

4 ANLAGEN

4.1 Abkürzungsverzeichnis

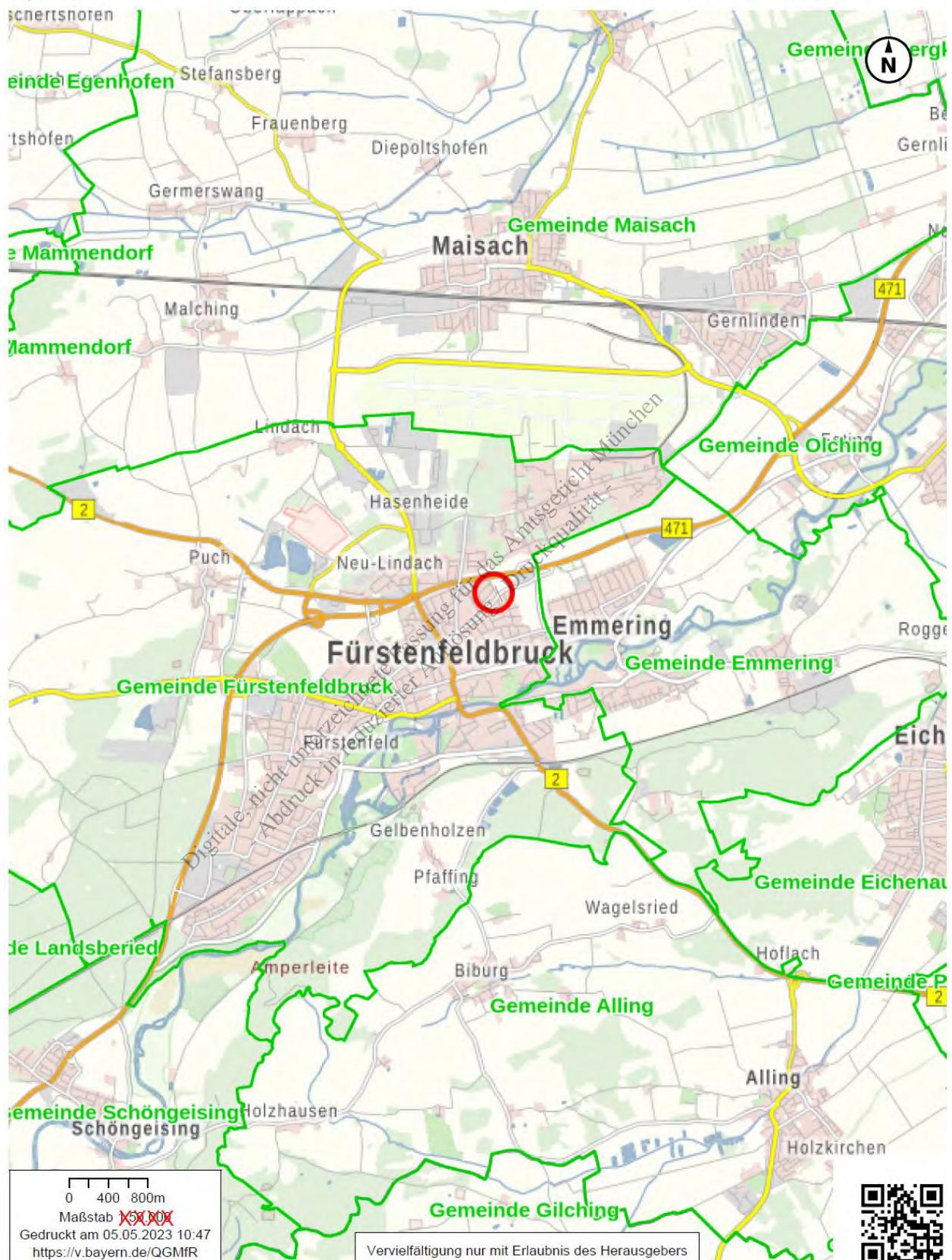
Abt.	Abteilung	KP	Kaufpreis
AG	Amtsgericht	KW	Kaltwasser
Anm.	Anmerkung	LBK	Lokalbaukommission
Art.	Artikel	LG	Landgericht
AR/AK	Abstellraum/-kammer	LL	Luftlinie
AWMF	Alterswertminderungsfaktor	LZ	Liegenschaftszinssatz
BauGB	Baugesetzbuch	MD	Dorfgebiet
BauNVO	Baunutzungsverordnung	MEA	Miteigentumsanteil
BayBO	Bayerische Bauordnung	MFH	Mehrfamilienhaus
BBauG	Bundesbaugesetz	MI	Mischgebiet
BBt	Besondere Bauteile	MK	Kerngebiet
BBP	Bebauungsplan	Nfl.	Nutzfläche
BEL	Bauerwartungsland	NHK	Normalherstellungskosten
BewG	Bewertungsgesetz	OG	Obergeschoß
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch	OLG	Oberlandesgericht
BGF _{red}	reduzierte Brutto-Grundfläche	OT	Ortsteil
BNK	Baunebenkosten	RE	Jahresreinertrag
BRI	Bruttoräuminhalt	RH	Reihenhaus
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung	REH	Reiheneckhaus
DG	Dachgeschoss	RMH	Reihenmittelhaus
DH/DHH	Doppelhaus/Doppelhaushälfte	RND	Restnutzungsdauer
DIN	Deutsche Industrie Norm	RoE	Jahresrohertrag
ebf.	erschließungsbeitragsfrei	Rspr.	Rechtsprechung
ebp.	erschließungsbeitragspflichtig	RW	(Boden-) Richtwert(e)
EFH	Einfamilienhaus	SE	Sondereigentum
