



BlueHill Estate Group Valuation & Advisory GmbH
Dalbergstrasse 2
63739 Aschaffenburg
T +49 (0) 6021 771 2352

Sitz: Aschaffenburg
Amtsgericht Aschaffenburg
HRB: 15328

Maximilian Zöller
M.Sc. - Real Estate Valuation
B.Eng. - Bauingenieurwesen
Zertifizierter Sachverständiger nach DIN EN ISO/IEC
17024 für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken ized Hochschule Anhalt,
KöR – ZIS ized HSA (G)

Professional Member of the Royal Institution of
Chartered Surveyors – MRICS

BlueHill Estate Group | Dalbergstrasse 2 | 63739 Aschaffenburg

Amtsgericht Ingolstadt
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Schrannenstraße 3
85049 Ingolstadt



4 K 19/24

Aschaffenburg, 14.01.2025

Verkehrswertgutachten

- i.S.d. § 194 BauGB -

Grundbesitz: Grundbuch von Münchsmünster, Blatt 2382
Flurstück 162/2, Gebäude- und Freifläche, Schlesierweg 3



Wertermittlungsstichtag: 06.08.2024
Qualitätsstichtag: 06.08.2024

Verkehrswert: 454.000 €

Umfang: 56 Seiten inkl. Anlagen

Ausfertigung: 4x Auftraggeber, 1x Akten des Verfassers

Inhaltsverzeichnis

Wertermittlungsergebnisse	3
1. Allgemeine Angaben	4
2. Grundbuchdaten.....	8
3. Grundstücksbeschreibung.....	9
3.1 Lage	9
3.2 Topographie/Größe/Gestalt	11
3.3 Erschließungszustand	11
3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit	12
3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten	12
4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungstichtag	14
5. Beschreibung der baulichen Anlagen	15
5.1 Vorbemerkung	15
5.2 Baubeschreibung	15
6. Flächenermittlung	20
6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)	20
6.2 Wohn-/Nutzfläche	20
6.3 Maß der baulichen Nutzung	21
7. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage	22
7.1 Wirtschaftslage in Deutschland	22
7.2 Immobilienmarkt Deutschland	23
7.3 Regionaler Immobilienmarkt	23
8. Wertermittlungsverfahren.....	24
8.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV	24
8.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	24
9. Bodenwertermittlung	25
10. Sachwertermittlung	28
10.1 Modell des Gutachterausschusses	29
10.2 Ansatz der Wertermittlungsparameter	29
10.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	32
10.4 Berechnung	33
11. Vergleichswertverfahren.....	35
11.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise	36
11.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen	36
11.3 Berechnung	38
12. Würdigung.....	41
13. Verkehrswert	42
14. Literaturverzeichnis	43
Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes	44
Anlage 2: Grundrisse und Ansichten	49
Anlage 3: Wohnflächenaufstellung	52
Anlage 4: Liegenschaftskarte	53
Anlage 5: Unwetterkarten	54
Anlage 6: Nebenfragen	56

Wertermittlungsergebnisse

Auftraggeber:	Amtsgericht Ingolstadt
Zweck der Bewertung:	Feststellung des Verkehrswertes in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Liegenschaft:	85126 Münchsmünster, Schlesierweg 3
Objektart:	Einfamilienhaus
Katasterangaben:	Grundbuch von Münchsmünster Gemarkung Münchsmünster Flurstück 162/2; Größe: 800 m ²
Wertermittlungsstichtag:	06.08.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Altlasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Baujahr / RND:	1964 / 20 Jahre
Gebäudezustand:	schlecht
Modernisierungszustand:	keine wesentlichen Modernisierungen
Vermietungszustand:	Eigennutzung
Bruttogrundfläche:	Wohnhaus: rd. 407 m ² ; Garage: rd. 21 m ²
Wohn-/Nutzfläche:	Wohnhaus: rd. 177 m ² Wohnfläche sowie 112 m ² Nutzfläche

Wesentliche Wertermittlungskennzahlen

Bodenwert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücksmerkmale	Sachwert (maßgebliches Verfahren)	Verkehrswert (Marktwert)	Gebäundefaktor €/m ² WoFl. €/m ² Grstfl.
336.000 €	- 3.000 €	454.000 €	454.000 €	2.570 €/m ² 570 €/m ²

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjektes:	Einfamilienhaus
Adresse:	Schlesierweg 3, 85126 Münchsmünster
Auftraggeber:	Amtsgericht Ingolstadt Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Schrannenstraße 3 85049 Ingolstadt
Eigentümer:	Anonym
Aktenzeichen:	4 K 19/24
Zweck der Wertermittlung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft. Der Wert des beweglichen Zubehörs (§§ 97, 98 BGB) ist auftragsgemäß zu schätzen.
Auftragsdatum:	02.07.2024
Wertermittlungsstichtag:	06.08.2024
Qualitätsstichtag:	06.08.2024
Wertermittlungsunterlagen:	Auftrag / Anschreiben des Amtsgerichts Ingolstadt vom 02.07.2024 Beschluss des Amtsgerichts Ingolstadt vom 02.07.2024
Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte/ Informationen:	Grundbuchauszug vom 01.08.2024 (zuletzt geändert am 21.03.2024) Liegenschaftskarte (1:1.000) vom 11.07.2024 Bodenrichtwertabfrage über BORIS-Bayern vom 18.07.2024 Grundstücksmarktbericht 2020 - 2022; Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Pfaffenhofen a.d. Ilm Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Pfaffenhofen a.d. Ilm vom 12.12.2024 Erschließungsbeitragsauskunft seitens der Gemeinde Münchsmünster vom 20.08.2024 On-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien vom 03.01.2025 Grundrisse, Schnitte und Ansichten aus dem Jahr 1992 Wohnflächenberechnung aus dem Jahr 1992 Wohnflächenberechnung aus dem Jahr 1963

Zürs Hochwassergefährdung vom 11.07.2024

Starkregengefährdung vom 11.07.2024

Rechtsgrundlagen:

Bürgerliches Gesetzbuch - BGB
(i.d.F. vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738),
zuletzt geändert durch Artikel 34 Abs. 3 des Gesetzes vom
22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411))

Baugesetzbuch - BauGB
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.
3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom
20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394))

WEG - Wohnungseigentumsgesetz
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S.
34), zuletzt geändert durch Artikel 34 Abs. 15 des Gesetzes
vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411))

Baunutzungsverordnung - BauNVO
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023
(BGBl. 2023 I Nr. 176))

Wohnflächenverordnung - WoFIV
(i.d.F. vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346))

DIN 277-1: Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau –
Teil 1: Hochbauwerke (i.d.F. vom August 2021)

Gebäudeenergiegesetz - GEG
(i.d.F. vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert
durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.10.2023 (BGBl. 2023 I Nr.
280))

Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021
(i.d.F. vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805))

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungs-
verordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA),
vom 20.09.2023

Hinweis:

Die Bewertung erfolgt grundsätzlich gemäß der Verordnung
über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von
Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
„Immobilienwertermittlungsverordnung 2021“ (ImmoWertV
2021), welche die vorherige ImmoWertV i.d.F. vom 19.05.2010
inkl. Wertermittlungsrichtlinien abgelöst hat. Die Verordnung ist
bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) im Sinne des
§ 194 BauGB sowie bei der Ableitung der erforderlichen Daten
durch die Gutachterausschüsse ab dem 01.01.2022 zwingend
anzuwenden.

Ergänzungen zur ImmoWertV 2021 beinhaltet die Muster-
Anwendungshinweise zur ImmoWertV „ImmoWertV–
Anwendungshinweise - ImmoWertA“, die am 20.09.2023 von
der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz zur
Kenntnis genommen wurde. Die Anwendungshinweise sind von
Gutachterausschüssen verpflichtend umzusetzen.

Die Wertermittlung in vorliegendem Fall erfolgt gleichgerichtet zu der seitens des Gutachterausschusses vorgenommenen Ableitung der herangezogenen Daten (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze etc.) und insofern – im Sinne des § 10 ImmoWertV 2021 – modellkonform.

Bewertungsgrundsätze:

Die Wertermittlung wird nach den anerkannten Bewertungsregeln eines Grundstücks-Verkehrswertes durchgeführt.

Der Verkehrswert ist im BauGB § 194 wie folgt definiert:

„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 der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Insofern ist der Verkehrswert zu charakterisieren als objektiver, durchschnittlicher und geschätzter Marktpreis, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Bewertungsstichtag erzielbar wäre. Der Verkehrswert ist seinem Wesen nach ein Schätzwert, welcher nicht das Ergebnis eines mathematischen Rechenprozesses sein kann, sondern aus den sorgfältig geschätzten, nachvollziehbaren Bewertungsansätzen nach Plausibilitätserwägungen abgeleitet werden muss.

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag (z.B. allgemeine Wirtschaftssituation, Verhältnisse am Kapitalmarkt, wirtschaftliche und demografische Entwicklung) und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag (z.B. rechtliche Gegebenheiten, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage) zugrunde zu legen.

Urheberrecht:

Vorliegende Verkehrswertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung des Inhalts bedarf einer schriftlichen Genehmigung des Verfassers.

Datum der Ortsbesichtigung:

06.08.2023 (08:30 Uhr – 09:30 Uhr)

Umfang der Besichtigung:

Im Rahmen des Ortstermins wurde das Wertermittlungsobjekt vollumfänglich besichtigt.

Teilnehmer am Ortstermin:

Anonym
Anonym
Anonym
Maximilian Zöller (Gutachter)

Allgemeine Anmerkungen:

Es wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass die Angaben in den zur Verfügung gestellten Unterlagen umfassend, zutreffend und vollständig sind. Eine Überprüfung der Angaben in diesen Unterlagen seitens des Sachverständigen erfolgt im Rahmen der Wertermittlung nur stichprobenartig. Sofern Sachverhalte nicht ausreichend mit Tatsachen belegt waren, wurden angemessene Annahmen getroffen. Sollten sich Unterlagen/Annahmen im Nachhinein als unrichtig herausstellen, behält sich der

Auftragnehmer das Recht vor, das Gutachten in einem solchen Fall nachträglich zu korrigieren.

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Objekteigenschaften erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung, der auftraggeberseits vorgelegten Dokumente sowie der Behördenauskünfte.

Feststellungen werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an gegebenenfalls nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen hinsichtlich statischer Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische/pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird explizit ausgeschlossen.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorgaben/Restriktionen (Genehmigungen, Auflagen, Betriebs-erlaubnis etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen erfolgt nicht. Im Rahmen der Wertermittlung werden die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie der Grundstücksnutzung unterstellt.

Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde, unterbleiben aus Datenschutzgründen jegliche personenbezogenen Angaben, insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffend. Von dem Ausschluss der personenbezogenen Angaben sind sowohl die textlichen Ausführungen als auch die Anlagen des Gutachtens betroffen. Insofern weicht der Umfang – nicht jedoch die Bearbeitungstiefe – des vorliegenden Gutachtens aus Datenschutzgründen von den üblichen Anforderungen an Verkehrswertgutachten ab.

2. Grundbuchdaten

Auszug vom: 01.08.2024 (zuletzt geändert am 21.03.2024)
Amtsgericht: Pfaffenhofen a.d. Ilm
Grundbuchbezirk: Münchsmünster
Band: -
Grundbuchblatt: 2382
Gemarkung: Münchsmünster

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lage / Wirtschaftsart	Fläche
1	-	162/2	Gebäude- u. Freifläche	800 m ²

Abt. I, Eigentümer: Anonym

Abt. II, Lasten und Beschränkungen: Lfd. Nr. 1: Betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (Amtsgericht Ingolstadt, AZ: 4 K 19/24); eingetragen am 21.03.2024.

Wertung: Der Eintragung wird keine Wertrelevanz beigemessen.

Abt. III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden: Abteilung III beinhaltet keine wertrelevanten Eintragungen.

Hinweis zum Bestandsverzeichnis: Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug sind keine Herrschvermerke vorhanden.

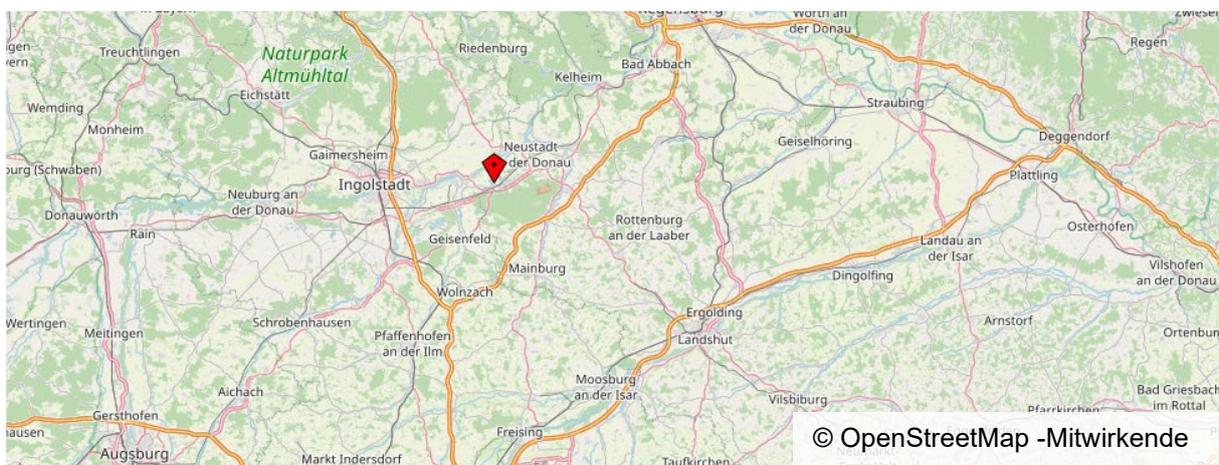
Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchauszugs, der Liegenschaftskarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die im Gutachten verwendete Flächenangabe des Grundstücks wurde dem vorliegenden Grundbuchauszug entnommen. Diese Angabe besitzt dahingehend keinen öffentlichen Glauben. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Liegenschaftskarte grob überschlägig plausibilisiert.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland:	Bayern
Landkreis:	Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm
Ort / Stadt:	Münchsmünster
Einwohnerzahl und Prognose:	3.220 Einwohner, 200 EW/km ² (Stand: 31.12.2023) Einwohnerprognose: positiv, Zuwanderung 9,5 % zwischen 2020 und 2040, Zukunftsprognose Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm: „hohe Chancen“ (bundesweiter Rang 52 von 400) (gem. Prognos Zukunftsatlas 2022)
Demografietyt / Raumordnung:	Nicht vorliegend, min. 5.000 Einwohner nötig (gem. Wegweiser Kommune) Unterzentrum
Umliegende Städte / Gemeinden:	Ingolstadt (24 km), Pfaffenhofen a.d. Ilm (32 km), Regensburg (59 km)
Kaufkraftindex:	100,1 (Deutschland = 100)
Arbeitslosenquote:	2,2 % (Kreis Pfaffenhofen a.d. Ilm, Bundesagentur für Arbeit, Stand: 06/2024) 5,8 % (Bundesgebiet Deutschland, Stand: 06/2024)
Infrastruktur:	Erschließung durch die Bundesstraßen B16, B16a sowie B300. Anbindung an das Schienennetz durch den Bahnhof Münchsmünster. Innerörtliche Erschließung überwiegend mittels Buslinien.
Wirtschaft / Industrie:	Prägung durch die Chemieindustrie (z. B. LyondellBasell) sowie kleinere Gewerbebetriebe und mittelständische Unternehmen.



