Klaus A. Braun

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB

für das mit einem

Einfamilienhaus mit Einzelgarage

bebaute Grundstück

Josef-Schlicht-Straße 8 1/6 | 85283 Wolnzach – Geroldshausen i.d. Hallertau

Gemarkung Geroldshausen | Flurstück 529/7

Amtsgericht Ingolstadt | Aktenzeichen 2 K 13/25



Wertermittlungsstichtag | 14.11.2025

Verkehrswert (Marktwert)	**567.000 €**
zzgl. vermeintliches Zubehör – Einbauküche / Möbel	**5.500 €**
zzgl. vermeintliche Betriebsausstattung – PV-Anlage	**16.100 €**

Gutachten Nr. 25-025-965
Gutachten vom 03.03.2026

Braun Immobilienbewertung
Beckerstraße 7 | 85049 Ingolstadt

Tel. 0841 / 96 78 444
Fax 0841 / 96 78 445

www.Braun-Immobilienbewertung.de
mail@Braun-Immobilienbewertung.de

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Angaben 5
1.1 Grundbuch 6
1.2 Vorbemerkungen 7
1.3 Grundlagen 8
1.4 Literaturverzeichnis 8

2 Grundstücksbeschreibung 9
2.1 Standort und Lage 9
2.1.1 Makrolage 9
2.1.2 Mikrolage 10
2.2 Grundstücksgestalt und Topographie 11
2.3 Bodenbeschaffenheit 12
2.3.1 Baugrund 12
2.3.2 Altlasten / Bodenverunreinigung 12
2.4 Bebauung / Nutzung / Grundrisse / Flächen 12
2.4.1 Wohnhaus 12
2.4.2 Garage 16
2.4.3 Zusammenfassung der Wohnflächen 16
2.5 Erschließung 16

3 Rechtliche Gegebenheiten 17
3.1 Planerische Ausweisung / Bauleitplanung 17
3.2 Entwicklungszustand 17
3.3 Baugenehmigung 17
3.4 Abgaben- und Beitragsrechtlicher Zustand 18
3.5 Abgeschlossenheitsbescheinigung 18
3.6 Denkmalschutz 18
3.7 Hochwasserlage 19

4 Baubeschreibung 20
4.1 Wohnhaus - Allgemein 20
4.2 Innenausstattung 22
4.3 Gebäudetechnische Ausstattung 23
4.3.1 Elektroinstallation und 23
-ausstattung 23
4.3.2 Sanitärinstallationen und -ausstattung 23
4.3.3 Ausstattung Heizung / Warmwasser 24
4.3.4 Ausstattung Lüftung 24
4.4 Energieausweis 24
4.5 Garage – Allgemein 25
4.5.1 Innenausstattung 26
4.6 Sonstige bauliche Anlagen 27
4.7 Außenanlagen 28
4.8 Vermeintliches Zubehör 28
4.8.1 Einbauküche 28
4.8.2 Einbauschränke Dachschräge 28
4.9 Vermeintliche Betriebsausstattung 29

5 Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden 30

6 Beurteilung und Vorgehensweise zur Wertermittlung 31
6.1 Grundrissgestaltung 31
6.2 Besonnung/Belichtung 31
6.3 Bauzustand und Modernisierung 31
6.4 Umwelteinflüsse 31
6.5 Energetische Betrachtung 31
6.6 Drittverwendung 31
6.7 Allgemeine Wertverhältnisse 31
6.8 Marktlage und Marktuntersuchungen 32
6.9 Marktgängigkeit 34

7 Bauzahlen **35**
7.1 Vorbemerkung 35
7.2 Brutto-Grundflächen (BGF) 35
7.2.1 Wohnhaus – NHK-Typ 1.01 und 1.31 35
7.2.2 Garage – NHK-Typ 14 35

8 Gesamt- und Restnutzungsdauer **36**
8.1 Gesamtnutzungsdauer 36
8.2 Restnutzungsdauer 36

9 Wertermittlung **37**
9.1 Schema Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV 38

10 Bodenwert **39**
10.1 Vorbemerkung 39
10.2 Vergleichswerte 39
10.3 Bodenrichtwert 39
10.3.1 Wertanteil Erschließung 39
10.4 Wertrelevante Abweichungen des Bodenrichtwerts 39
10.5 Anpassung Bodenrichtwert 40
10.6 Ableitung Bodenwert 40

11 Vergleichswertverfahren bebaute Grundstücke **41**
11.1 Vorbemerkungen 41
11.2 Vergleichsfaktoren des Gutachterausschusses 41
11.3 Zusätzliche Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse 42
11.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 42
11.4.1 Instandhaltungsstau, Mängel, Schäden 42
11.4.2 Werteinfluss anfallende KAG-Beiträge 43
11.5 Rechte und Belastungen 43
11.6 Wertableitung Vergleichswert 44

12 Ertragswertverfahren **45**
12.1 Vorbemerkungen 45
12.2 Allgemeines Ertragswertverfahren 45
12.3 Rohertrag 46
12.3.1 Mietsituation Wertermittlungsstichtag 46
12.3.2 Mietspiegel 46
12.3.3 Marktberichte und Marktrecherchen Wohnhäuser 47
12.3.4 Marktüblicher Mietansätze 48
12.4 Bewirtschaftungskosten 49
12.4.1 Betriebskosten 49
12.4.2 Verwaltungskosten 49
12.4.3 Instandhaltungskosten 49
12.4.4 Mietausfallwagnis 50
12.5 Liegenschaftszinssatz (LZS) 51
12.6 Zusätzliche Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse 52
12.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 53
12.7.1 Instandhaltungsstau, Mängel, Schäden 53
12.7.2 Werteinfluss anfallende KAG-Beiträge 53
12.8 Rechte und Belastungen Abt. II im Grundbuch 53
12.9 Wertableitung im Ertragswertverfahren 54

13 Sachwertverfahren **55**
13.1 Vorbemerkung 55
13.2 Preisbasis Normalherstellungskosten (NHK 2010) 55
13.3 Gebäudestandard 55
13.4 Ansätze Herstellungskosten 56
13.5 Marktanpassung 59

13.6 Zusätzliche Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse 60
13.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 60
13.7.1 Instandhaltungsstau, Mängel, Schäden 60
13.7.2 Werteinfluss anfallende KAG-Beiträge 60
13.8 Rechte und Belastungen Abt. II im Grundbuch 60
13.9 Wertableitung im Sachwertverfahren 61

14 Zusammenfassung und Fazit 62

15 Ergebnis 63
15.1 Vorteile vs. Nachteile / Chancen vs. Gefahren 63

16 Vermeintliches Zubehör 64
16.1 Einbauküche 64
16.2 Angepasste Rollschränke im Bereich Dachschräge 64

17 Vermeintliche Betriebsausstattung 65
17.1 PV-Anlage zur Eigenstromerzeugung 65
17.1.1 Wertableitung Zeitwert PV-Anlage 67

18 Versicherung und Urheberrecht 68

Von diesem Gutachten wurden vier Ausfertigungen erstellt.
Das Gutachten umfasst 68 Seiten und 12 Anlagen mit 24 Seiten.

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Ingolstadt – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, AZ.: 2 K 13/25, gemäß Beschluss und Auftragsschreiben vom 12.06.2025.
Auftrag	Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB für die Liegenschaft: - Josef-Schlicht-Straße 8 1/6 in 85283 Wolnzach - Geroldshausen - Flst. 529/7 der Gemarkung Geroldshausen - eingetragen im Grundbuch von Geroldshausen, Blattstelle 606 Definition Verkehrswert (Marktwert) gem. § 194 BauGB: *„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."*
Verwendungszweck	Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungsstichtag (zugleich Qualitätsstichtag)	14.11.2025
Tag der Ortsbesichtigung	14.11.2025
Gemarkung	Geroldshausen
Flurstück/Kurzbeschrieb/Fläche	Flst. Nr. 529/7 — Josef-Schlicht-Straße 8 $^1/_6$ Bauplatz — 459 m²
Kurzbeschrieb	Das Bewertungsgrundstück befindet sich ca. 5 km südlich des zentralen Marktplatzes von Wolnzach und zugleich im Osten des Ortsteils Geroldshausen i.d. Hallertau. Es ist mit einem voll unterkellerten Einfamilienhaus etwa aus dem Jahr 2000 mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoss sowie mit einer angebauten, unterkellerten Garage bebaut. Das Wohnhaus sowie die Garage befindet sich in einem guten Originalzustand. Instandhaltungsstau sowie Mängel und Schäden sind kaum vorhanden. Es handelt sich oberhalb des Unter- bzw. Kellergeschosses um eine Holzkonstruktion. Das Gebäude wurde gemäß Auskunft als KfW-Maßnahme gefördert, was darauf hindeutet, dass der Energiestandard des Hauses zum Wertermittlungsstichtag immer noch gut ist, wenn er auch nicht mehr dem aktuellsten Stand entspricht.
Wohn-/Nutzungsflächen (WF/NUF)	

Zusammenfassung	WF	NUF
WH Erdgeschoss (EG)	79 m²	
WH Dachgeschoss (DG)	70 m²	
WH Untergeschoss (UG)	14 m²	72 m²
Summe anrechenbare Flächen	**163 m²**	**72 m²**

Nutzung	Zum Wertermittlungsstichtag war das Bewertungsgrundstück **eigengenutzt.**

Vermeintliches Zubehör	Als vermeintliches Zubehör wurden bewertet - Einbauküche - Einbauschränke in Dachschräge
Vermeintliche Betriebsausstattung	Als vermeintliche Betriebsausstattung wurde bewertet - Photovoltaikanlage auf dem Hausdach (für Eigenstromversorgung)

1.1 Grundbuch

Es werden nur die für die Wertermittlung relevanten Passagen wiedergegeben.

Amtsgericht	Pfaffenhofen a.d. Ilm		
Grundbuch von	Geroldshausen		
Blattstelle	606		
Flurstück / Kurzbeschrieb / Größe	lfd. Nr. 1-2)	gelöscht	
	lfd. Nr. 3)	Flst. 529/7, Josef-Schlicht-Straße 8 1/6 Bauplatz	459 m²
Lasten Abteilung II	lfd. Nr. 1-4)	gelöscht	
	lfd. Nr. 5)	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet wegen Aufhebung der Gemeinschaft (Amtsgericht Ingolstadt -Volls, AZ: 2 K 13/25); eingetragen am 15.04.2025.	
Lasten Abteilung III	Die hier eingetragenen Verbindlichkeiten werden üblicherweise beim Verkauf gelöscht oder durch die Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei der Beleihung berücksichtigt. Sie beeinflussen also nur den Barpreis und nicht den Verkehrswert und sind daher in dieser Verkehrswertermittlung irrelevant.		
Grundbuchauszug vom	25.06.2025 (zuletzt geändert am 15.04.2025)		

1.2 Vorbemerkungen

Dieses Gutachten wurde in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) erstellt.

Anlässlich des Ortstermins war eine **Besichtigung der Innenräume des Hauses sowie der Garage möglich,** sodass Feststellungen bzw. Annahmen über die Beschaffenheit des Bewertungsgrundstücks getroffen werden können. Die Innenbesichtigung erfolgt in möbliertem Zustand, sodass einige Bereiche nicht ungehindert zugänglich und/oder nur eingeschränkt einsehbar waren.

Die folgende Wertermittlung basiert auf den in den tatsächlich besichtigten Bereichen gemachten Feststellungen sowie der gegebenen rechtlichen und wirtschaftlichen Situation. Für die Bewertung wurden die in diesem Gutachten aufgeführten Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt. Die Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit der vorgelegten Unterlagen und Kopien sowie der gegebenen Auskünfte wird vorausgesetzt.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und Einrichtungen der Kommunalverwaltung wurden Auskünfte eingeholt. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können gemäß der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Bei Verwendung derartiger Äußerungen oder Auskünfte kann keine Gewähr für die Richtigkeit übernommen werden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen bestehender Anlagen oder Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten ausschließlich durch Inaugenscheinnahme. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, vorliegenden Unterlagen oder auf Annahmen beruhen.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Untersuchungen des Baugrunds, auch auf Altlasten, wurden nicht durchgeführt. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, Bauteile und Eigenschaften von Grund und Boden vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich der Beeinträchtigung der Gesundheit von Nutzern und Bewohnern) gefährden. Dem Gutachten liegen, wenn nicht gesondert erwähnt, keine Untersuchungen hinsichtlich Baustatik, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge sowie Rohrfraß zugrunde.

Wenn keine anderslautenden Unterlagen/Informationen vorliegen sollten, wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren und dergleichen, die möglicherweise Wert beeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Zur Erschließungsbeitragssituation wird gesondert Stellung genommen.

Angaben über die Marktbedingungen einschließlich der wirtschaftlichen, stadtplanerischen und stadtpolitischen Einflüsse sowie andere Marktdaten stammen aus Quellen von Kommunalbehörden sowie privaten und öffentlichen Institutionen und aus der einschlägigen Literatur.

Es wird von der Verlässlichkeit dieser Angaben ausgegangen, für ihre Richtigkeit kann aber keine Haftung übernommen werden.

Zur Ermittlung von Mietflächen, Bauzahlen und Ähnlichem mehr, wurden die Planungsunterlagen zum Bauantrag zugrunde gelegt und anhand von Erfahrungs- und Überschlagswerten, örtlichen Stichprobemaßen oder anderen geeigneten Kontrollen überprüft oder ermittelt. Eine Gewähr diesbezüglich wird ausgeschlossen.

Eventuell bestehende Mietverträge wurden nicht hinsichtlich ihrer rechtlichen Wirksamkeit hin überprüft. Eine Gewähr diesbezüglich wird ausgeschlossen. Bei Wertermittlungen im Rahmen von Zwangsversteigerungen wird grundsätzlich Mietfreiheit zugrunde gelegt.

1.3 Grundlagen

Zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Auftrag AG Ingolstadt 2 K 13/25 vom 12.06.2025
- Beschluss AG Ingolstadt 2 K 13/25 vom 12.06.2025

Sonstige Unterlagen und Informationen

- Amtlicher Lageplan Vermessungsamt vom 21.06.2025
- Kopie Grundbuchauszug vom 25.06.2025
- schriftliche Auskünfte Gutachterausschuss vom 23.09.2025
- Auskünfte des LRA PAF/Ilm – Immissionsschutz vom 15.07.2025
- Auskünfte/Planunterlagen der Kommunalverwaltung vom 11.09.2025
- Auskünfte Gemeinde Schweitenkirchen zu KAG-Beitragssituation vom 06.08.2025

Ende der Recherchen am 23.09.2025

1.4 Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung

Kleiber
Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage von 2023

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB
Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, Beck-Texte

Mit den weiteren Inhalten:
Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV
ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA
Baunutzungsverordnung – BauNVO

NHK 2010
Normalherstellungskosten 2010,
Herausgegeben als Anhang der ImmoWertV

Die obige Listung stellt nur einen Auszug aus den wesentlichen Werken der Bewertungsliteratur dar. Auf eine umfangreichere Auflistung wurde verzichtet.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Standort und Lage

2.1.1 Makrolage

Geroldshausen liegt fast mittig im Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm. Der Landkreis liegt im nördlichen Teil des Regierungsbezirks Oberbayern und im Hopfenland Hallertau im Dreieck München, Ingolstadt und Augsburg. Der Landkreis grenzt im Uhrzeigersinn im Nordwesten beginnend an die kreisfreie Stadt Ingolstadt und an die Landkreise Eichstätt, Kelheim, Freising, Dachau, Aichach-Friedberg und Neuburg-Schrobenhausen an.

Im Landkreis leben rund 131.000 Einwohner (12/2024), wobei die Einwohnerzahl seit Jahren stetig steigt, was insbesondere am überdurchschnittlichen Wirtschaftswachstum, der geringen Arbeitslosenquote, aber auch der Attraktivität und Vielseitigkeit des Landkreises liegt. Man erreicht im Umkreis von rund 100 km ein Einzugsgebiet mit 8 Millionen Verbrauchern, darunter die Ballungsräume München und Nürnberg.

Dabei profitiert insbesondere der südliche Teil des Landkreises von der Nähe zur Landeshauptstadt München mit seiner enormen Wirtschaftskraft und der nördliche Teil von der in Ingolstadt ansässigen Firma Audi AG und deren Zulieferbetrieben im Umland. Aber auch die westliche Landkreisregion zu Aichach-Friedberg und Augsburg gewandt ist in wirtschaftlicher Hinsicht attraktiv.

Auch die wirtschaftliche Bedeutung des Landkreises Pfaffenhofen selbst nimmt immer mehr zu. Neben dem Schwerpunkt der Luftfahrt, besetzt durch das Airbus-Werk und die Wehrtechnischen Dienststelle 61 der Bundeswehr für Luftfahrzeuge am Flugplatz in Manching, ist die Wirtschaft breit gefächert aufgestellt. Baby- und Diätnahrungshersteller Hipp, Daiichi Sankyo Europe als Pharmaunternehmen, Panasonic Electric Works aus der Elektronikbranche, Müllerbräu ein überregionales Brauhaus und E.ON Bayern AG der Energieversorger, um nur einige zu nennen, runden den Branchenmix im Landkreis ab.

Die Donau von Westen nach Osten und die Ilm und Paar von Süden nach Norden durchfließen den Landkreis Pfaffenhofen. Im Hügelland wird vorwiegend Hopfen angebaut. Diese Landschaft ist auch als das „Grünfeld" der Hallertau bekannt.

Die Verkehrsanbindung ist dank der Autobahn A9 (Richtung Nürnberg und München), der größten deutschen Nord-Süd-Achse, als gut zu bezeichnen. Auch die neue ICE-Strecke München-Nürnberg führt durch den Landkreis (Zustieg am Bahnhof Ingolstadt). Die Flughäfen München und Nürnberg sind jeweils in einer Stunde zu erreichen und auch der Binnenhafen Kelheim (Main-Donau-Kanal) durchzieht den Landkreis und liegt ca. 50 km von Manching entfernt.

Der Markt Wolnzach wurde urkundlich erstmals im Jahr 756 erwähnt und liegt im größten zusammenhängenden Hopfenanbaugebiet der Welt, mit rund 12.000 Einwohnern, Stand 12/2024.

Das Pfarrdorf Geroldshausen ist seit 1978 ein Ortsteil von Wolnzach und hat knapp 1.500 Einwohner (Stand 05/2022).

2.1.2 Mikrolage

Lage örtlich
Das Bewertungsobjekt liegt in der Marktgemeinde Wolnzach, im Ortsteil Geroldshausen, ca. 5 km südlich von Wolnzach.

Bedeutende Städte und Gemeinden im Umkreis von Wolnzach und Geroldshausen sind im Norden Geisenfeld (ca. 7 km) und im Nordwesten Ingolstadt (ca. 25 km), im Westen die Stadt Schrobenhausen (rd. 35 km), im Südwesten Pfaffenhofen a. d. Ilm (ca. 13 km) und im Osten die Stadt Mainburg (ca. 17 km).

Verkehrslage
Die überregionale Anbindung von Geroldshausen erfolgt vornehmlich über die Autobahn A9 (München-Nürnberg) und A93 (Wolnzach-Regensburg) mit den jeweils rd. 3 km nördlich bzw. westlich gelegenen Anschlussstellen „Wolnzach" und „Holledau". Ansonsten erfolgt die Anbindung über regionale Ortsverbindungsstraßen.

Öffentliche Verkehrsmittel
Der Ortsteil Geroldshausen ist in keinem Busliniennetz eingebunden. Es gibt lediglich eine Schulbuslinie nach Wolnzach sowie einen kostenlosen Bürgerbus, jedoch mit Einschränkungen.

Der nächstgelegene Anschluss an das Netz der Deutschen Bahn AG befindet sich in Rohrbach, etwa 10 km nordwestlich des Bewertungsobjekts.

Der internationale Flughafen München mit einer Entfernung von rund 60 km wird in rund 50 min Fahrzeit über die A9, A92 erreicht. Der Flughafen Nürnberg befindet sich knapp 130 km entfernt.

Erreichbarkeit der Einrichtungen für den täglichen Bedarf
In Geroldshausen gibt es nur eine Bäckereifiliale. Im Hauptort Wolnzach gibt es darüber hinaus die üblichen Geschäfte für den täglichen Bedarf wie Supermärkte und Fachgeschäfte. Ärzte und Apotheken gibt es dort auch. Die nächstgelegenen Krankenhäuser befinden sich in Pfaffenhofen und in Ingolstadt.

Kindergärten und Schulen
Der Kindergarten „Sonnenblume" in Wolnzach befindet sich rd. 5 km vom Bewertungsobjekt entfernt, weitere Kindergärten gibt es im Hauptort Wolnzach.

Die Grund- und Mittelschule befindet sich etwa 5 km entfernt vom Bewertungsgrundstück in der Ortsmitte von Wolnzach. Weiter gibt es hier noch das Hallertau Gymnasium. Sonstige weiterführende Schultypen finden sich im weiteren Landkreisgebiet.

Umwelteinflüsse
Das Bewertungsgrundstück liegt im Süden fast unmittelbar am Ufer des Asbachs sowie zugleich in einer Geländesenke und befindet sich in einem wassersensiblen Bereich. Damit sind Umwelteinflüsse durch Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände möglich. Ansonsten sind die üblichen Umwelteinflüsse gegeben, wie sie im ländlichen Bereich auftreten können.

Wohnlage
Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich östlich des Ortskerns sowie nördlich der Hauptstraße von Geroldshausen.

Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden und im weiteren Umfeld auch aus landwirtschaftlichen Hofstellen.

Unter Berücksichtigung der tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten und der Immissionsbelastungen ist insgesamt eine **einfache bis mittlere Wohnlage** gegeben.

2.2 Grundstücksgestalt und Topographie

Das Bewertungsgrundstück Flst. 529/7 ist aus nördlicher Richtung über die Josef-Schlicht-Straße erschlossen.

Es handelt sich um ein Einfamilienhausgrundstück und weist eine fast rechteckige/trapezartige Formgebung auf. Die Straßenfrontlänge im Norden beträgt rd. 18 m und die mittlere Grundstückstiefe rd. 30 m. Ganz im Süden am Asbach verjüngt sich die Grundstücksbreite auf ca. 13 m.

Die Topographie weist eine deutliche Hanglage nach Süden auf, wobei der nördliche Vorgartenbereich sowie der südliche Gartenbereich für sich betrachtet jeweils weitgehend eben ausgebildet sind.



Auszug aus dem amtlichen Lageplan mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks

2.3 Bodenbeschaffenheit

2.3.1 Baugrund

Hinsichtlich der Qualität des Baugrunds ist nichts bekannt, da keine Bodenuntersuchungen durchgeführt wurden. Aufgrund der Tatsache, dass bei Inaugenscheinnahme von außen keine außergewöhnlichen Setzrisse an den baulichen Anlagen festgestellt wurden, welche auf den Baugrund zurückzuführen wären, können normale Gründungsverhältnisse unterstellt werden.