EG	Erdgeschoss	SNR	Sondernutzungsrecht
ETW	Eigentumswohnung	SO	Sondergebiet
EW	Ertragswert	SV	Sachverständiger
EW-RL	Ertragswertrichtlinie	SW	Sachwert
EZ	Erbbauzins	SW-RL	Sachwertrichtlinie
FNP	Flächennutzungsplan	TE	Teilungserklärung
GA	Gutachten	TG	Tiefgarage
GAA	Gutachterausschuss	UG	Untergeschoss
GB	Grundbuch	VG	Vollgeschoss
GE	Gewerbegebiet	VO	Verordnung
GF	Geschossfläche	VP	Verkaufs-/Vergleichspreis
GFZ	Geschossflächenzahl	VKW	Verkehrswert
GG	Grundgesetz	VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
GI	Industriegebiet	WA	Allgemeines Wohngebiet
GND	Gesamtnutzungsdauer	WB	Besonderes Wohngebiet
GRZ	Grundflächenzahl	WE	Wohnungseinheit
ha	Hektar (= 10.000 m ²)	WEG	Wohnungseigentumsgesetz
hG	höherwertiges Gewerbe	WF/Wfl.	Wohnfläche
HV	Hausverwaltung	WGFZ	Wertrelevante
i.D.	im Durchschnitt	WoFIV	Geschossflächenzahl
i.d.F.	in der Fassung	WR	Wohnflächenverordnung
i.M.	im Mittel	WS	Reines Wohngebiet
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung	WW	Kleinsiedlungsgebiet
ImmoWertA	ImmoWertV-Anwendungshinweise	WWV	Warmwasser
KAG	Kommunalabgabegesetz	ZFH	Warmwasserversorgung
KG	Kellergeschoss	ZH	Zweifamilienhaus
		ZV	Zentralheizung
			Zwangsvorwalter(in)