Makrolage (Bildquelle: www.openstreetmap.org/copyright)

3.1.2 Mikrolage

Umgebung:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Ortszentrum. In der direkten Umgebung befinden sich überwiegend Einfamilienhäuser in offener Bauweise. Es handelt sich um eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung. Pkw-Abstellflächen stehen direkt auf dem Bewertungsgrundstück zur Verfügung.

Infrastruktur:

Entfernung zu:
 Kindergarten in km: 0,5 (Montessori-Kindergarten),
 Grundschule in km: 0,5 (Grundschule Münchsmünster),
 weiterführenden Schule (Gymnasium) in km: 19 (Gabelsberger-Gymnasium Mainburg),
 weiterführenden Schule (Realschule) in km: 14 (Realschule Geisenfeld),
 weiterführenden Schule (Hauptschule) in km: 6 (Grund- und Mittelschule Vohburg),
 Geschäften des täglichen Bedarfs in km: 1 (Rewe),
 größeren Einkaufszentrum in km: 19 (Ingolstadt Village),
 Medizinischen Nahversorgung in km: 0,5 (Rathaus-Apotheke),
 Klinikum in km: 28 (Klinikum Ingolstadt),
 ÖPNV - Bahnhof/Bushaltestelle in km: 0,5 / 0,3,
 Stadtzentrum in km: 0,5,
 Autobahnanschluss in km: 19,
 ICE - Bahnhof (Ingolstadt) in km: 23,
 Flughafen (München) in km: 73.

Freizeit-/Kulturangebot:

Das Freizeitangebot in Münchsmünster ist durch Naherholung geprägt. Fußläufig befinden sich Felder und große Grünflächen.

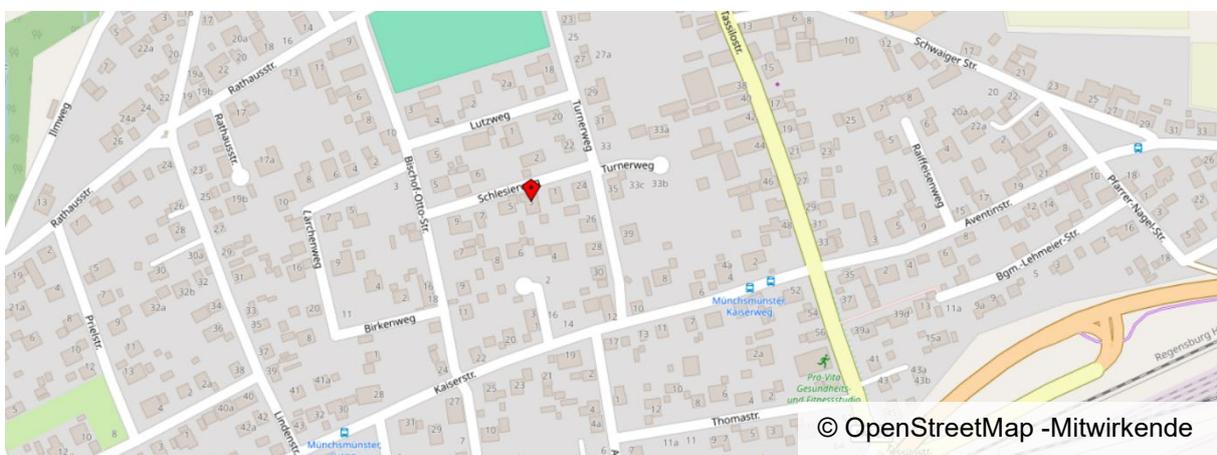
Ein umfangreicheres Freizeitangebot befindet sich in Ingolstadt.

Münchsmünster verfügt über ein unterdurchschnittliches gastronomisches Angebot.

Immissionen / Umwelteinflüsse:

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich an der Wohnstraße „Schlesierweg“, die relativ wenig befahren wird.

Insgesamt befindet sich die Lärmimmission in einem tendenziell unterdurchschnittlichen Bereich.



Mikrolage (Bildquelle: www.openstreetmap.org/copyright)

3.1.3 Lagebeurteilung (Makro- und Mikroperspektive)

Verkehrsanbindung:	Gut
Infrastruktur:	Mittel
Wohnlage:	Gut

Quellen:

Nexiga Geomarketing, Kaufkraftkarte 2024, Abruf am 11.07.2024
Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarkt im Überblick, Abruf am 11.07.2024
Bayrisches Landesamt für Statistik, Abruf am 11.07.2024
Prognos – Zukunftsatlas 2022, Abruf am 11.07.2024
Openstreetmap, Abruf am 11.07.2024
Wegweiser Kommune – Bertelsmann Stiftung, Abruf am 11.07.2024

3.2 Topographie/Größe/Gestalt

Topographie:	weitgehend ebenerdig
Grundstücksgröße:	800 m ² - gemäß Grundbuch
Grundstücksgestalt:	annähernd rechteckig
Grundstückstiefe / Straßenfront:	ca. 40 m / ca. 20 m
Eckgrundstück:	Nein
Grenzverhältnisse:	Es besteht eine Grenzbebauung durch die Garage. Ein Überbau kann dahingehend nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden.

3.3 Erschließungszustand

Erschließung:	Das Grundstück wird vom "Schlesierweg" aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Wasser, Wärme, Energie und Abwasser) ebenfalls über den „Schlesierweg“ erfolgt.
Straßenart und -ausbau:	Wohnstraße, Straße voll ausgebaut und in gutem Zustand, Fahrbahn mit Asphaltbelag, Ein Gehweg ist einseitig ausgebildet, Straßenbeleuchtung ist vorhanden.
Versorgung- und Abwasser:	Trinkwasseranschluss, Stromanschluss (Erdkabel), Telekommunikation (Telefon/Internet), Anschluss an zentralen Abwassersammler, Übliche Spartenanschlüsse sind vorhanden.

3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit

Altlasten

Ein Altlastengutachten lag nicht vor. Informationen bezüglich sonstiger schädlicher Bodenveränderungen nach Bundesbodenschutzgesetz lagen dem Sachverständigen ebenfalls nicht vor.

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 18.07.2024 der Gemeinde Münchsmünster, bestehen keine Eintragungen im Altlastenkataster.

Im Rahmen der Wertermittlung wird von Altlastenfreiheit ausgegangen. Sollten – entgegen den Annahmen im Gutachten – Bodenverunreinigungen vorliegen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Bodenverhältnisse

Im Rahmen der Wertermittlung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wird von einem ungestörten, tragfähigen Untergrund ausgegangen.

Einflüsse durch Bergbau sind in der Region nicht bekannt.

Im Rahmen des Ortstermins wurde keine Schiefelage des aufstehenden Gebäudes festgestellt.

Es wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass sich das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich bergbaulicher Einflüsse befindet.

Für das Bewertungsobjekt ergaben sich aus den vorliegenden Informationen keine Verdachtsmomente hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung. Nachforschungen dahingehend erfolgten auftragsgemäß nicht. Es wird im Rahmen vorliegender Wertermittlung davon ausgegangen, dass für das bewertungsgegenständliche Grundstück keine Belastung besteht.

Hochwasserrisiko / Starkregengefährdung

Das Hochwasserrisiko wird wie folgt eingeschätzt:

GK 1: Hochwasser statistisch seltener als 1 x alle 200 Jahre

Die Starkregengefährdung wird wie folgt eingeschätzt:

gering

3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht

Der Bereich, in welchem das Wertermittlungsobjekt belegen ist, ist im regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (gem. § 1 Abs. 1 BauNVO) ausgewiesen.

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Bereich richtet sich insofern nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die Eigenart der näheren Umgebung kann wie folgt beschrieben werden:

Art der Baulichen Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Bauweise:	offene Bauweise
Geschosszahl:	II - III

Eine Abweichung hinsichtlich bauplanungsrechtlicher Vorgaben/Restriktionen konnte im Rahmen der Wertermittlung nicht festgestellt werden. Eine Überprüfung der Einhaltung sämtlicher gesetzlicher sowie öffentlich-rechtlicher / bauplanungsrechtlicher Vorgaben ist nicht Gegenstand des vorliegenden Wertermittlungsauftrags. Im Rahmen der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

Entwicklungszustand

Baureifes Land i.S.d. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 2021 (Fläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar).

Abgaben- und beitragsrechtlicher Zustand

Ausstehende öffentlich-rechtliche Abgaben, insb. Erschließungsbeiträge (§§ 127 ff. BauGB bzw. Landesrecht), (naturschutzrechtliche) Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen (§ 135a BauGB), Ausgleichsbeträge für Mehrwerte in der Umlegung (§ 64 BauGB), Ausgleichsbeträge aus sanierungs-/entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhungen (§ 154, § 169 Absatz 1 Nummer 7 BauGB), grundstücksbezogene Beiträge nach den kommunalen Abgabegesetzen (z. B. Anschluss-/Ausbaubeiträge) oder grundstücksbezogene Abgaben aufgrund kommunaler Satzungen (z. B. Stellplatzabgaben) sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Die öffentlichen Verkehrsanlagen im Umfeld sind augenscheinlich final hergestellt.

Gemäß telefonischer Erschließungsbeitragsauskunft seitens der Gemeinde Münchsmünster vom 20.08.2024 sind keine Erschließungsbeiträge oder sonstige Beiträge nach dem KAG ausstehend.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen wurden bzw. gegebenenfalls erforderliche Stellplatzablöse(n) entrichtet wurden.

Im Rahmen der Wertermittlung wird von einem erschließungs- und abgabenbeitragsfreien Zustand ausgegangen.

Sanierungs-, Umlegungs- / Flurbereinigerungsverfahren

Das Grundstück ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in ein Sanierungs-, Flurbereinigungs- oder sonstiges Entwicklungsgebiet einbezogen.

Denkmalschutz

Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Münchsmünster vom 18.07.2024 besteht für den Wertermittlungsgegenstand keine Eintragung in der Denkmalliste.

Baulasten

Eine Baulast stellt eine Beschränkung eines Grundstücks dar. Der Eigentümer des belasteten Grundstücks übernimmt freiwillig öffentlich-rechtliche Verpflichtungen gegenüber der Baubehörde zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen, z.B. Übernahme Abstandsfläche oder Nachweis von Stellplätzen zugunsten eines begünstigten Grundstücks. Die Baulast wirkt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern. Aus einer Baulast ergeben sich keine privatrechtlichen Ansprüche.

Ein Baulastenverzeichnis existiert in Bayern nicht. Gegenüber der Bauaufsichtsbehörde eingegangene Verpflichtungen werden regelmäßig in Abt. II des Grundbuches eingetragen. Das Grundbuch des Bewertungsgegenstandes enthält keine relevanten Eintragungen.

Im Rahmen der Wertermittlung wird demnach Baulastfreiheit unterstellt.

4. Nutzung / Vermietungssituation zum Wertermittlungstichtag

Nutzung des Objektes, ggf. Historie:	Die zu bewertende Immobilie ist eigengenutzt und dient ausschließlich dem Wohnen.
Miet- und Pachtverträge:	Es bestehen keine Miet- oder Pachtverhältnisse.
Gewerbebetrieb:	Ein Gewerbebetrieb ist auf Basis vorliegender Informationen nicht vorhanden.
Wohnpreisbindung:	Für das Wertermittlungsobjekt besteht keine Wohnpreisbindung, da für die Errichtung/Modernisierung nach vorliegendem Wissensstand keine öffentlichen Mittel herangezogen worden sind und es sich demnach nicht um öffentlich geförderten Wohnraum gem. des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes (BayWoFG) handelt.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Informationen über sonstige Rechte oder Lasten außerhalb des Grundbuchs stehen nicht zur Verfügung und wurden im Rahmen der Besichtigung nicht bekannt. Es wird unterstellt, dass außerhalb des Grundbuches keine schuldrechtlichen Vereinbarungen getroffen wurden.

5. Beschreibung der baulichen Anlagen

5.1 Vorbemerkung

Grundlage der Beschreibungen bilden die Erhebungen des Gutachters im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie Angaben aus den eingesehenen Bauakten. Es handelt sich um eine zerstörungsfreie Untersuchung auf Basis der Inaugenscheinnahme. Eine Öffnung von Bauteilen zur Untersuchung darunter befindlicher Konstruktion/Materialien erfolgte ausdrücklich nicht, eine Untersuchung der Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile/Anlagen/Technischer Einrichtungen fand nicht statt. Aussagen zu Baumängeln/Bauschäden können daher unvollständig sein.

Grundsätzlich werden Gebäude und Außenanlagen nur insoweit beschrieben, wie es die Herleitung der Daten in der Wertermittlung erfordert. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. gutachterlichen Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Beschreibung der baulichen Anlagen dient der allgemeinen Darstellung und versteht sich nicht als abschließende Aufzählung der baulichen Details.

5.2 Baubeschreibung

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss
Wohneinheiten:	1
Baujahr / Historie:	1964 (Bau), 1994 (Dachstuhlhebung und Ausbau des Dachgeschosses)
Konstruktionsart / Bauweise:	Massivbauweise Dachgeschoss vollständig ausgebaut/nutzbar
Raumaufteilung, Belichtung und Besonnung:	KG: Flur, Vorplatz, Hobby-Raum, Trocken- und Bügelraum, Vorrat-Keller, Heizungsraum, Raum für den Öltank EG: Diele / Flur, Garderobe, Gäste-WC, Badezimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Wohn- & Esszimmer, Terrasse DG: Diele / Flur, Badezimmer, Kinderzimmer, Abstellraum, Speicher, Schlafzimmer, Balkon Belichtung/Besonnung ausreichend Anzahl und Größe der Fenster durchschnittlich Grundrissgestaltung zweckmäßig
Fundamente:	Streifenfundamente (Annahme)
Keller / UG:	vollständig unterkellert Mauerwerk (massiv)
Fassade:	Putzfassade mit Anstrich
Dach:	Form: Satteldach Pfannendeckung Dämmung: keine Angabe

Wände:	Außenwände – massives Mauerwerk Innenwände – tlw. tragende und tlw. nichttragende Wände in weitgehend massiver Ausführung Wandbelag – Anstrich, Tapete, Fliesen
Geschossdecken:	Stahlbeton in KG und EG, Deckenhöhen rd. 2,22 (KG), rd. 2,49 (EG) und rd. 2,35 m (DG), Deckenbelag: Anstrich, Holzverkleidung, Tapete
Fenster:	tlw. Kunststoff und tlw. Holz mit Isolierverglasung Baujahre unterschiedlich (KG: tlw. 2016, tlw. Baujahr, EG: tlw. 2016, tlw. 1992, DG: 1992) manuelle Rollläden vorhanden
Türen:	Hauseingangstüre aus Holz mit Isolierverglasung Innentüren aus Holz
Innentreppen:	offene Holztreppe mit Holzhandlauf (EG zu DG) massive Treppe aus Blockstufen, Betonstein (EG zu KG)
Fußböden:	KG: Laminat, Fliesen EG: Weitgehend Fliesen DG: Korkboden, Fliesen
Barrierefreiheit:	Barrierefreiheit nicht gegeben
Elektroinstallationen:	einfache Ausstattung Anzahl an Steckdosen: leicht unterdurchschnittlich
Sanitärinstallationen:	einfache Ausstattung Bad mit WC, Waschtisch und Badewanne (Tageslichtbad) Gäste-WC vorhanden
Heizungsanlage/ Warmwasserversorgung:	Ölheizung aus dem Baujahr Warmwasserversorgung: zentral Gliederheizkörper vorhanden
Sonstige Anlagen:	zwei Öltanks im KG (Fassungsvermögen jeweils 2.000 l)
Energetischer Zustand:	<p>Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 01.11.2020 abgelöst hat, legt – neben der Energieausweispflicht – Anforderungen an die energetische Qualität von Wohn- und Nichtwohngebäuden fest. Diese beziehen sich auf Fenster, Dämmung sowie Anlagentechnik und sollen für einen niedrigen Energieverbrauch sorgen. Während ein Großteil der Anforderungen erst bei baulichen Maßnahmen greift, sind in einigen Fällen auch Eigentümer, Käufer oder Erben älterer Bestandsgebäude zum Sanieren verpflichtet. Der Geltungsbereich erstreckt sich dabei über alle Gebäude, die unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, wobei ein Mindestanteil erneuerbarer Energien eingesetzt werden soll.</p> <p>Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.</p> <p>Ein Energieausweis lag zum Wertermittlungsstichtag nicht vor.</p>