Für das Bewertungsgrundstück wird ungeprüft ein **tragfähiger Untergrund von ortsüblicher Beschaffenheit** unterstellt.

2.3.2 Altlasten / Bodenverunreinigung

Gemäß Auskunft des Umweltamts ist das Bewertungsgrundstück nicht im Altlastenverzeichnis des Bayerischen Landesamtes für Umwelt registriert. Aus der Ortsbesichtigung konnten vor Ort keine Hinweise bezüglich Bodenverunreinigungen festgestellt werden.

Für die Wertermittlung wird im Weiteren **ein altlastenfreier Zustand unterstellt.**

2.4 Bebauung / Nutzung / Grundrisse / Flächen

Das Bewertungsgrundstück ist aus nördlicher Richtung über die Josef-Schlicht-Straße erschlossen. Es ist mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaut.

2.4.1 Wohnhaus

Das Wohnhaus ist überwiegend im nördlichen Grundstücksbereich situiert. Die Gartenfläche erstreckt sich vornehmlich südlich des Wohnhauses, Vorgarten und Zufahrt/Zugang liegen im Norden.

Grundfläche	ca. 14,00 m x 7,125 m (Planangaben)	
Geschosse	Keller-/Untergeschoss	KG/UG
	Erdgeschoss	EG
	Dachgeschoss	DG

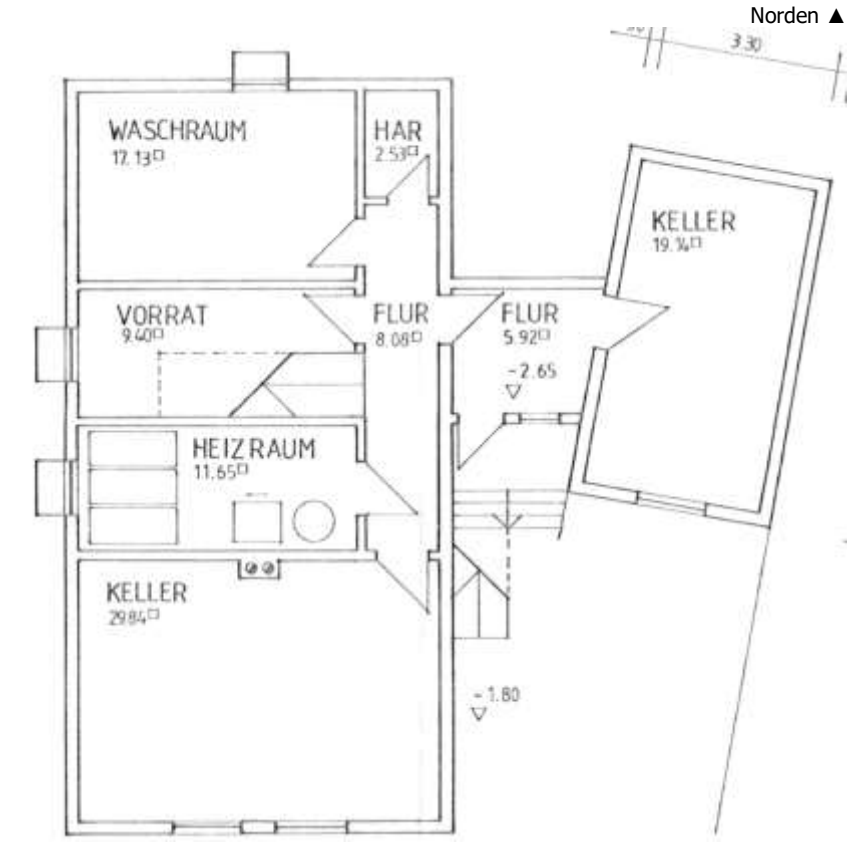
<u>Wohn- und Nutzungsflächen (WF / NUF)</u>
Für die Ermittlung der Wohn- und Nutzungsflächen (WF / NUF) wurden vorrangig die Flächenermittlung zum Bauantrag herangezogen.

Terrassen- und Balkonflächen bzw. Loggien, falls vorhanden, werden von der Wohnflächenermittlung entnommen bzw. wurden vor Ort gemessen oder anhand von Fotounterlagen geschätzt und analog zur WoFlV, der ortsüblichen Anrechnung und der Flächengrößen mit 1/4 ihrer Grundflächen berücksichtigt.

Da die Flächenmaße auf Rohbaumaßen basieren, wird in Anlehnung an die DIN 283 für Verputz- und Wandverkleidungsflächen ein Pauschalflächenabzug von -3 % vorgenommen.

Für die Richtigkeit der Wohnflächenangaben wird keine Gewähr übernommen.

Untergeschoss (UG)



Wohnhaus - Grundriss UG

Im Untergeschoss gibt es neben Funktions- und Technikräumen einen wohnraumähnlich ausgebauten, beheizten Kellerraum im Süden.

Flächenermittlung UK/KG
Der südliche Kellerraum wird aufgrund seiner Ausstattung zu ½ seiner Fläche als Wohnfläche (WF) gewertet. Die verbleibenden Räume sind als Nutzflächen (NUF) erfasst. Die Flächenangaben sind aus dem Grundrissplan entnommen, da die Wohnflächenermittlung zum Bauantrag das Kellergeschoss nicht miterfasst.

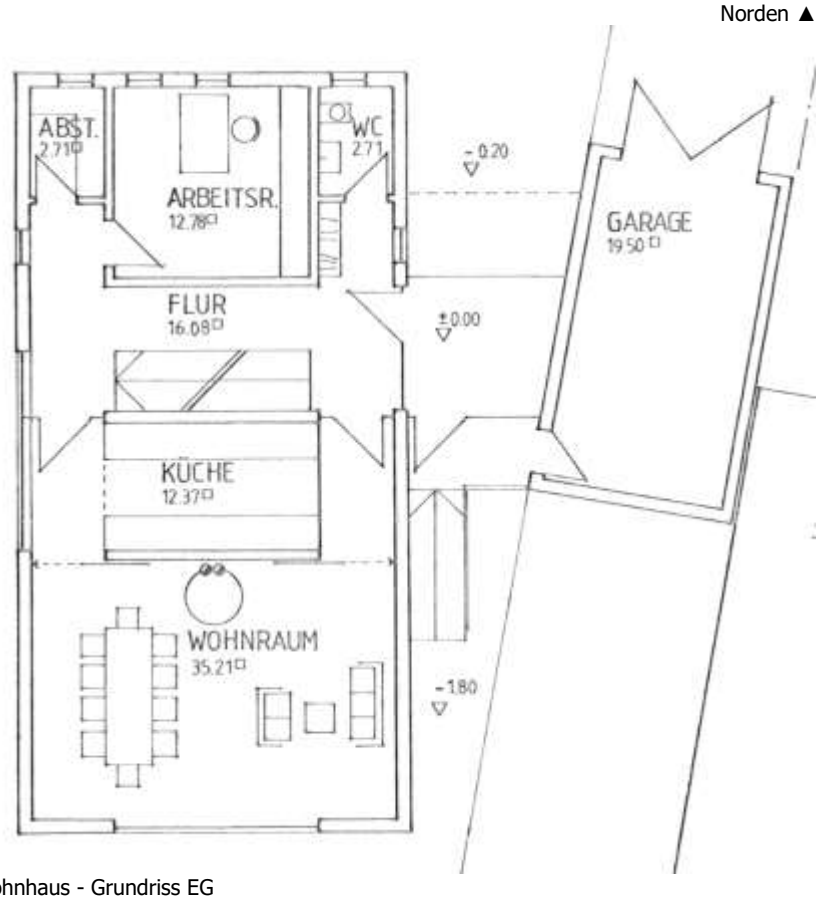
Die unterkellerte Garage wird in dieser Flächenermittlung miterfasst.

Flächenermittlung UG/KG

Nr.	Raumbezeichnung (**tatsächl. Nutzung*)	Ansatz	WF	NUF
1	Flur	gem. Planangabe		8,08 m²
2	Wasch-/Hausanschluss	gem. Planangabe		19,66 m²
3	Vorrat	gem. Planangabe		9,40 m²
4	Heizraum	gem. Planangabe		11,65 m²
5	Keller zu 1/2 (**Hobby*)	29,84*0,5	14,92 m²	
6	Zwischenflur	gem. Planangabe		5,92 m²
7	Kellerraum Garage	gem. Planangabe		19,14 m²
	Flächensummen I		14,92 m²	73,85 m²
	abzgl. Putz/Verkleidungsflächen -3 %		-0,45 m²	-2,22 m²
	Flächensummen II		14,47 m²	71,63 m²
	Anrechenbare Flächen	**rd.**	**14 m²**	**72 m²**

Erdgeschoss (EG)

Norden ▲



Wohnhaus - Grundriss EG

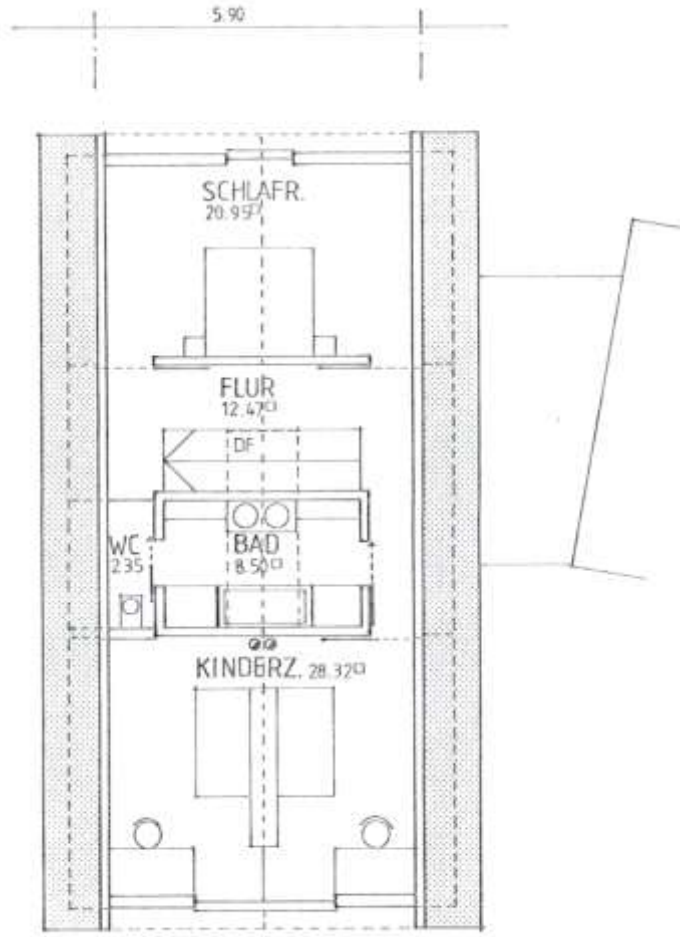
Im Erdgeschoss gibt es neben der Küche zwei Wohnräume (Wohn-/Essraum, Arbeitszimmer).

Flächenermittlung EG

Nr.	Raumbezeichnung (*tatsächl. Nutzung*)	Ansatz	WF	NUF
1	Flur	gem. WFL-Berechnung	16,08 m²	
2	WC	gem. WFL-Berechnung	2,71 m²	
3	Arbeitsraum	gem. WFL-Berechnung	12,78 m²	
4	Abstellraum	gem. WFL-Berechnung	2,71 m²	
5	Küche	gem. WFL-Berechnung	12,37 m²	
6	Wohnraum	gem. WFL-Berechnung	35,21 m²	
	Flächensummen I		81,86 m²	
	abzgl. Putz/Verkleidungsflächen -3 %		-2,46 m²	
	Flächensummen II		79,40 m²	
	Anrechenbare Flächen	**rd.**	**79 m²**	

Dachgeschoss (DG)

Norden ▲



Wohnhaus - Grundriss DG

Im Dachgeschoss befinden sich zwei Schlafräume und das Bad.

Flächenermittlung DG

Nr.	Raumbezeichnung (*tatsächl. Nutzung*)	Ansatz	WF	NUF
1	Flur	gem. WFL-Berechnung	12,47 m²	
2	Bad/WC	gem. WFL-Berechnung	10,85 m²	
3	Schlafraum	gem. WFL-Berechnung	20,95 m²	
4	Kinderzimmer	gem. WFL-Berechnung	28,32 m²	
	Flächensummen I		72,59 m²	
	abzgl. Putz/Verkleidungsflächen -3 %		-2,18 m²	
	Flächensummen II		70,41 m²	
	Anrechenbare Flächen	**rd.**	**70 m²**	

2.4.2 Garage

Die Garage ist östlich vom Wohnhaus als Grenzbau platziert. Die Zufahrt ist im Mittel ca. 5 m von der Straßenkante zurückversetzt und erfolgt von Norden. Sie ist unterkellert, wobei der Keller nur über das Kellergeschoss des Wohnhauses oder über eine Kelleraußentür betreten werden kann.

Grundfläche (EG)	ca. 3,75 m x 6,50 m (Planangaben)
Geschosse	Untergeschoss UG Erdgeschoss EG

Die Grundrisspläne der Garage sind bei den Plandarstellungen des Wohnhauses mit enthalten.

Flächenermittlung KG
Die Flächenermittlung des Untergeschosses ist beim Wohnhaus mit enthalten, weil dieser Raum vom Wohnhaus erschlossen ist.

Garage
1 Pkw-Garagenstellplatz

2.4.3 Zusammenfassung der Wohnflächen

Zusammenfassung	WF	NUF
WH · Erdgeschoss (EG)	79 m²	
WH · Dachgeschoss (DG)	70 m²	
WH · Untergeschoss (UG)	14 m²	72 m²
Summe anrechenbare Flächen	**163 m²**	**72 m²**

2.5 Erschließung

Die Erschließung erfolgt aus nördlicher Richtung von der Josef-Schlicht-Straße aus.

Die Zu- und Ableitungen des Bewertungsgrundstücks führen gemäß den örtlichen Gegebenheiten ebenfalls zur Josef-Schlicht-Straße. Die Straßenoberfläche ist zum Wertermittlungsstichtag asphaltiert; befestigte Bürgersteige sind teilweise beidseits der Straße vorhanden.

In der Straße befinden sich die Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Wasser und Abwasser.

Das Grundstück ist im Bestand **voll erschlossen.**

3 Rechtliche Gegebenheiten

3.1 Planerische Ausweisung / Bauleitplanung

Das Bewertungsgrundstück liegt im Einflussbereich des nach § 34 BauGB gültigen Ortsinnenbereichs gemäß § 34 BauGB. Das Flurstück ist im Flächennutzungsplan mit Stand 09.07.2015 wie folgt dargestellt:

▲ Norden



Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit ungefährerer Lagekennzeichnung des Bewertungsgrundstücks (blaue Markierung)

Der Flächennutzungsplan stellt das Bewertungsgrundstück im nördlichen Bereich als **„Dorfgebiet" (MD)** dar:

"§ 5 BauNVO: (1) Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen. (2) Zulässig sind 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, 2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, 3. sonstige Wohngebäude, 4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, 5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 6. sonstige Gewerbebetriebe, 7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, 8. Gartenbaubetriebe, 9. Tankstellen. (3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 zugelassen werden."

<u>Maß der baulichen Nutzung</u>
Das zulässige Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der üblichen Umgebungsbebauung im Sinne von § 34 BauGB.

3.2 Entwicklungszustand

Das Bewertungsgrundstück entspricht dem Entwicklungszustand eines **baureifen Landes gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV.**

3.3 Baugenehmigung

Von der Kommunalverwaltung wurde folgende Baugenehmigung mitgeteilt:

„Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garagen" – Genehmigungsbescheid LRA PAF BV Nr. II 19990077 vom 26.03.1999

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine signifikanten genehmigungspflichtigen Abweichungen der örtlichen Gegebenheiten gegenüber den Plandarstellungen festgestellt.

Der Wertermittlung wird ein **bauaufsichtlich genehmigter Zustand zugrunde gelegt.**

3.4 Abgaben- und Beitragsrechtlicher Zustand

Wie in Ziffer 2.5 festgestellt, ist das Bewertungsgrundstück voll erschlossen. Die Kommunalverwaltung und der zuständige Wasser-/Abwasserzweckverband haben auf Anfrage bestätigt, dass für das Bewertungsgrundstück die Ersterschließung nach dem BauGB und nach dem KAG vollständig abgegolten sind. Weiter wurden Erhebungen für Verbesserungsbeiträge genannt für:

1) Entwässerungseinrichtung
Der Abwasserzweckverband Geisenhausen-Geroldshausen teilt auf Anfrage mit, dass ein Verbesserungsbeitrag für die Verbesserung und Erneuerung der Entwässerungseinrichtung erhoben wird. Die Bekanntgabe der Verbesserungssatzung erfolgte am 28.07.2025 mit folgenden vorläufigen Beitragssätzen:

1. 0,24 €/m² Grundstücksfläche
2. 13,10 €/m² Geschossfläche

Für Grundstücke, von denen kein Niederschlagswasser eingeleitet werden darf, wird der Grundstücksflächenbeitrag nicht erhoben.

Anmerkung | Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung ist bereits bekannt, dass die Verbesserungsbeiträge in drei Raten erhoben werden (Herbst 2025, Frühjahr 2026 und Herbst 2026) mit einem geschätzten Gesamtbetrag von 4.253,35 €.

Die Verbesserungsbeiträge sind bis zum Wertermittlungsstichtag noch nicht in Rechnung gestellt worden. Siehe diesbezüglich Ziffer 11.4.1.

Der Wertermittlung wird abgesehen von den Verbesserungsbeiträgen ein **erschließungsbeitragsfreier Zustand (ebf) zugrunde gelegt.**

3.5 Abgeschlossenheitsbescheinigung

Das Bewertungsgrundstück ist nicht aufgeteilt und **besteht nur aus einer rechtlichen Einheit.**

3.6 Denkmalschutz

Die Eintragung in die Denkmalschutzliste stellt eine zulässige öffentlichrechtliche Beschränkung des Grundeigentums dar. Diese Beschränkung zählt zu den faktischen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten von Grundstücken, die den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB und § 3 WertV beeinflussen können.

Besonders wird der Wert durch ein Instandsetzungs- und Instandhaltungsgebot sowie ein Abbruchverbot wesentlich beeinflusst. Der Denkmalschutz kann sich insbesondere auf den Bodenwert, den Wert der baulichen Anlagen und den Wert der sonstigen Anlagen auswirken.

Gemäß der Denkmalschutzliste[1] des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege besteht **kein Denkmalschutz**.

[1] http://geoportal.bayern.de

3.7 Hochwasserlage

Gemäß dem Informationsdienst UmweltAtlas Naturgefahren des Bayerischen Landesamts für Umwelt liegen für das Bewertungsgrundstück keine Informationen zum vorläufig gesicherten bzw. festgesetzten Überschwemmungsgebiet vor.

Allerdings befindet sich das Bewertungsgrundstück in einem **„wassersensiblen" Bereich** und somit kann eine Hochwassergefahr nicht ausgeschlossen werden.

4 Baubeschreibung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Baubeschreibung **nicht jedes Detail** erfasst. Es werden hier nur die wesentlichen wertrelevanten Zustandsmerkmale aufgenommen, wie sie für die Bewertung des Objektes für erforderlich sind.

4.1 Wohnhaus - Allgemein



Ansicht des Wohnhauses aus nordwestlicher Richtung

Art des Gebäudes	Einfamilienhaus mit Garage	
Geschosse	Unter-/Kellergeschoss	lichte RH ca. 2,32 m, gemessen
	Erdgeschoss	lichte RH ca. 2,48 m UK_{Balken}, gemessen
	Dachgeschoss	lichte RH bis First ca. 4,25 m, gemessen
Baujahr	ca. 2000	nach Angabe
Modernisierungen/Renovierungen	keine	
Konstruktionsart (lt. Baubeschreibung)	UG	Massivbauweise Beton (wasserdichte Wanne)
	EG/DG	Leichtbauweise Holz
Decken (lt. Baubeschreibung)	Holzbalkendecken	
Fundamente	überwiegend Streifenfundamente/Bodenplatte aus Ortbeton	
Außenwände (lt. Bauplan/Baubeschreibung)	<u>Untergeschoss/Sockel</u>	
	Art der Ausführung	Massivwände, 30 cm aus Beton („WU"-Beton)
	Oberflächen/Farben	Verputz, Anstrich hell
	<u>Erd-/Dachgeschoss</u>	
	Art der Ausführung	Holzständerwände, 25 cm
	Oberflächen/Farben	Holzlatten waagrecht, Anstrich getönt; auf der Nord- und Westseite ist in die Fassade eingefräst der Psalm „Copiosa apud eum redemptio"
Dach	Art der Ausführung	Satteldach mit ca. 45° Dachneigung (lt. Plan)
	Konstruktion	handwerklicher Holzdachstuhl
	Dachhaut	Biberschwanz-Dachziegel
	Dachüberstand	Traufseiten ca. 0,50 m (geschätzt)
		Giebelseiten ca. 0,20 m (geschätzt)

	Entwässerung	Dachrinnen u. Fallrohre aus Blech	
	Dachflächenfenster	Firstverglasung, Länge ca. 3,50 m (geschätzt)	
	Kamin ü. Dach	verblecht	
	Dachaufbauten	Photovoltaikmodule im Osten und Westen	
Treppen KG-EG-DG	Art der Ausführung	Metallwangenkonstruktion mit Holzstufen	
	Form	gerade	
	Beläge	Trittstufen	Holz
		Setzstufen	keine
	Geländer/Brüstungen	UG-EG	beidseits Wandscheiben, Holzhandlauf
		EG-DG	Wandscheibe, Metallgeländer mit Holzhandlauf
Aufzug	-		
Fenster- und Fenstertüren	<u>UG (teilweise)/EG/DG</u>		
	Art der Ausführung	Holzrahmenfenster	
	Oberflächen Rahmen	Holz mit Farbloslasur, im UG mit waagrechter Sprosse	
	Verglasung	Zweischeibenisolierverglasung	
	Beschläge	Dreh-/Kippbeschläge tlw. festverglast	
	Fensterbänke	raumseitig	Holz
		außenseitig	Blech
	Sonnenschutz	überwiegend	kein außenliegender Sonnenschutz, Bretterläden Süden (EG/DG)
	<u>KG (teilweise)</u>		
	Art der Ausführung	Kunststoffrahmenfenster	
	Oberflächen Rahmen	weiß	
	Verglasung	Zweischeibenisolierverglasung	
	Beschläge	Dreh-/Kippbeschläge	
	Fensterbänke	raumseitig	Kunststoffleibung allseitig
		außenseitig	n. b.
	Sonnenschutz	-	
Eingangstür	<u>Erdgeschoss</u>		
	Art der Ausführung	Holzrahmenelement, Drehtür mit Seitenfenstern	
	Oberflächen Rahmen	Holz mit Farbloslasur	
	Verglasung	Seitenfenster festverglast, klar	
	Beschläge	Drehbeschlag	
	Einbausituation	Einbau in Türleibung Ostseite, überdacht Höhenlage 2 Stufen über angrenzenden Geländeniveau	
Innenwände	Art der Ausführung	UG/KG	Mauerwerkswände (Annahme)
		EG/DG	Holz-Ständerkonstruktion