4.2 Umgebungs- / Ortsplanausschnitte



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, geoportal.bayern.de, GeoBasis-DE / BKG 2016 (Daten verändert), EuroGeographics

Quelle: Bayern Atlas Plus; © Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, 3053/07; www.geoportal.bayern.de



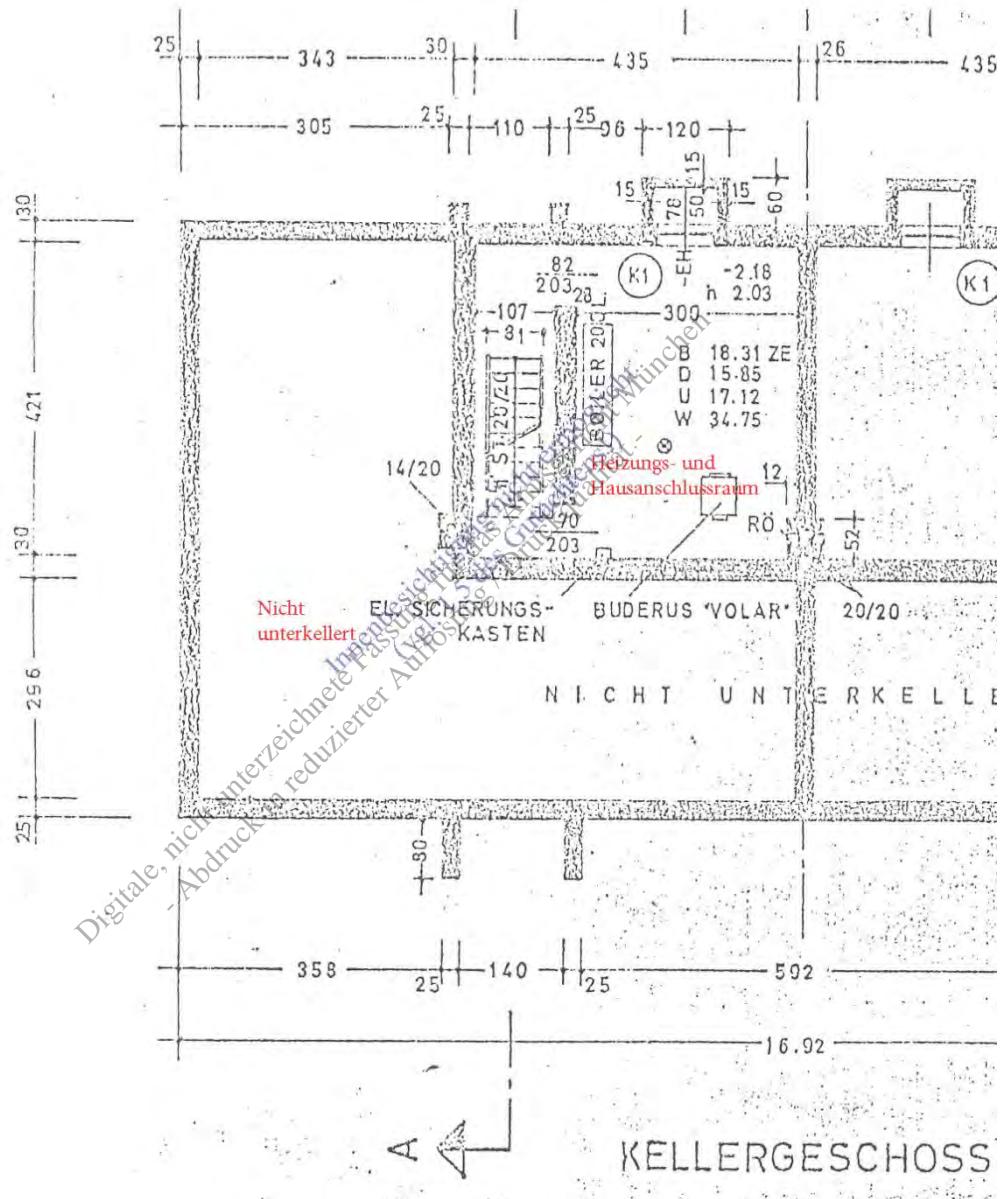
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, geoportal.bayern.de, EuroGeographics

Quelle: Bayern Atlas Plus; © Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, 3053/07; www.geoportal.bayern.de

4.3 Planunterlagen (nachrichtlich)¹³¹

Grundriss des Teil-KG vom Wohnhaus

(Unmaßstäblicher „Schema-Grundriss“; vom Unterzeichner tlw. („rot“) – i.d.R. ohne gesondertes (detailliertes) Aufmaß – „nachrichtlich“ ergänzt;¹³² inhaltlich ohne Gewähr (vgl. auch 1.4 bis 1.6, 2.3 sowie Fotos unter 4.8 des Gutachtens!)