- Besondere Bauteile/Anlagen:** Terrasse
Massiv errichtetes Gartenhaus (südwestl. Grundstücksbereich)
Doppelgarage am südöstl. Grundstücksbereich in Holzbauweise
(Welleternitdach – mutmaßlich asbesthaltig)
- Modernisierungen:** Innerhalb der letzten 15 Jahre wurden keine wesentlichen Modernisierungen durchgeführt.
- Außenanlagen:** Außenanlagen sind außerhalb des Gebäudes befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Befestigungen und sonstige Anlagen, wie Gartenanlagen / Bewuchs.
- Wesentliche bauliche Außenanlagen sind:
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Zugang, Zufahrt sind befestigt mit Betonsteinpflaster
- befestigter Stellplatz für PKW im Freien
- Einfriedung straßenseitig: Mauer, Hoftor
- Wesentliche sonstige Anlagen sind:
- Gartenanlage mit Rasenfläche
- Baum-/Strauchbewuchs in geringem Umfang
- Baumängel / Bauschäden:** Es waren insb. folgende Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten im Zuge des Ortstermins ersichtlich:
- partielle Putzabplatzungen im KG (Innenwand)
- Schwarzschildmelpilzbildung im KG
- partielle Putzabplatzungen im EG
- defekte, teilweise fehlende Türgriffe an Innentüren
- Risse im Putz im DG (Innenwände)
- Schäden an den Fensterlaibungen
- tlw. beschädigte Fensterrollläden
- stark verwitterte Dachflächenfenster
- diverse Verschmutzungen im gesamten Gebäude
- veraltete Ölheizung
- Vorliegendes Gutachten dient nicht der Bewertung von Baumängeln und Bauschäden. Gegebenenfalls ist in diesem Zusammenhang ein Bauschadenssachverständiger heranzuziehen.
- Eine Haftung des Sachverständigen im Zusammenhang mit gegebenenfalls bestehenden, wertrelevanten Baumängeln / Bauschäden wird ausgeschlossen.
- Beurteilung des baulichen Zustands:** Insgesamt weist das Gebäude – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins – einen schlechten Zustand sowie einen tendenziell einfachen Ausstattungsstandard auf.
- Der energetische Zustand ist – vor dem Hintergrund der bislang nicht erfolgten energetischen Sanierungen – als unterdurchschnittlich zu beurteilen.
- Die Außenanlagen erwecken einen insgesamt unterdurchschnittlich gepflegten Eindruck.
- Hinweis:** Dem Sachverständigen lag keine vollständige Dokumentation der Baugenehmigungsunterlagen vor. Insbesondere ist das massiv errichtete Gartenhaus augenscheinlich sowie gemäß mündlicher

Auskunft im Rahmen des Ortstermins nicht baurechtlich genehmigt.

Eine Prüfung der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen konnte nicht vorgenommen werden und ist nicht Teil der Wertermittlung. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wird von der Einhaltung sämtlicher bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Vorgaben ausgegangen. Sollten einzelne Teile der aufstehenden baulichen Anlagen nicht genehmigt sein, wird unterstellt, dass diese ohne wesentliche Beanstandung seitens der Bauaufsichtsbehörde nachgenehmigt werden können. Eine Ausnahme bildet das Gartenhaus, s. 10.3.

Garage:

Baujahr:	ca. 1964
Konstruktionsart / Bauweise:	Massivbauweise
Dach:	Satteldach
Tor / Tür / Fenster:	Holztor
Boden:	Beton
Ausstattung:	keine Besonderheiten
Beurteilung des Zustands:	schlechter Zustand

Zubehör:

Zubehör sind nach der gesetzlichen Definition des § 97 BGB bewegliche Sachen, die (i) keine Bestandteile des Grundstücks sind, (ii) zur Hauptsache eine dienende Funktion haben und (iii) eine räumliche Verbindung zur Hauptsache aufweisen.

Wesentlich ist, dass der Kern der wirtschaftlichen Nutzung des Zubehörs auf dem betreffenden Grundstück liegt.

Gemäß Auftrag ist der Wert von Zubehör unter Würdigung aller Umstände frei zu schätzen und getrennt auszuweisen.

Einbauküche

Soweit die Einbauküche als bewegliche Sache (ein Entfernen ist zerstörungsfrei bzw. unter verhältnismäßigem Aufwand möglich) angesehen werden kann, ist sie als Zubehör einzuordnen, da sie ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt ist und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis steht. Die für die Zubehöreigenschaft erforderliche Widmung liegt darin, dass die Küche für die Bedürfnisse des Hauses entsprechend angeschafft wurde.

Die Einbauküche des Wertermittlungsobjektes ist von durchschnittlicher Qualität. Der Zustand der Einbauküche ist als durchschnittlich zu beurteilen.

Gemäß Auftrag ist der Wert von Zubehör unter Würdigung aller Umstände frei zu schätzen und getrennt auszuweisen. Es wird folgender (Zeit-)Wert für die Einbauküche frei geschätzt:

2.500 €.

Die freie Schätzung des Wertes für das Zubehör orientiert sich pauschal an den visuellen Eindrücken aus der Ortsbesichtigung. Auch wenn diese freie Schätzung nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt worden ist, kann dieser Wert nur als

grober Anhalt für das Zwangsversteigerungsverfahren und für eine Vermögensentscheidung eines Erstehers dienen. Eine genaue Ermittlung des Restwerts des Zubehörs ist nicht im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens, sondern nur durch ein explizites Zubehörgutachten durch einen ausgebildeten Spezialisten mit entsprechender Einzelbewertung möglich, dass aber auftragsgemäß nicht Gegenstand dieses Sachverständigenauftrags ist. Dritte, die auf der Grundlage dieser freien Schätzung des Zubehörs beabsichtigen, Vermögensdispositionen zu treffen, werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sie die Rechtslage bzgl. der tatsächlichen Eigentumsverhältnisse und den Wert des hier aufgeführten Zubehörs nochmals eigenständig prüfen bzw. ermitteln müssen, bevor sie über ihr Vermögen entscheiden.

6. Flächenermittlung

6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks, siehe Anlage 4 ImmoWertV 2021. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist grundsätzlich die DIN 277 anzuwenden. Die herangezogene BGF kann punktuell von den einschlägigen Vorschriften der DIN 277 abweichen und ist daher nur im Zusammenhang mit der vorliegenden Wertermittlung verwendbar.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der BGF lediglich die Grundflächen der Bereiche a (überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen) und b (überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen) zu berücksichtigen. Balkone, auch sofern überdeckt, sowie untergeordnete Ebenen (z.B. Spitzböden, Kriechkeller, ausschließlich zur Wartung/ Instandsetzung von Bauteilen oder technischen Anlagen dienende Flächen, Flächen über abgehängten Decken) gehören nicht mit zur BGF. Die Ebene eines Dachgeschosses wird nur dann angerechnet, sofern diese nutzbar oder untergeordnet nutzbar ist (z.B. als Lager- und Abstellfläche der Hauptnutzung). Voraussetzungen sind eine lichte Höhe von ca. 1,25 m im First, die Begehbarkeit über eine feste Decke sowie eine fest eingebaute Treppe.

Hinweis zu Flächen- und Maßangaben:

Die BGF wurde auf Basis der im Zuge der Wertermittlung bereitgestellten Pläne und sonstigen Unterlagen mittels digitaler Messwerkzeuge überschlägig ermittelt und mit üblichen objektbezogenen Kennzahlen plausibilisiert. Die Verwendung der Flächen ist ausschließlich für diese Wertermittlung bestimmt.

Die BGF des Wertermittlungsgegenstandes beläuft sich auf rd. 428 m².

Wohnhaus

KG:	rd. 132 m ² BGF
EG:	rd. 132 m ² BGF
DG:	<u>rd. 143 m² BGF</u>
	rd. 407 m ² BGF

Garage rd. 21 m² BGF

6.2 Wohn-/Nutzfläche

Die Wohn-/Nutzflächen wurden aus den vorliegenden Wohnflächenberechnungen entnommen und über BGF-Flächenfaktoren plausibilisiert.

Wohnhaus

KG:	rd. 112 m ² NF
EG:	rd. 112 m ² WF
DG:	<u>rd. 65 m² WF</u>
	rd. 177 m ² WF
	rd. 112 m ² NF

Bei einer oberirdischen BGF von rd. 275 m² ergibt sich der Wohnflächenfaktor zu rd. 0,64 (exkl. Nutzflächen), welcher unter Beachtung der Bauweise des vorliegenden Objektes plausibel erscheint.

Hinweis/Klarstellung:

Hinsichtlich der vorliegenden Grundrisse wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung keine wesentlichen Abweichungen die Raumaufteilung betreffend festgestellt. Die tatsächliche Ausführung entspricht gemäß Eindruck im Ortstermin weitgehend den Planunterlagen. Sämtliche Flächenangaben sind ohne exakte Vermessung nicht als Grundlage für Vermietung, Mietverträge, Mietanpassungsverlangen u.Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Marktwertermittlung bestimmt.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Geschoss-/ Vollgeschossdefinition gemäß Landesbauordnung: Art. 2 Abs. 5 der bis zum 31.12.2007 geltenden Fassung der BayBO. Diese Vorschrift gilt nach Art. 83 Abs. 7 BayBO nach aktueller Fassung auch weiterhin, mit der Ausnahme, dass das Kellergeschoss im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen muss (Art. 2 Abs. 7 Satz 1 BayBO).

„Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m [neu 1,40 m] höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

Vollgeschossprüfung

Kellergeschoss (unterirdisch)		→		→	Kein Vollgeschoss
Erdgeschoss	Tats. Höhe: 2,49 m	≥	2,30 m	→	Vollgeschoss
Dachgeschoss	Tats. Höhe: 2,35 m	≥	2,30 m	→	Kein Vollgeschoss*
				Σ:	1 Vollgeschoss

* (Nicht über 2/3 der Grundfläche)

Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Bebaute Grundfläche	143 m ²				
Grundstücksfläche	800 m ²				
Grundflächenzahl (GRZ)	143 m ²	/	800 m ²	→	0,18

Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

Geschossfläche	143 m ²				
Grundstücksfläche	800 m ²				
Geschossflächenzahl (GFZ)	143 m ²	/	800 m ²	→	0,18

7. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage^{1,2,3,4,5,6,7,8,9}

7.1 Wirtschaftslage in Deutschland

Die ifo Konjunkturprognose für den Sommer 2024 zeigt eine langsame Erholung der deutschen Wirtschaft, doch ein umfassendes Wirtschaftswunder bleibt aus. Im Vergleich zu anderen europäischen Ländern verzeichnet Deutschland zwar eine Verbesserung, allerdings bleibt die wirtschaftliche Unsicherheit weiterhin bestehen. Die deutsche Wirtschaft befand sich im Winterhalbjahr 2023/24 in einer Rezession, im ersten Quartal 2024 konnte das Bruttoinlandsprodukt um 0,2 % gegenüber dem Vorquartal zulegen. Für das laufende Jahr 2024 wird nun ein Anstieg des preisbereinigten BIP um 0,4 % erwartet, während für das Jahr 2025 ein Wachstum von 1,5 % prognostiziert wird. Die Arbeitslosenquote wird voraussichtlich von durchschnittlich 5,9 % im Jahr 2024 auf 5,6 % im Jahr 2025 sinken, während die Kerninflationsrate weiterhin leicht über der Gesamtinflationsrate bleiben dürfte.

Eine konjunkturelle Erholung ist erkennbar, allerdings schwankend. Im ersten Quartal 2024 erholte sich die Bauwirtschaft mit einem Anstieg der Bauinvestitionen um 2,7 % gegenüber dem Vorquartal deutlich, während die Industrieproduktion nur geringfügig um 0,2 % zulegte. Im Mai 2024 jedoch verzeichnete das produzierende Gewerbe einen Rückgang um 2,5 % gegenüber dem Vormonat, was die anhaltende Volatilität der wirtschaftlichen Erholung widerspiegelt. Der private Konsum blieb weiterhin schwach und sank im ersten Quartal 2024 um 0,4 % im Vergleich zum Vorquartal, was die Unsicherheiten in der wirtschaftlichen Entwicklung weiter verstärkte.

Im Außenhandel und der Weltwirtschaft zeigte sich eine gemischte Entwicklung. Im ersten Quartal 2024 stiegen die Exporte von Waren und Dienstleistungen um 1,1 % gegenüber dem Vorquartal, angetrieben durch einen Anstieg der Warenexporte um 2,1 %. Gleichzeitig gingen die Dienstleistungsexporte um 2,9 % zurück. Die Importe nahmen insgesamt um 0,6 % zu. Im Mai 2024 erhielt die Erholung des Außenhandels jedoch einen Dämpfer, da die Exporte um 2,0 % und die Importe um 5,5 % im Vergleich zum Vormonat zurückgingen. Trotz dieser Rückschläge erwarten deutsche Wirtschaftsforschungsinstitute, dass sich der Welthandel im weiteren Verlauf des Jahres 2024 langsam erholen wird.

Im Baugewerbe und der Industrie war die Entwicklung unsymmetrisch. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden stiegen im Mai 2024 um 2,7 % gegenüber dem Vorjahr, wobei die Preise für Ausbaurbeiten deutlich stärker um 4,1 % stiegen als die Preise für Rohbaurbeiten, welche nur um 0,6 % zunahmen. Die Produktionsleistung in der Bauwirtschaft stieg im ersten Quartal 2024 aufgrund günstigerer Witterungsbedingungen um 2,5 % gegenüber dem Vorquartal, während die Bruttowertschöpfung in der Industrie moderat um 0,2 % zunahm.

Die Inflation verzeichnete im Sommer 2024 einen leichten Rückgang. Im Juli 2024 lag sie bei 2,3 %, leicht höher als im Juni mit 2,2 %. Besonders die Preisrückgänge von Energieprodukten, welche um 1,7 % gegenüber dem Vorjahr sanken, trugen dazu bei. Gleichzeitig stiegen die Preise für Dienstleistungen weiterhin überdurchschnittlich um 3,9 %.

Insgesamt bleibt die deutsche Wirtschaft vor Herausforderungen. Die wirtschaftliche Erholung verzögert sich, und die Unsicherheiten, insbesondere im Außenhandel und im produzierenden Gewerbe, bleiben bestehen.