4.2 Innenausstattung

Standard | **durchschnittlich**

Unter-/Kellergeschoss

<u>Kellerräume allgemein</u>	
Böden	helle Bodenfliesen, Korkbodenbelag
Wände	Verputz, Anstrich weiß
Decken	Verputz, Anstrich weiß
<u>Ausstattung</u>	
Heizraum	Heizungsanlage, Warmwasser-Standspeicher, 3 x Öltanks
Waschraum	Anschlüsse für Waschmaschine/Trockner, Bodenablauf, Ausgussbecken, Hauspumpe für Toilettenspülung, Wandheizkörper
Hausanschluss	PV-Anlagentechnik inkl. Batteriespeicher, Stromanschluss, Sicherungs-/Zählerkasten
südl. Kellerraum (Hobby)	Wandheizkörper

Erdgeschoss

<u>Wohnräume allgemein</u>	
Böden	Natursteinböden bzw. Holzdielenböden
Wände	Verputz/Spachtelung, Anstrich hell bzw. getönt
Decken	Holz (Deckenunterkonstruktion mit Schalung)
Ausstattung/Sonstiges	Wohnen | Kaminofenanschluss vorhanden
<u>Küche</u>	
Boden	Holzdielenboden
Wände	Verputz/Spachtelung, Anstrich hell/getönt, Küchenzeilenrückwand Glas
Decke	Holz (Deckenunterkonstruktion mit Schalung)
Ausstattung	Standardanschlüsse vorhanden
<u>WC</u>	
Boden	Natursteinboden
Wände	Verputz/Spachtelung, Anstrich weiß
Decke	Verputz, Anstrich weiß
Ausstattung	Wandhänge-Handwaschbecken, Wandhänge-WC m. Unterputzspülkasten

Dachgeschoss

<u>Schlafräume/Flur</u>	
Böden	Holzdielenböden
Wände	Verputz/Spachtelung, Anstrich hell bzw. getönt
Decken/Dachschräge	tlw. sichtbare Dachstuhlkonstruktion (Pfette, Zangen) / Korkbelag
<u>Bad/Dusche</u>	
Boden	Mosaik-Fliesenbelag, getönt
Wände	Verputz/Spachtelung, Anstrich weiß/getönt, tlw. halbhoch gefliest, hell
Decken/Dachschräge	Verputz/Spachtelung, Anstrich weiß/getönt, Holzpfette sichtbar
Ausstattung	2 x Wandhänge-Waschbecken, Badewanne, Wandhänge-WC mit Unterputzspülkasten, Duschkabine mit Glastür

Innentüren

<u>Zimmertüren EG/DG</u>

Art der Ausführung	Röhrenspanholztüren mit Leibungsrahmen aus Holz
Oberflächen	Echtholzfurniere

	Kellertüren	
	Art der Ausführung	Röhrenspanholztüren mit Umfassungszarge Holz
	Oberflächen	Echtholzfurniere
	Sonstiges	Stahltüre mit Stahlzarge zum Heizraum, lackiert hell
	Standard | **durchschnittlich**	
4.3 Gebäudetechnische Ausstattung		
4.3.1 Elektroinstallation und -ausstattung	Installation UG/KG	überwiegend unter Putz bzw. nicht sichtbar in den Wänden eingebracht; Sicherungs- und Zählerkasten sowie PV-Wechselrichter und Batteriespeicher im Hausanschlussraum, 1 Drehstromanschluss vorhanden
	Installation EG	überwiegend unter Putz bzw. nicht sichtbar in den Wänden eingebracht Stand Installation weitgehend original.
	Absicherungen/Zähler	durchschnittliche Anzahl an Sicherungskreise mit Sicherungsautomaten, FI-Schutzschalter vorhanden, 1 Stromzähler vorhanden
	Steckdosen	durchschnittliche Anzahl von Steckdosen und Lichtauslässen
	Telefon/Internet	Anschluss vorhanden
	Standard | **durchschnittlich**	
4.3.2 Sanitärinstallationen und -ausstattung	Installation UG/KG	sichtbar und nicht sichtbar ausgeführte Installation in bzw. auf Wänden
	Installation EG/DG	überwiegend nicht sichtbar ausgeführte Installation in Wänden bzw. in Vorwänden; Stand Installation weitgehend original.
	Ausstattung	Die Sanitärgegenstände sind in weißen oder hellen Farbtönen ausgeführt und stammen aus der Zeit der Baufertigstellung. Die Armaturen sind verchromt. Hauswasserwerk für Brauchwasserversorgung (z.B. WC-Spülung) aus Zisterne vorhanden
	Außenbereich	Regenwasserzisterne für WC-Spülung vorhanden (Auskunft)
	Zähler	n. b.
	Standard | **durchschnittlich**	

4.3.3 Ausstattung Heizung / Warmwasser	Heizsystem	Zentralheizung für die Heiz- und Warmwasserversorgung mit Solarunterstützung (2 Solarpaneele auf dem Dach der Garage)
	Brennstoff	Öl
	Heizkessel	Fabr. Buderus, Baujahr 1999 (gemäß Auskunft)
	Warmwasserspeicher	separater Standspeicher
	Brennstofflagerung	3 Kunststofftanks mit je 1.500 l, Fabrikat Roth, abgemauert (Auffangwanne)
	Raumheizungen KG	Wandheizkörper im Hobbyraum Süd
	Raumheizungen DG/DG	Wandheizung in den Außenwänden zusätzlich Wandheizkörper überwiegend in Wohnräumen
	Sonstiges	Kaminanschluss (EG Wohnen) vorhanden
	Standard | **durchschnittlich**	
4.3.4 Ausstattung Lüftung	Art der Lüftung	Fensterlüftung
	Standard | **einfach bis durchschnittlich**	
4.4 Energieausweis	Ein Energieausweis **liegt nicht vor.**	

4.5 Garage – Allgemein



Ansicht der Garage aus nordöstlicher Richtung

Art des Gebäudes	Garagengebäude mit Eingangsüberdachung	
Geschosse	Kellergeschoss (UG)	lichte RH nicht bekannt, Zugang lediglich über den Zwischenflur des Wohnhauses möglich
	Erdgeschoss (EG)	lichte RH nicht bekannt
Baujahr	ca. 2000	nach Angabe
Modernisierungen/Renovierungen	-	
Konstruktionsart (Annahme)	UG	Massivbauweise Beton (wasserdichte Wanne)
	EG	Massivbauweise Mauerwerk
Decken	über UG	Betondecken (Annahme)
Fundamente	überwiegend Streifenfundamente/Bodenplatte aus Ortbeton	
Außenwände/Fassaden (Annahme)	<u>Untergeschoss/Südseite</u>	
	Art der Ausführung	Massivwände, 30 cm aus Beton („WU"-Beton)
	Oberflächen/Farben	Verputz, Anstrich hell
	<u>Erdgeschoss und Giebelflächen</u>	
	Art der Ausführung	Mauerwerkswände, 25 cm
	Oberflächen/Farben	Holzlattenfassade waagrecht, Anstrich getönt
Dach	Art der Ausführung	flach geneigtes Dach, DN nicht bekannt
	Konstruktion	Holzkonstruktion (Annahme), Aufbau nicht bekannt
	Dachhaut	Wellplatten aus Blech
	Dachüberstand	-
	Entwässerung	Dachrinnen u. Fallrohre aus Blech, nordseitig
	Dachaufbauten	2x Solarplatten, Sattelitenschüssel
Fenster	<u>UG</u>	
	Art der Ausführung	Holzrahmenfenster wie Wohnhaus UG
	Oberflächen Rahmen	Holz mit Farbloslasur, waagrechter Sprosse
	Verglasung	Zweischeibenisolierverglasung
	Beschlag	Dreh-/Kippbeschlag
	Fensterbänke	raumseitig Holz
		außenseitig Blech

Außentüren	<u>Unter-/Kellergeschoss</u>	
	Art der Ausführung	Holztür mit Blockzarge (Annahme)
	Oberflächen Rahmen	senkrechte Holzbretter mit Farbloslasur
	Verglasung	-
	Beschläge	Drehbeschlag
	Einbausituation	Einbau in Türleibung Südseite, überdacht Höhenlage: 4 Stufen unter angrenzenden Geländeniveau
	<u>Erdgeschoss</u>	
	Art der Ausführung	Holztür mit Blockzarge
	Oberflächen Rahmen	senkrechte Holzbretter mit Farbloslasur
	Verglasung	-
	Beschläge	Drehbeschlag
	Einbausituation	Einbau in Türleibung Westseite, überdacht Höhenlage: 2 Stufen über angrenzenden Geländeniveau
Toranlage	Art der Ausführung	2 flügelige Toranlage
	Oberflächen Rahmen	Holz mit Farbloslasur, Lichtausschnitte
	Mechanismus	elektrische Öffnung/Schließung
Innenwände	-	
4.5.1 Innenausstattung	Standard | **durchschnittlich**	
Kellergeschoss		
<u>Werkstatt/Holzlager</u>		
Boden	Holzplatten aus Sperrholz	
Wände	Verputz, Anstrich weiß	
Decke	Anstrich weiß	
Ausstattung	Wandheizkörper, Starkstromsteckdose	
<u>Zwischenflur</u>		
Boden	Korkbelag	
Wände	Verputz, Anstrich weiß	
Decke	Anstrich weiß	
Erdgeschoss		
<u>Stellplatz</u>		
Boden	Fliesenbelag	
Wände	Verputz, Anstrich getönt	
Decke	Glattstrich/Spachtelung, Anstrich weiß	

4.6 Sonstige bauliche Anlagen

1. Eingangstreppe/-stufe

Art der Ausführung	Treppe mit 2 Stufen
Konstruktion	massiv (Annahme)
Form/Größe	fast rechteckig, ca. 1,50 m x 3 m (geschätzt)
Belag/Oberfläche	Rollkies vergossen, Stufenvorderkante Granit
Entwässerung	vorhanden

2. Außentreppe (EG in südl. Garten)

Art der Ausführung	Außentreppe mit 11 Steigungen
Konstruktion	Wangenkonstruktion aus Metall
Form/Größe	rechteckig, ca. 5,40 m x 1,20 m (lt. Plan)
Belag	Gitterrosttrittstufen
Geländer/Handlauf	Metall

3. Außentreppe massiv (UG)

Art der Ausführung	Außentreppe mit 4 Steigungen
Konstruktion	massiv, vermutlich Beton
Form/Größe	gerade/ ca. 2 m x 1,20 m (geschätzt)
Geländer/Brüstungen	-

4. Kellerlichtschächte

Art der Ausführung	3 x Kellerlichtschächte
Konstruktion	Kunststoff mit Gitterrostabdeckung
Form	rechteckig

5. Gartenhütte im Süden

Art der Ausführung	Gartenhütte mit Satteldach
Konstruktion	Holzbauweise
Breite	ca. 2 m x 1,50 m (geschätzt)
Fassaden	Holzbretter waagrecht, Anstrich blau getönt
Dachdeckung	Biberschwanz-Ziegeldeckung
Entwässerung	-

6. Freisitz

Art der Ausführung	Freisitz
Konstruktion	massiv, Unterkonstruktion nicht bekannt
Breite	ca. 5 m x 4 m (geschätzt)
Belag	Granitsteinpflaster

4.7 Außenanlagen

Die Außenanlagen gliedern sich in die Bereiche:

1. Zufahrt / Zugang / Vorgarten	Norden
2. Freisitzfläche	Südosten hinter der Garage
3. Privatgartenfläche	Süden

Wege / Plätze

Ausführung	befestigt	
Oberflächen	Hauszugang/-zufahrt	Rollkies vergossen
	Freisitzfläche	Granitsteine

Pflanz- und Rasenflächen

Ausführung	unbefestigt überwiegend als Rasenfläche mit vereinzelten Baumanpflanzungen und Pflanzbeeten angelegt, entlang der östlichen Nachbarsgrenze in Form eines Hochbeets

Einfriedungen

Zaunanlage	
- Nord/Süd	-
- Privatgarten Ost	Stabgitterzaun
- Privatgarten West	Betonsockel mit waagrechten Holzbrettern
- Vorgarten West	Holzzaun

Standard | **durchschnittlich**

4.8 Vermeintliches Zubehör

Das Zubehör einer Hauptsache besteht nach § 97 BGB insbesondere aus beweglichen Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen. Sie stehen in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache. Als Zubehör werden beispielsweise Maschinen oder Einrichtungsgegenstände verstanden.

Eine Einbauküche kann wesentlicher Bestandteil (BGB § 93) einer Sache (Urteil BFH DB 71, 656) sein, wenn sie fest eingebaut wurde, jedoch auch als Zubehör gelten, solange sie kein wesentlicher Bestandteil ist (Urteil BGH NJW-RR 90). Es bestehen jedoch regional unterschiedliche Verkehrsauffassungen.

Zur Ermittlung der Zeitwerte siehe Ziffer 16 ff.

4.8.1 Einbauküche

Einbauküche Bj. ca. 2000
Die Küche besteht aus zwei Küchenzeilen (ohne Oberschränke) mit Holzfronten und Arbeitsplatten aus Holz und folgenden Geräten/Einbauten:

- Herd mit Cerankochfeld und Dunstabzugshaube
- Geschirrspülmaschine
- Kühlschrank
- Küchenspüle

4.8.2 Einbauschränke Dachschräge

Einbau-Rollschrank Bj. ca. 2000
- ausziehbares Regal Kinderzimmer im Dachschrägenbereich mit Rollenlager erstelle aus Multiplex-/Furnierholzplatten mit Lasur

4.9 Vermeintliche Betriebsausstattung

Als Betriebsausstattung wird mitbewertet eine PV-Anlage auf dem Dach des Hauses

1. Baujahr	2020
2. Anzahl PV-Module	18 Module
3. Nennleistung	10 kWh
3. Betriebsart	Eigenstromversorgung mit Batteriespeicher

Zur Ermittlung des Zeitwerts siehe Ziffer 17 f.

5 Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden

Es wird darauf hingewiesen, dass die folgenden Angaben **keinen Anspruch auf Vollständigkeit** haben.

Die Beurteilung der baulichen Anlagen erfolgt **ausschließlich auf äußerem Anschein** (Anscheinnahme) und ohne die Vornahme von Bauteilöffnungen.

Die Grundsubstanz des Wohnhauses ist zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtags ca. 25 Jahre alt und nach äußerem Anschein in einem dem Alter entsprechend gutem Zustand.

Umbauten und/oder Modernisierungen wurden keine vorgenommen. Im Jahre 2020 wurde eine Photovoltaikanlage inkl. Batteriespeicher ausschließlich für den Eigenbedarf montiert (Betriebsausstattung).

Bezüglich des energetischen Standards befindet sich das Wohnhaus, das in Holzständerbauweise errichtet wurde, auf einem heute nicht mehr ganz aktuellen Stand der Technik (insbesondere die Heizungsanlagentechnik). Die Außenwände im Bestand erreichen nicht die Dämmwerte, wie sie bei Neubauten üblich sind. Eine Kelleraußendämmung ist nicht vorhanden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden folgender Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden mitgeteilt und/oder festgestellt:

Allgemein
- Holzfassaden etwas verwittert/Anstrich erneuerungsbedürftig
- Putzfassaden überwiegend vergraut bzw. verfärbt/Anstrich erneuerungsbedürftig

Wohnhaus
- Waschraum UG | Fleckenbildung an der Wand im Bereich des Hauswasserwerks
- Firstverglasung Bad/Flur DG | tlw. dunkle Verfärbungen an Holzrahmen der Dachfenster sichtbar, Leibungsverkleidung tlw. mit Wasserspuren
- Korkbekleidung der Dachschräge weist tlw. Blasenbildung auf

Garage/Eingangsbereich
- tlw. gebrochene Bodenfliesen im Stellplatzbereich
- UG Eingangsbereich | Putz-/Feuchteflecken im Wand- und Eckbereich von Wand/Decke vorhanden
- UG Eingangsbereich | Putzschäden/-abplatzungen entlang des Deckenrands

Außenanlagen
- Zugangsflächen vermoost
- UG Außentreppe stark vergraut, Rissbildung an der Stufenvorderkante sichtbar

6 Beurteilung und Vorgehensweise zur Wertermittlung

6.1 Grundrissgestaltung

Das kompakt gehaltene Wohnhaus wurde als Einfamilienhaus mit Garage errichtet. Die Wohnräume erstrecken sich über das EG und die Schlaf- bzw. Individualräume über das DG.

Das Wohn- und Esszimmer im Erdgeschoss ist großzügig gehalten, die Schlaf- und Individualräume im DG sind durchschnittlich groß, sind aber teilweise durch die Dachschrägen in der Nutzung eingeschränkt. Es gibt aber nur ein abgeschlossenes Kinderzimmer.

Unüblich ist die Anordnung der Küche und des Bads in der Gebäudemitte ohne Bezug nach außen. Das Wohn- und Esszimmer bietet zudem keinen direkten Zugang zu Freiflächen (z. B. Balkon oder Terrasse). Eine barrierefreie Nutzung ist aufgrund der geschossübergreifenden Grundrissorganisation und der hierfür zu eng bemessenen Platzverhältnissen nicht möglich.

In Bezug auf die Größe des Wohnhauses wurde in der Gesamtbetrachtung eine **durchschnittlich qualitätsvolle Grundrissgestaltung** vorgefunden.

6.2 Besonnung/Belichtung

Die Besonnung und Belichtung im gesamten Haus sind in den südlichen Wohnräumen von guter Qualität und im Norden eher durchschnittlich. Die innenliegenden Flurzonen im Untergeschoss sind bauartbedingt dunkel. Die Sanitärräume sind alle natürlich belichtet und belüftet.

6.3 Bauzustand und Modernisierung

Das Wohnhaus und die Garage weisen in sehr geringen Ausmaß Instandhaltungsstau sowie Mängel und Schäden auf; siehe hierzu Ziffer 5.

6.4 Umwelteinflüsse

Das Bewertungsobjekt weist eine ruhige Wohnlage auf. Es liegen keine Hinweise für außergewöhnliche Umwelteinflüsse vor.

6.5 Energetische Betrachtung

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Aufgrund des Baujahrs und der gebäudetechnischen Ausstattung ist von einem durchaus guten aber nicht mehr ganz zeitgemäßen energetischen Standard auszugehen.

6.6 Drittverwendung

Die Bebauung des Bewertungsgrundstücks wurde als Einfamilienhaus konzipiert und ist dafür auch prädestiniert. Eine nachhaltige Drittverwendung im Sinne einer Alternativnutzung wird nicht gesehen.

6.7 Allgemeine Wertverhältnisse

<u>Allgemeine Wirtschaftslage</u>
Insbesondere der Wirtschaftsbereich des produzierenden Gewerbes, der in Pfaffenhofen stark vertreten ist, verzeichnet eine stabile Auftragslage. Die Arbeitslosenzahlen sind die niedrigsten in Bayern. Die allgemeine Wirtschaftslage präsentiert sich zum Wertermittlungsstichtag in einer angespannten bis rezessiven Phase.

<u>Verhältnisse am Kapitalmarkt</u>
Als Folge der jahrelangen Finanzmarktpolitik und der Corona-Pandemie besteht zum Wertermittlungsstichtag eine unsichere Gesamtsituation am Kapitalmarkt.

Nach über einer Dekade niedriger Zinsen deutet sich ein Wende hin zu steigenden Zinsen an. Zum Wertermittlungsstichtag derzeit liegen aktuelle Bauzinsen mit zehnjähriger Zinsbindung bei rd. 3,5 %.

Wirtschaftliche und demographische Entwicklung
Der Landkreis Pfaffenhofen weist in den letzten Jahren eine stark positive demographische Entwicklung auf. Für Landkreis wird eine positive wirtschaftliche und demographische Entwicklung prognostiziert.[2]

6.8 Marktlage und Marktuntersuchungen

Der Immobilienmarkt im Landkreis und auch in Wolnzach wird von individuellen Wohnhausgrundstücke dominiert. Die allgemeine Lage am regionalen Immobilienmarkt **weist seit etwa Ende 2022 eine zunächst bis ca. 3. Quartal 2023 sinkende und im Anschluss stagnierende Kaufpreisentwicklung auf.**

Gutachterausschuss Immobilienmarktbericht 2023/2024
Der Gutachterausschuss dokumentiert in seinem aktuellen Marktbericht eine rückgängige Entwicklung an Vertragszahlen im Landkreis. Demnach wurden in der Zeit **zwischen 2023 und 2024** in Wolnzach insgesamt 19 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke veräußert mit folgenden statistischen Daten:[3]

Kaufpreis Minimum	265.000 €
Kaufpreis Maximum	975.000 €
Kaufpreis Mittelwert	566.538 €
Wohnfläche Mittelwert	152 m²

IVD-Preisspiegel Bayern Frühjahr
Der IVD-Preisspiegel (jeweils Frühjahr) weist für Einfamilienhäuser in Pfaffenhofen a.d. Ilm aus den Jahren 2023/2024/2025 folgende übliche Kaufpreise aus[4]:

Typ	Wohnwert	2023	2024	2025
EFH	einfach	480.000 €	410.000 €	400.000 €
EFH	mittler	560.000 €	520.000 €	500.000 €
EFH	gut	690.000 €	625.000 €	605.000 €
EFH	sehr gut	750.000 €	680.000 €	665.000 €
EFH	Spitzenwert	1.220.000 €	1.050.000 €	1.000.000 €

Aus der Zeitreihe lässt sich in den letzten drei Jahren ein fallendes Preisniveau feststellen.