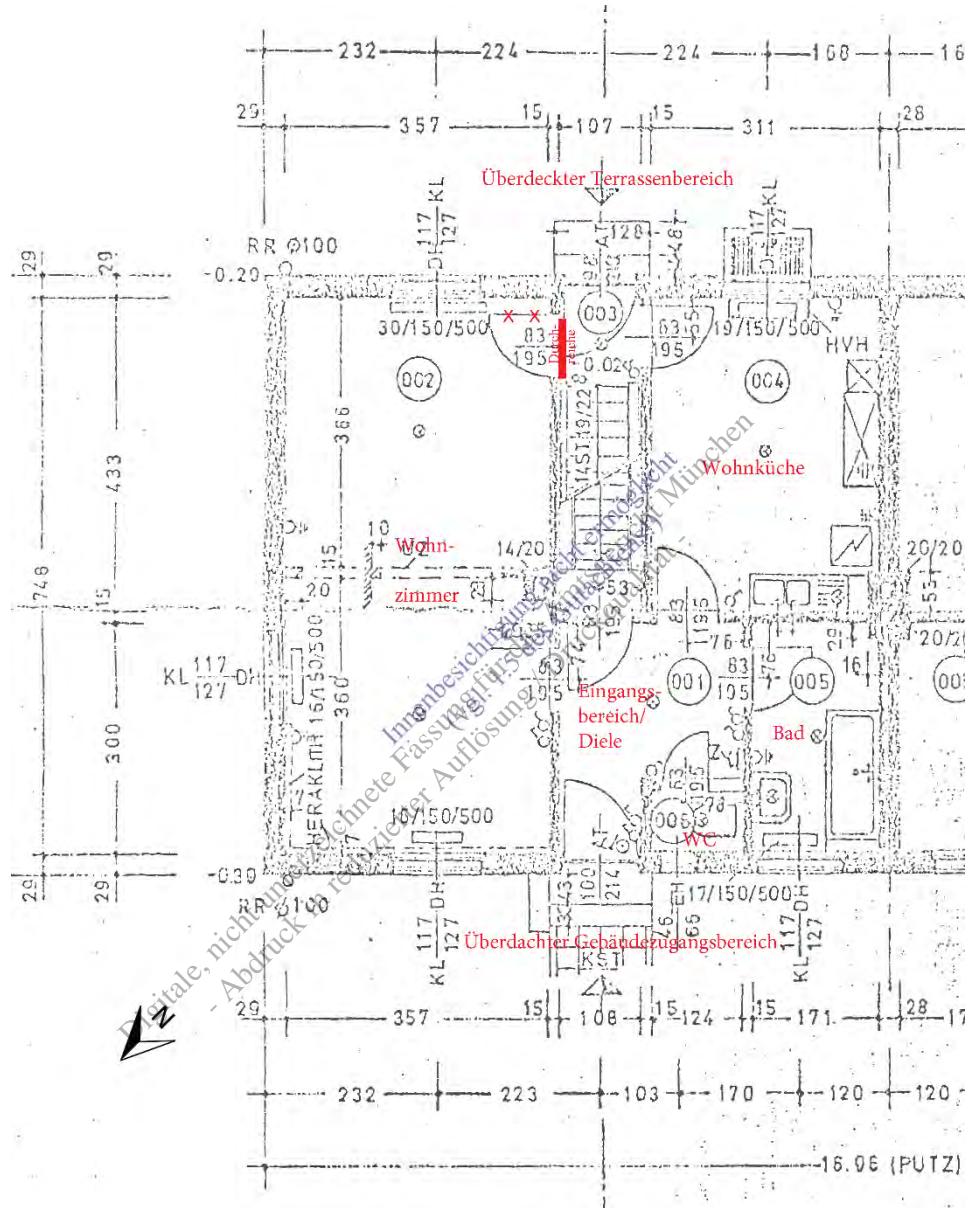


¹³¹ Anmerkung: Genehmigte Planunterlagen (u.a. auch Gebäudeschnitte/-ansichten sowie Pläne des Garagengebäudes), Baugenehmigung(en), etc. der aufstehenden Baulichkeiten konnten beim betreffenden Bauamt nicht recherchiert werden (vgl. auch Fußnote 59 des GA).

¹³² I.d.R. basierend auf Angaben des Antragstellers.