¹ Destatis, Bruttoinlandsprodukt: Ausführende Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 1. Quartal 2024

² Destatis, Bau- und Immobilienpreisindex, Stand Juli 2024

³ Destatis, Verbraucherpreisindex und Inflationsrate, Stand Juli 2024

⁴ Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im Juli 2024

⁵ ifo Institut, ifo Konjunkturprognose – 20. Juni 2024

⁶ JLL, Investmentmarktüberblick, Stand Q2 2024

⁷ Colliers, City Survey Q2 2024

⁸ Destatis, Branchen und Unternehmen – Bauen, 2024

⁹ Grundstücksmarktbericht 2020 - 2022 für den Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm

7.2 Immobilienmarkt Deutschland

Im ersten Halbjahr 2024 erholte sich der deutsche Immobilieninvestmentmarkt langsam. Das Transaktionsvolumen stieg im Vergleich zum Vorjahr um 10 % auf 15,7 Milliarden Euro. Besonders im zweiten Quartal zeigten sich deutliche Belebungstendenzen. Dennoch kämpfen Investoren weiterhin mit Herausforderungen wie Restrukturierungen und einem schwierigen Finanzierungsumfeld. Eine Welle von Notverkäufen, welche einen Preisverfall hätte auslösen können, blieb aus.

Die Zinssenkung der Europäischen Zentralbank um 25 Basispunkte im Juni 2024 brachte zwar spürbare Erleichterung, führte jedoch nicht zu einer euphorischen Marktreaktion. Die Maßnahme war weitgehend erwartet und bereits in den Markt eingepreist, was sich in den stabil gebliebenen langfristigen Zinsen zeigte. Die fünfjährigen Swap-Rates und Umlaufrenditen für deutsche Staatsanleihen tendierten nach der Zinssenkung sogar leicht nach oben. Die EZB ließ offen, ob weitere Zinssenkungen folgen werden, da der Fokus nach wie vor auf der Bekämpfung der anhaltend hohen Inflation liegt. Das Zinsniveau bleibt insgesamt moderat, was für Investoren mit frischem Kapital oder hohem Eigenkapital interessante Einstiegsmöglichkeiten schafft. Dennoch erfordert das volatile Marktumfeld weiterhin vorsichtige Schritte und eine durchdachte Anlagestrategie. Trotz der verbesserten Marktlage bleiben strukturelle und geopolitische Risiken bestehen. Restrukturierungen gewinnen an Bedeutung, da hohe Baukosten und wirtschaftliche Unsicherheiten Druck auf viele Objekte ausüben. Dies schafft jedoch auch Chancen für opportunistische Investoren, insbesondere im Bereich der Bestandsimmobilien und Kreditrestrukturierungen.

In den Marktsegmenten zeigt sich ein gemischtes Bild. Industrie- und Logistikimmobilien verzeichneten einen starken Zuwachs von 63 % gegenüber dem Vorjahr, während das Transaktionsvolumen bei Büroimmobilien mit 3 Milliarden Euro stagnierte. Einzelhandelsimmobilien profitierten von Großtransaktionen, während insolvente Entwicklerprojekte 21 % des Transaktionsvolumens ausmachten. Der Wohninvestmentmarkt erholte sich leicht im zweiten Quartal, wobei das Transaktionsvolumen um 80 % gegenüber dem ersten Quartal anstieg. Gleichzeitig sanken die Baugenehmigungen im ersten Halbjahr um 21,1 %, was auf einen Rückgang im Wohnungsneubau hinweist – insbesondere bei Einfamilienhäusern (-30,9 %). Mieten für Wohnimmobilien stiegen in den A-Städten um etwa 8 %, während die Spitzenmieten für Büroimmobilien in München und Düsseldorf zweistellig zulegten. Die Leerstandsquote im Bürosegment stieg auf 6,7 %, während im Einzelhandel insbesondere Fachmärkte und Nahversorgungszentren mit einer Spitzenrendite von 5,40 % gefragt blieben.

Trotz der Unsicherheiten verzeichnet die Grundstimmung auf dem deutschen Immobilienmarkt wieder leicht positive Tendenzen. Investoren setzen auf eine Stabilisierung der Preise und Renditen sowie auf eine weitere Erholung des Marktes im zweiten Halbjahr 2024.

7.3 Regionaler Immobilienmarkt

Der regionale Immobilienmarkt zeigte eine negative Entwicklung zwischen den Jahren 2015 bis 2022. Im Jahr 2015 betrug die Anzahl an Transaktionen im Landkreis Pfaffenhofen a.d. IIm rd. 1.750. Bis 2020 sank diese auf rd. 1.350 und stieg anschließend im Jahr 2021 wieder auf rd. 1.550. Im Jahr 2022 fiel die Anzahl an Transaktionen anschließend wieder auf rd. 1.200 und somit auf den niedrigsten Stand seit 2007. Der Anteil der Kaufverträge von bebauten Grundstücken an der Gesamtzahl aller registrierten Verkäufe im Landkreis Pfaffenhofen a.d. IIm im Jahr 2022 lag bei rd. 27 % (exkl. Wohnungs- und Teileigentum). Gleichzeitig betrug der Geldumsatz im Landkreis Pfaffenhofen a.d. IIm im Jahr 2022 rd. 520 Mio. € (- 24 % verglichen mit dem Vorjahr).

Es stehen zum Abrufdatum 03.01.2025 nur bedingt vergleichbare Immobilien auf Immobilienplattformen im Umkreis von 10 km zum Verkauf.

8. Wertermittlungsverfahren

8.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV

Bei der Verkehrswertermittlung von Immobilien nach deutschem Recht sind die §§ 192 - 199 BauGB von zentraler Bedeutung. Ergänzend gilt seit dem 01.01.2022 die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021). Diese definiert drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien (sog. normierte Wertermittlungsverfahren). Es handelt sich dabei um das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV 2021), das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV 2021) sowie das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV 2021). Die Verfahren sind zu wählen nach (i) der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und (ii) der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten. Die Wahl des wertbestimmenden Verfahrens ist zu begründen (vgl. § 6 (1) ImmoWertV 2021).

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV 2021) stellt das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung bebauter und unbebauter Grundstücke dar und ist generell auch als Methode für die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke geeignet. Bei dem Vergleichswertverfahren handelt es sich um eine statistische Methode der Grundstückswertermittlung. Der Vergleichswert wird aus einer ausreichenden Anzahl von Verkaufspreisen hinreichend vergleichbarer Objekte abgeleitet. Demzufolge findet das Vergleichswertverfahren für bebaute Grundstücke überwiegend im Falle von besonders marktgängigen Immobilien Anwendung. Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Sofern genügend geeignete Vergleichspreise vorliegen, führt das Vergleichswertverfahren unmittelbar zum Verkehrswert einer Liegenschaft, während Sach- und Ertragswertverfahren vor allem bei Mangel ebendieser Vergleichspreise in Erwägung gezogen werden. Dies ist insbesondere oftmals bei bebauten Grundstücken der Fall, für die es in der Regel wesentlich schwieriger ist geeignete Verkaufsfälle in ausreichender Zahl und Vergleichbarkeit zu finden.

Bei dem Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV 2021) handelt es sich um ein auf Baukosten basierendes Wertermittlungsverfahren. Das Sachwertverfahren findet in der Verkehrswertermittlung insbesondere dann Anwendung, wenn sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen als für die Preisbildung ausschlaggebend darstellt, insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern. Nicht anzuwenden ist das Sachwertverfahren etwa bei Gebäuden, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind, z. B. abbruchreife Bauten sowie bei Gebäuden, die keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr aufweisen.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV 2021) eignet sich üblicherweise für die Verkehrswertermittlung von Renditeimmobilien, die dem Eigentümer zur Ertragserzielung dienen. Klassischer Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens sind Mietwohngrundstücke, Gewerbegrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen (z. B. Hotels).

8.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Für das Wertermittlungsobjekt stellt sich der Sachwert als wertbestimmend dar, da das zu bewertende Objekt nach Zuschnitt, Ausstattungsqualität und Lage zweifelsfrei zur Eigennutzung geeignet ist und sich bausubstanzuelle Gesichtspunkte aus Sicht des Marktes wertbestimmend darstellen. Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet. Zwecks Plausibilisierung findet das Vergleichswertverfahren ergänzend Anwendung.

9. Bodenwertermittlung

Bei der Bodenwertermittlung im mittelbaren Preisvergleich erfolgt die Bodenwertermittlung unter Heranziehung von Bodenrichtwerten. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für unbebaute Grundstücke, welche gem. § 193 Abs. 5 BauGB von den Gutachterausschüssen abgeleitet werden. Bodenrichtwerte enthalten keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Altlasten, soweit vorhanden, sind in den Bodenrichtwerten nicht berücksichtigt.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbestimmenden Grundstücksmerkmalen – insbesondere Art und Maß der Nutzung, Erschließungszustand, spezielle Lage, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt – können Abweichungen vom Bodenrichtwert bewirken.

Laut Online-Auskunft über das BORIS-Bayern liegt der Bodenrichtwert (Bodenrichtwertzone 18610001) zum Stichtag 01.01.2024 bei 420 €/m².

Die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks lauten dabei wie folgt:

Entwicklungszustand:	B – baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Art der Nutzung:	W - Wohnbaufläche
Grundstücksgröße:	-
GFZ:	-
GRZ:	-

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Allgemeine Wertverhältnisse

Die Bodenrichtwertinformationen beruhen auf Daten des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Gutachterausschuss:	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm	
Stichtag des Richtwertes:	01.01.2024	420 €/m² Bodenrichtwert
Stichtag Wertermittlung:	06.08.2024	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:	0%	

Die Ableitung des Bodenrichtwertes liegt zum Zeitpunkt der Wertermittlung nur wenige Monate zurück. Auf eine Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird verzichtet.

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung - Grundstücksmerkmale

Kriterienkatalog	Richtwertgrundstück	Wertermittlungsgrundstück	Anpassung
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land	1,00
Beitragszustand:	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei	1,00
Grundstücksgröße:	-	800 m ²	1,00
Lage:	-	-	1,00
Art der Nutzung:	W - Wohnbaufläche	W - Wohnbaufläche	1,00
Maß der baulichen Nutzung:	-	-	1,00
Sonstiges:	-	-	1,00
Gesamt			1,00
Angepasster Bodenrichtwert rd. in €/m²			420

Entwicklungszustand: Der Entwicklungszustand eines Grundstücks hat einen erheblichen Einfluss auf die Bebaubarkeit und somit auf den Bodenwert. Es wird zwischen Flächen der Land- und Forstwirtschaft, Bauerwartungsland, Rohbauland und Baureifem Land i.S.d. § 3 ImmoWertV 2021 unterschieden.

Beim Wertermittlungsgrundstück handelt es sich um baureifes Land. Das Richtwertgrundstück weist ebenfalls die Eigenschaft des baureifen Landes auf. Eine Anpassung ist somit nicht erforderlich (Faktor 1,00).

Beitragsrechtlicher Zustand: Gemeinden können nach § 127 Abs. 1 Baugesetzbuch Erschließungsbeiträge zur Deckung ihrer nicht gedeckten Aufwände für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen erheben. Straßenausbaubeiträge können für nachträgliche Maßnahmen des Straßenbaus sowie der Straßenentwässerung erhoben werden und stellen eine Kommunalabgabe dar.

Sind für ein Grundstück bereits alle Erschließungskosten beglichen bzw. sonstige kommunale Abgaben geleistet, so handelt es sich um ein erschließungs- und abgabenbeitragsfreies, anderenfalls um ein erschließungs- und abgabenbeitragspflichtiges Grundstück. Dies ist wertmindernd zu berücksichtigen.

Beim Wertermittlungsgegenstand handelt es sich um ein erschließungsbeitragsfreies Grundstück. Eine Anpassung erfolgt demnach nicht (Faktor 1,00).

Grundstücksgröße: Der Quadratmeterwert eines Grundstücks ist regelmäßig größer, je kleiner sich das Baugrundstück darstellt. Zur Würdigung der Abweichung sind primär die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten anzuwenden (§ 12 (1) ImmoWertV 2021).

Für das Bodenrichtwertgrundstück liegt keine Grundstücksgröße vor. Auf eine Anpassung wird verzichtet.

Lage: Objekte in guter Lage weisen im Vergleich mit Objekten in einfachen Lagen einen höheren Bodenwert auf. Eine Anpassung wird als nicht erforderlich angesehen, da sich das Wertermittlungsgrundstück als hinsichtlich der Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone durchschnittlich darstellt. Der Anpassungsfaktor ergibt sich zu 1,00.

Art der Nutzung: Der Bebauungsplan kann Angaben zu der Art der baulichen Nutzung enthalten. Dabei wird zwischen Kleinsiedlungsgebieten (WS), reinen Wohngebieten (WR), allgemeinen Wohngebieten (WA), besonderen Wohngebieten (WB), Dorfgebieten (MD), Mischgebieten (MI), Kerngebieten (MK), Gewerbegebieten (GE), Industriegebieten (GI), Urbanen Gebieten (MU) und Sondergebieten (SO) unterschieden. Durch die Vorschriften der Baunutzungsverordnung werden für die jeweiligen Gebietstypen Nutzungsarten sowie erlaubte Betriebe/Anlagen festgesetzt.

Eine Anpassung im Zuge der Wertermittlung ist nicht erforderlich.

Maß der baulichen Nutzung: Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich durch die Festlegungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl sowie durch die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen. In der BauNVO werden diesbezüglich verschiedene Obergrenzen in Abhängigkeit der Art der baulichen Nutzung vorgegeben, die zum Teil zu einer erheblichen Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten eines Grundstücks führen können. Überschreitungen der Grenzen sind für bestimmte Ausnahmen erlaubt. Die Ausnutzbarkeit eines Grundstückes hat in der Regel einen erheblichen Einfluss auf dessen Wert.

Vom zuständigen GAA wird für das Richtwertgrundstück keine Angabe zum Maß der baulichen Nutzung getätigt. Der Wertermittlungsgegenstand weist eine der Bodenrichtwertzone in etwa typische Größenordnung und Bebauung auf und bedarf demnach keiner Anpassung.

Berechnung Bodenwert

Nr.	Bezeichnung	Art	Fläche (m ²)	rentierlich	Wert (€/m ²)	Bodenwert
1	Flst. Nr. 162/2	Baureifes Land	800	Ja	420,00	336.000 €

Bodenwert	(gesamt):	336.000 €
Bodenwert	(gesamt, gerundet):	336.000 €

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks im Vergleich mit dem Bodenrichtwertgrundstück wird der Bodenrichtwert mit 420 €/m² übernommen. Im Übrigen wird im Rahmen dieser Wertermittlung der Fokus auf einen plausiblen Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert gelegt. Dieser beträgt rd. 70 % und wird als angemessen erachtet.