Wohnungsboerse.net
Das Portal „wohnungsboerse.net" weist auf Grundlage von Immobilienanzeigen (= Angebotspreise) folgendes durchschnittliches Preisgefüge in Geroldshausen (€/m² WF) aus:

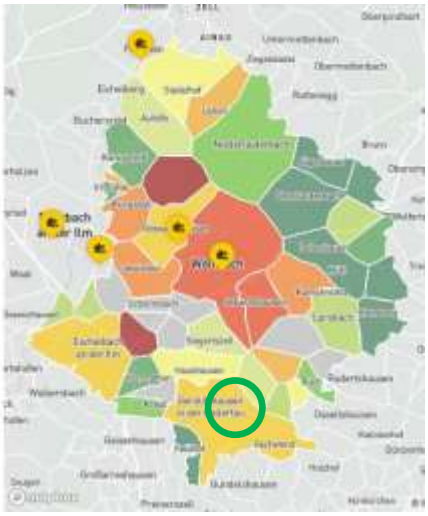
Objektgröße	Ø 2024	Ø 2025
Wohnhäuser mit Wohnfläche 100 m²	keine Angabe	3.499 €/m²
Wohnhäuser mit Wohnfläche 150 m²	keine Angabe	3.031 €/m²
Wohnhäuser mit Wohnfläche 200 m²	keine Angabe	2.452 €/m²

Immowelt.de
Das Internetportal „Immowelt.de" weist für die Marktgemeinde Wolnzach ab 2017 aus Immobilienanzeigen (= Angebotspreise) folgende Entwicklung der Durchschnittswerte (€/m² WF) für Wohnhäuser aus:

Häuser, Geroldshausen 2024 / 2025 Ø 3.381 / 3.389 €/m²

[2] http://www.wegweiser-kommune.de
[3] Gutachterausschuss Pfaffenhofen a. d. Ilm, Grundstücksmarktbericht 2020-2022, Seite 36
[4] IVD, Preisspiegel Bayern Wohnimmobilien 2023/2024/2025, Seite 15/18/19

Jahr	ø Preis pro m²	Veränderung zum Vorjahr
2026	3.375 €	-0,4 %
2025	3.389 €	+0,2 %
2024	3.381 €	+3,3 %
2023	3.274 €	-7,5 %
2022	3.539 €	-3,5 %
2021	3.667 €	+12,8 %
2020	3.251 €	+11,8 %
2019	2.907 €	-1,9 %
2018	2.963 €	+6,9 %
2017	2.772 €	-



Darstellung Preisgefüge in der Marktgemeinde Wolnzach mit ungefährer Lagekennzeichnung des Bewertungsgrundstücks (grüner Kreis), Quelle: Imnoscout24.de

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einer der mittelpreisigen Lagen von Wolnzach.

Immoscout24.de

Das Internetportal „immoscout24.de" weist für die Josef-Schlicht-Straße in Wolnzach und dem Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm zum Stand Q3/2025 aus Immobilienanzeigen (= Angebotspreise) folgende Durchschnittswerte (€/m² WF) für EFH aus:

Einfamilienhäuser, Josef-Schlicht-Straße	Ø 3.989 €/m²
Einfamilienhäuser, PAF (Kreis)	Ø 4.136 €/m²



Entwicklung von Angebotspreisen seit 1. Quartal 2022; Quelle: Immoscout24.de

Anmerkung | Die Angaben sind allgemein ausgewiesen und beinhalten sowohl ältere Objekte als auch Neubauten. Ein direkter Rückschluss aus den Marktdaten auf das Bewertungsgrundstück kann auf dieser Basis nicht erfolgen. Die Werte sollen lediglich das allgemeine Marktumfeld zum Wertermittlungsstichtag sowie allgemeine örtlichen Preis- und Wertwicklungen dokumentieren.

6.9 Marktgängigkeit

Aufgrund der örtlichen Lage sowie aufgrund der aktuellen Immobilienmarktlage zum Wertermittlungsstichtag und der sonstigen Objekteigenschaften wird von einer **durchschnittlichen Marktgängigkeit** bei **durchschnittlich langem Vermarktungszeitraum** ausgegangen.

7 Bauzahlen

7.1 Vorbemerkung

Anlässlich des Ortstermins wurde kein Aufmaß des Gesamtobjektes vorgenommen. Die folgenden Angaben basieren im Wesentlichen auf den zur Verfügung gestellten Planunterlagen, teilweise auf dem amtlichen Lagenplan. Anhand einiger vor Ort genommenen Kontrollmaße wurden die Unterlagen auf Plausibilität hin überprüft und keine wertbeeinflussende Abweichung festgestellt, die zu berücksichtigen ist.

7.2 Brutto-Grundflächen (BGF)

Berechnung nach DIN 277. Die BGF ist die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerkes.

Die Berechnung erfolgt grob überschlägig nach den äußeren Maßen eines Bauwerkes unter Abzug nicht nutzbarer Dachflächen und konstruktiv bedingter Hohlräume. Die Brutto-Grundfläche (BGF) wurde anhand von Planunterlagen ermittelt.

Aufgrund der unterschiedlichen Geschossausbildung des untersten Geschosses, einmal als Kellergeschoss und einmal als Vollgeschosse ist für die Wertermittlung eine Aufteilung der BGF vorzunehmen, welche dann im Sachwertverfahren mit unterschiedlichen Herstellungskostenansätzen zu versehen sind.

7.2.1 Wohnhaus – NHK-Typ 1.01 und 1.31

Geschoss (Maße im Ansatz in m)		
UG		
6,99*13,865	ca.	96,92 m²
EG		
7,125*14	ca.	99,75 m²
DG (=Vollgeschoss)		
7,125*14	ca.	99,75 m²
BGF Wohnhaus		296,42 m²

Brutto-Grundfläche (BGF) Wohnhaus rd. 296 m²

Die Brutto-Grundfläche des Hauses lässt sich jeweils zur Hälfte den NHK-Gebäudetypen 1.01 und 1.31 zuordnen:[5]

BGF NHK-Typ 1.01 (KG/EG/DG) rd. 148 m²

BGF NHK-Typ 1.31 (EG/OG/DG) rd. 148 m²

7.2.2 Garage – NHK-Typ 14

Geschoss (Maße im Ansatz in m)		
UG inkl. Verbindungsflur zum Wohnhaus		
3,9*6,4+((2,8+2)*3,9)	ca.	43,68 m²
EG inkl. überdachten Hauseingangsbereich		
3,75*6,5+((2,8+2)*3,9)	ca.	43,10 m²
BGF Garage		86,78 m²

Brutto-Grundfläche (BGF) Garage rd. 87 m²

[5] Die NHK (Normalherstellungskosten) 2010 bilden die Grundlage zur Ermittlung der Herstellungskosten im Rahmen des Sachwertverfahrens.

8 Gesamt- und Restnutzungsdauer

8.1 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr angerechnet und üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Anlage 1 ImmoWertV gibt für Ein -und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung unabhängig vom Ausstattungsstandard eine einheitliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren vor. Auch das Modell des Gutachterausschusses[6] zur Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten geht von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren aus.

Das Garagengebäude ist wirtschaftlich untergeordnet zu betrachten und steht aber trotzdem in einer Schicksalsgemeinschaft mit dem Wohnhaus. Aus diesem Grund wird für die Gesamtbebauung eine Gesamtnutzungsdauer zugrunde gelegt.

Ansatz
Für das Wohnhaus sowie für die Garage mit Eingangsüberdachung wird zum Ansatz gebracht eine

Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

8.2 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Das Wohnhaus ist zum Wertermittlungsstichtag 25 Jahre alt. Es sind **keine Modernisierungsmaßnahmen** der letzten 20 Jahren vor dem Wertermittlungsstichtag bekannt. Es ergibt sich folgende Restnutzungsdauer:

RND = GND – Gebäudealter = 80 Jahre – 25 Jahre = 55 Jahre

Restnutzungsdauer (RND) von 55 Jahre
(≙ einer linearen Alterswertminderung von -31 %)

[6] Gutachterausschuss LKR Pfaffenhofen a.d. Ilm, Immobilienmarktbericht 2023/2024

9 Wertermittlung

1. Bodenwert
Der Bodenwert wird im direkten oder indirekten Vergleichswertverfahren ermittelt (siehe Beschreibung unten).

Die ImmoWertV beschreibt grundsätzlich drei Wertermittlungsverfahren:

2. Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)
Das Vergleichswertverfahren wird meist zur Ermittlung des Bodenwerts angewendet. Aus bekannten, gehandelten Preisen von in Größe, Zuschnitt und Lage sowie Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung vergleichbarer Grundstücke, sind die Bodenwerte abzuleiten. Es eignet sich aber regelmäßig auch für Wohnungs- und Teileigentum.

3. Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)
Der Wert typischer Renditeobjekte dagegen, wie größere Mehrfamilienhäuser, Büro- und Geschäftshäuser sowie größere Gewerbe- und Industriebetriebe, ist aus dem Ertragswert abzuleiten. Der Gebäudeertragswert wird durch Kapitalisierung des Gebäudeanteils am Jahresreinertrag (nachhaltig erzielbarer Jahresrohertrag abzgl. Bewirtschaftungskosten und Bodenzins) mit dem marktüblichen Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ermittelt.

4. Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)
Für den Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhäusern ist in der Regel der Sachwert maßgeblich, denn diese Objekte werden vorwiegend zur Eigennutzung gehandelt. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Anmerkung I Anzuwenden ist das, der Nutzung des zu bewertenden Grundstücks und Gebäudes, entsprechende marktübliche Verfahren. Bei Anwendung der Verfahren gilt gemäß § 10 ImmoWertV der Grundsatz der **Modellkonformität.** Dies bedeutet, dass in der Wertermittlung die gleichen Modellansätze zur Anwendung kommen wie bei den für die Wertermittlung erforderlichen Daten.

5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind welche, die nach Art oder Umfang erheblich vom Grundstücksmarkt oder den Modellansätzen abweichen und Werteinfluss ausüben. Gemäß § 8 ImmoWertV werden nicht abschließend genannt:

- besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel und Bauschäden
- Liquidationsobjekte, soweit die Freilegung sofort möglich ist (siehe auch § 8 Abs. 3 ImmoWertV)
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätze
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

9.1 Schema Verkehrswerter-mittlung nach ImmoWertV

Vorläufiger Vergleichswert	Vorläufiger Ertragswert	Vorläufiger Sachwert
§§ 24 bis 26 ImmoWertV	§§ 27 bis 34 ImmoWertV	§§ 35 bis 39 ImmoWertV

Marktanpassung zur Berücksichtigung der Lage auf den Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

soweit nocht nicht berücksichtigt (z. B. mit dem Liegenschaftszinssatz / Sachwertfaktor gem. § 21 ImmoWertV)

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Nachrangige Berücksichtigung objektspezifischer (Grundstücks-)merkmale (nicht abschließende Aufzählung)

- besondere Ertragsverhältnisse
- Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden
- Liquidationsfälle, soweit die Freilegung sofort möglich ist (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)
- Bodenverunreinigungen / Bodenschätze
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

soweit noch nicht berücksichtigt beim marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert

bei Anwendung mehrerer Wertermittlungsverfahren

Würdigung der Aussagekraft der einzelnen Verfahren und deren Ergebnisse (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)

Verkehrswert (Marktwert)

10 Bodenwert

10.1 Vorbemerkung

Nach §§ 40 bis 45 der ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Es wird dabei auf §§ 24 bis 26 ImmoWertV (Vergleichswertverfahren) verwiesen. Hierbei bietet sich neben dem unmittelbaren Preisvergleich durch bekannte Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken der mittelbare Preisvergleich durch geeignete Bodenrichtwerte an. Gemäß § 25 ImmoWertV sind Bodenrichtwerte zum Vergleich geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen und die Verkäufe in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag erfolgten.

10.2 Vergleichswerte

Der Gutachterausschuss konnte auf Anfrage **keine geeignete Vergleichskauffälle** von 2024/2025 zur Verfügung stellen. Das Vergleichswertverfahren mittels Vergleichskauffälle kann nicht zur Anwendung gebracht werden.

10.3 Bodenrichtwert

Neben dem Vergleichswertverfahren kann der Bodenwert auch, wie bereits unter Ziffer 10.1 beschrieben, indirekt durch Bodenrichtwerte ermittelt werden. Der Gutachterausschuss hat zum **Stichtag 01.01.2024** Bodenrichtwerte veröffentlicht, die zum Wertermittlungsstichtag gültig sind.

Pauschaler Ansatz des Bodenrichtwerts zum 01.01.2024 für **Wohnbauflächen der Gemarkung Geroldshausen**, erschließungsbeitragsfrei (ebf):

Bodenrichtwert 435 €/m²

10.3.1 Wertanteil Erschließung

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert **beinhalten bereits den Wertanteil für die Erschließung.**

10.4 Wertrelevante Abweichungen des Bodenrichtwerts

<u>Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung</u>
Der Bodenrichtwert ist zum Wertermittlungsstichtag fast zwei Jahre alt. Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses ist im Landkreisdurchschnitt seit 01/2024 bis zum Jahresende 2024 ein Rückgang der Bodenpreise von ca. -3,8 % festzustellen[7]. Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses wurden seit Ende 2024 keine weiteren Untersuchungen zur Bodenwertentwicklung durchgeführt. Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss und nach Abwägung erfolgt

eine Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung in Höhe von -5 %.

<u>Anpassung Lage</u>
Der Bodenrichtwert gilt für das gesamte Ortsgebiet von Geroldshausen. Das Bewertungsgrundstück weist im Vergleich zum lagetypischen Grundstück der Bodenrichtwertzone in einigen Punkte ab:

- Lage abseits der Haupt(durchgangs-)straße	positiv
- Lage ausgerichtet zu nicht bebauten Außenflächen	positiv
- Lage an Wasserlauf und im wassersensiblen Bereich	negativ

[7] Gutachterausschuss Pfaffenhofen a.d.Ilm – Immobilienmarktbericht 2023/24, Seite 19

In der Gesamtbetrachtung ergibt sich nach Einschätzung ein kleiner Lagevorteil. Nach Abwägung wird zum Ansatz gebracht

eine Lageanpassung von +5 %.

Anpassung Größe/Zuschnitt/sonstige Eigenschaften
Es handelt sich um eine kompakte Grundstücksfläche mit Südausrichtung. Allerdings verjüngt sich das Grundstück etwas keilförmig im Süden und wird gerade im Privatgartenbereich etwas schmäler. Zugleich erfordert der grundstücksinterne Geländesprung von etwas über 2 m in der Alltagsnutzung regelmäßig die Nutzung von Treppen.

Nach Abwägung wird zum Ansatz gebracht

eine Anpassung Größe/Zuschnitt/Topographie von -5 %.

10.5 Anpassung Bodenrichtwert

Bodenrichtwert zum 01.01.2024		=	435,00 €/m²
Anpassung Bodenwertentwicklung	-5,00%	=	-21,75 €/m²
Zwischenwert			413,25 €/m²
Werteinfluss Lage im Bodenrichtwertgebiet	5,00%	=	20,66 €/m²
Werteinfluss Größe/Zuschnitt/Topogr.	-5,00%	=	-20,66 €/m²
angepasster Bodenrichtwert		=	413,25 €/m²

Angepasster Bodenrichtwert rd. 413 €/m²

10.6 Ableitung Bodenwert

Flst. 529/7	459 m²	x	413 €/m²	=	189.567 €

Bodenwert Flst. 592/7 rd. 190.000 €

11 Vergleichswertverfahren bebaute Grundstücke

11.1 Vorbemerkungen

Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24 bis 26 ImmoWertV geregelt und das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter, aber auch bebauter Grundstücke.

Daneben ist die Anwendung des Vergleichswertverfahrens auch grundsätzlich auf die Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Grundstücke, und gerade auf Eigentumswohnungen, ausgelegt. Den sichersten Anhalt für die Ermittlung des gemeinen Wertes bieten die für die Wohnung in letzter Zeit gezahlten Vergleichspreise. Es ist nicht nur das einfachste, sondern auch das zuverlässigste Verfahren, wenn genug Vergleichspreise vorliegen.

Dabei werden vergleichbare Objekte im direkten Vergleich (gleiche Größe, Lage, Ausstattung, Beschaffenheit, usw.), wie auch im indirekten Vergleich (bei Abweichungen der o. g. Faktoren) herangezogen.

Der Gutachterausschuss konnte keine geeigneten Vergleichskauffälle zur Verfügung stellen. Die **Anwendung des (direkten) Vergleichswertverfahrens nicht möglich**.

11.2 Vergleichsfaktoren des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss hat in seinem aktuellen Immobilienmarktbericht Vergleichsfaktoren (Gebäudefaktoren) veröffentlicht[8].

Die Vergleichsfaktoren (Mittelwerte) wurden für den gesamten Landkreis ermittelt und beziehen sich auf den Zeitraum von 2023 bis 2024 mit einen Bodenrichtwert von durchschnittlich 616 €/m², einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 47 Jahren sowie einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 559 m² und einer durchschnittlichen Wohnfläche von rd. 152 m².

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nicht berücksichtigt. Anpassungen des Vergleichsfaktors können bei abweichendem Bodenrichtwert, Baujahr oder Wohnfläche vorgenommen werden.

<u>Ableitung des Vergleichsfaktors</u>
Der Gutachterausschuss hat in seinem aktuellen Marktbericht folgende Regressionsgleichung für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht:

Vergleichsfaktor =	1.302,86	
	+ 1,5258	x Grundstücksfläche
	+ 2,1089	x Bodenrichtwert 01.01.2024
	- 11,0393	x Wohnfläche (WF)
	+ 40,7309	x Restnutzungsdauer

Das Bewertungsgrundstück weist folgende Eigenschaften auf:

- Grundstücksfläche	459 m²
- Bodenrichtwert (ohne Anpassung)	435 €/m²[9]
- Wohnfläche (Wfl.)	163 m²
- Restnutzungsdauer	55 Jahre[10]

[8] Gutachterausschuss Pfaffenhofen a.d. Ilm, Immobilienmarktbericht 2023/2024, Vergleichsfaktoren Seite 47 ff.
[9] Siehe Ziffer 10.3
[10] Siehe Ziffer 8.2

Vergleichsfaktor =	1.302,86		
	+ 1,5258	x	**459 m²**
	+ 2,1089	x	**435 €/m² (BRW)**
	- 11,0393	x	**163 m² WF**
	+ 40,7309	x	**55 Jahre**

= rd. 3.361 €/m² Wohnfläche

11.3 Zusätzliche Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse

Es ist zu prüfen, ob eine (zusätzliche) Marktanpassung in Sinne von § 7 Abs. 2 vorzunehmen ist.

In vorliegendem Bewertungsfall ist keine Anpassung erforderlich, da die Daten des aktuellen Grundstücksmarktberichts auf Daten des Zeitraum 2023 bis 2024 beruhen und insbesondere seit Ende 2023 bis zum Wertermittlungsstichtag bei den Kaufpreisen von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken eine Seitwärtsbewegung festzustellen ist.

Nach Abwägung wird vorgenommen

keine zusätzliche Anpassung a. d. allg. Wertverhältnisse.

11.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Es werden keine möglichen Entschädigungszahlungen oder Zuschüsse bei der Wertermittlung berücksichtigt.

11.4.1 Instandhaltungsstau, Mängel, Schäden

Wie bereits unter Ziffer 5 näher erläutert, weist die Bebauung sehr geringen Instandhaltungsstau sowie Mängel und Schäden auf.

Bei der Berücksichtigung der Wertminderung durch Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden muss berücksichtigt werden, inwieweit Maßnahmen zur Behebung, insbesondere im Hinblick auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes, wirtschaftlich sinnvoll erscheinen.

Die Wertminderung des Instandhaltungsstaus entspricht in der Regel nicht den Kosten zur Behebung des Instandhaltungsstaus; diese sind zumeist höher.

Nicht disponible Maßnahmen zur Beseitigung von Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden haben eine höhere Wertminderung zur Folge als disponible Maßnahmen (z. B. Modernisierung der Innenausstattung im Haus). Gemäß Empfehlungen der Fachliteratur werden die Kosten hierfür mit der gleichen Alterswertminderung belegt, wie die baulichen Anlagen.

1. Wohnhaus Allgemein

Die Kosten für komplette Innenrenovierungen in der Region liegen zum Wertermittlungsstichtag erfahrungsgemäß in einer Spanne von 200 bis 600 €/m² Wohnfläche. Das Wohnhaus weist augenscheinlich sehr geringen Instandhaltungsstau auf, sowie diverse Mängel und Schäden. Der Kostenaufwand wird sich im Hinblick auf die Restnutzungsdauer und dem Allgemeinzustand noch im unteren Bereich der Spanne für Wohnungsrenovierungen bewegen.

Nach Abwägung wird ein pauschaler **Werteinfluss von -50 €/m² Wohnfläche** gewählt.

2. Außenanlagen
Ein Teil der Pflasterflächen befindet sich in einem verschmutzten Zustand (siehe Ziffer 5).

Nach Abwägung wird ein pauschaler **Abschlag von -1.500 € gewählt.**

Ableitung Werteinfluss Instandhaltungsstau, Mängel/Schäden

Beschrieb	Ansatz	Werteinfluss
allgemeiner Instandhaltungsstau 163 m² Wohnfläche	-50 €/m²	-8.150 €
Außenanlagen	pauschal	-1.500 €
Werteinfluss Instandhaltungsstau, Mängel/Schäden		-9.650 €

Werteinfluss Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden rd. -9.700 €

Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens mit dem Gebäudewertfaktor wird kein separater Werteinfluss für Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden vorgenommen, da die Funktion des Gebäudewertfaktors auch die Restnutzungsdauer berücksichtigt und damit auch ein gewisse typische Alterswertminderungen sowie baujahrestypischen Schäden und Mängel in einem gewissen Umfang enthalten sind.

Im Rahmen des Vergleichswertverfahrens mit Gebäudewertfaktoren (Vergleichsfaktor) erfolgt kein Ansatz.

11.4.2 Werteinfluss anfallende KAG-Beiträge

Wie in Ziffer 3.4 ausgeführt, werden Verbesserungsbeiträge für die Verbesserung und Erneuerung der Entwässerungseinrichtungen fällig. Bis zum Wertermittlungsstichtag waren die Beiträge noch nicht in Rechnung gestellt worden.

Gemäß Auskunft des Abwasserzweckverbandes Geisenhausen-Geroldshausen werden vorläufige Verbesserungsbeiträge in Höhe von 4.253,35 € erhoben. Nach Abwägung wird zur Anwendung gebracht ein

Werteinfluss für anfallende KAG-Beiträge von rd. -4.300 €.

11.5 Rechte und Belastungen

Der Werteinfluss wertrelevanter Rechte und Belastungen wird im Rahmen der Wertermittlung nicht ermittelt.

Für die einzelnen Werteinflüsse der Rechte und Belastungen, soweit vorhanden, **werden durch das Gericht gesondert Ersatzwerte festgestellt.**

11.6 Wertableitung Vergleichswert

Vergleichswertberechnung					
WFL (m²) * VW-Ansatz (€/m²)	163 m²	x	3.361 €/m²	=	547.843 €
Garagen/Stellplatz im üblichen Umfang enthalten					
Zusätzl. Anpassung an allg. Wertverhältnisse					
Faktor allgemeine Wertverhältnisse	Faktor 1,00			=	547.843 €
Vergleichswert ohne Berücksichtigung von Rechten und Belastungen					547.843 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					
Im Rahmen des Vergleichswerts kein Ansatz für Instandhaltungsstau, Mängel u. Schäden					-
Werteinfluss anfallende KAG-Beiträge					-4.300 €
Vergleichswert ohne Berücksichtigung von Rechten und Belastungen					543.543 €
Rechte und Belastungen Abt. II des Grundbuchs					
Kein Werteinfluss gegeben					0 €
Vergleichswert					543.543 €
Rundungsbetrag	(0,08 %)				457 €
Vergleichswert				**rd.**	**544.000 €**

(entspricht einem Wert von rd. 3.337 € /m² Wohnfläche)

Das Vergleichswertverfahren auf Basis von Gebäudewertfaktoren von 2023 und 2024 weist eine eingeschränkte Aussagekraft auf, da dieser nicht die individuellen Objekteigenschaften berücksichtigen kann (z. B. ungünstiger Grundstückszuschnitt, Konstruktionsart, besondere Schäden und Mängel).