EG-Grundriss vom Wohnhaus

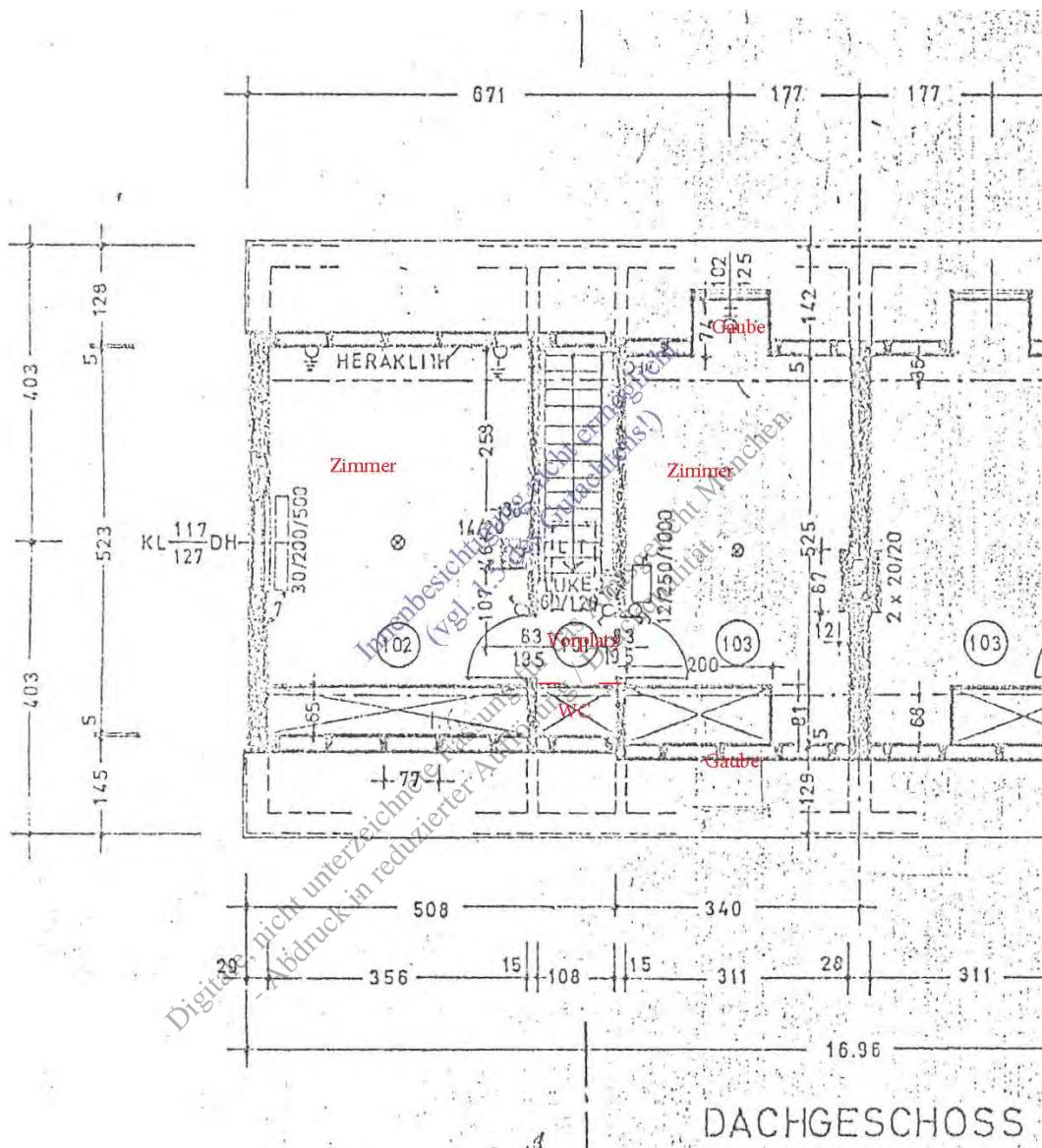
(Unmaßstäblicher „Schema-Grundriss“; vom Unterzeichner tlw. („rot“) – i.d.R. ohne gesondertes (detailliertes) Aufmaß – „nachrichtlich“ ergänzt bzw. stellenweise tlw. überarbeitet;¹³³ inhaltlich ohne Gewähr; vgl. auch 1.4 bis 1.6, 2.3 sowie Fotos unter 4.8 des Gutachtens!)



¹³³ I.d.R. basierend auf Angaben des Antragstellers.

DG-Grundriss vom Wohnhaus

(Unmaßstäblicher „Schema-Grundriss“; vom Unterzeichner tlw. („rot“) – i.d.R. ohne gesondertes (detailliertes) Aufmaß – „nachrichtlich“ ergänzt bzw. stellenweise tlw. überarbeitet;¹³⁴ inhaltlich ohne Gewähr; vgl. auch 1.4 bis 1.6, 2.3 sowie Fotos unter 4.8 des Gutachtens!)



¹³⁴ I.d.R. basierend auf Angaben des Antragstellers.

4.4 Technische Berechnungen (BGF_{red}, WGF und WGFZ)

Die Berechnungen wurden anhand der unter Pkt. 1.4 des Gutachtens aufgeführten Planunterlagen/Lagepläne erstellt und sind ausschließlich als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Bei der BGF-Ermittlung kommt nachfolgend eine sogenannte "reduzierte Brutto-Grundfläche" (BGF_{red}) zum Ansatz (vgl. 3.2.2 des GA). Die Maße wurden tlw. graphisch ermittelt. Maße aus Planunterlagen sind mit zwei, graphisch ermittelte Maße mit einer Nachkommastelle angegeben. Für verbindliche Angaben ist ggf. ein Aufmaß des gesamten Gebäudebestands erforderlich, welches jedoch u.a. aus Kostengründen nicht vorgenommen bzw. beauftragt wurde.