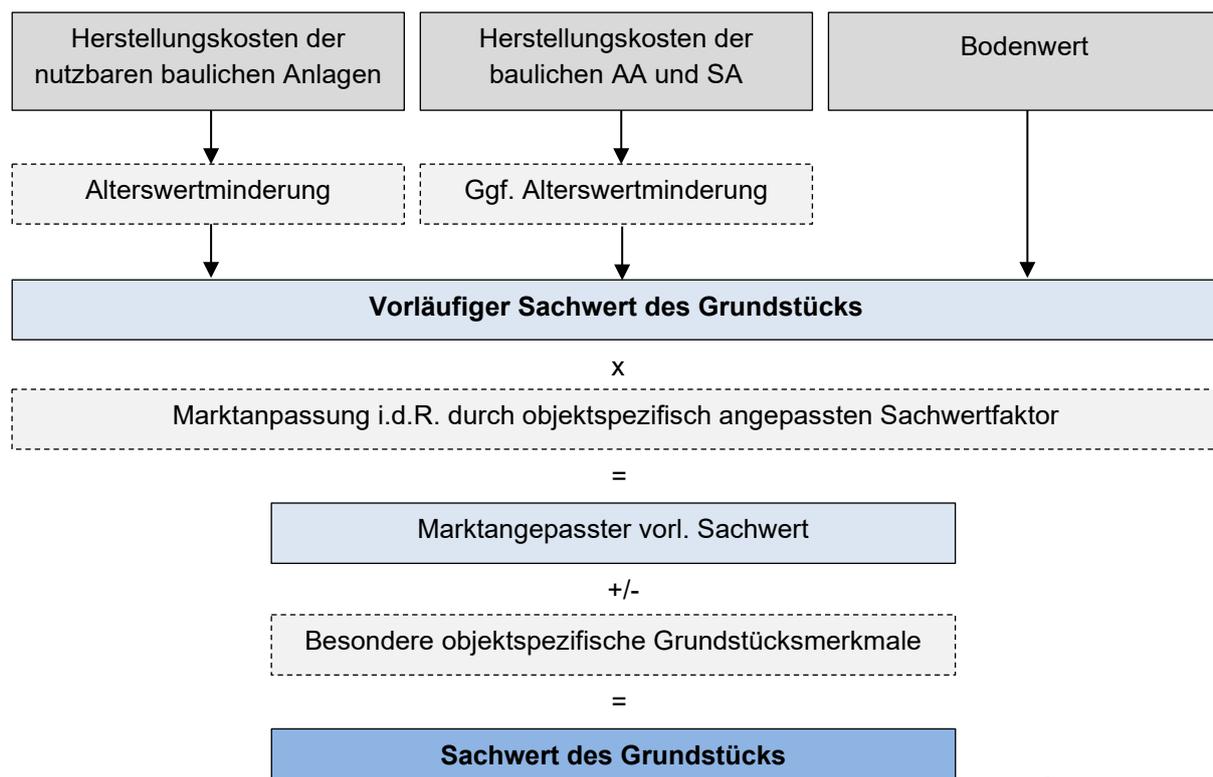
10. Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV 2021 geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 6 bis 11 ImmoWertV 2021) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln. Im Rahmen des Sachwertverfahrens ist der Sachwert des Grundstücks aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie ggf. aus den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu ermitteln. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

- dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen (§ 35 (2) S. 1 ImmoWertV 2021), ausgehend von den durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor unter Berücksichtigung des Alterswertminderungsfaktors (§ 36 (1) ImmoWertV 2021);
- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen (AA) und sonstigen Anlagen (SA) (§ 35 (2) S. 2 ImmoWertV 2021) nach Erfahrungssätzen oder nach sachverständiger Schätzung, ggf. unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, (§ 37 ImmoWertV 2021), soweit sie wertbeeinflussend und nicht als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen sind;
- dem Bodenwert (§ 35 (2) S. 3 ImmoWertV 2021), zu ermitteln nach § 40 (1) ImmoWertV 2021 vorrangig im Vergleichswertverfahren; dabei kann auf geeignete Bodenrichtwerte zurückgegriffen werden. Selbstständig nutzbare Teilflächen sind gesondert zu berücksichtigen.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors (SWF; gem. § 39 ImmoWertV 2021) an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen (Marktangepasster vorläufiger Sachwert), siehe § 35 (3) ImmoWertV 2021. Nach Maßgabe des § 7 (2) ImmoWertV 2021 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung gegebenenfalls vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 35 (3) ImmoWertV 2021).

Es ergibt sich damit folgendes Ablaufschema:



10.1 Modell des Gutachterausschusses

Da das Sachwertverfahren in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert führt, ist die Anpassung des vorläufigen Sachwerts an den Markt über Sachwertfaktoren vorzunehmen. Um ebendiese Sachwertfaktoren marktgerecht anwenden zu können, ist für die Ermittlung des vorläufigen Sachwerts auf Modellkonformität mit der Herangehensweise des Gutachterausschusses im Rahmen der Ableitung der Faktoren unumgänglich.

Seitens des Gutachterausschusses für den Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm werden entsprechende Sachwertfaktoren abgeleitet. Entsprechend wird auf die Rahmenbedingungen der Sachwertrichtlinie (SW-RL) abgestellt.

Im Grundstücksmarktbericht 2020 – 2022 für den Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm wurde für die Ermittlung von Sachwertfaktoren folgendes Ableitungsmodell zu Grunde gelegt:

Stichtag:	01.01.2023
Normalherstellungskosten:	NHK 2010
Baunebenkosten:	in NHK 2010 enthalten
Regionalfaktor:	1,00
Baupreisindex:	aktueller Index (quartalsweise)
Bezugsmaßstab:	Bruttogrundfläche BGF nach ImmoWertV Anlage 4 Nr. 1.2 und 1.3
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre unabhängig von der Standardstufe (ImmoWertV Anlage 1)
Restnutzungsdauer:	Gesamtnutzungsdauer minus Alter des Gebäudes Anpassung bei durchgeführten Modernisierungen (ImmoWertV Anlage 2)
Alterswertminderung:	linear (§ 38 ImmoWertV)
Außenanlagen:	Pauschaler Prozentsatz (5 %) vom vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen
Bodenwert:	BRW zum jeweils vorangegangenen Stichtag

10.2 Ansatz der Wertermittlungsparameter

10.2.1 Bruttogrundfläche

Die BGF des Wertermittlungsgegenstandes beläuft sich auf rd. 428 m² (vgl. Punkt 6.1).

10.2.2 Herstellungskosten/ Außenanlagen

NHK 2010

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen basieren auf einem in Ansatz gebrachten **Kostenkennwert** der NHK 2010. Die modellhaften Kostenkennwerte der NHK 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276: 2006, demnach Bauwerk – Baukonstruktionen und technische Anlagen. Sie enthalten die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen).

Der in Ansatz gebrachte Kostenkennwert beläuft sich auf rd.: 725 €/m² (Wohnhaus – Gebäudetyp 1.01, Standardstufe 2). Gegebenenfalls erforderliche Zu- oder Abschläge zu dem schematischen Kostenkennwert des Normgebäudes – z. B. aufgrund eines abweichenden Ausbauzustandes (insb. Dach- oder Kellergeschossausbau) des Wertermittlungsobjektes – werden regelmäßig über einen Faktor berücksichtigt. Im vorliegenden Fall wird diesbezüglich keine Anpassung vorgenommen.

Für die Garage wird ein Kostenkennwert von 245 €/m² BGF (Gebäudetyp 14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen, Standardstufe 3) in Ansatz gebracht.

Der standardstufengewichtete Kostenkennwert aus dem Basisjahr 2010 wird mittels des Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes (Datenbank GENESIS-Online, Tabellen Bauwirtschaft – bis Ende 2022 Fachserie 17, Reihe 4) an die Preisverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepasst.

Die in der Berechnung der BGF nicht erfassten, wertbeeinflussenden Bauteile werden separat berücksichtigt. Demnach erfolgen im Rahmen der Wertermittlung pauschale (zeitwertangepasste) Zuschläge für Herstellungskosten in der Höhe, wie sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Berücksichtigung finden. Es handelt sich ausdrücklich um sachverständigenseitig getätigte Annahmen und nicht um exakte Herstellungskosten/Preise.

Besondere Bauteile	
Terrasse	5.000 €
Gesamt	5.000 €

Außenanlagen

Die Außenanlagen – als durchschnittliche Anlagen zu klassifizieren – finden mit einem pauschalen Ansatz in Höhe von 5 % des Sachwertes der baulichen Anlagen Eingang in die Wertermittlung.

Die pauschale Ermittlung des Wertanteils von Außenanlagen für Ein- und Zweifamilienhäuser, in Prozent des mangelfreien und alterswertgeminderten Gebäudewerts inklusive Zeitwert Nebengebäude stellt sich wie folgt dar:

Kategorie	Information	Ansatz
Einfachste Anlagen	Ver- u. Entsorgungsanlagen, Hofflächenbefestigung in geringem Umfang, Gehwegplatten, einfachste Holz- oder Metallzäune	1 – 2 %
Einfache Anlagen	Ver- u. Entsorgungsanlagen, Hofflächenbefestigung, Gehwegplatten in winterfester Ausführung, gemauerte Einfriedung mit Holz- o. Metallzaun	2 – 4 %
Durchschnittliche Anlagen	Ver- und Entsorgungsanlagen, großflächig befahrbare Weg- und Hoffläche, Gehwege und Einfriedung in Natur- oder Kunststein	4 – 6 %
Umfassende Anlagen	Ver-/ Entsorgungsanlagen, großflächig befahrbare Weg- u. Hoffläche, Gehwege, Einfriedung in Natur- oder Kunststein, Pergola, Stützmauern, Treppenanlagen für Grundstücke mit Höhenunterschieden, Zierteiche	7 – 10 %

10.2.3 Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer

Im Rahmen der Wertermittlung wird die **Gesamtnutzungsdauer** (GND), in Anlehnung an die Herangehensweise des zuständigen Gutachterausschusses im Rahmen der Ableitung der Sachwertfaktoren, sprich gemäß ImmoWertV Anlage 1, mit 80 Jahren in Ansatz gebracht.

Die Ermittlung der **Restnutzungsdauer** (RND) basiert in Anlehnung an die Herangehensweise des zuständigen Gutachterausschusses im Rahmen der Ableitung der Sachwertfaktoren, sprich gemäß ImmoWertV Anlage 2.

Unter Beachtung der seit dem Baujahr nicht wesentlich durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen werden aus sachverständiger Sicht keine Modernisierungspunkte erreicht. Das Wertermittlungsobjekt ist daher als nicht modernisiert einzustufen.

Gemäß den vorliegenden Bauunterlagen wurde das Wohngebäude ca. 1964 errichtet. Im Jahr 1994 wurde der Dachstuhl angehoben und das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut. Unter

Berücksichtigung einer Gewichtung von 1/3 für das Jahr 1994 und 2/3 für das Jahr 1964 ergibt sich ein fiktives Baujahr von 1974 und somit bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren.

Aufgrund des schlechten Zustands des Gebäudes mit zahlreichen Schäden/Instandsetzungsnotwendigkeiten sowie der Tatsache, dass in der weiteren Vergangenheit keine wesentlichen Sanierungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt wurden, wird für das Wertermittlungsobjekt eine reduzierte Restnutzungsdauer von 20 Jahren in Ansatz gebracht.

Es ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor gem. § 38 ImmoWertV von $RND/GND = rd. 0,25$ und dahingehend eine Alterswertminderung von rd. 75 %.

10.2.4 Marktanpassung

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Preisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte, vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren, siehe § 7 (1) S. 3 ImmoWertV 2021.

Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt, wobei die Einflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale unberücksichtigt bleiben.

Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren ist stets die Modellkonformität sicherzustellen. Seitens des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Pfaffenhofen a.d. Ilm werden Sachwertfaktoren abgeleitet.

Für freistehende Eigenheime (EFH/ZFH) werden im Grundstücksmarktbericht 2020 - 2022 für den Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße Sachwertfaktoren abgeleitet. Für die Grundstücksgröße 800 m² und bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 481.000 € liegt der veröffentlichte Sachwertfaktor im Mittel bei 1,13.

Merkmale der Datengrundlage der relevanten veröffentlichten Sachwertfaktoren sind folgende Mittelwerte:

- Vorläufiger Sachwert: 516.625 €
- Grundstücksgröße: 550 m²
- Bodenrichtwert: 495 €/m²
- Restnutzungsdauer: 49 Jahre
- Wohnfläche: 147 m²

Die Anwendung des Sachwertfaktors unterliegt gem. § 35 Abs. 3 ImmoWertV dem Anpassungsgebot. Demnach ist der vom Gutachterausschuss herangezogene Sachwertfaktor (Basisfaktor mit Bezug auf das Referenzgrundstück) möglichst den (i) am Wertermittlungsstichtag vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt und (ii) den Grundstücksmerkmalen des Wertermittlungsobjektes (i.d.R. mit Ausnahme BOG) entsprechend anzupassen.

Wesentliche Einflussgrößen (durch Grundstücksmerkmale) auf den Sachwertfaktor

Höhe des Sachwertes

Objekte mit geringem vorläufigem Sachwert erzielen im Verhältnis höhere Verkaufspreise als Objekte mit hohem vorläufigem Sachwert.

Lage

Objekte in guter Lage (hoher Bodenrichtwert) erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte in einfachen Lagen (i.d.R. niedriger Bodenrichtwert).

Gebäudestandard

Objekte mit hoher Standardstufe erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte mit niedriger Standardstufe (bei gleichem vorläufigem Sachwert).

Restnutzungsdauer

Objekte mit hoher wirtschaftlicher Restnutzungsdauer erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte mit niedriger Restnutzungsdauer (bei gleichem vorläufigem Sachwert).

Erläuterung zum Ansatz des Sachwertfaktors:

Die den veröffentlichten Sachwertfaktoren zugrunde liegenden Verkaufsfälle liegen zum Zeitpunkt der Wertermittlung bereits einige Zeit zurück. In der Zwischenzeit hat der lokale Grundstücksmarkt im Wohnsegment einen Rückgang erfahren. Dahingehend ist ein Abschlag auf den Sachwertfaktor als marktgerecht zu beurteilen.

Im Vergleich mit dem Referenzgrundstück des Sachwertfaktors weist das Wertermittlungsobjekt etwa einen niedrigeren Bodenrichtwert und eine niedrigere wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf.

Seitens des Sachverständigen wird – bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 481.000 € sowie unter Beachtung der zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Angebots- und Nachfragesituation im bewertungsrelevanten Teilmarkt (Käufermarkt), sowie der gebäudespezifischen Gegebenheiten (leicht eingeschränkte Vermarktbarkeit aufgrund des schlechten Zustands) ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor i. H. v. 0,95 in Ansatz gebracht.

10.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wertbeeinflussende Umstände, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst, sind nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (1) ImmoWertV 2021).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, welche nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen/Modellansätzen abweichen.

Instandhaltungsstau (Baumängel/Bauschäden): Bei der Wertermittlung werden die Bauschäden und anstehenden Maßnahmen berücksichtigt, die üblicherweise Einfluss auf den Marktpreis der Immobilie haben. Dies sind vor allem Arbeiten, welche erforderlich sind um das Objekt bei einem zeitgemäßen Standard weiter nutzen zu können und Maßnahmen zur Erfüllung der aktuellen gesetzlichen Anforderungen, z. B. an die energetischen Eigenschaften von Bauteilen.

Wertung:

Generell ist der schlechte Zustand der Bebauung bereits über die erhöhte Alterswertminderung bzw. die verringerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer abgedeckt.

Für den Rückbau des augenscheinlich nicht genehmigten Gartenhauses, wird ein pauschaler Abschlag in Höhe von 3.000 € als plausibel erachtet und in Ansatz gebracht.