12 Ertragswertverfahren

12.1 Vorbemerkungen

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV geregelt.

Beim Ertragswertverfahren wird gemäß ImmoWertV der Reinertrag (Rohertrag abzgl. Bewirtschaftungskosten) des Grundstückes über die restliche Nutzungsdauer des Gebäudes kapitalisiert und der abgezinste Bodenwert hinzugerechnet. Bei der Einschätzung dieser Erträge ist insbesondere auf die nachhaltige Erzielbarkeit abzustellen.

Bei der Wertermittlung wird das Ertragswertverfahren als ergänzendes, plausibilisierendes Verfahren zu Sachwertverfahren zur Anwendung gebracht. Als klassischen Einfamiliendoppelhaus ergibt sich der Verkehrswert (Marktwert) vorrangig aus Sicht der Eigennutzer. Etwaige kapitalanlegende Kaufinteressenten werden mit den Eigennutzern daher in einen Bieterwettstreit treten müssen.

12.2 Allgemeines Ertragswertverfahren

Für die Ermittlung des Ertragswertes sind der Bodenwert und der Gebäudeertragswert grundsätzlich getrennt zu berechnen, da das Grundstück auch nach Abbruch des Gebäudes weiter nutzbar ist. Die ImmoWertV gibt drei mögliche Varianten zur Ertragswertermittlung vor. Der „Regelfall" wird durch das „Allgemeine Ertragswertverfahren" abgebildet.

Gemäß § 28 ImmoWertV wird im allgemeinen Ertragswertverfahren der vorläufige Ertragswert ermittelt, durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen)

und

2. dem Bodenwert. Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Die Kapitalisierung erfolgt mit Hilfe des Barwertfaktors gem. § 34 ImmoWertV in Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer.

12.3 Rohertrag

Um den Rohertrag zu ermitteln, sind die tatsächlichen Mieteinnahmen auf ihre marktübliche Erzielbarkeit hin zu überprüfen.

12.3.1 Mietsituation Wertermittlungsstichtag

Die baulichen Anlagen und das Bewertungsgrundstück sind zum Wertermittlungsstichtag **eigengenutzt.**

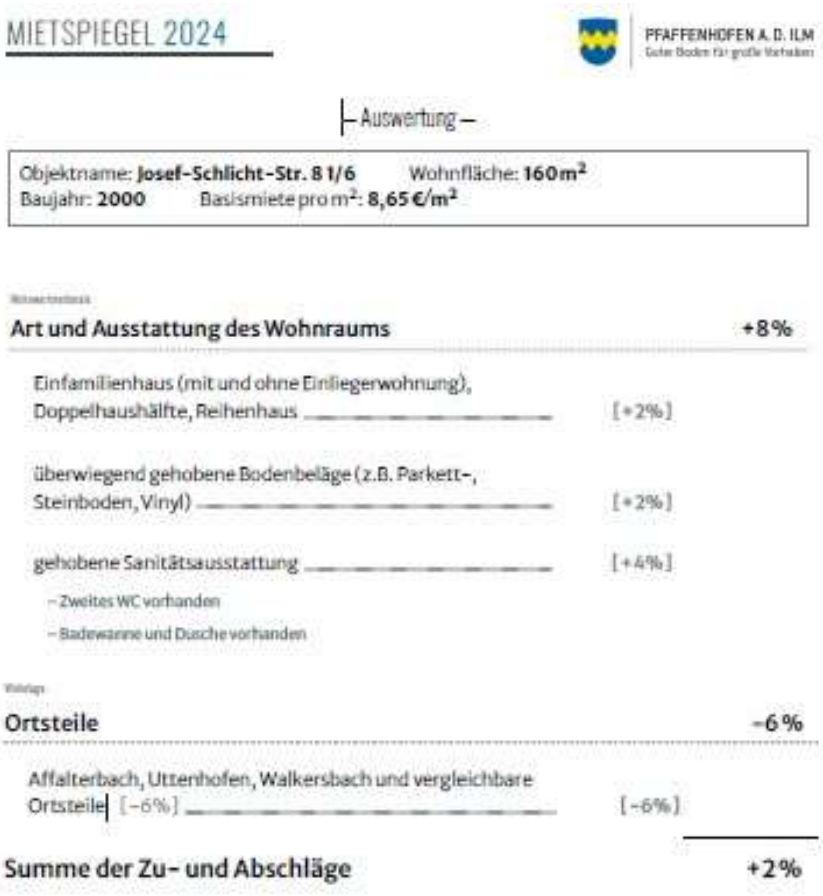
12.3.2 Mietspiegel

Für Wolnzach gibt es keinen Mietspiegel Die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm hat im Jahr 2024 den Mietspiegel neu erstell und dieser kann orientierend zur Anwendung gebracht werden, weil dieser auch dörflich strukturierte Ortsteile von Pfaffenhofen inkludiert, welche in etwa mit der Lage des Bewertungsgrundstücks vergleichbar sind.

Er basiert auf 2.197 Datensätzen, die im April/Mai 2024 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten durch schriftliche Befragung erhoben wurden. Es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558 d BGB. Er tritt am 01.10.2024 in Kraft und ist bis 30.09.2026 gültig.

Der Mietspiegel weist die ortsübliche Vergleichsmiete im Stadtgebiet aus. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird nach der gesetzlichen Definition aus den üblichen Entgelten gebildet, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert worden sind (§ 558 BGB).

Die Auswertung des Bewertungsobjekts anhand des Mietspiegels ergibt folgende **ortsübliche Vergleichsmiete:**



MIETSPIEGEL 2024

PFAFFENHOFEN A. D. ILM

Auswertung

Objektname: **Josef-Schlicht-Str. 8 1/6** Wohnfläche: **160 m²**
Baujahr: **2000** Basismiete pro m²: **8,65 €/m²**

Art und Ausstattung des Wohnraums	**+8%**
Einfamilienhaus (mit und ohne Einliegerwohnung), Doppelhaushälfte, Reihenhaus [+2%]	
überwiegend gehobene Bodenbeläge (z.B. Parkett-, Steinboden, Vinyl) [+2%]	
gehobene Sanitätsausstattung [+4%]	
– Zweites WC vorhanden	
– Badewanne und Dusche vorhanden	
Ortsteile	**-6%**
Affalterbach, Uttenhofen, Walkersbach und vergleichbare Ortsteile [-6%] [-6%]	
Summe der Zu- und Abschläge	**+2%**

— Endergebnis der Vergleichsmietenberechnung —

Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m²	8,82 €/m²
Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete	1.411,20 €
Preisspanne in Euro pro m²	7,32 € – 10,32 €/m²
Preisspanne	1.171,30 € – 1.651,10 €

12.3.3 Marktberichte und Marktrecherchen Wohnhäuser

IVD - Wohnungsmieten

Gemäß dem IVD-Preisspiegel Bayern[11] vom Frühjahr 2025 werden für Doppelhaushälften in Abhängigkeit zum jeweiligen Wohnwert[12] Durchschnittspreise (Nettokalt-Mieten) für Bestandsmieten und bei Neuvermietung genannt. **Einfamilienhäuser wurden nicht ausgewertet.**

Für Wolnzach selbst gibt es keine Auswertungen. In Pfaffenhofen a.d. Ilm werden für Doppelhaushälften (bezogen auf 125 m² für Bestandsbauten inkl. Garage, bzw. 140 m² Wohnfläche für Neubauten;) folgende Mietwerte genannt:

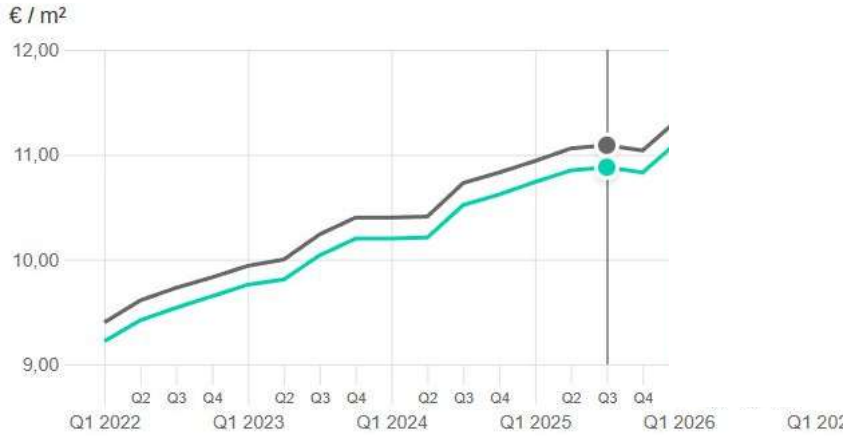
Wohnwert	Bestand	Neubau
einfach	1.200 €	€
mittel	1.480 €	1.680 €
gut	1.680 €	1.780 €

Internetportale

In den einschlägigen Internetportalen werden zum Wertermittlungsstichtag **folgende marktüblichen Nettokaltmieten ausgewiesen.**

Immoscout24.de (Q3/2025)

Häuser Josef-Schlicht-Str.	Ø 10,88 €/m²
Häuser in PAF (Kreis)	Ø 11,09 €/m²



Entwicklung der Mietpreise für Häuser seit Q1/2022; Quelle: Immoscout24.de

[11] IVD Preisspiegel Bayern, Frühjahr 2025, Seite 64

[12] Der **einfache Wohnwert** ist gekennzeichnet durch eine Vorort-Lage, Ortskern kann mit einem Bus erreicht werden, Baujahr ca. 1960, einfache Ausstattung, normale Raumaufteilung

Als **mittlerer Wohnwert** gilt in reinen Wohngebietslagen mit durchschnittlicher Ausstattung und guten Verkehrsanbindungen (öffentl.)

Der **gute Wohnwert** wird durch villenähnliche Bebauung und guter Ausstattung mit gehobenem Niveau in einer bevorzugten Gegend definiert

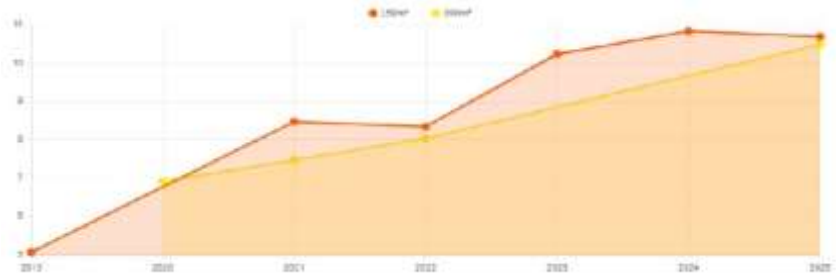
Wohnungsboerse.net für 2025
Das Internetportal „wohnungsboerse.net" weist aus Immobilienanzeigen folgende Durchschnittswerte aus:

Geroldshausen

Häuser – Wohnfläche 150 m²	2025	Ø 11,25 €/m² p. M.

Wolnzach (Hauptort)

Häuser – Wohnfläche 100 m²	keine Angaben
Häuser – Wohnfläche 150 m²	Ø 10,69 €/m² p. M.
Häuser – Wohnfläche 200 m²	Ø 10,49 €/m² p. M.



Entwicklung der Mietpreise für Häuser seit 2013; Quelle: wohnungsboerse.net

12.3.4 Marktüblicher Mietansätze

Bei der Bemessung der marktüblichen Mietansätze wird auf sachverständige Erfahrungswerte, auf Umfragen bei ortsansässigen Maklerunternehmen, Fachveröffentlichungen sowie auf Mietangebote in Zeitung und Internet zurückgegriffen.

Bei individuellen Wohnhäusern sind viele Faktoren für die Höhe der Miete ausschlaggebend. Mitentscheidend sind unter anderem die Lage des Hauses, das Vorhandensein und die Größe der Garage, die Ausstattung und deren Zustand, der energetische Zustand, die Gartenfläche und Ausrichtung, die Aufteilung des Hauses und die zusätzliche Nutzfläche. Insbesondere unter Abwägung und Annahme von

- Lage auf dem Land	(einfache bis durchschnittliche Wohnlage)
- Art/Größen	(EFH in Holzständerbauweise, ca. 163 m² WF, Garage)
- Ausstattung	(durchschnittlich)
- Beschaffenheit	(durchschnittlich, keine Barrierefreiheit)
- Energiestandard	(nicht mehr ganz zeitgemäß)

wird ein marktüblicher Mietansatz (Nettokaltmiete) gewählt in Höhe von monatlich

pauschal 1.712 €/m² p. M.

Es ergibt sich ein marktüblicher

Jahresrohertrag (JRoE) von 20.544 €.

(Es ergibt sich ein Mietansatz von **ca. 10,50 €/m² Wohnfläche**)

12.4 Bewirtschaftungskosten

12.4.1 Betriebskosten

Bezüglich der Betriebskosten ist davon auszugehen, dass diese durch die Vorauszahlungen der Mieter gedeckt sind und komplett auf die Mieter umgelegt werden können.

12.4.2 Verwaltungskosten

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit (§ 32, Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV).

Wohnflächen
Anlage 3 ImmoWertV nennt für das Jahr des Wertermittlungsstichtags folgende Ansätze:

je Wohnung bzw. je Wohngeb. bei EFH/ZFH	359 € p.a.
je Eigentumswohnung	429 € p.a.
je Garage oder ähnlichen Einstellplatz	47 € p.a.

Gewählte Ansätze
In Anlehnung an die Vorgaben der ImmoWertV werden pauschal in Ansatz gebracht für

Wohnhaus 359 € p. a.

Für die Garagen wird unterstellt, dass diese mit dem Wohnhaus üblicherweise mitvermietet wird und dafür keine separaten Verwaltungskosten anfallen.

12.4.3 Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten (§ 32, Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV).

Wohnflächen
Anlage 3 der ImmoWertV empfiehlt für den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtags einen pauschalen Ansatz von 14,00 €/m² p.a.

Gewerblich genutzte Flächen
Anlage 3 ImmoWertV empfiehlt bei gewerblicher Nutzung:

100 % Ansatz der Wohnung bei vergleichbarer Nutzung (z. B. Büro)
50 % Ansatz der Wohnung bei einfacher Nutzung (z. B. SB-Verbrauchermärkte)
30 % Ansatz der Wohnung bei sehr einfacher Nutzung (z. B. Lager)

Garagen- oder Einstellplatz
Anlage 3 der ImmoWertV empfiehlt einen Ansatz von 106 € pro Stellplatz p.a.

Ansätze
Es werden in Ansatz gebracht

Wohnhaus 14,00 €/m² p. a.
Garage 106 €/Stpl. p. a.

12.4.4 Mietausfallwagnis

Gemäß § 32, Abs. 2 Satz 4 ImmoWertV umfasst das Mietausfallwagnis.

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,

2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie

3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Wohnflächen/gewerblich genutzte Flächen
Gemäß Anlage 3 ImmoWertV können als Mietausfallwagnis angesetzt werden:

für wohngenutzte Objekte	2 % des Rohertrags
für gewerblich genutzte Objekte	4 % des Rohertrags

Ansatz
Es handelt sich um eine reine Wohnnutzung. Es werden angesetzt

2 % des Rohertrages.

12.5 Liegenschaftszinssatz (LZS)

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Beim Ertragswertverfahren wird die Konstanz der Erträge und Bewirtschaftungskosten unterstellt, weil sichere Aussagen über die weitere Preisentwicklung nicht möglich sind. Faktoren wie Geldentwertung, Wirtschaftswachstum, Strukturwandel etc. werden deshalb in einem aus Vergleichspreisen abgeleiteten Liegenschaftszins berücksichtigt.

Gutachterausschuss

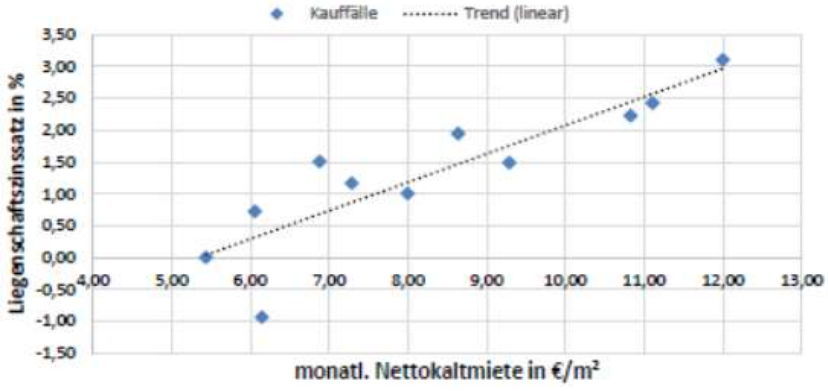
Der Gutachterausschuss hat in seinem Marktbericht Liegenschaftszinssatz-Empfehlungen für Ein-/Zweifamilienhäuser veröffentlicht, basierend auf einer Datenbasis von 11 Verkaufsfällen aus dem gesamten Landkreis aus dem Zeitraum zwischen 2023/2024[13] mit folgenden typischen Objekteigenschaften:

Stichprobe Liegenschaftszinssätze Ein- und Zweifamilienhäuser 2023/2024
Anzahl ausgewerteter Kauffälle nach Ausreißerbereinigung: 11

Merkmal	Bereich	Mittelwert	Standardabweichung
Kaufzeitpunkt *(= Auswertungszeitraum)*	2023 – 2024	–	–
Lage (BRW)	230 – 1.200 €/m²	627 €/m²	279 €/m²
Restnutzungsdauer	20 – 61 Jahre	40 Jahre	13 Jahre
Grundstücksgröße	139 – 1.190 m²	415 m²	318 m²
Wohnfläche	81 – 330 m²	150 m²	65 m²
Monatl. Nettokaltmiete	5,4 – 12,0 €/m²	8,3 €/m²	2,2 €/m²
Rohertragsfaktor	24,1 – 58,0	34,0	8,8

Die ermittelten Liegenschaftszinssätze für Ein-/Zweifamilienhäuser 2023/2024 sind mit einer Zinsspanne von -0,93 bis 3,11 % angegeben[14].

Basierend auf einer Datenbasis aus dem Zeitraum zwischen 2023/2024[15] wird folgende Funktion in Abhängigkeit vom Mietertrag dargestellt:



Die Angaben gelten darüber hinaus generell für alle Typen von Ein- und Zweifamilienhäusern (EFH/ZFH/RH/DHH). Die Standardabweichungen sind enorm, womit die Aussagekraft eingeschränkt wird.

[13] Gutachterausschuss Pfaffenhofen a.d.Im, Grundstücksmarktbericht 2023/2024, Seite 57 ff
[14] Gutachterausschuss Pfaffenhofen a.d.Im, Grundstücksmarktbericht 2023/2024, Seite 59
[15] Gutachterausschuss Pfaffenhofen a.d.Im, Grundstücksmarktbericht 2023/2024, Seite 59 ff.

Der Gutachterausschuss weist abschließend bezüglich der individuellen Objekteigenschaften auf Folgendes hin:

Abschließender Hinweis: Zur Ermittlung eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes sind die in diesem Bericht dargestellten Liegenschaftszinssatz-Werte auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen. Bei ggf. vorhandenen Abweichungen wird eine Anpassung gemäß § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes empfohlen (siehe auch § 33 ImmoWertV).

Literatur - Wohnhaus
In der Literatur[16] werden folgende Liegenschaftszinssatzspannen empfohlen:

Villa	0,5 bis 2,0 %
Einfamilienhäuser	1,0 bis 2,5 %
Zweifamilienhäuser	2,0 bis 3,5 %

Der IVD[17] empfiehlt allgemein folgende Liegenschaftszinssatzspannen:

Freistehendes Einfamilienhaus	1,5 bis 4,0 %
EFH mit Einlieger bis Dreifamilienhaus	1,5 bis 4,5 %

Im bundesdeutschen Vergleich liegen die regionalen Liegenschaftszinssätze regelmäßig am unteren Ende, teils auch unterhalb der angegebenen Spannen. Andererseits weisen ländlich gelegene Objekte Liegenschaftszinssätze auf als städtische.

Ansatz
Insbesondere unter Würdigung

- der Lage des Bewertungsgrundstücks	(einfach/mittel)
- der Lage am örtlichen Grundstücksmarkt	(rezessiv)
- des Objektzustands	(gut)
- der Nachhaltigkeit der angenommenen Mieten	(mittel)
- der Grundriss / Ausstattung / Bauweise	(durchschnittl.)
- der sehr langen Restnutzungsdauer	(LSZ erhöhend)

ergibt sich nach Abwägung ein

Liegenschaftszinssatz von 2,50 %.

12.6 Zusätzliche Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse

Eine (zusätzliche) Marktanpassung in Sinne von § 7 Abs. 2 ist nicht mehr vorzunehmen, da bereits im Verfahren marktübliche Ansätze Anwendung gefunden haben und die allgemeinen Wertverhältnisse angemessen berücksichtigt sind.

[16] Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Seite 1674 ff.
[17] "Empfehlungen für Liegenschaftszinssätze" "Fachreferat Sachverständige" im Immobilienverband Deutschland e. V. (IVD) vom 01.01.2025

12.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Es werden keine möglichen Entschädigungszahlungen oder Zuschüsse bei der Wertermittlung berücksichtigt.
12.7.1 Instandhaltungsstau, Mängel, Schäden	In Ziffer 11.4.1 wurde ermittelt ein **Werteinfluss von rd. -9.700 €**
12.7.2 Werteinfluss anfallende KAG-Beiträge	In Ziffer 11.4.2 wurde ermittelt ein **Werteinfluss anfallender KAG-Beiträge rd. -4.300 €**
12.8 Rechte und Belastungen Abt. II im Grundbuch	Der Werteinfluss wertrelevanter Rechte und Belastungen wird im Rahmen der Wertermittlung nicht ermittelt. Für die einzelnen Werteinflüsse der Rechte und Belastungen, soweit vorhanden, **werden durch das Gericht gesondert Ersatzwerte festgestellt.**

12.9 Wertableitung im Ertragswertverfahren

Ertragsansätze					
				Jahresrohertrag (JRoE) rd.	**20.544 €**
Kostenansätze					
verbleibende Betriebskosten	keine				-
Verwaltungskosten Wohnhaus inkl. Garage	pauschal			=	359 €
Mietausfallwagnis	2,00 %	von	20.544 € (JRoE)	=	411 €
Instandhaltungskosten Wohnhaus	163 m²	x	14,00 €/m²	=	2.282 €
Instandhaltungskosten Garage/Einstellplatz	1 Stpl.	x	106,00 €/Stpl.	=	106 €
Bewirtschaftungsk. insges. rd.	15,37 %	von	20.544 € (JRoE)		**3.158 €**
Objektspezifische und wirtschaftliche Ansätze					
Liegenschaftszinssatz (LGZ)	2,50 %				
Restnutzungsdauer (RND)	55 Jahre				
Barwertfaktor nach ImmoWertV	**29,71**				
Ertragswertberechnung					
Jahresrohertrag (JRoE)					20.544 €
abzgl. nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten					-3.158 €
Jahresreinertrag (JReE)					**17.386 €**
abzgl. Anteil Bodenwert am Reinertrag	-2,50 %	von	190.000 €	=	-4.750 €
Anteil des Gebäudes am Reinertrag					12.636 €
Gebäudeertragswert	12.636 €	x	29,71	=	375.416 €
zuzüglich Bodenwert					190.000 €
vorläufiger Ertragswert					565.416 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					
Werteinfluss Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden					-9.700 €
Werteinfluss anfallende KAG-Beiträge					-4.300 €
Ertragswert ohne Berücksichtigung von Rechten und Belastungen					551.416 €
Rechte und Belastungen in Abt. II des Grundbuchs					
Kein Werteinfluss gegeben					0 €
Ertragswert					551.416 €
Rundungsbetrag		(0,08 %)			-416 €
Ertragswert				**rd.**	**551.000 €**

13 Sachwertverfahren

13.1 Vorbemerkung

Das Bewertungsverfahren ist in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV geregelt.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen,

2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und

3. dem Bodenwert.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das **Sachwertverfahren** ist für die der Wertermittlung dieses Grundstücks grundsätzlich **das vorrangig wertbestimmende Verfahren,** da Ein- und Zweifamilienhäuser in der Regel von den Eigentümern bewohnt werden.