Geschoss/ Bauteil	Breite (ca. m)	Tiefe (ca. m)	Faktor	Zwischensumme	BGF _{red} (ca. m ²)

Brutto-Grundfläche (BGF_{red})

Doppelhaushälften

Teil-KG:	4,78	4,81		23,0
EG:	8,64	8,06		69,6
	(inkl. giebelseitiger Holzverschalung)			
DG:				69,6
				162,2
	zzgl. Putz, etc. - geschätzt pauschal und zur Rundung			0,8
				rd. 163

Garagengebäude

EG: (ohne Holzschuppenanbau)	2,85	8		22,8
				rd. 23

"wertrelevante Geschossfläche" (WGF)*

Doppelhaushälften

EG:				69,6
DG:			75%	52,2
				121,8
	zzgl. Putz, etc. - geschätzt pauschal und zur Rundung			0,2
				rd. 122

"wertrelevante Geschossflächenzahl" (WGFZ)*

Grundstücksfläche:	317 m ²			
Wertrelevante Geschossfläche insg.:	122 m ²			
WGFZ* des Bestandes:	122	:	317	ca. 0,38
(*Bzgl. der Ermittlung der "wertrelevanten WGF/WGFZ" siehe 2.2.3 des GA!)				

4.5 Zusammenstellung der Wohnfläche ab EG

Anmerkungen bzgl. der Flächenermittlung (allgemein; vgl. auch 2.3): Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Von den Verfahrensbeteiligten wurde keine Wohnflächenberechnung zur Verfügung gestellt. Die vorliegenden Planunterlagen (s.a. 1.4) wurden Rahmen der äußereren Eindrucksbesichtigung (vgl. 1.5) lediglich stichpunktartig auf die Übereinstimmung mit dem Bestand überprüft und ggf. (nachrichtlich/unverbindlich) aktualisiert (vgl. auch 2.3.2 und 4.3). Nachfolgende ca.-Flächen wurden (tlw. grafisch) „in Anlehnung“ an die Wohnflächenverordnung ermittelt (u.a. wurden evtl. vorhandene Bereiche mit einer lichten Höhe < 1,0 m nicht und mit einer lichten Höhe zwischen 1,0 m und 2,0 m zu $\frac{1}{2}$ berücksichtigt und evtl. vorhandene Balkon(e) und/oder überdeckte Terrassenbereiche (ggf.) jeweils gewichtet angesetzt). Die Flächen im DG konnten im konkreten Fall mangels Gebäudeschnitt nur grob überschlägig ermittelt werden. In den vorliegenden Unterlagen evtl. angegebene Flächen wurden ggf. lediglich überschlägig auf Plausibilität überprüft und ggf. übernommen. Falls (aus Sicht des Unterzeichners) aufgrund der konkreten (ggf. unterstellten) Bauweise bzw. Flächenermittlungsmethodik noch erforderlich (und auch von wesentlichem Einfluss auf das Endergebnis), wurde in nachfolgenden Flächeneinzelansätzen ein (geschätzter) Putzabzug bereits berücksichtigt. Die aufgeführten, als wertermittlungsrelevant erachteten ca.-Flächen sind ausschließlich als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Für verbindliche/exakte Flächenangaben wäre ggf. ein entsprechendes (detailliertes) Aufmaß sämtlicher Räumlichkeiten zwingend erforderlich. Sollte das Ergebnis eines derartigen Aufmaßes wesentlich von den im GA angesetzten ca.-Flächen - insbesondere hinsichtlich der Gesamtfläche - abweichen, wäre eine entsprechende Überprüfung und evtl. Modifizierung der Wertermittlung erforderlich!

Wohnfläche des Wohnhauses (ab EG)				
Geschoss/ Raum	Fläche (ca. m ²)	Summen (ca. m ²)		
EG				
Eingangsbereich/Diele	6,0			
Wohnzimmer	26,5			
Wohnküche nebst Treppenvorplatz	13,5			
WC	1,1			
Bad	5,1	52,2		
Terrasse (überdeckter Bereich)	32	1/4	8	
DG				
2 Zimmer, WC und Treppenvorplatz		40		
		100,2		
Wohnfläche ab EG insgesamt (ca.):			100	

4.6 Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende EFH, ZFH, DHH und RHH¹³⁵

Vorweg: Die Normalherstellungskosten (NHK) 2010 unterscheiden hier zwischen nachfolgenden 5 Standardstufen, wobei die Stufe 1 dem einfachsten und die Stufe 5 dem höchsten Standard entspricht.