10.4 Berechnung

Herstellungskosten der nutzbaren baulichen Anlagen

Gebäudetyp (NHK 2010):	1.01 Freistehendes EFH/ZFH
Gebäudetyp (NHK 2010):	14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Standardstufe:	2,00 / 3,00

Kostenkennwert

Kostenkennwert Freistehendes EFH/ZFH:	725 €/m ² BGF
Kostenkennwert Einzelgaragen/Mehrfachgaragen:	245 €/m ² BGF
Baupreisindex (2010 = 100):	100,0
Baupreisindex (Stand: Q2 2024):	182,8
Kostenkennwert Freistehendes EFH/ZFH angepasst:	1.325 €/m ² BGF
Kostenkennwert Einzelgaragen/Mehrfachgaragen angepasst:	448 €/m ² BGF

Herstellungskosten

Wohnhaus:	407 m ² BGF x	1.325 €/m ² BGF =	539.275 €
Garage:	21 m ² BGF x	448 €/m ² BGF =	9.408 €
Sonstige Bauteile:			5.000 €
Gesamt			553.683 €

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Abzgl. Alterswertminderung

Reales Baujahr:	1964	
Fiktives Baujahr:	1964	
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	
Restnutzungsdauer nach sachverst. Einschätzung:	20 Jahre	
Fiktives Alter:	60 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor: 0,25; Alterswertminderung (linear):	75%	-415.262 €

Sachwert der baulichen Anlagen **138.421 €**

Sachwert der baulichen Außenanlagen

in % des Sachwerts der baulichen Anlagen 5% **6.921 €**

Bodenwert, rd.:	336.000 €
Sachwert der baulichen Anlagen:	138.421 €
Außenanlagen:	6.921 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks, rd.:	rd. 481.000 €

Sachwert

Marktangepasster vorl. Sachwert: 0,95 x 481.000 € = 456.950 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **-3.000 €**

Rückbau Gartenhaus -3.000 €

Sachwert: **rd. 454.000 €**

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Wertermittlungsobjektes führt zu einem Kapitalwert in Höhe von rd. 2.580 €/m² Wohnfläche bzw. rd. 570 €/m² Grundstücksfläche. Der Bodenwertanteil beträgt rd. 74 %.

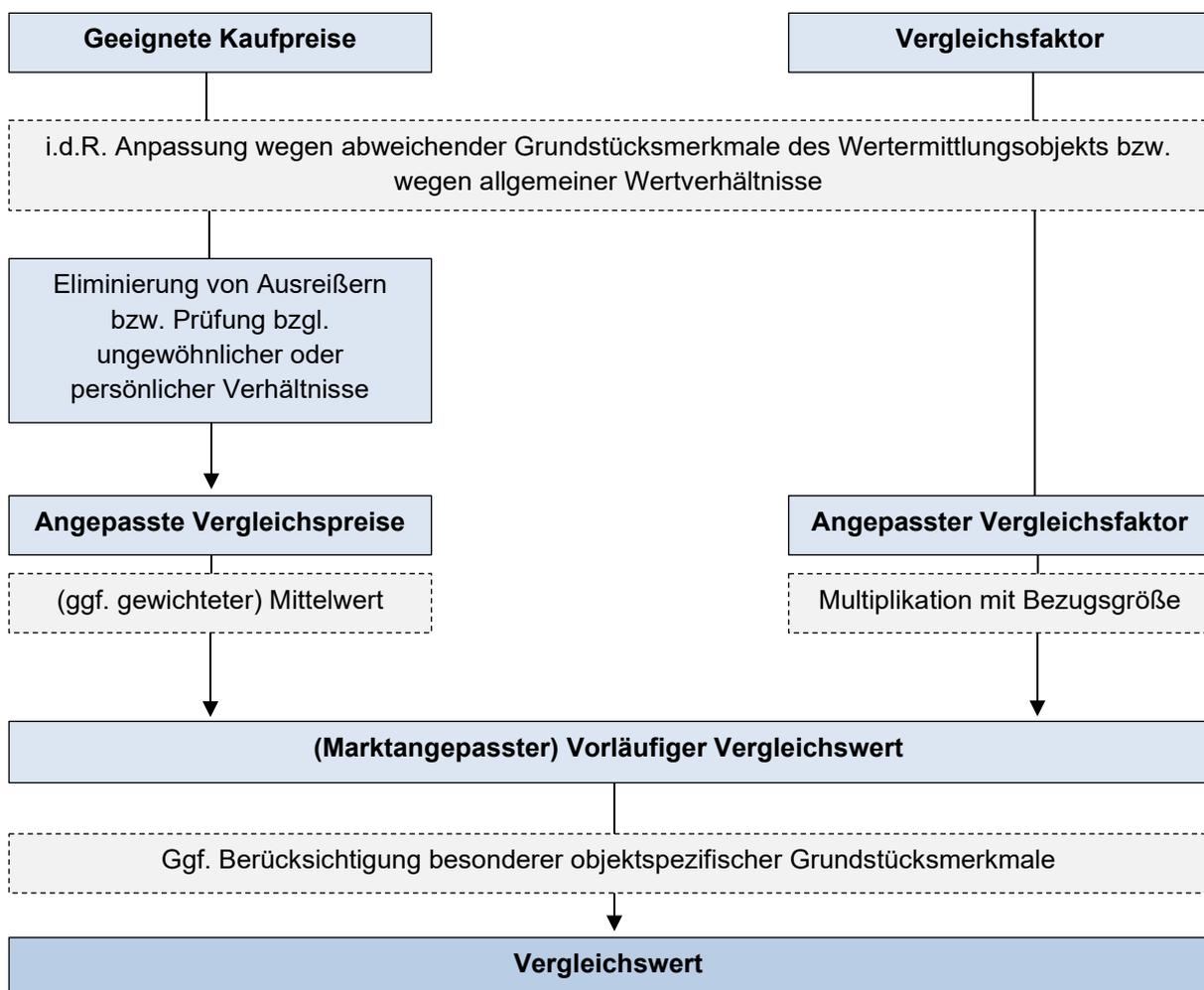
Mit Blick auf die Lage, die Grundstücksgröße sowie die vorhandene Bebauung werden die Verhältniszahlen seitens des Sachverständigen als plausibel erachtet.

11. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24-26 ImmoWertV 2021 geregelt. Der Vergleichswert basiert auf der Beurteilung von bekannten Marktwerten der zu bewertenden Immobilie und wird folglich aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichsfällen ermittelt, die mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen müssen.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert (entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV 2021 dem vorläufigen Vergleichswert) kann ermittelt werden (i) auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder (ii) durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors / Bodenrichtwerts. Siehe § 24 (2) +(3) ImmoWertV 2021.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.



11.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise

Zur Ermittlung des Vergleichswertes sind gem. § 25 ImmoWertV 2021 Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird der Vergleichswert – aufgrund der für die Ableitung des Verkehrswertes aus dem Vergleichswert benötigten hinreichenden Vergleichbarkeit zwischen Wertermittlungsobjekt und den Vergleichskauffällen – lediglich zu Plausibilisierungszwecken herangezogen. Vor dem Hintergrund der Objektspezifika des Wertermittlungsgegenstandes wird eine hinreichende Vergleichbarkeit der Stichprobe seitens des Sachverständigen als nicht gegeben angesehen. Der hier ermittelte Vergleichswert qualifiziert nicht als Vergleichswert zur unmittelbaren Ableitung des Verkehrswertes.

Seitens des Gutachterausschusses des Landratsamts Pfaffenhofen a.d. Ilm wurden insgesamt 8 Vergleichskauffälle für freistehende Einfamilienhäuser im Bereich der Bodenrichtwertzone des Wertermittlungsobjektes mit folgenden Selektionskriterien zur Verfügung gestellt:

Baujahr:	1940 - 1990
Kaufzeitraum:	2022 - 2024

Auf Verwandtschaftsverhältnissen basierende Kauffälle wurden bereits durch den Gutachterausschuss vorselektiert/aussortiert. Seitens des Sachverständigen wurden aus der o.g. Stichprobe lediglich die Kaufpreise herangezogen, die eine hinreichende Vergleichbarkeit zum Wertermittlungsobjekt aufweisen.

11.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

Grundsätzlich wird der Wert eines Einfamilienhauses durch diverse Kriterien bestimmt. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung erfolgt - unter Berücksichtigung der die Kaufpreise betreffenden zur Verfügung stehenden Informationen - eine Anpassung der Vergleichspreise.

Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

Allgemeine Wertverhältnisse: Die allgemeinen Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der jeweiligen Verkäufe werden mittels Preisindizes an den Wertermittlungsstichtag angepasst.

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2020 - 2022 des Gutachterausschusses für den Bereich des Landkreises Pfaffenhofen a.d. Ilm wird ein Anstieg des durchschnittlichen Preisniveaus für weiterverkaufte freistehende Einfamilienhäuser für den Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm zwischen 2015 und 2022 von rd. + 63 % (entspr. rd. + 8 % p.a.) ausgewiesen. Der Anstieg des Preisniveaus hatte im Jahr 2022 seinen Höhepunkt mit einer Steigerung von rd. + 14 % gegenüber dem Vorjahr. Für die Jahre 2023 und 2024 existieren im Grundstücksmarktbericht keine Kennzahlen.

Die herangezogenen Vergleichspreise basieren auf zeitlich zurückliegenden Verkaufsfällen der Jahre 2022 bis 2024. Etwa seit der zweiten Jahreshälfte 2022 hat der Immobilienmarkt aufgrund der seit Juli 2022 stark gestiegenen Zinsen, der Rohstoffknappheit sowie anderen (weltpolitischen)

Unsicherheiten eine Abkühlung erfahren. Daher stellt sich der Käuferkreis aufgrund der derzeit schwierigen Finanzierungssituation begrenzter dar als in den Vorjahren.

Auf Basis der sachverständigen Beobachtungen im Zusammenhang mit aktuellen Verkaufsverhandlungen am Markt mit Preisabschlägen sowie der starken Veränderung der Finanzierungskonditionen gegenüber der Niedrigzinsphase, wird für die Kaufpreise aus den Jahren 2022 und 2023 ein Abschlag vorgenommen.

Unter Würdigung der aktuellen Marktsituation sowie im Sinne einer vorsichtigen Wertermittlung, erfolgt im Rahmen dieser Wertermittlung eine Anpassung der Vergleichspreise wie folgt:

2024 auf 2024	Faktor: 1,000
2023 auf 2024	Faktor: 0,975
2022 auf 2024	Faktor: 0,900

Baujahr: Die Vergleichbarkeit zwischen Vergleichsobjekten und Wertermittlungsobjekt ist gegeben.

Lage: Die Mikrolage der Vergleichsobjekte ist miteinander vergleichbar. Entsprechend wird auf eine Anpassung verzichtet.

Wohnfläche: Die Größe einer Wohnung nimmt Einfluss auf den Kaufpreis. Kleinere Wohnungen haben in der Regel höhere Quadratmeterpreise als größere Wohneinheiten. Die herangezogenen Vergleichsobjekte bewegen sich in einer Wohnflächenspanne von ca. 120 m² bis ca. 206 m² und stellen sich somit nicht vollumfänglich als mit dem Wertermittlungsobjekt (rd. 177 m²) vergleichbar dar.

Umrechnungskoeffizienten hinsichtlich der Größe der Wohnflächen werden seitens des örtlichen Gutachterausschusses für Immobilienwerte nicht abgeleitet/veröffentlicht.

Eine Veröffentlichung von Kleiber (2018) S. 2134 weist folgende Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen, jedoch nicht für Einfamilienhäuser aus:

60,0 m ²	= ca. 1,02
70,0 m ²	= ca. 1,00
80,0 m ²	= ca. 0,98
90,0 m ²	= ca. 0,96
100,0 m ²	= ca. 0,95
110,0 m ²	= ca. 0,94
120,0 m ²	= ca. 0,93
130,0 m ²	= ca. 0,92
140,0 m ²	= ca. 0,91
150,0 m ²	= ca. 0,90
160,0 m ²	= ca. 0,90
170,0 m ²	= ca. 0,89
180,0 m ²	= ca. 0,89

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sind nicht unmittelbar mit Eigentumswohnungen vergleichbar, da diese in

der Regel eine größere Wohnfläche besitzen. Jedoch werden erfahrungsgemäß Ein- und Zweifamilienhäuser, die überdimensional angelegt sind, aufgrund der höheren Erhaltungs- sowie Energiekosten, auf dem Markt günstiger eingepreist. Im Rahmen der Wertermittlung werden Abweichungen der Wohnflächengröße aus der Stichprobe wie folgt adjustiert:

$$120 \text{ m}^2 \leq x < 150 \text{ m}^2 = 0,975$$

$$151 \text{ m}^2 \leq x < 190 \text{ m}^2 = 1,000$$

$$191 \text{ m}^2 \leq x < 206 \text{ m}^2 = 1,025$$

Ausstattungsstandard: Lückenlose Informationen zum jeweiligen Ausstattungsstandard eines jeden Vergleichsobjektes liegen nicht vor, da die Objekte durch den Sachverständigen nicht besichtigt wurden.

Die angegebenen Standardstufen der Vergleichsobjekte liegen zwischen 1,4 und 2,25. Informationen über die Herleitung der Standardstufen liegen dem Sachverständigen nicht vor. Entsprechend wird auf eine Berücksichtigung von Zu- oder Abschlägen hinsichtlich abweichender Standardstufen verzichtet.

Balkon / Terrasse: Informationen hinsichtlich der Existenz von Balkonen / Terrassen eines jeden Vergleichsobjektes liegen nicht vor. Auf eine Anpassung wird verzichtet.

11.3 Berechnung

11.3.1 Untersuchung der Stichprobe

Lageparameter

Lageparameter bezeichnen Kennzahlen, welche die innere Verteilung der Daten einer Stichprobe beschreiben. Wichtige Lageparameter sind arithmetischer Mittelwert, Median und Modalwert.

Dabei ergibt sich der arithmetische Mittelwert als Summe aller Merkmalswerte dividiert durch die Anzahl aller Werte der Stichprobe. Der arithmetische Mittelwert hat nur dann repräsentative Aussagekraft, wenn die Stichprobe symmetrisch und nahezu normalverteilt ist.

Der Median – auch als Zentralwert bezeichnet – bildet denjenigen Wert der Stichprobe ab, bei dem 50 % aller Stichprobenwerte unterhalb und 50 % oberhalb liegen.

Als Modalwert wird der Wert bezeichnet, welcher innerhalb der Stichprobe hinsichtlich seiner Anzahl am häufigsten vorkommt (häufigster Wert).

Streuungsparameter

Im Gegensatz zu den Lageparametern, enthalten Streuungsparameter insbesondere Informationen über die Qualität der Stichprobe, z. B. hinsichtlich der Homogenität des Datenmaterials. Wichtige Streuungsparameter sind:

- Spannweite (Differenz zwischen dem größten und dem kleinsten Merkmalswert der Stichprobe)
- Standardabweichung (Mittlere Streuung der Stichprobenwerte um den Mittelwert der Stichprobe)
- Varianz (Quadrat der Standardabweichung)
- Variationskoeffizient (Quotient von Standardabweichung und arithmetischem Mittelwert)

Zentrales Schwankungsintervall

Um etwaige Ausreißer aus einer Stichprobe zu eliminieren, wird – ausgehend vom Mittelwert – ein Intervall konstruiert, in welchem ein vorher definierter Anteil der Stichprobenwerte liegen müsste, wenn die Stichprobe hinreichend normalverteilt ist. In diesem Zusammenhang ist die Abweichung von Mittelwert und Standardabweichung von besonderer Relevanz. Im Falle einer Normalverteilung liegen 99,8% der Stichprobenwerte innerhalb des Intervalls der ± 3 -fachen Standardabweichung um den Mittelwert (3-Sigma-Regel). Im Falle des 95%-Intervalls befinden sich 95 % aller Stichprobenwerte innerhalb des Intervalls der $\pm 1,96$ -fachen Standardabweichung um den Mittelwert.