13.2 Preisbasis Normalherstellungskosten (NHK 2010)

Als Normalherstellungskosten werden die üblichen Herstellungskosten, die nach Erfahrungssätzen geschätzt werden, je Flächen- oder Raumeinheit bezeichnet.

Im Folgenden wird auf die **Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)** Bezug genommen (Anlage 4 zur ImmoWertV). Wegen der Preisänderungen werden diese Herstellungskosten mit dem aktuellen Baukostenindex (Bundesindex) auf die Kosten am Bewertungsstichtag hochgerechnet.

13.3 Gebäudestandard

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen **Standardstufen** (3 bis 5). Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen.

Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, wie z. B. Schallschutz oder Aufzugsanlagen in Mehrfamilienhäusern von Bedeutung.

Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern (Gebäudearten Nummer 1.01 bis 3.33) enthalten die NHK 2010 zwei weitere Standardstufen (1 und 2) mit Kostenkennwerten für Gebäude, deren Standardmerkmale zwar nicht mehr zeitgemäß sind, aber dennoch eine zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes erlauben. Bei den sonstigen Gebäudearten ist bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ein entsprechender Abschlag sachverständig vorzunehmen.

Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 ImmoWertV eine Beschreibung der Standardmerkmale zum Bezugsjahr der NHK 2010 einschließlich eines Anwendungsbeispiels für die Ermittlung der Kostenkennwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser. Die Beschreibung ist beispielhaft und kann nicht alle in der Praxis vorkommenden Standardmerkmale beschreiben. Alle wertrelevanten Standardmerkmale eines Objektes, auch wenn sie nicht in der Tabelle beschrieben sind, sind sachverständig einzustufen.

Wohnhaus – NHK-Typ 1.01/1.31

Für das Wohnhaus wurde in sachverständiger Auswertung ermittelt eine gewichtete

Standardstufe von 3,1[18]

Garage – NHK-Typ 14.1

Bei der Garage handelt es sich um eine zweigeschossige Massivgarage. Dies entspricht der

Standardstufe 4,5.

13.4 Ansätze Herstellungskosten

Die Ermittlung des Sachwerts erfolgt auf Grundlage der NHK 2010 (Anlage 4 zur ImmoWertV).

Umrechnungs- und Korrekturfaktoren

Zur **Umrechnung** der Baukosten aus dem Jahre 2010 (NHK 2010) auf das Bewertungsjahr wird gemäß den Veröffentlichungen des Deutschen Statistischen Bundesamts mithilfe des Baukostenindex eine Korrektur vorgenommen (Preisbasis ist das Jahr 2021 = 100,0):

Baukostenindex, **2010 ø**	**70,8**
Baukostenindex, **III. Quartal 2025**	**134,3**

Wohnhaus

Bei dem Haus handelt es sich im bautechnischen Sinn der NHK 2010 um eine Mischung der Gebäudetypen 1.01 und 1.31 im etwa gleichen Verhältnis.

[18] Standardstufe 1 = sehr einfacher, Standardstufe 5 = stark gehoben

Typ 1.01 – Einfamilienhaus - Nordhälfte
(KG, EG, DG ausgebaut) mit Standardstufe 3,1

Kostenkennwert für Standardstufe 3	835 €/m² BGF
Kostenkennwert für Standardstufe 4	1.005 €/m² BGF

Die angegebenen Kostenkennwerte beinhalten die gesetzliche Mehrwertsteuer sowie Baunebenkosten in Höhe von 17 %. Insbesondere unter Berücksichtigung

- des Ausstattungsstandards und der Bauausführung
- der Anpassung an die im Dachgeschoss realisierte Wohnfläche

wurde nach sachverständiger Abwägung folgender Kostenkennwert ermittelt:

Kostenkennwert Typ 1.01 894 €/m² BGF

Typ 1.31 – Einfamilienhaus - Südhälfte
(EG, OG, DG ausgebaut) mit Standardstufe 3,1

Kostenkennwert für Standardstufe 3	920 €/m² BGF
Kostenkennwert für Standardstufe 4	1.105 €/m² BGF

Die angegebenen Kostenkennwerte beinhalten die gesetzliche Mehrwertsteuer sowie Baunebenkosten in Höhe von 17 %. Insbesondere unter Berücksichtigung

- des Ausstattungsstandards und der Bauausführung
- der Anpassung an die im Dachgeschoss realisierte Wohnfläche

wurde nach sachverständiger Abwägung folgender Kostenkennwert ermittelt:

Kostenkennwert Typ 1.31 988 €/m² BGF

Garage

Es handelt sich um eine Einzelgarage in Massivbauweise.

Typ 14.1 - Einzel-/Mehrfachgarage
Massivgarage KG, EG (Standardstufe 4,5)

Kostenkennwert für Standardstufe 4	485 €/m² BGF
Kostenkennwert für Standardstufe 5	780 €/m² BGF

Die angegebenen Kostenkennwerte beinhalten die gesetzliche Mehrwertsteuer sowie Baunebenkosten in Höhe von 12 %.

Es handelt sich um eine zweigeschossige Garage. Dies führt im Vergleich zu eingeschossigen Ausführungen (üblich bei Garagen) zu einer Verringerung des Herstellungskostenansatzes in Bezug auf die BGF, da sich z. B. die Herstellungskosten für die Fundamente oder das Dach anstatt auf ein Geschoss auf zwei Geschosse verteilen.

Unter Berücksichtigung der mehrgeschossigen Bauausführung und der Standardstufe wird nach Abwägung ein um rd. 15 % geringerer Kostenansatz zur Anwendung gebracht

Kostenkennwert Typ 14.1 (zweigeschossige Ausführung) **538 €/m²**

Sonstige bauliche Anlagen

Die sonstigen baulichen Anlagen sind in Ziffer 4.6 beschrieben und insgesamt in durchschnittlichem Standard ausgeführt. Der **Zeitwert** der Einzelkomponenten wird pauschal geschätzt:

Bauliche Anlage	geschätzter Zeitwert
1. Eingangstreppe/-stufe	2.000 €
2. Außentreppe (EG in südl. Garten)	3.500 €
3. Außentreppe massiv (UG)	1.500 €
4. 3 x Kellerlichtschächte (Kunststoff)	1.100 €
6. Gartenhütte (geschätzt)	1.000 €
7. Freisitz (Osten)	3.500 €
Summe	12.600 €

Der Zeitwert der sonstigen baulichen Anlagen rd. 12.600 €.

Außenanlagen

Die Außenanlagen sind in Ziffer 4.7 näher beschrieben. Sie weisen einen durchschnittlichen Standard auf.

In der Fachliteratur[19] werden für einfache bis durchschnittliche Außenanlagen pauschale Wertansätze in einer Spanne von 2 bis 6 % des Sachwerts der baulichen Anlagen empfohlen. Nach Abwägung werden zum Ansatz gebracht

4 % der baulichen Anlagen.

[19] Tillmann/Kleiber/Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts, 2. Auflage, 2017, Seite 332

13.5 Marktanpassung

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Bei Sachwertobjekten ermittelt sich der Wert aus dem Boden und den auf Grundlage der Normalherstellungskosten NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten des Gebäudes unter Berücksichtigung von Alterswertminderung.

Der Gebäudeanteil des Sachwerts wird dabei auf Grundlage der Herstellungs*kosten* ermittelt, die aber oft nicht dem *Wert* entsprechen, da die Marktteilnehmer in der Regel nicht bereit sind, den vollen Preis dieser Kosten zu zahlen oder aber auch bereit sind, mehr zu bezahlen.

Es ergeben sich Abhängigkeiten zwischen Sachwerten und den anzuwendenden Marktanpassungsfaktoren (= Sachwertfaktor), die regelmäßig allgemein Gültigkeit besitzen. Unter anderem ist der Bodenwertanteil eine entscheidende Eingangsgröße für den Sachwertfaktor. Weitere Abhängigkeiten können unter anderem die Kaufkraft in der Region, das Alter des Objekts sowie die Objektgröße und die Ausstattung in Kombination mit der Lage darstellen.

<u>Sachwertfaktor gemäß Gutachterausschuss</u>
Der Gutachterausschuss hat für den gesamten Landkreis eine Regressionsgleichung zur Ableitung des Sachwertfaktors für Ein- und Zweifamilienhäuser (Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser) veröffentlicht[20]. Die Regressionsgleichung basiert insgesamt 155 Kauffällen mit folgenden statistischen Daten:

Stichprobe Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser 2023/2024
Anzahl ausgewerteter Kauffälle (nach Ausreißerbereinigung: 155)

Merkmal	Bereich	Mittelwert	Standardabweichung
Kaufzeitpunkt *(= Auswertungszeitraum)*	2023 – 2024	–	–
vorläufiger Sachwert	286.267 – 995.991 €	586.957 €	150.056 €
Lage (BRW)	130 – 1.200 €/m²	608 €/m²	224 €/m²
Restnutzungsdauer	20 – 75 Jahre	47 Jahre	14 Jahre
Grundstücksgröße	139 – 983 m²	523 m²	207 m²
Wohnfläche	80 – 270 m²	149 m²	37 m²
Sachwertfaktor	0,48 – 1,55	0,96	0,21

<u>Regressionsgleichung für Sachwertfaktor</u>

SW-Faktor =	4,298	
	– 0,199	x LN[21] vorl. Sachwert
	– 0,127	x LN Grundstücksfläche

<u>Objektdaten</u>

vorl. Sachwert	645.459 € (siehe Ziff. 13.9 „vorl. Sachwert")
Grundstücksfläche	459 m² (siehe Ziffer 1.1)

<u>Ansatz Regressionsgleichung Bewertungsgrundstück</u>

SW-Faktor =	4,298	
	– 0,199	x LN 645.459 €
	– 0,127	x LN 459 m²

SW-Faktor$_{GAA}$ = 0,86

[20] Gutachterausschuss Pfaffenhofen, Immobilienmarkbericht 2024/2023, Seite 41 ff
[21] LN = natürlicher Logarithmus

	Gewählter Ansatz Der Sachwertfaktor basiert auf Vergleichsobjekten mit Eigenschaften (siehe weiter oben), welche grundsätzlich gut mit dem Bewertungsgrundstück übereinstimmen. Insbesondere unter Berücksichtigung - der Lage des Bewertungsgrundstücks - der Besonderheiten des Bewertungsgrundstücks - des Ausstattungsstandards - der Wohnflächengröße - dem Preisniveau am örtlichen Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung jüngster Entwicklungen wird nach Abwägung ein **Sachwertfaktor von 0,90 (-10 %)** bezogen auf den vorläufigen Sachwert für realistisch angesehen und zur Anwendung gebracht.
13.6 Zusätzliche Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse	Eine (zusätzliche) Marktanpassung in Sinne von § 7 Abs. 2 ist nicht mehr vorzunehmen, da bereits im Verfahren marktübliche Ansätze Anwendung gefunden haben und die allgemeinen Wertverhältnisse berücksichtigt sind.
13.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Es werden keine möglichen Entschädigungszahlungen oder Zuschüsse bei der Wertermittlung berücksichtigt.
13.7.1 Instandhaltungsstau, Mängel, Schäden	In Ziffer 11.4.1 wurde ermittelt ein **Werteinfluss von rd. -9.700 €**
13.7.2 Werteinfluss anfallende KAG-Beiträge	In Ziffer 11.4.2 wurde ermittelt ein **Werteinfluss anfallender KAG-Beiträge rd. -4.300 €**
13.8 Rechte und Belastungen Abt. II im Grundbuch	Der Werteinfluss wertrelevanter Rechte und Belastungen wird im Rahmen der Wertermittlung nicht ermittelt. Für die einzelnen Werteinflüsse der Rechte und Belastungen, soweit vorhanden, **werden durch das Gericht gesondert Ersatzwerte festgestellt.**

13.9 Wertableitung im Sachwertverfahren

Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag (Baukosten gem. NHK 2010)				
BGF Wohnhaus NHK-Typ 1.01	148 m²	x	894 €/m²	132.312 €
BGF Wohnhaus NHK-Typ 1.31	148 m²	x	988 €/m²	146.224 €
BGF Garage NHK-Typ 14.1	87 m²	x	538 €/m²	46.806 €
Normalherstellungskosten 2010				325.342 €
./. Baukostenindex	2010 (2021=100)		70,8	
x Baukostenindex	III. Quartal 2025		134,3	
entspricht Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag				617.139 €
abzgl. Alterswertminderung (linear)			-31 %	-191.313 €
Sachwert der baulichen Anlagen - ohne sonst. baul. Anlagen und Außenanlagen				425.826 €
Außenanlagen, sonstige bauliche Anlagen				
zzgl. sonstige bauliche Anlagen				12.600 €
zzgl. Außenanlagen	4 %	von	425.826 €	17.033 €
Sachwert der baulichen Anlagen				455.459 €
Bodenwert				
zzgl. Bodenwert				190.000 €
vorläufiger Sachwert				645.459 €
Sachwertfaktor	0,90		-(10,00 %)	-64.546 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert				580.913 €
Anpassung gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV	1,00		(0,00 %)	0 €
				580.913 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
Werteinfluss Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden				-9.700 €
Werteinfluss anfallende KAG-Beiträge				-4.300 €
Sachwert ohne Berücksichtigung von Rechten und Belastungen				566.913 €
Rechte und Belastungen Abt. II des Grundbuchs				
Bleibt ohne Berückstichtigung				-
Sachwert				566.913 €
Rundungsbetrag	(0,02 %)			87 €
Sachwert			**rd.**	**567.000 €**

14 Zusammenfassung und Fazit

Zur besseren Übersicht werden nachfolgend die ermittelten Ergebnisse für das Bewertungsgrundstück zum Vergleichswertverfahren, zum Ertragswertverfahren und zum Sachwertverfahren zusammenfassend dargestellt:

Vergleichswert auf Basis Gebäudewertfaktoren	544.000 €
Ertragswert	551.000 €
Sachwert	567.000 €

Für das zu begutachtende Bewertungsgrundstück ist gemäß bestehenden Richtlinien und Verordnungen der Verkehrswert nach dem Preis zu ermitteln, welcher zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtags im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Zustand ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Der Verkehrswert ist also insbesondere als eine Prognose des möglicherweise zu erzielenden Preises zu verstehen, sofern es sich überhaupt um eine verkehrsfähige Liegenschaft handelt. Dies trifft jedoch bei den vorliegenden Objekten zu.

Jede gutachterliche Wertermittlung unterliegt naturgemäß einem gewissen Ermessensspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen. Daher wurden örtliche Vergleichswerte, wie zum Beispiel Normalherstellungskosten und Korrekturfaktoren herangezogen und diese nach verschiedenen Merkmalen angepasst. Diese Vorgehensweise wird auch ausdrücklich vom Gesetzgeber vorgeschrieben, was u. a. in amtlichen Hinweisen festgeschrieben wurde. Insofern ist der Ermessensspielraum geringer geworden.

Der Verkehrswert hat sich schließlich am Ergebnis des angewandten Verfahrens zu orientieren. Es ist also ein Verfahren für den besonderen Bewertungsfall begründet auszuwählen. Auch dies wurde zur Eingrenzung des Ermessensspielraums vorgenommen. Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes ist unter Berücksichtigung der örtlichen Marktverhältnisse aus dem angewandten Wertermittlungsverfahren abzuleiten.

Fazit

Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt ist **ausschlaggebend das Sachwertverfahren,** da das Objekt unter dem Aspekt der Eigennutzung gehandelt wird. Kaufinteressenten, welche das Objekt unter dem Gesichtspunkt von Renditeerwägungen erwerben wollen, müssen in Bieterwettstreit mit den potentiellen Eigennutzern treten.

Das Ertragswertverfahren dient daher der Plausibilisierung und Überprüfung des Sachwerts. Er weicht aber nur sehr gering vom Sachwert ab, sodass dieser den Sachwert verifiziert.

Auch der Vergleichswert auf Basis der Gebäudewertfaktoren weicht nur gering ab vom ermittelten Sachwert und verifiziert diesen ebenso. Aufgrund der allgemein gehaltenen Eingangsgröße zum Gebäudewertfaktor und der Nichtberücksichtigung der Grundstücksbesonderheiten ist dieser jedoch weniger aussagekräftig.

15 Ergebnis

Für das Bewertungsgrundstück

- Flurstück Nr. 529/7 der Gemarkung Geroldshausen i.d. Hallertau

- eingetragen im Grundbuch von Geroldshausen, Blattstelle 606

- unter der lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses

wird der Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag in Anlehnung an den Sachwert festgestellt mit

567.000 €

(in Worten | fünfhundertsiebenundsechzigtausend Euro).

15.1 Vorteile vs. Nachteile / Chancen vs. Gefahren

Vorteile/Chancen	Nachteile/Gefahren
- ruhige Wohnlage in der Nähe des Ortsrands	- Immissionsbelastungen durch wassersensiblen Bereich gegeben
- kaum Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden gegeben	- relativ schwach entwickelte Infrastruktur am Wohnort
	- nur ein abgeschlossenes Kinderzimmer im DG

16 Vermeintliches Zubehör

16.1 Einbauküche

In Ziffer 4.8.1 ist eine zweizeilige Küche beschrieben, welche an die gegebene Raumsituation angepasst wurde und deshalb als vermeintliches Zubehör mitbewertet wird.

Die Küche ist zum Wertermittlungsstichtag rd. 25 Jahre alt. Gemäß Fachliteratur[22/23] werden Möblierungen eine Gesamtnutzungsdauer (GND) von 10 bis 25 Jahren zuerkannt.

Da die gemäß Modellrechnung übliche Gesamtnutzungsdauer gemäß Einbauküche damit bereits erreicht ist, ist eine **einfache Schätzung** die zielführendste Methode zur Bestimmung des Zeitwerts.

Zeitwert Einbauküche (geschätzt) 4.000 €

16.2 Angepasste Rollschränke im Bereich Dachschräge

In Ziffer 4.8.2 ist ein in die Dachschräge eingepasstes Rollschranksystem und wird deshalb als vermeintliches Zubehör mitbewertet wird.

Das Schranksystem ist zum Wertermittlungsstichtag rd. 25 Jahre alt. Gemäß Fachliteratur[24/25] werden Möblierungen eine Gesamtnutzungsdauer (GND) von 10 bis 25 Jahren zuerkannt.

Da die gemäß Modellrechnung übliche Gesamtnutzungsdauer gemäß Einbauküche damit bereits erreicht ist, ist eine **einfache Schätzung** die zielführendste Methode zur Bestimmung des Zeitwerts.

Zeitwert Einbauküche (geschätzt) 1.500 €

[22] Ferdinand Dröge, Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3. Auflage, Seite 670
[23] Schwirley/Dickersbach, Die Bewertung von Wohnraummieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten, 3. Auflage, Seite 375
[24] Ferdinand Dröge, Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3. Auflage, Seite 670
[25] Schwirley/Dickersbach, Die Bewertung von Wohnraummieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten, 3. Auflage, Seite 375

17 Vermeintliche Betriebsausstattung

17.1 PV-Anlage zur Eigenstromerzeugung

Die PV-Anlage ist kein wesentlicher Bestandteil des Grundstücks, sondern stellt ein Betriebsvermögen dar.

Bezüglich der Anliegen liegen keine schriftlichen Unterlagen und kaum Angaben vor. Die Bewertung dieses Betriebsvermögens ist daher mit sehr hohen Unwägbarkeiten verbunden.

Es wird darüber hinaus darauf hingewiesen, dass der Sachverständige nicht für die Bewertung von Photovoltaikanlagen öffentlich bestellt und vereidigt ist. Eine technische Überprüfung und Beurteilung der Anlage ist nicht erfolgt.

Zeitwert – PV-Anlage | Daten der PV-Anlage, soweit bekannt

Nutzung | Stromeinspeisung-Vertrag		gem. Auskunft dient die Anlage ausschließlich zur Eigenstromversorgung
Nennleistung	P_{peak}	ca. 10 kWp (Angabe)
Globalstrahlung in Wolnzach[26]	G	rd. 1.244 kWh/m²
Baujahr PV-Anlage		ca. 2020
Neupreis der PV-Anlage (gem. Angaben)		n. b.
Eigenversorgungsanteil (Angabe)		100 %
Anzahl der PV-Module (Angabe)		18 Paneele
Anlagenfläche (bei Modulgröße ca. 1,94 m²)		rd. 35 m²

Jahresleistung der PV-Anlage
Die Jahresleistung ist nicht bekannt.