Tabelle 1: Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

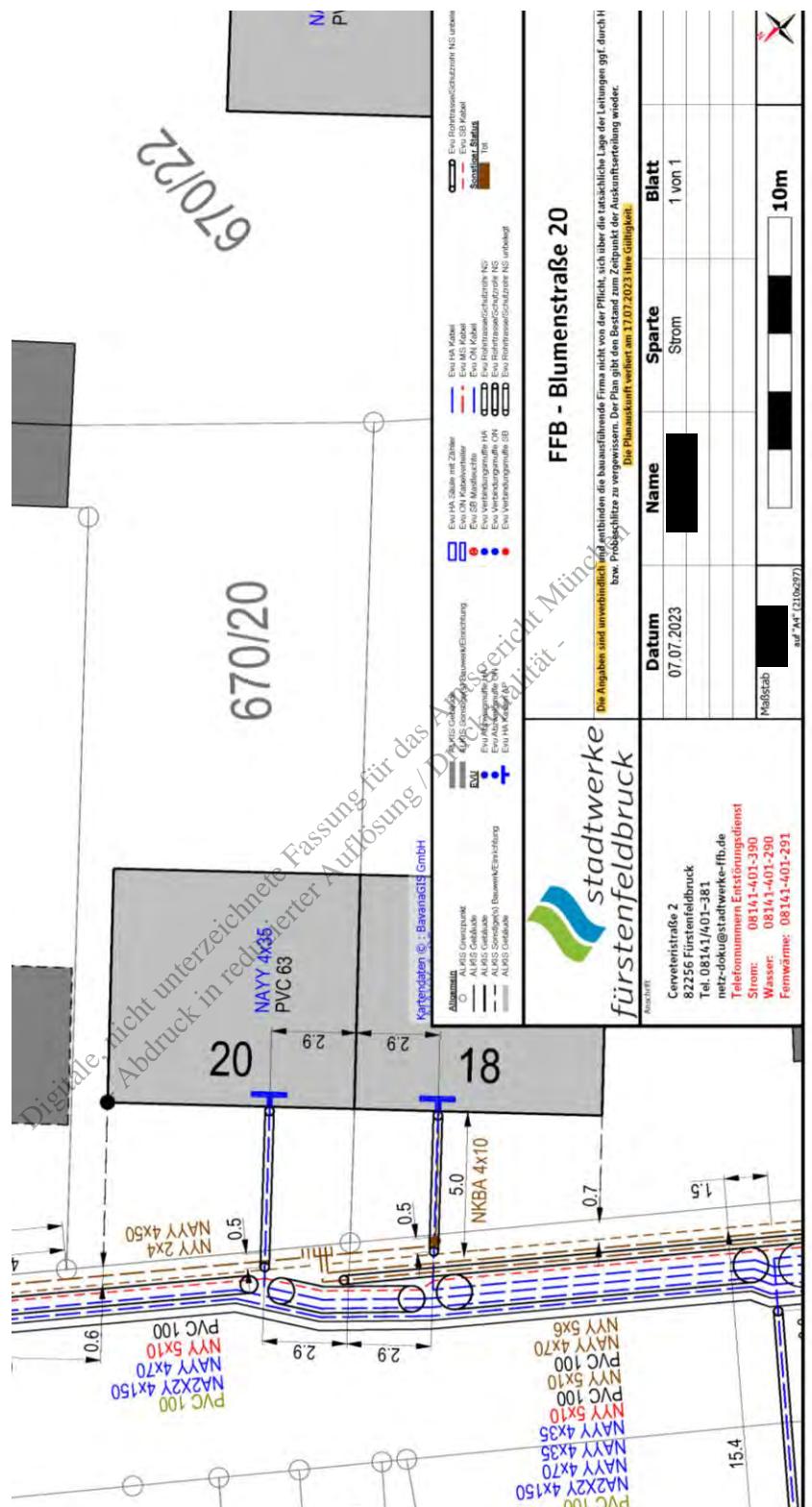
Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

		Standardstufe					Wägungsanteil
		1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglatstrich, 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 Leichtziegelsteinen, Kalksandsteinen, Gussbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verbundmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)		aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Welpatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)		hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995); Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz		große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehrputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Holzzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneel); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter		gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11

		Standardstufe					Wägungsanteil
		1	2	3	4	5	
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschalldschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschiesschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschalldschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneel/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	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion		hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise 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)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwerkstelle	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage		Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (Fl-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässe, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse		Vdeo- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

¹³⁵ Vgl. auch Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) der ImmoWertV bzw. Auszug aus der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012, veröffentlicht am 18.10.2012 (hier Anlage 2, Tabelle 1).