Würdigung der Stichprobenqualität

Die im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung herangezogene Stichprobe verfügt über einen arithmetischen Mittelwert von 2.501 €/m² und einen Median von 2.470 €/m². Die Standardabweichung liegt bei 323 €/m², folgerichtig ergibt sich ein Variationskoeffizient von 0,13. Dahingehend ist die Datenqualität der Stichprobe als „gut“ bis „noch ordentlich“ zu bewerten.

Variationskoeffizient

0,00 < V ≤ 0,05
0,05 < V ≤ 0,10
0,10 < V ≤ 0,15
0,15 < V ≤ 0,20
0,20 < V ≤ 0,30
0,30 < V

Datenqualität

„hervorragend“ bis „sehr gut“
„sehr gut“ bis „gut“
„gut“ bis „noch ordentlich“
„noch ordentlich“ bis „problematisch“
„problematisch“ bis „bedenklich“
„bedenklich“ bis „verwerfen“

Der durchgeführte Ausreißertest innerhalb des 95%-Intervalls (Mittelwert $\pm 1,96$ x Standardabweichung) ergab kein Erfordernis, Vergleichskaufpreise aufgrund vermuteter ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse auszuschließen.

Das errechnete arithmetische Mittel der im Rahmen des Vergleichswertverfahrens herangezogenen Kaufpreise ergibt sich zu 2.501 €/m² Wohnfläche.

11.3.2 Auswertung

Kauf fall	Adresse	Verkaufsjahr	Bodenrichtwert	Baujahr	Gebäudeart	Standardstufe	Wohnfläche	Kaufpreis	Kaufpreis je m² Wohnfläche	Anpassung - Allg. Wertverhältnisse	Vergleichspreis an Allg. Wertverhältnisse angepasst	Anpassung - Wohnungsgröße	Vergleichspreis angepasst
1	Anonym	2024	475 €/m²	1968	EFH	-	148	375.000 €	2.534 €/m²	0%	2.534 €/m²	-2,5%	2.470 €/m²
2	Anonym	2022	475 €/m²	1958	EFH	1,4	120	410.000 €	3.417 €/m²	-10%	3.075 €/m²	-2,5%	2.998 €/m²
5	Anonym	2023	415 €/m²	1982	EFH	2,8	202	515.000 €	2.550 €/m²	-2,5%	2.486 €/m²	2,5%	2.548 €/m²
7	Anonym	2024	420 €/m²	1987	EFH	2,11	123	300.000 €	2.439 €/m²	0%	2.439 €/m²	-2,5%	2.378 €/m²
8	Anonym	2023	415 €/m²	1977	EFH	2,25	206	435.000 €	2.112 €/m²	-2,5%	2.059 €/m²	2,5%	2.110 €/m²
Anpassungen										Schwankungsintervall		0,95	
Preisindizes:										Faktor			
2024	auf	2024									= 1,000		
2023	auf	2024									= 0,975		
2022	auf	2024									= 0,900		
Wohnungsgröße:													
120 m² <= x < 150 m²												= 0,975	
151 m² <= x < 190 m²												= 1,000	
191 m² <= x < 206 m²												= 1,025	
										Anzahl:		5	
										Minimum:		2.110 €/m²	
										Maximum:		2.998 €/m²	
										Mittelwert:		2.501 €/m²	
										Median:		2.470 €/m²	
										Standardabweichung:		323 €/m²	
										Variationskoeffizient:		0,13	
										MW + 1,96 x s:		3.135 €/m²	
										MW - 1,96 x s:		1.867 €/m²	
										Schwankungsintervall:		95%	
										Anzahl:		5	
										Minimum:		2.110 €/m²	
										Maximum:		2.998 €/m²	
										Mittelwert:		2.501 €/m²	
										Median:		2.470 €/m²	
										Standardabweichung:		323 €/m²	
										Variationskoeffizient:		0,13	

12. Würdigung

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für den Bereich des Landkreises Pfaffenhofen a.d. Ilm wird das durchschnittliche Preisniveau in den Jahren 2020 - 2022 für weiterverkaufte Ein- und Zweifamilienhäuser in Münchsmünster mit 501.948 € ausgewiesen. Für die Jahre 2023 und 2024 liegt keine Datengrundlage vor.

Gemäß on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien reicht die Preisspanne in Münchsmünster für Einfamilienhäuser mit einfacher Ausstattung und schlechtem Zustand von 1.649 €/m² bis 2.389 €/m².

In der näheren Umgebung des Wertermittlungsgegenstandes (Entfernung < 10 km) werden teilweise vergleichbare Objekte (156 m² - 200 m² Wohnfläche; Bestandsbau, Baujahr 1968 - 1987) durchschnittlich zu rd. 2.645 €/m² zum Kauf angeboten (Immobilienscout24, Immowelt, Immonet). Die Spanne reicht dabei von rd. 2.410 €/m² bis 2.950 €/m².

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird das Vergleichswertverfahren - aufgrund des Fehlens der für die Ableitung des Verkehrswertes aus dem Vergleichswert benötigten hinreichenden Vergleichbarkeit zwischen Wertermittlungsobjekt und den Vergleichskauffällen - lediglich zu Plausibilisierungszwecken angewendet. Das Vergleichswertverfahren ergab einen Mittelwert der herangezogenen Vergleichspreise i. H. v. 2.501 €/m² Wohnfläche (2.110 – 2.998 €/m²).

Der ermittelte Sachwert in Höhe von rd. 454.000 € (Bodenwertanteil rd. 74 %, Kapitalwert rd. 2.570 €/m² Wohnfläche bzw. rd. 570 €/m² Grundstücksfläche) wird durch vorstehend dargestellte Vergleichsparameter gestützt. Seitens des Sachverständigen wird der ermittelte Sachwert als markt- und sachgerecht erachtet.

13. Verkehrswert

Der Verkehrswert gemäß der Definition des § 194 BauGB wird im Allgemeinen 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 der Lage des Grundstücks ohne Rücksichtnahme auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bei der zu bewertenden Liegenschaft leitet sich der Verkehrswert aus dem Sachwert ab.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und der Marktsituation zum Wertermittlungsstichtag beträgt der ermittelte Verkehrswert:

454.000 €

(in Worten: Euro vierhundertvierundfünfzigtausend)



Aschaffenburg, den 14.01.2025

Maximilian Zöllner MRICS

14. Literaturverzeichnis

- Bienert/Wagner (2018): Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken Benchmarks und Methoden.
2. Auflage. Springer Gabler Verlag.
- BKI (2023): Statistische Kostenkennwerte Altbau 2023
- Bobka Hrsg. (2024): Spezialimmobilien von A bis Z.
4. Auflage. Reguvis Verlag.
- Kleiber (2020): Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2020. GuG-Sachverständigenkalender.
Köln: Wolters Kluwer Verlag.
- Kleiber (2023): Verkehrswertermittlung von Grundstücken.
10. Auflage. Bundesanzeiger Verlag.
- Kröll/Hausmann/Rolf (2015): Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung.
5. Auflage. Köln: Werner Verlag.
- Renner/Sohni (2012): Ross-Brachmann. Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien.
30. Auflage. Isernhagen: Theodor Oppermann Verlag.
- Sandner/Weber (2007): Lexikon der Immobilienbewertung A-Z.
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Simon/Reinhold/Simon/Gilich (2011): Wertermittlung von Grundstücken. Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung.
6. Auflage. Werner Verlag.
- Sommer/Kröll (2010): Lehrbuch zur Immobilienbewertung.
3. Auflage. Düsseldorf: Luchterhand Verlag.
- Stumpe/Tillmann (2014): Versteigerung und Wertermittlung.
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel (2020): Baukosten 2020/21. Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung.
24. Auflage. Essen: Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen.
- Tillmann/Kleiber (2014): Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung.
2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Zöller (2020): Bauschäden in Beispielen.
1. Auflage. Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag.

Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes

Blick in die anliegende Straße



Ansicht Nord



Ansicht Süd



Gartenfläche



Diele EG

Anonym

Küche EG

Anonym

Wohn-/Schlafzimmer EG

Anonym

Esszimmerbereich EG

Anonym

Badezimmer EG

Anonym

Badezimmer DG

Anonym

Zimmer DG

Anonym

Balkon DG

Anonym

Flur DG

Anonym

Kellerraum

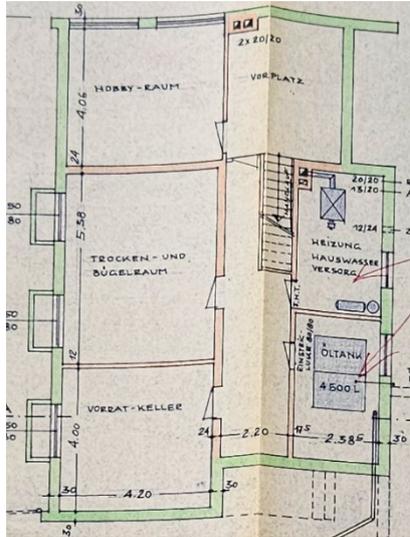
Anonym

Garage

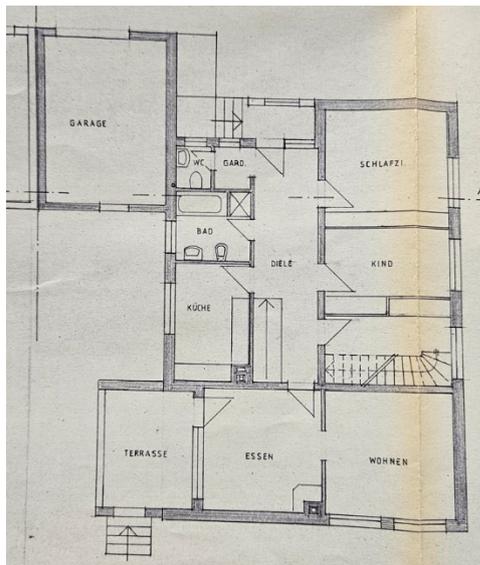
Anonym

Anlage 2: Grundrisse und Ansichten

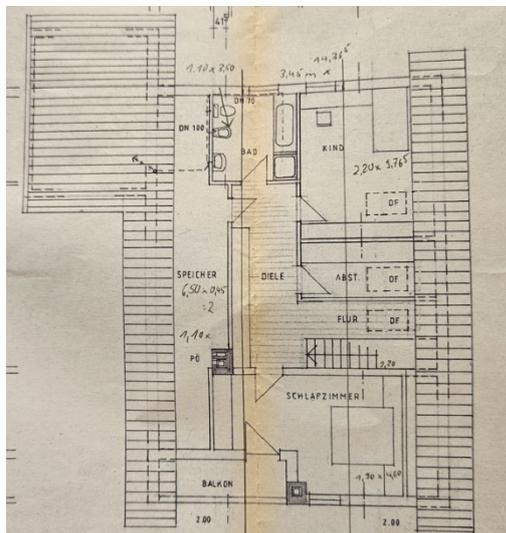
Kellergeschoss



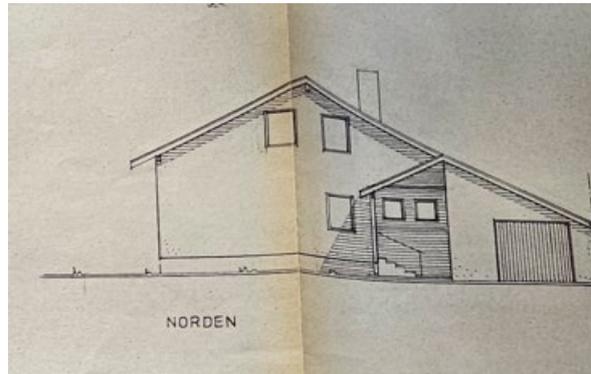
Erdgeschoss



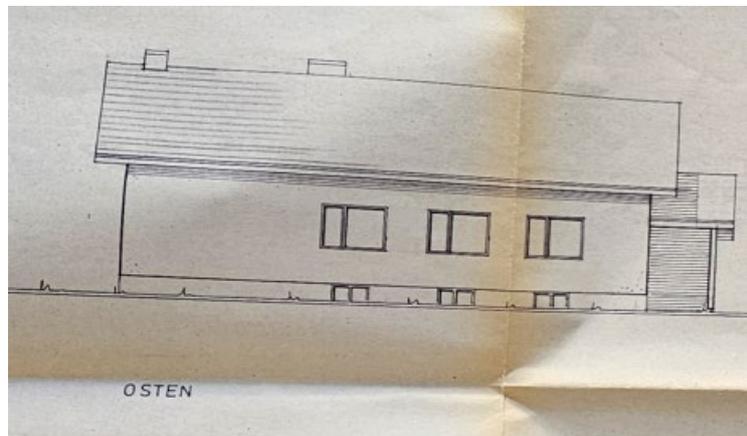
Dachgeschoss



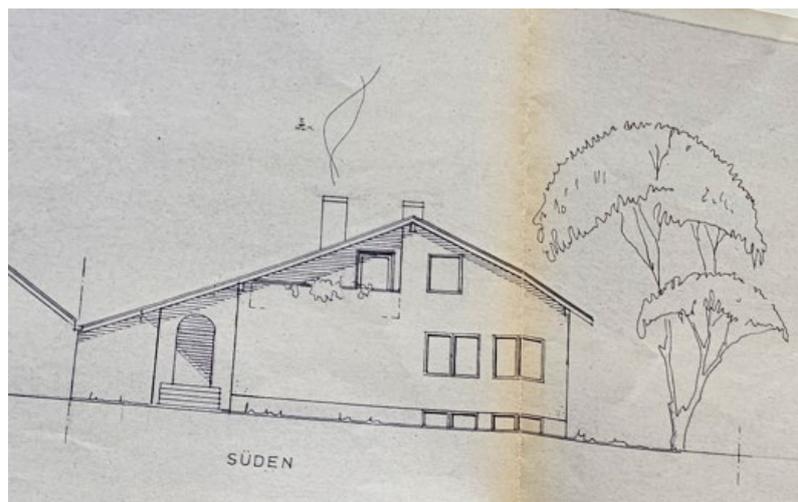
Ansicht Norden



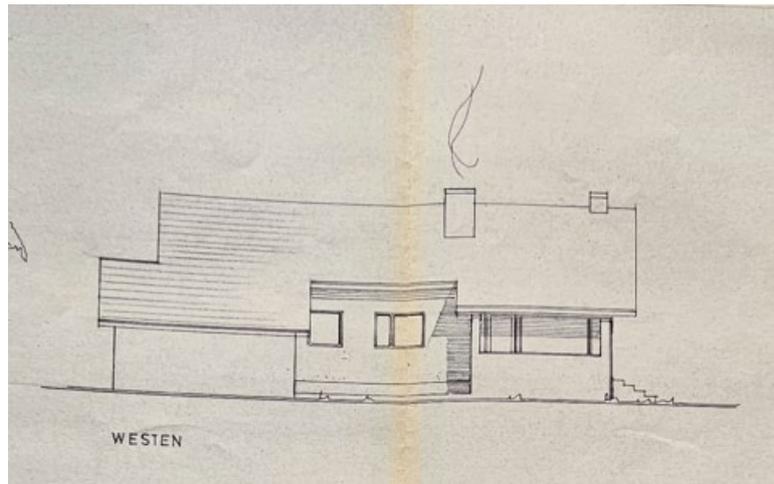
Ansicht Osten



Ansicht Süden



Ansicht Westen



Anlage 3: Wohnflächenaufstellung

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG:	
WOHNZIMMER	33.05 m ²
KÜCHE	9.74
BAD	5.75
W.C.	1.50
CARDER.	1.28
WINDFANG	2.20
DIELE	22.50
KIND	11.38
KIND	11.38
ELTERN	17.22
SUMME	116.00 m ²
PUTZ - 3%	3.50
SUMME WOHNFL.	112.50 m²
GARAGE	21.87 m ²

Wohnfläche EG

Formblatt Wohnflächenberechnung
 nach §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung

zur Bek des SdM vom 24. September 1975

Für jede Wohnung ist ein gesondertes Formblatt auszufüllen.
 Bitte Erläuterungen auf der Rückseite beachten!