Die gebräuchlichste Methode zur Ermittlung der jährlichen Jahresleistung nutzt die Nennleistung (P_{peak}) in kWp und die spezifische Einstrahlung. Die Formel zur Ermittlung der Jahresleistung:

$$E_{(Jahresleistung)} = P_{peak} \times \frac{G}{G_{STC}} \times PR$$

E	Jahresleistung der Anlage in kWh
P_{peak}	Nennleistung
G	Globalstrahlung
G_{STC}	Standard-Globalstrahlung zur Normierung 1.000 W/m²
PR	Systemwirkungsgrad (Durchschnittswert) = 0,9

$$E_{(Jahresleistung)} = 10\ kWp \times \frac{1.244\ kWh/m^2}{1.000\ W/m^2} \times 0{,}9 = 11.196\ kWh$$

Bewertungsansätze für die PV-Anlage	Ansatz
Neupreis Gesamtanlage zum Wertermittlungsstichtag Gemäß Internetrecherche 14.000 € bis 23.000 €	20.000 €

[26] https://www.wieistmeinsolar.de/building?bounds=%5B%5B11.58629,48.56377%5D,%5B11.66588,48.63693%5D%5D

Stromtarife		Ansatz
E.ON ÖkoStrom Pro Extra 12		24,87 ct./kWh
Bewirtschaftungskosten [27]	Spanne	Ansatz
Wartungskosten	psch. mind. 150 € p.a.	200 p.a.
bei Anlagen bis 20 kWp	7 bis 15 €/kWp	
bei Anlagen über 20 kWp	ab 10 €/kWp	
wenn Stromspeicher vorhanden	Ansätze ca. 25 % höher	
Instandhaltungskosten	1,00 - 1,50 % Anlagek.	1,50 %
Instandhaltungskosten inkl. Akku	2,75 - 5,00 % Anlagek. (gesamt 2,75 %)	1,25 %
Versicherung	0,3 – 1,5 % Anlagek.	
bei kleineren Anlagen	75 € bis 200 € p.a.	100 €
Zählermiete (Annahme)	250 – 500 € p.a.	300 € p. a.
Reinigung	1,30 – 3,00 €/m²	1,50 €/m²
Restnutzungsdauer		15 Jahre
Kapitalisierungszinssatz	4 – 6 %	5 %

[27] Seminarskript Michael Viell „Bewertung von Immobilien mit einer PV-Anlage", Seite 71 ff. ergänzt durch Abfragung aktueller Werte mit Hilfe KI-Suche mit Gemini

17.1.1 Wertableitung Zeitwert PV-Anlage

Ertragswirtschaftliche Grundlagen

Anlagengröße Angaben / Ermittlung	Ø Solarertrag p.a.	EEG-Einspeisevergütung gem. Auskunft	EEG-Eigenversorgungs- Vergütung je kWh	Netto-Bezugskosten je kWh-Strom
10,0 kWp Flächengröße rd. 58 m²	11.196 kWh Globalstrahlung 1.244 kWh/m²	- Jahresdurchschnitt	-	0,2487 €/kWh Mittelwert VWEW

Ertragsansätze

	Nutzung	Ø Solarertrag p.a.	EEG-Vergütung		
Einspeiseanteil	0%	-	-		-
Ersparnis Strombezug	100%	11.196 kWh	0,2487 €/kWh	=	2.784 €
		11.252 kWh	**Jahresrohertrag (JRoE) rd.**		**2.784 €**

Kostenansätze

Gesamtanlagenkosten	20.000 €	(geschätzt)		
Wartungskkosten	psch.		=	200 €
Instandhaltungskosten inkl. Wechselrichtertausch	1,50%	von 20.000 € Gesamtanlagekosten	=	300 €
Instandhaltungskosten Stromspeicher	1,25%	von 20.000 € Gesamtanlagekosten	=	250 €
Versicherungskosten	psch.		=	100 €
Zählermiete	psch.		=	300 €
Reinigungskosten	58 m²	x 1,50 €/m²	=	87 €
Bewirtschaftungsk. insges. rd.	44,43%	von 2.784 € (JRoE)		**1.237 €**

Objektspezifische und wirtschaftliche Ansätze

Kapitalisierungszinssatz	5,00 %
Restnutzungsdauer (RND)	15,00 Jahre
Barwertfaktor nach ImmoWertV	**10,38**

Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag (JRoE) rd.					**2.784 €**
Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten					1.237 €
Jahresreinertrag (JReE)					**1.547 €**
Gebäudeertragswert	1.547 €	x	10,38	=	16.058 €
Rundungsbetrag			(0,26 %)		42 €
Zeitwert der PV-Anlage					16.100 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden	keine		-
Ertragswert			16.100 €
Rundungsbetrag		(0,00 %)	0 €
Zeitwert der PV-Anlage			**16.100 €**

18 Versicherung und Urheberrecht

Der bearbeitende Sachverständige versichert, das Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Dieses Gutachten wurde ausschließlich für das Amtsgericht für den unter Ziffer 1 beschriebenen Verwendungszweck erstellt. Eine Verwendung des Gutachtens, insbesondere durch Dritte, bedarf der schriftlichen Zustimmung der unterzeichnenden Sachverständigen.

Weiter werden Dritte, die beabsichtigen, auf Grundlage dieses Gutachtens Vermögensentscheidungen zu tätigen, darauf aufmerksam gemacht, die tatsächlichen und rechtlichen Eigenschaften des Grundstücks sowie dessen Beschaffenheit eigenständig zu überprüfen.

Ingolstadt, 03.03.2026

Klaus A. Braun
Dipl.-Ing. (FH) Architekt,
ö.b.u.v. Sachverständiger

Inhaltsverzeichnis Anlagen

1	Fotodokumentation	1
2	Auszug aus der Regionalkarte	14
3	Auszug aus der Umgebungskarte	15
4	Auszug aus der Ortskarte	16
5	Auszug aus dem Katasterkartenwerk	17
6	Amtliches Luftbild	18
7	Grundriss Untergeschoss (UG)	19
8	Grundriss Erdgeschoss (EG)	20
9	Grundriss Dachgeschoss (DG)	21
10	Gebäudeschnitt Wohnhaus und Garage	22
11	Ansichten Süden und Norden	23
12	Ansichten Osten und Westen	24

Ansicht des Bewertungsgrundstücks aus nordöstlicher Richtung von der Straße aus gesehen

Bei der Grundstücksbebauung handelt es sich um ein Einfamilienhaus von 2000 mit Garage



Ansicht aus Richtung Nordwesten von der Straße



Südansicht vom Privatgarten aus



1 Fotodokumentation

Überdachter Hauseingangsbereich



EG, Flur mit Blick auf die Hauseingangstür



EG; WC



EG; Schlafen (Arbeits-raum gemäß Planangabe)



EG; Abstellraum



EG; Küche





EG; Wohnraum



EG; Wohnraum



DG; Treppenflur



DG; Firstverglasung



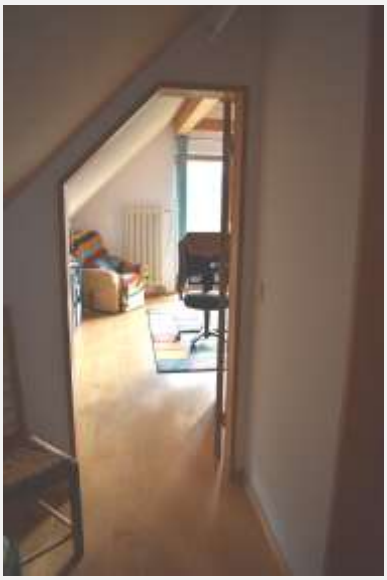
DG; Flur





DG; Schlafraum im Norden

DG; Flur mit Blick ins Kinderzimmer im Süden





DG; Kinderzimmer



DG; Bad



DG; Dusche



DG; Firstverglasung im Badezimmer

Detail; Firstverglasung, Fleckenbildung im unteren Fensterrahmen und Leibungsbereich sichtbar



UG; Treppe UG – EG





UG; Flur

UG; Vorratsraum



UG; Waschraum



UG; Hauswasserwerk im Waschraum



UG; Hausanschlussraum



UG; Heizraum



UG; Kellerraum im Süden



UG; Flur mit Außentür zum südlichen Privatgarten



UG; Überdachter Außenzugang vom südlichen Privatgarten



Garage mit Zufahrt von Norden

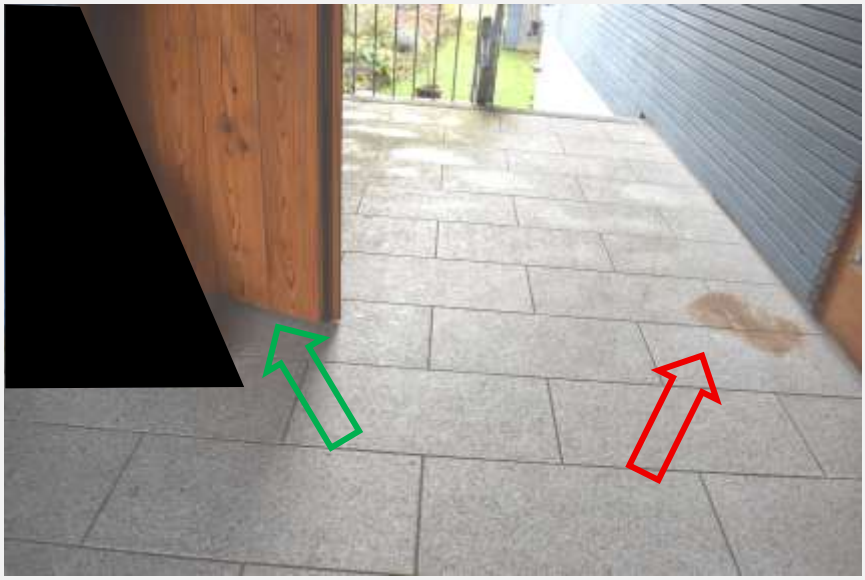


Garage; Südansicht mit Treppenabgang zum südlichen Privatgarten



Garage; Außenzugang vom Hauseingangsbereich (grüner Pfeil)

Detail; Hauseingangsbereich mit tlw. Flecken im Natursteinbelag (roter Pfeil)



EG; Garage - Innenansicht



Detail; teilweise gebrochenen Bodenfliesen in der Garage (Pfeil)



UG; Garage - Kellerraum



Detail; Schadhafte Putzstellen entlang des Deckenrands (Pfeil)



Detail; Feuchteflecken im Eckbereich von Wand und Decke (grüner Pfeil)



Detail; Rissbildung an der Stufenvorderkante erkennbar (roter Pfeil), Treppenoberfläche stark vergraut

Detail; Fassadenverschmutzung am Putzanstrich im UG erkennbar



Detail; Blasenbildung an der Dachschrägenverkleidung sichtbar (Pfeile)