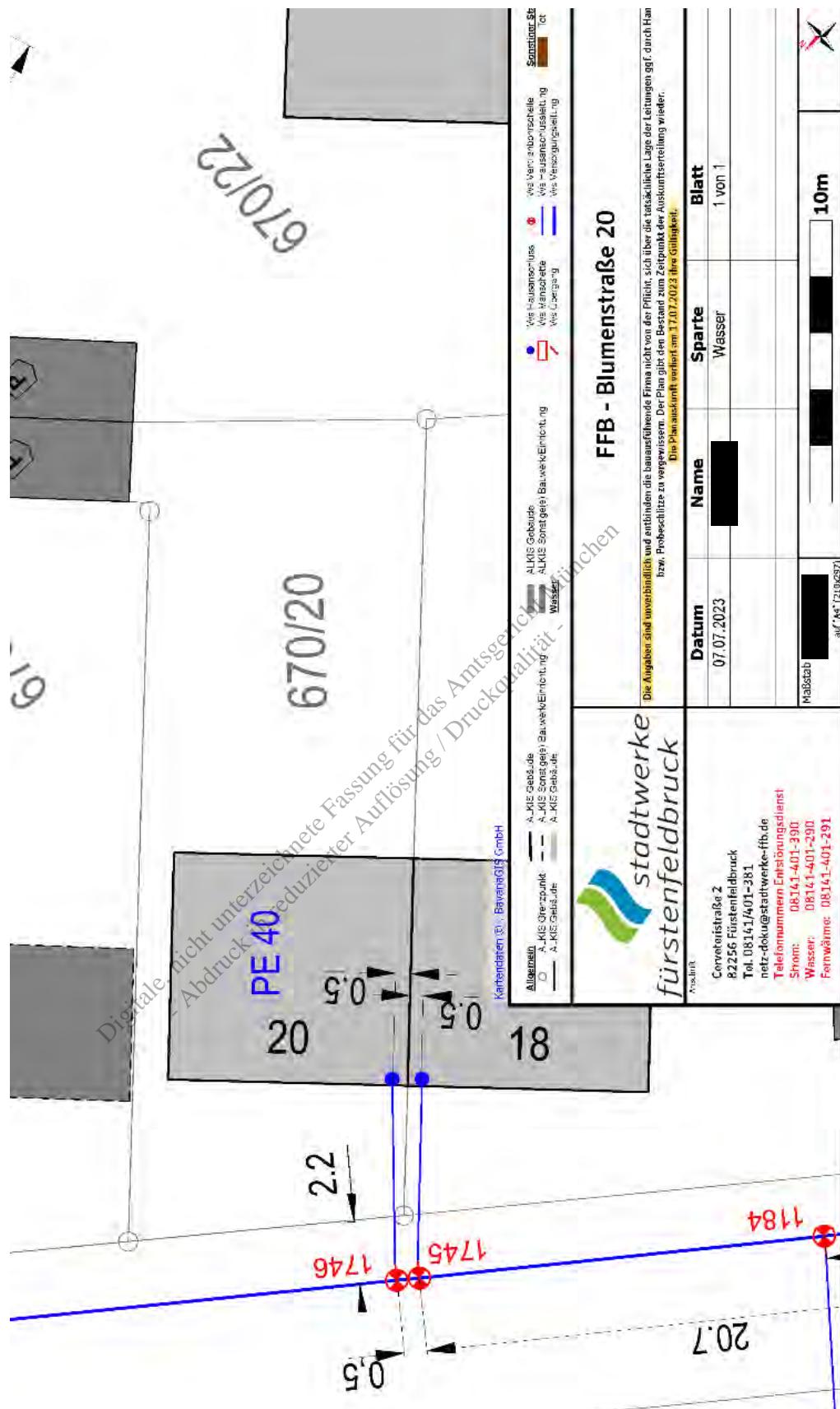
4.7 Spartenauskünfte (nachrichtlich/unverbindlich; auszugsweise)¹³⁶



© Stadtwerke FFB

Strom

¹³⁶ Pläne tlw. aus datenschutzrechtlichen Gründen „geschwärzt“.



© Stadtwerke FFB

Wasser

4.8 Fotos anlässlich der äußeren Eindrucksbesichtigung am 24.05.2023¹³⁷



1. Blick auf Höhe des Einmündungsbereichs der Blumenstraße in die Straße Sonnenplatz in Richtung SO/SW mit NO- und NW-Ansicht des Bewertungsobjekts¹³⁸



2. Blick entlang der Blumenstraße Richtung Südwesten; NO- und NW-Ansicht des Wohnhauses

¹³⁷ Fotos aus Datenschutzgründen ggf. tlw. „geschwärzt“.

¹³⁸ S = Süden, N = Nord(en), O = Ost(en), NO = Nordost(en), etc.



3. NO- und NW-Ansicht



4. NW-Ansicht; Hauszugangsbereich



5. NO-Ansicht des Garagengebäudes



6. NO-Ansicht