Bauverfahren (Gemeinde, Ortsteil, Straße, Haus-Nr.): Dachgeschossausbau in Münchsmünster, Schlesierweg 3

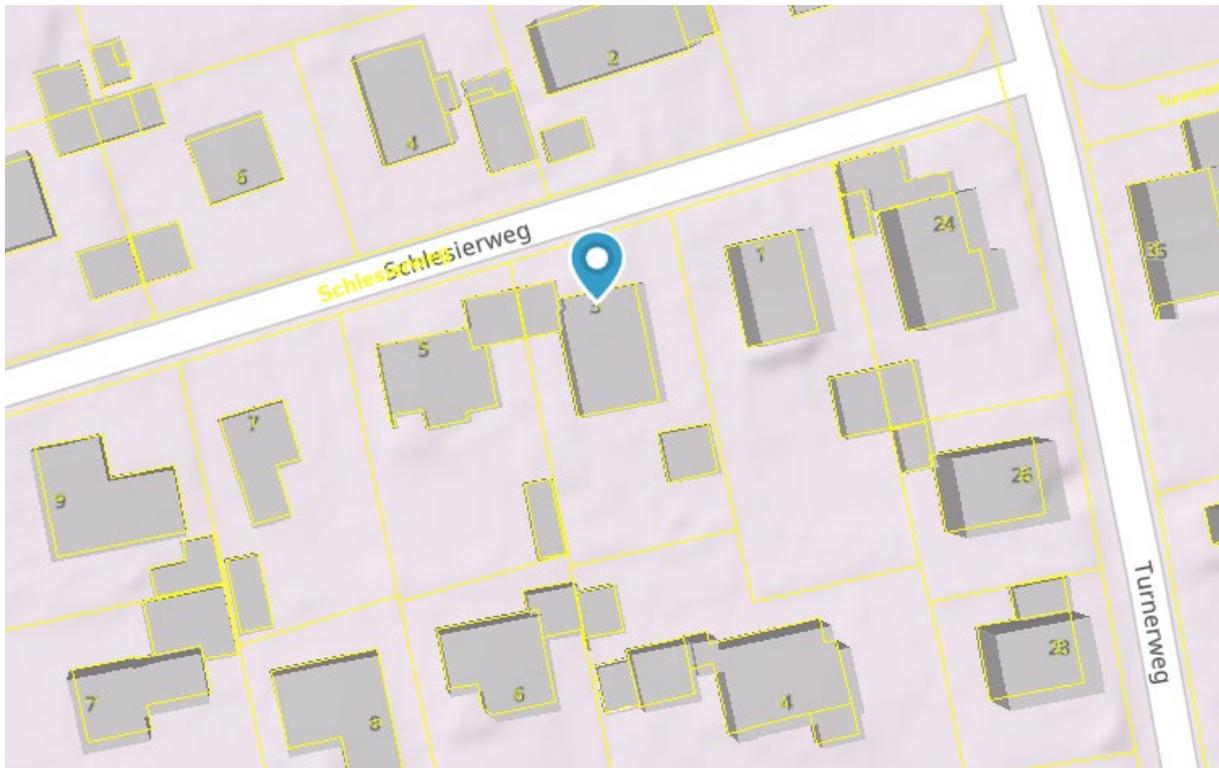
Bauherr: Karlo Artmeier

Bezeichnung der Wohnung (Geschloß, Lage, Haus-Nr.)	Grundfläche (1) nach § 43 Abs. 1, 2, 3 und 5 (Raumgrößen ohne Abzugsflächen)	Abzugsfläche (2) nach § 43 Abs. 4 und § 44 Abs. 1 und 2	Ermittelte Grundfläche	Von der Behörde auszufüllen
<u>Dachgeschoss</u>	Rohbaumaße nach Bauzeichnungen (§ 3 BauVorV) oder Fertigmaß - liches Raummaß einschlt. Fenster-, offene Wandnischen tiefer als 0,13 m, Erker und Wandschränke mit mindestens 0,5 m ² , Raumteile unter Treppen, soweit lichte Höhe mindestens 2 m beträgt (Türnischen sind nicht hinzuzurechnen)	Schornsteine, Mauervorlagen, Pfeiler und Säulen über 0,1 m ² , Treppenabsätze und Treppen über drei Stützungen, Fläche der Raumteile unter 1 m lichte Höhe, 50 v. H. der Flächen von Raumteilen mit mindestens 1 m bis 2 m lichte Höhe, 50 v. H. der Grundfläche für Wintergarten, Schwimmbäder u. ä., 50 v. H. oder mehr der Grundfläche für Balkone, Loggien, Dachgarten oder gedeckte Freisitze	Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche	
Nr.	Raumbezeichnung	m x m = m ² (4)	m x m = m ² (4)	m ² (4)
	Schlafzimmer	4,01 x 3,38 ⁵ + 2,60 x 3,0	4,01 x 1,17 ⁵ x 0,5	19,01
	Kinnd	5,13 ⁵ x 4,38 ⁵	5,13 ⁵ x 2,30 x 0,5	10,61
	Abstellr.	1,76 x 4,38 ⁵	1,76 x 2,30 x 0,5	5,69
	Bad	2,88 ⁵ x 3,0-1	3,0-1 x 0,41 ⁵ x 0,5	8,06
	Diele	6,26 x 2,20		13,77
	Flur	4,38 ⁵ x 1,10	1,10 x 2,30 x 0,5	3,55
Im Gebäude sind insgesamt <input checked="" type="checkbox"/> 1 Wohnung <input type="checkbox"/> 2 Wohnungen <input type="checkbox"/> mehr als 2 Wohnungen			Grundflächensumme (bei Fertigmaß) (2)	66,69
Die Wohnung ist <input checked="" type="checkbox"/> abgeschlossen (7) <input type="checkbox"/> nicht abgeschlossen (8)			bei Rohbaumaß abzüglich 3 v. H. (2)	2,00
Zur Wohnung gehört (gehören) <u>1</u> Garage(n).			Grundflächensumme (bei Rohbaumaß) (2)	64,69
Ich wähle den Abzug von 10 vom Hundert (9) <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein.			abzüglich bis 10 v. H. nach § 44 Abs. 3 II. BV (9)	
Ort, Datum <u>Münchsmünster 16.4.92</u> Unterschrift <u>P. Frank</u>			Anrechenbare Wohnfläche (6)	64,69

0071 MÜNCHSMÜNSTER
 SdM 8 C 4/6 (MAG) 1975 S. 360

Wohnfläche DG

Anlage 4: Liegenschaftskarte

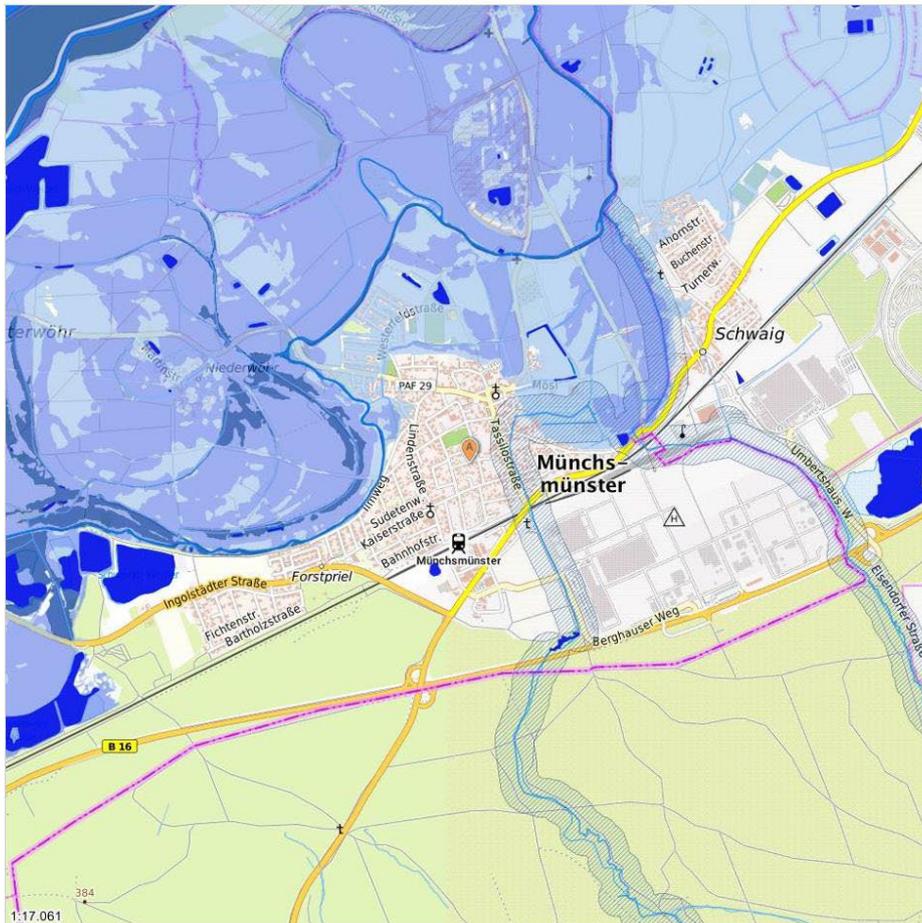


Quelle: Bayernatlas

Anlage 5: Unwetterkarten

ZÜRS Hochwassergefährdung

85126 Münchsmünster, Schlesierweg 3



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1	GK2	GK3	GK4
-----	-----	-----	-----

- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

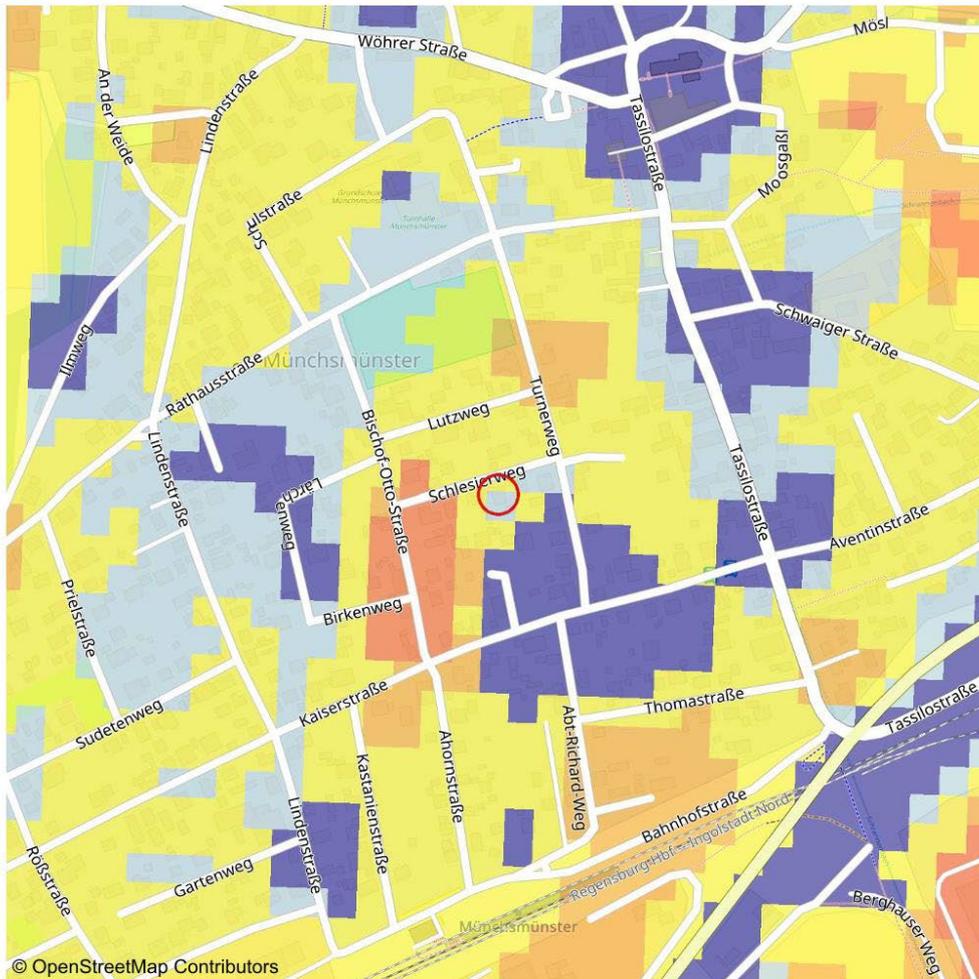
Datenquellen: Ergebnis der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VdS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoBasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © GeoBasis-DE 2021; Flussnetz © GeoBasis-DE / BKG 2016; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02787764 vom 11.07.2024 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024



Starkregengefährdung

85126 Münchsmünster, Schlesierweg 3



Gefährdungsklasse der Objektadresse



Starkregengefährdung:
Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

Datenquelle
Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017
Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2024 (CC BY-SA 2.)

Anlage 6: Nebenfragen

Frage: Besteht ein Verdacht auf ökologische Altlasten?

Antwort: Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Münchsmünster vom 18.07.2024 bestehen für das Wertermittlungsobjekt keine Eintragungen im Altlastenkataster. Siehe hierzu Abschnitt 3.4 im Gutachten.

Frage: Wer ist der für das Wertermittlungsobjekt zuständige Kaminkehrer?

Antwort: Seitens des Sachverständigen konnte durch eine Online-Recherche über den Landesinnungsverband für das Bayerische Kaminkehrerhandwerk Herr Ralf Maul (Gerstenstraße 9, 85290 Geisenfeld) als der für das Wertermittlungsobjekt zuständige Kaminkehrer identifiziert werden.

Frage: Gibt es einen WEG-Verwalter?

Antwort: Das Wertermittlungsobjekt ist nicht nach Wohnungseigentumsgesetz geteilt. Ein WEG-Verwalter existiert dahingehend nicht.

Frage: Sind Mieter oder Pächter vorhanden?

Antwort: Das Wertermittlungsobjekt wird eigengenutzt. Demnach sind keine Mieter oder Pächter vorhanden. Siehe hierzu Abschnitt 4 im Gutachten.

Frage: Besteht eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG?

Antwort: Für das Wertermittlungsobjekt besteht keine Wohnpreisbindung, da für die Errichtung / Modernisierung nach vorliegendem Wissensstand keine öffentlichen Mittel herangezogen worden sind und es sich demnach nicht um öffentlich geförderten Wohnraum handelt. Siehe hierzu Abschnitt 4 im Gutachten.

Frage: Ist ein Gewerbebetrieb vorhanden?

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin wird im Bewertungsobjekt kein Gewerbe geführt. Siehe hierzu Abschnitt 4 im Gutachten.

Frage: Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden?

Antwort: Gemäß Eindruck im Ortstermin sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

Frage: Liegt ein Energieausweis vor?

Antwort: Ein Energieausweis liegt nicht vor. Siehe hierzu Abschnitt 5.2 im Gutachten.