Freisitz



Südlicher Privatgarten

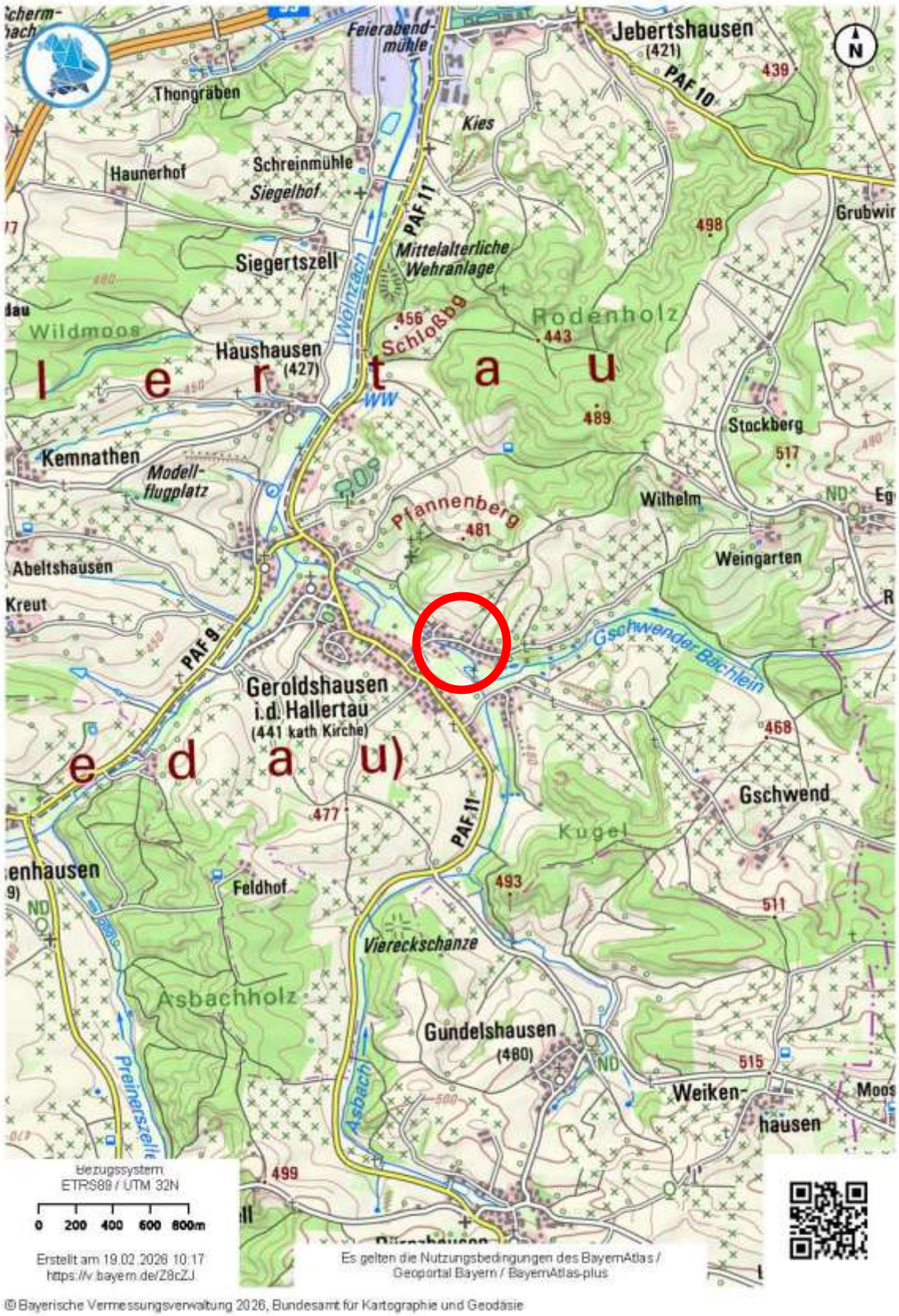


Norden ▲



2 Auszug aus der Regionalkarte

Norden ▲



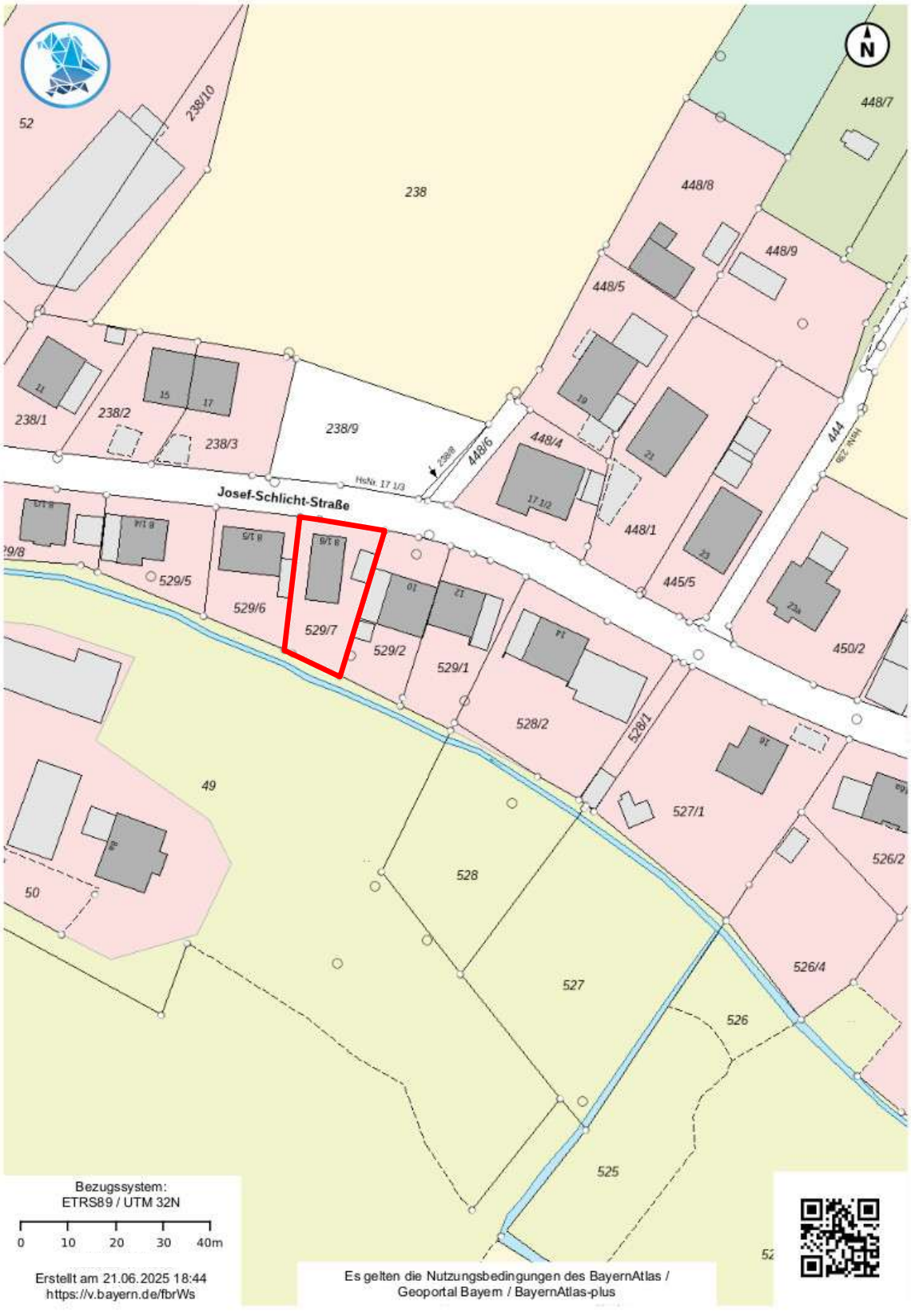
3 Auszug aus der Umgebungskarte

Norden ▲



4 Auszug aus der Ortskarte

Norden ▲



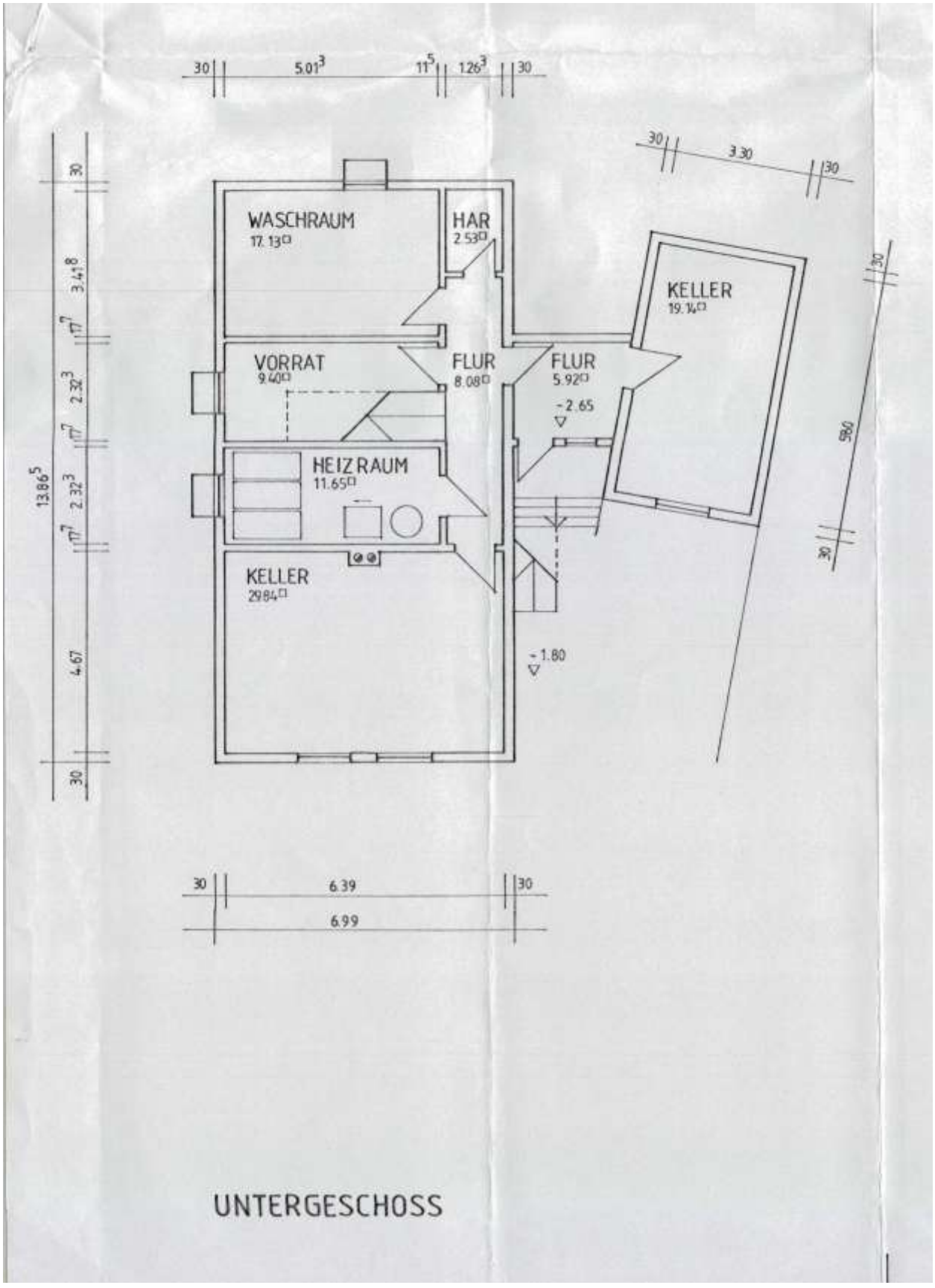
5 Auszug aus dem Katasterkartenwerk

Norden ▲



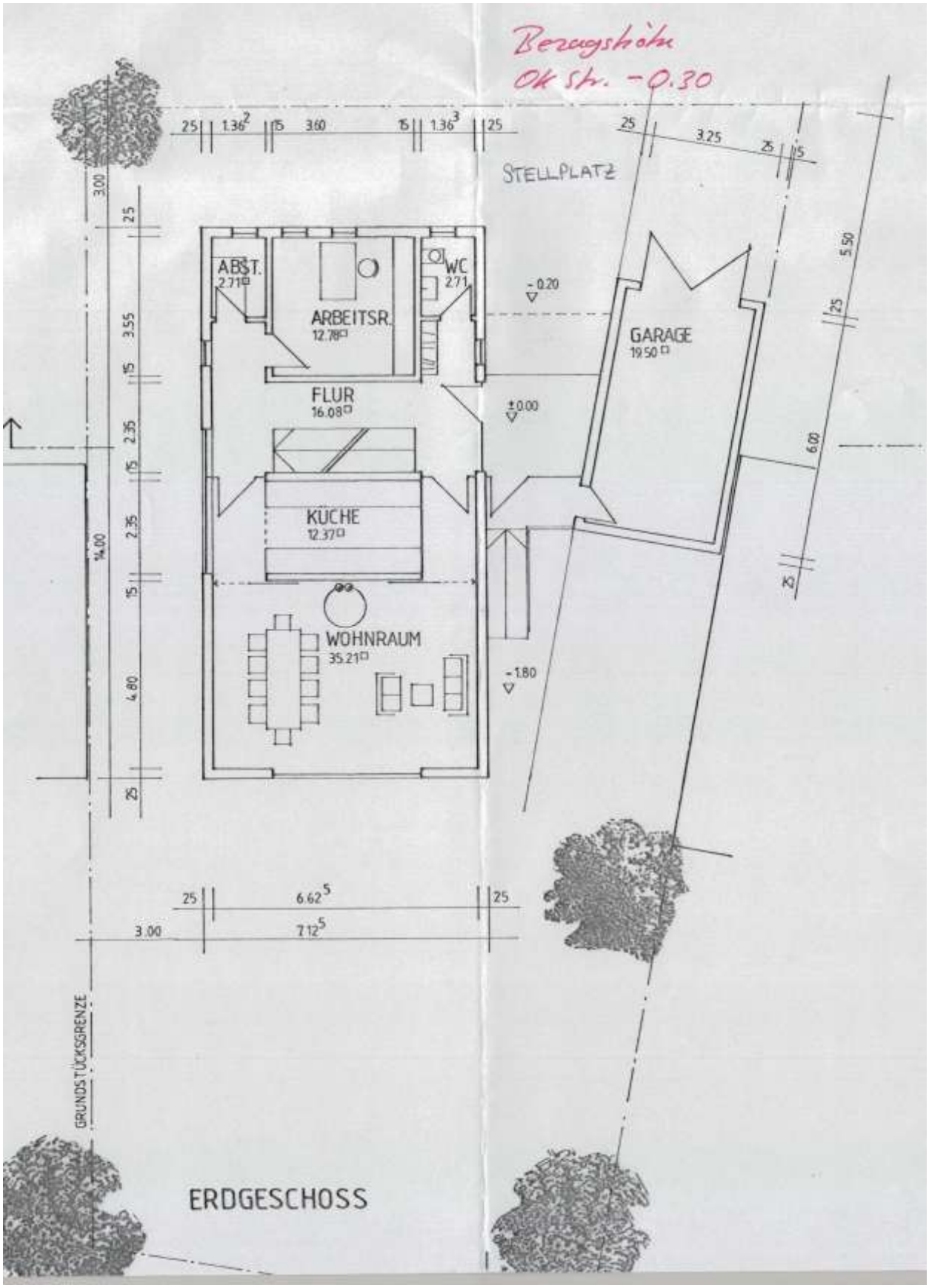
6 Amtliches Luftbild

Norden ▲



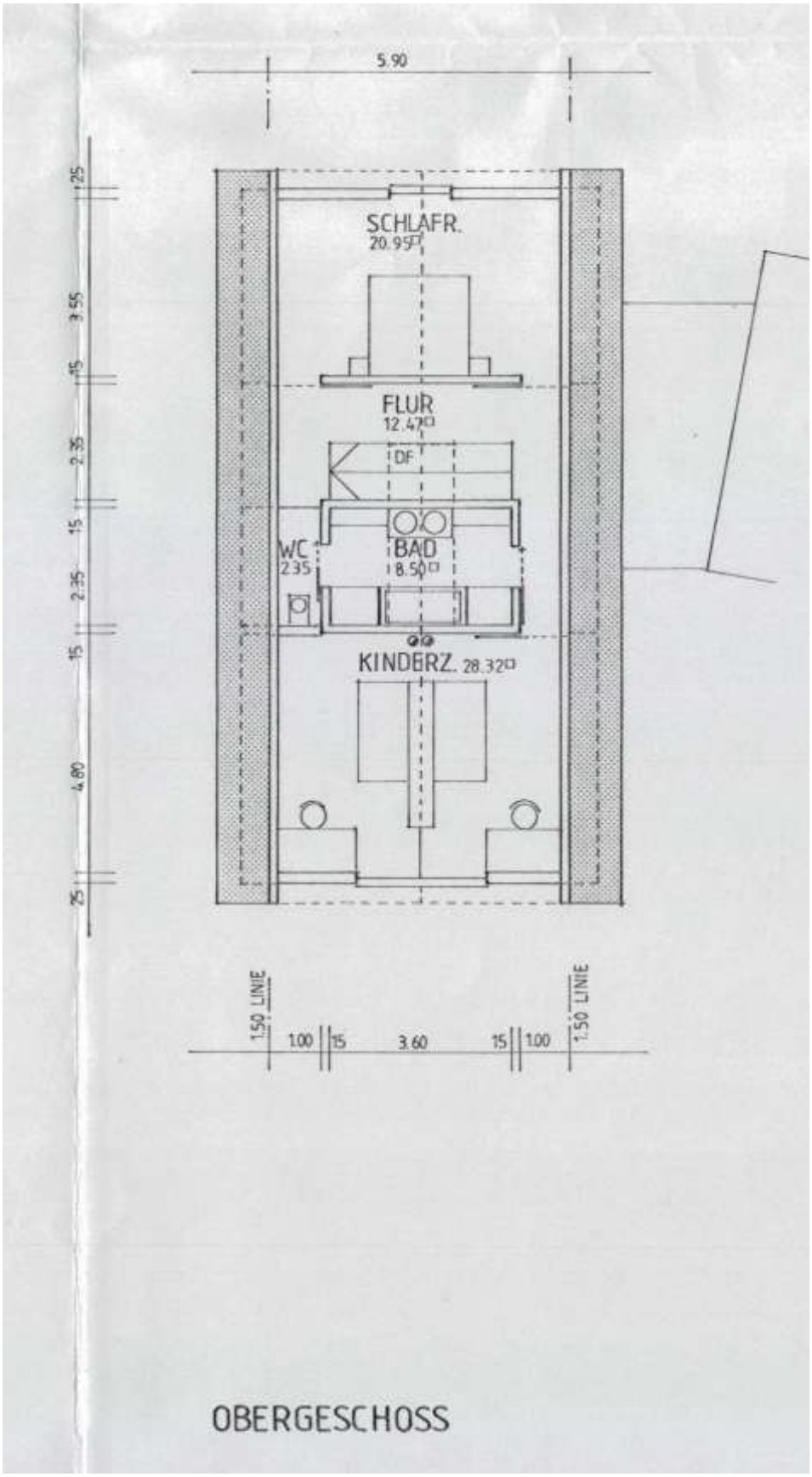
7 Grundriss Untergeschoss (UG)

Norden ▲

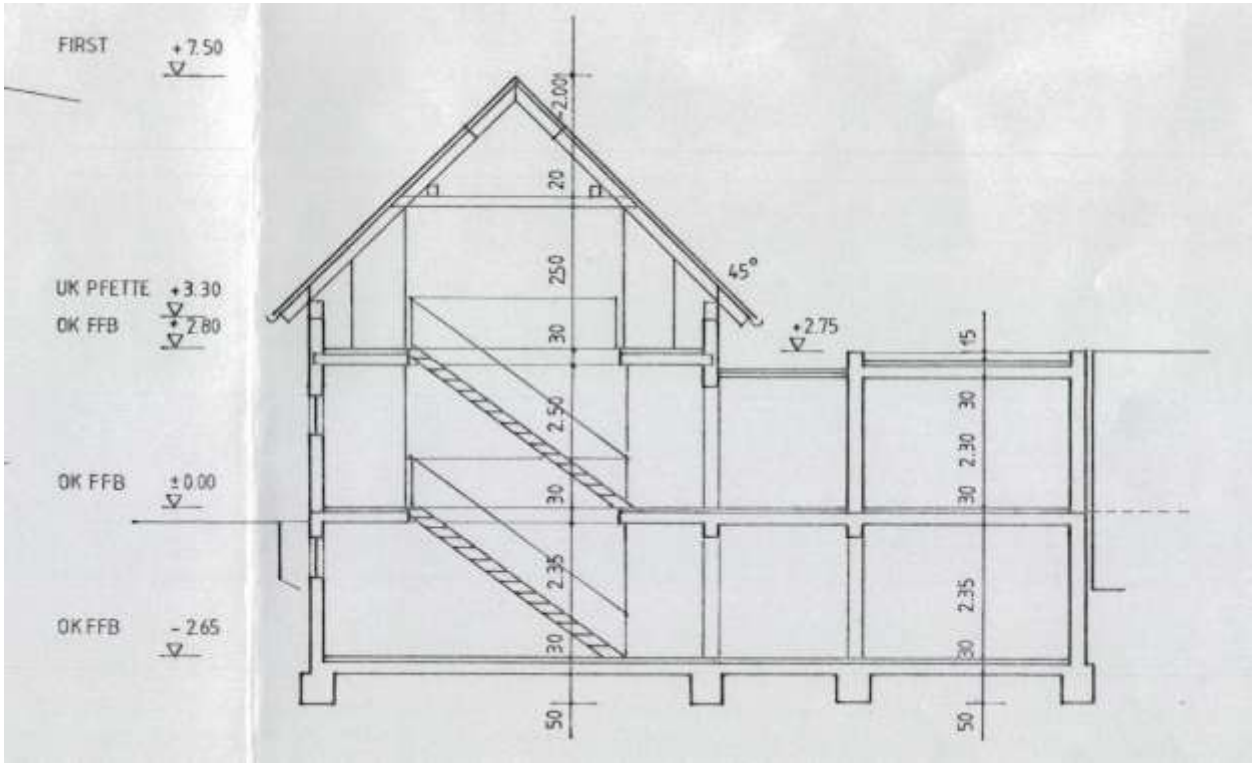


8 Grundriss Erdgeschoss (EG)

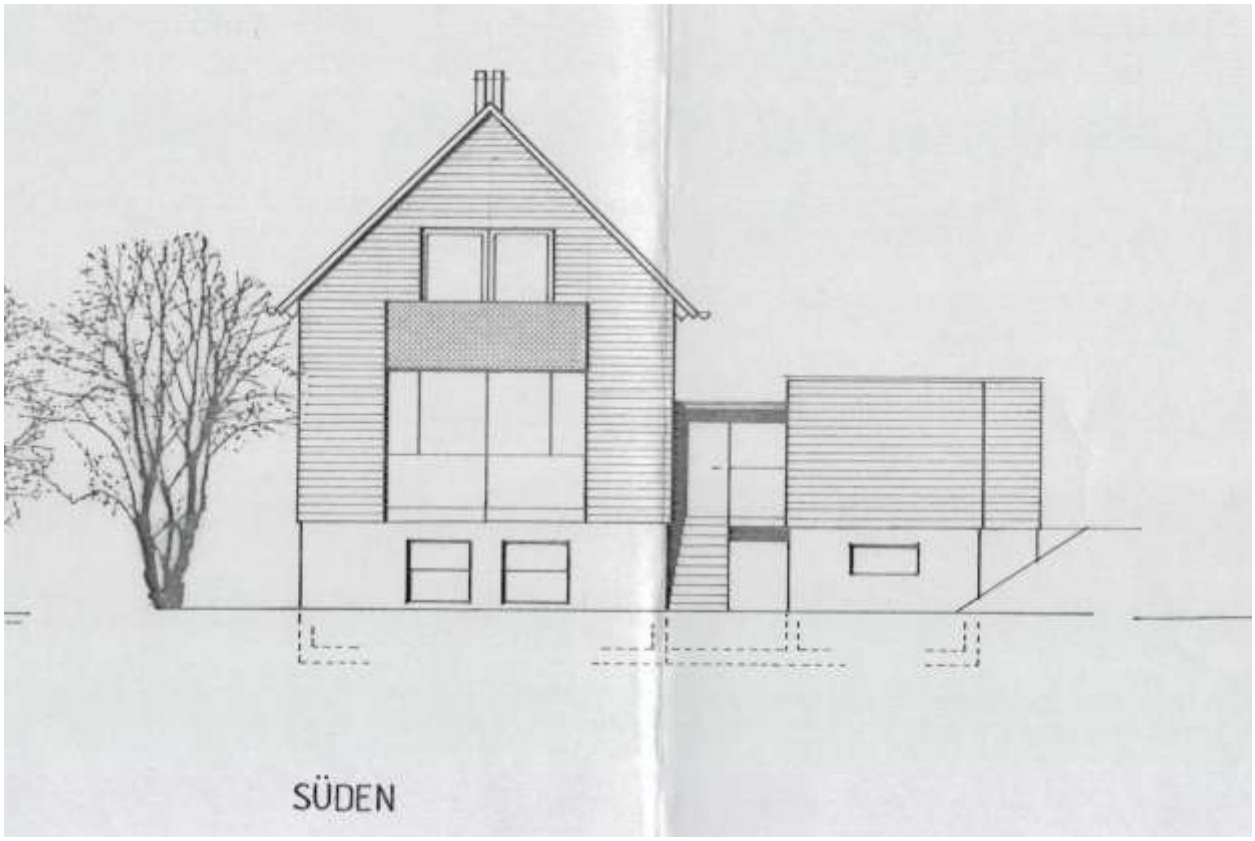
Norden ▲

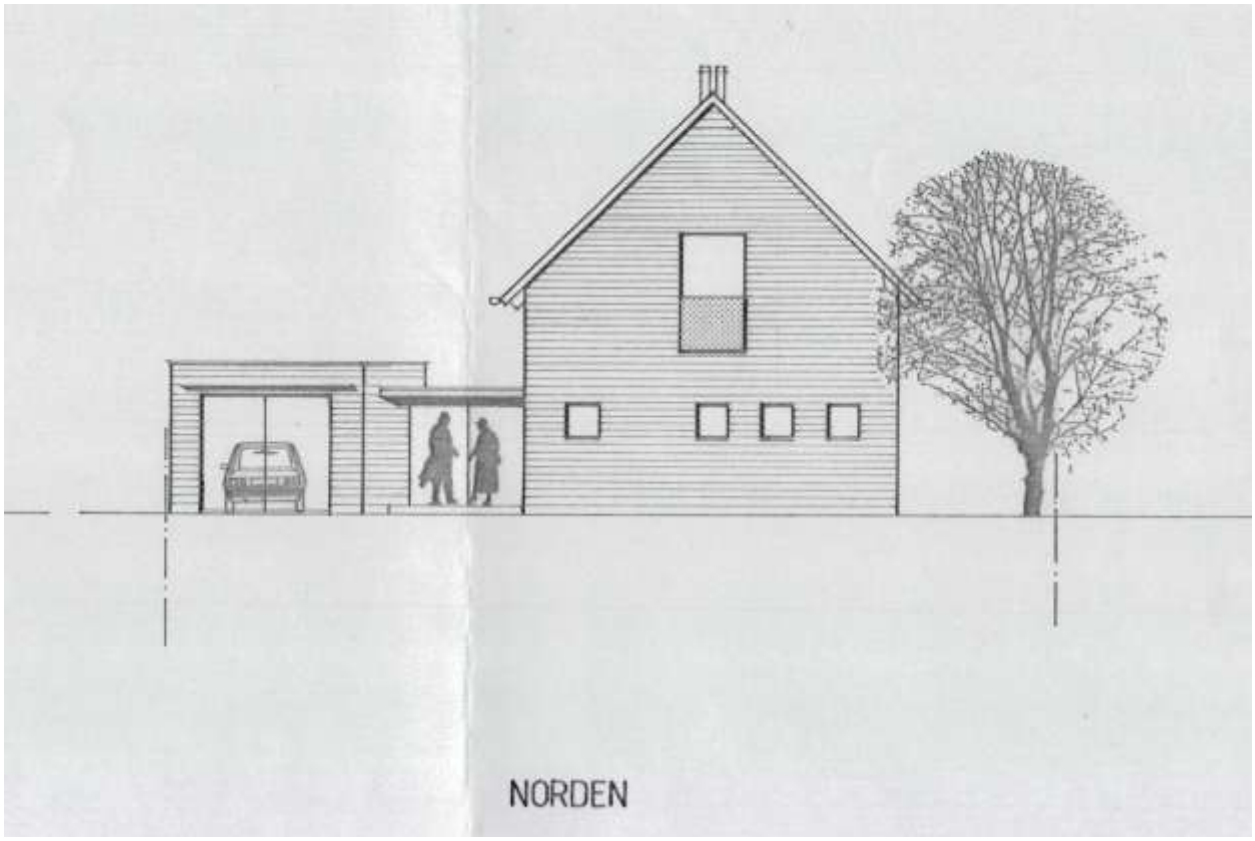


9 Grundriss Dachgeschoss (DG)

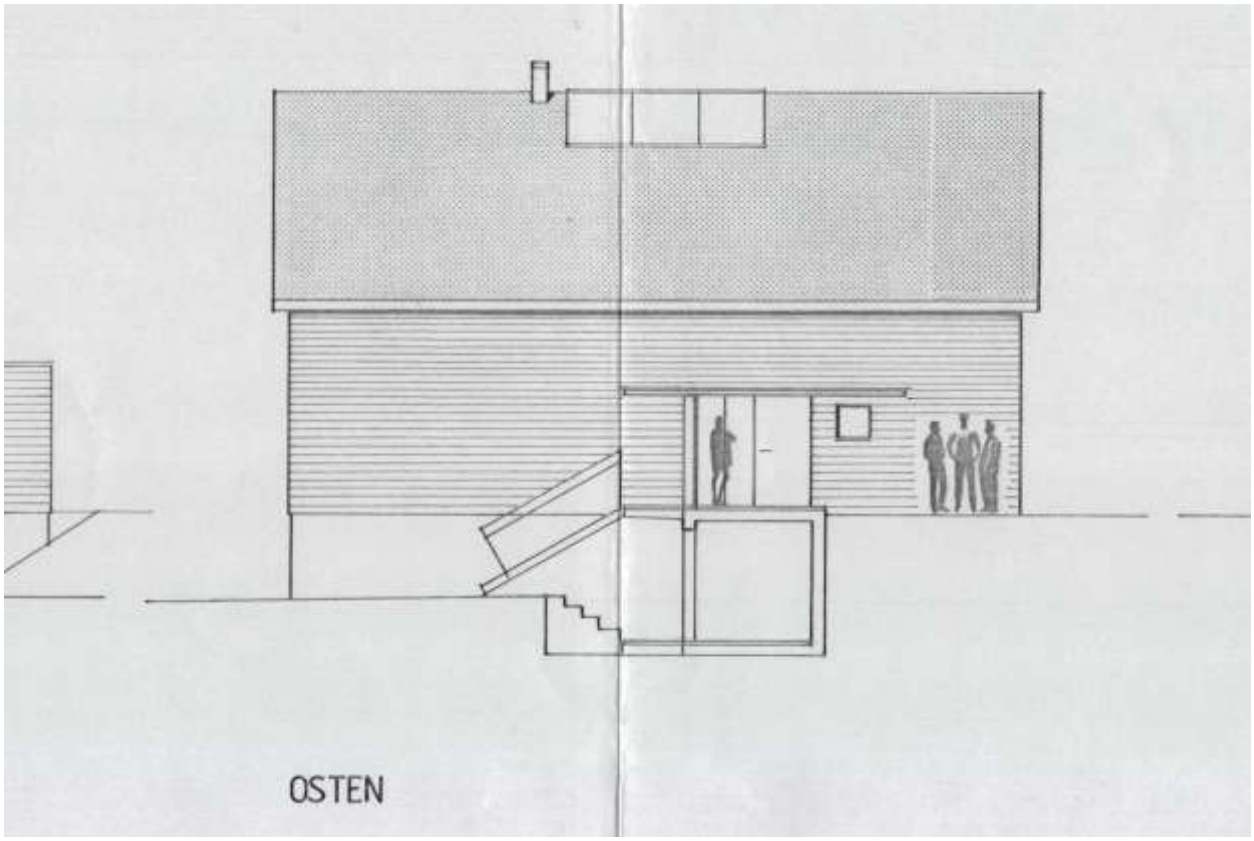


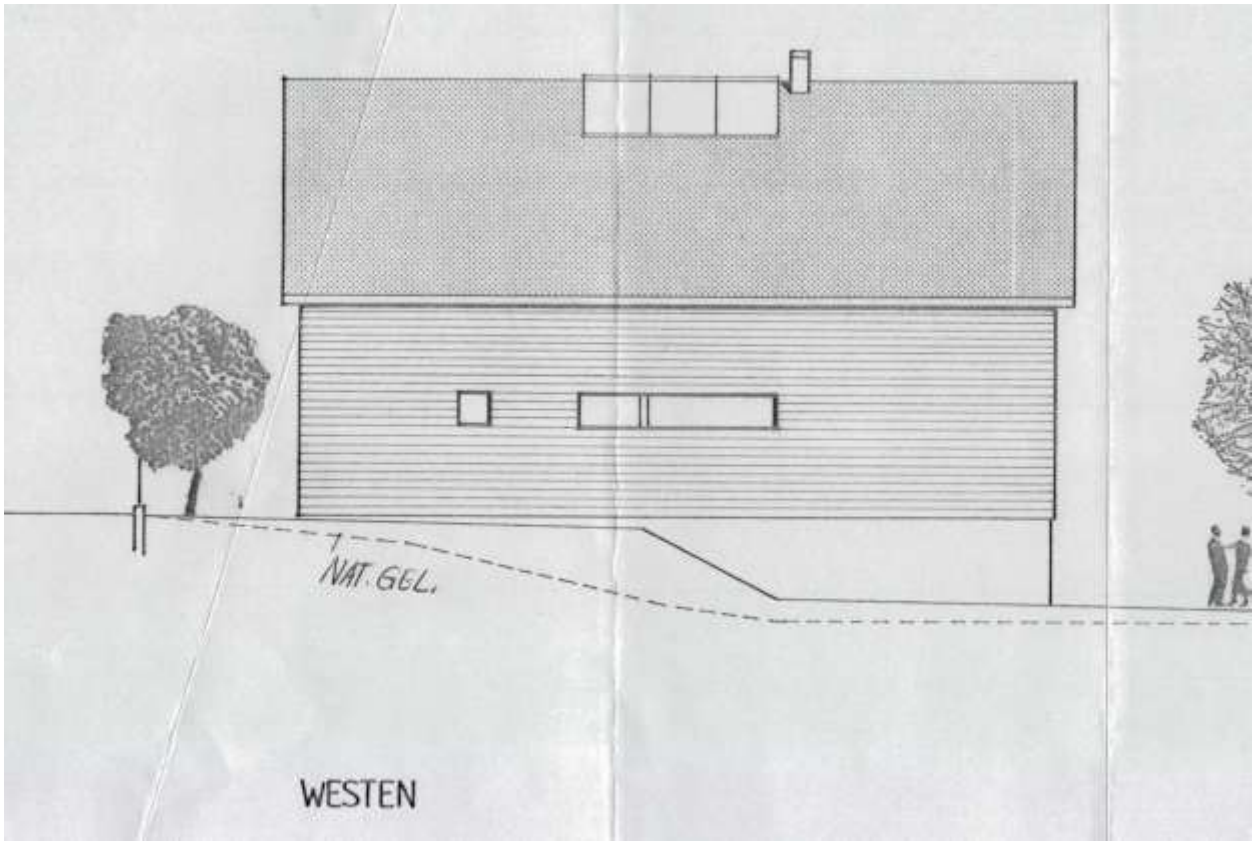
10 Gebäudeschnitt Wohnhaus und Garage





11 Ansichten Süden und Norden





12 Ansichten Osten und Westen