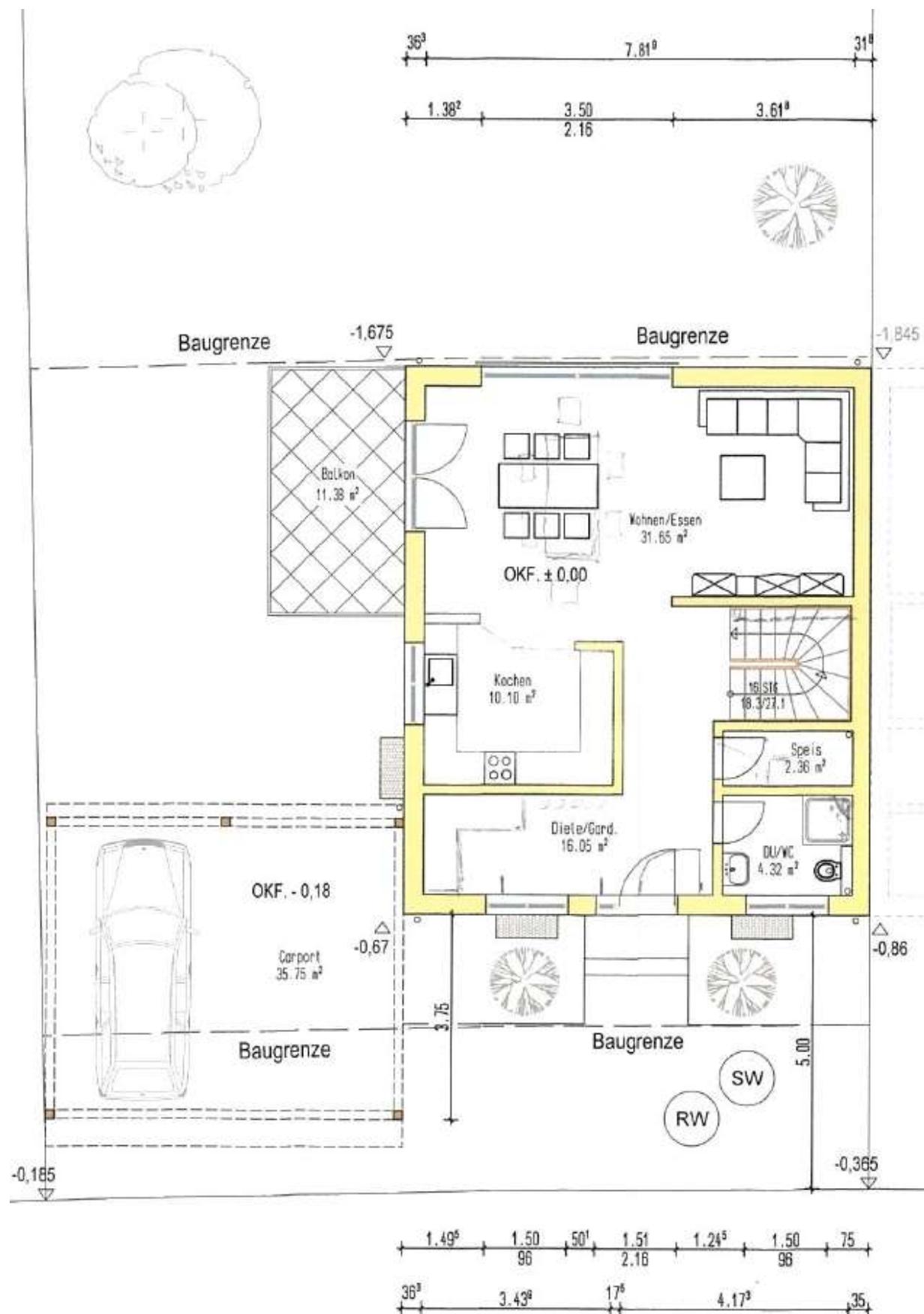
Anlage zur Wertermittlung

Plan B: Keller



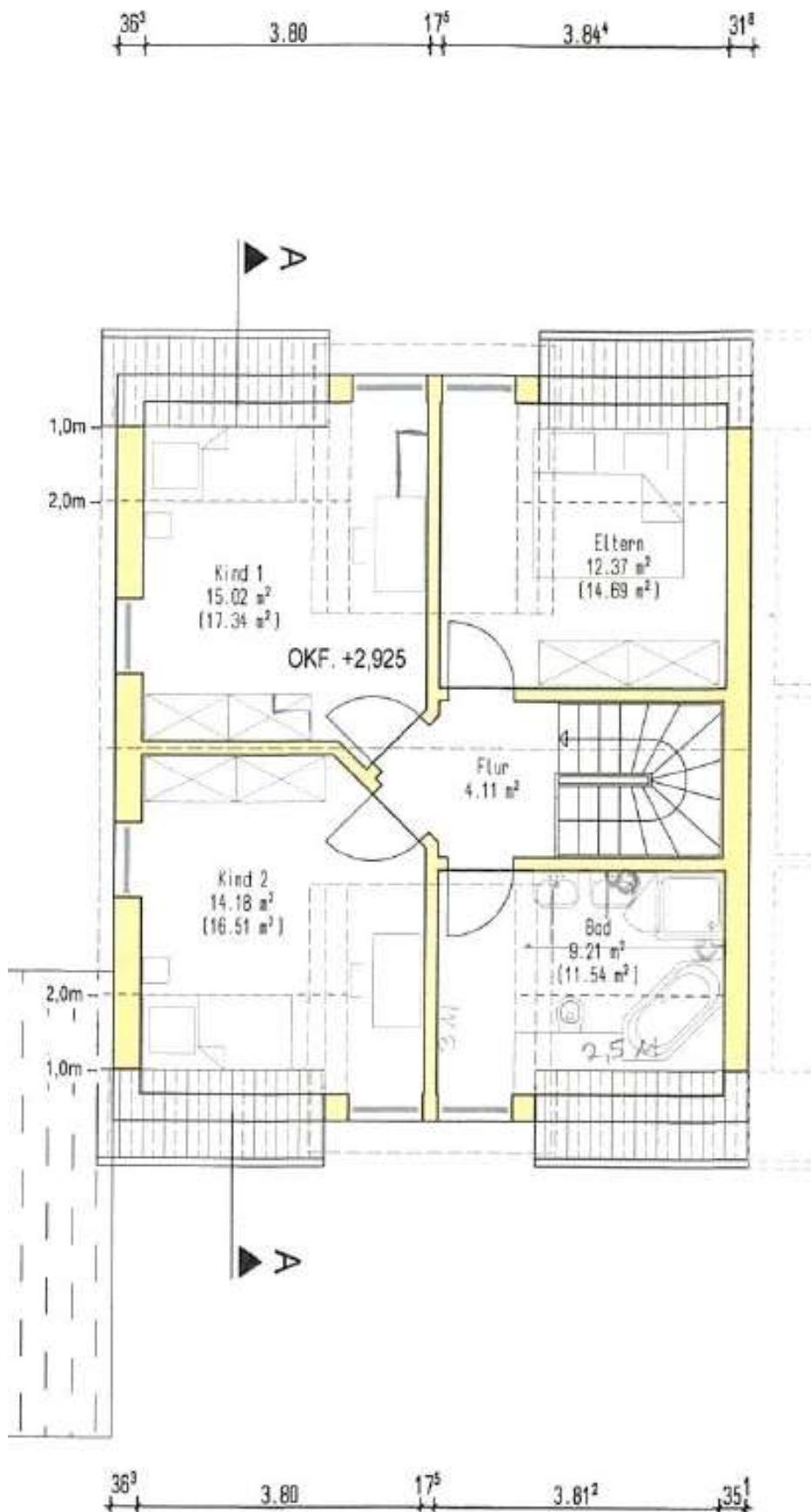
Anlage zur Wertermittlung

Plan C: Erdgeschoss



Anlage zur Wertermittlung

Plan D: Dachgeschoss



Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie A:



Abbildung 1: Ansicht der Straße und Lage des Wohnhauses



Abbildung 2: Ansicht der Doppelhaushälfte mit Doppelcarport

Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie B:

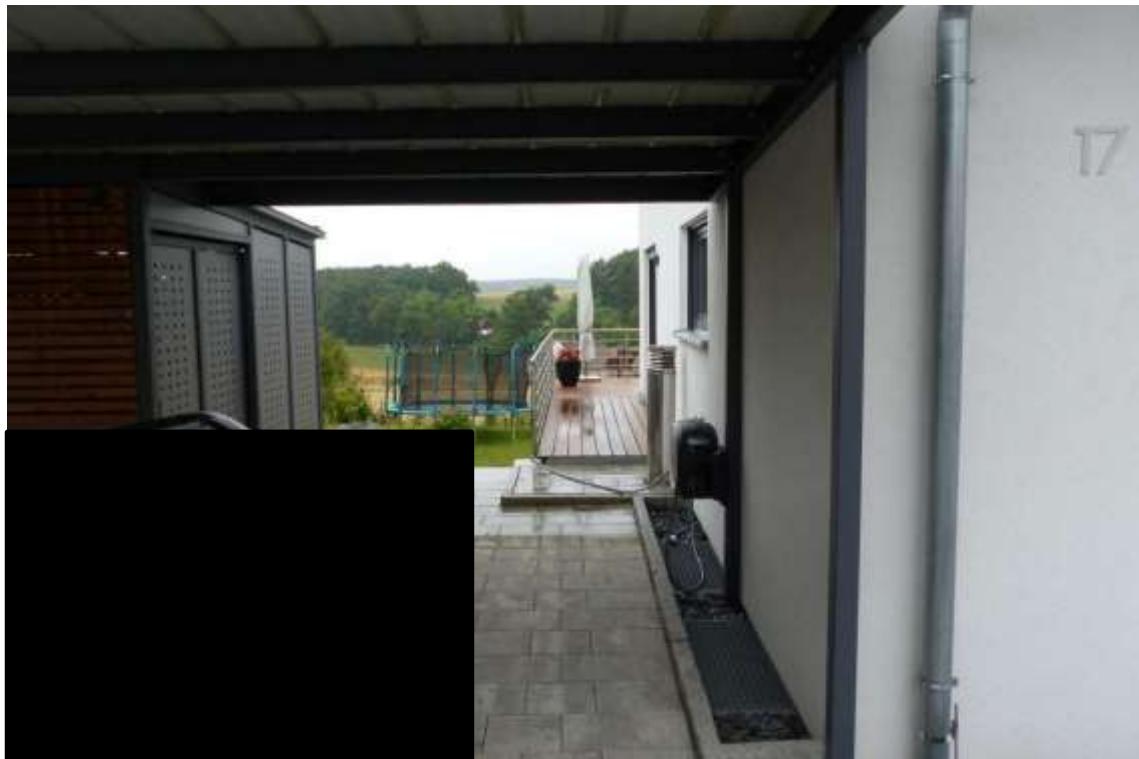


Abbildung 3: Blick zum Balkon im Erdgeschoss, seitliches Gerätehaus



Abbildung 4: Metallkonstruktion mit Profildach am Carport

Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie C:



Abbildung 5: Gerätehaus mit Lochblechen am Doppelcarport



Abbildung 6: Nordseite der Doppelhaushälfte mit Terrasse im Keller und Balkon im EG

Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie D:



Abbildung 7: Befestigter Gartensitzplatz an der westlichen Grundstücksgrenze



Abbildung 8: Blick vom Gartensitzplatz zur Terrasse im Keller und dem Balkon im EG

Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie E:



Abbildung 9: Hauseingangsbereich mit Zwerchgiebel im Dachgeschoss, Photovoltaikanlage



Abbildung 10: Hauseingangsbereich mit Diele und Garderobe

Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie F:



Abbildung 11: Duschbad im EG mit bodengleicher Dusche



Abbildung 12: Ausblick vom Balkon

Anlage zur Wertermittlung

Fotoserie G:



Abbildung 13: Einschubtreppe zum Dachbodenraum



Abbildung 14: Terrasse vor dem Hobbyraum, überdeckt vom Balkon im EG