



Klaus A. Braun

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB

für den

1/2 Miteigentumsanteil gem. Grundbuch Abt. I/2.2

an dem mit einem

Ein-/Zweifamilienhaus und einem Garagengebäude

bebaute Grundstück

Harthofer Straße 24 | 85132 Schernfeld

Gemarkung Schernfeld | Flurstück 522/4

Amtsgericht Ingolstadt | Aktenzeichen 2 K 23/22



Wertermittlungstichtag | 16.06.2023

Verkehrswert (Marktwert) 1/2 Miteigentumsanteil | 159.000 €

**Gutachten Nr. 22-049-802
Gutachten vom 08.08.2023**

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Grundbuch	7
1.2	Vorbemerkungen	8
1.3	Grundlagen	9
1.4	Literaturverzeichnis	9
2	Grundstücksbeschreibung	10
2.1	Standort und Lage	10
2.1.1	Makrolage	10
2.1.2	Mikrolage	11
2.2	Grundstücksgestalt und Topographie	12
2.3	Bodenbeschaffenheit	12
2.3.1	Baugrund	12
2.3.2	Altlasten / Bodenverunreinigung	12
2.4	Bebauung / Nutzung / Grundrisse / Flächen	13
2.4.1	Wohnhaus	13
2.5	Erschließung	16
3	Rechtliche Gegebenheiten	17
3.1	Planerische Ausweisung / Bauleitplanung	17
3.2	Entwicklungszustand	17
3.3	Baugenehmigung	17
3.4	Abgaben- und Beitragsrechtlicher Zustand	18
3.5	Abgeschlossenheitsbescheinigung	18
3.6	Denkmalschutz	18
3.7	Hochwasserlage	18
4	Baubeschreibung	19
4.1	Wohnhaus - Allgemein	19
4.1.1	Gebäudetechnische Ausstattung	21
4.1.2	Energieausweis	22
4.1.3	Innenausstattung	23
4.2	Garagengebäude	24
4.2.1	Gebäudetechnische Ausstattung	25
4.2.2	Innenausstattung	25
4.3	Sonstige bauliche Anlagen	26
4.4	Vermeintliches Zubehör	26
4.5	Außenanlagen	27
5	Instandhaltungstau, Mängel und Schäden	28
6	Beurteilung und Einschätzung	30
6.1	Grundrissgestaltung	30
6.2	Besonnung/Belichtung	30
6.3	Bauzustand und Modernisierung	30
6.4	Umwelteinflüsse / Immissionsbelastung	30
6.5	Energetische Betrachtung	30
6.6	Drittverwendung	30
6.7	Allgemeine Wertverhältnisse	30
6.8	Marktlage und Marktuntersuchungen	31
6.9	Marktgängigkeit	32
7	Bauzahlen	33
7.1	Vorbemerkung	33
7.2	Brutto-Grundflächen (BGF)	33
7.2.1	Wohnhaus	33
7.2.2	Garagengebäude	33
7.3	Brutto-Rauminhalt (BRI)	34
7.3.1	Wohnhaus	34

8	Wertermittlung	35
8.1	Schema Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV	36
9	Bodenwert	37
9.1	Vorbemerkung	37
9.2	Vergleichswertverfahren	37
9.3	Bodenrichtwert	37
9.3.1	Wertanteil Erschließung	37
9.4	Wertrelevante Abweichungen des Bodenrichtwerts	38
9.5	Anpassung Bodenrichtwert	38
9.6	Ableitung Bodenwert	38
10	Vergleichswertverfahren	39
10.1	Vorbemerkungen	39
10.2	Vergleichsfaktoren des Gutachterausschusses	39
10.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	40
10.3.1	Vollmodernisierung	40
10.3.2	Pacht Vorgarten	42
10.4	Rechte und Belastungen Abt. II im Grundbuch	42
10.5	Ableitung Vergleichswert	42
11	Ertragswertverfahren	43
11.1	Vorbemerkungen	43
11.2	Allgemeines Ertragswertverfahren	43
11.3	Gesamtnutzungsdauer	43
11.4	Berücksichtigung von Modernisierungen	44
11.5	Restnutzungsdauer und Alterswertminderung	44
11.6	Rohertrag	45
11.6.1	Mietsituation Wertermittlungsstichtag	45
11.6.2	Mietspiegel und Marktberichte	45
11.6.3	Marktüblicher Mietansätze	45
11.7	Bewirtschaftungskosten	47
11.7.1	Betriebskosten	47
11.7.2	Verwaltungskosten	47
11.7.3	Instandhaltungskosten	47
11.7.4	Mietausfallwagnis	48
11.8	Liegenschaftszinssatz	48
11.9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	49
11.9.1	Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen	49
11.9.2	Pacht Vorgarten	49
11.10	Rechte und Belastungen Abt. II im Grundbuch	49
11.11	Wertableitung im Ertragswertverfahren	50
12	Sachwertverfahren	51
12.1	Vorbemerkung	51
12.2	Preisbasis Normalherstellungskosten (NHK 2010)	51
12.3	Gebäudestandard	51
12.4	Gesamtnutzungsdauer	52
12.5	Berücksichtigung von Modernisierungen	52
12.6	Restnutzungsdauer und Alterswertminderung	52
12.7	Ansätze Herstellungskosten	52
12.8	Marktanpassung	54
12.9	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	55
12.9.1	Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen	55
12.9.2	Pacht Vorgarten	55
12.10	Rechte und Belastungen Abt. II im Grundbuch	55
12.11	Wertableitung im Sachwertverfahren	56

13 Zusammenfassung	57
13.1 Verkehrswert (Marktwert) Flst. 522/4	58
13.2 Verkehrswert (Marktwert) ½ Miteigentumsanteil an Flst. 522/4	58
13.3 Fazit	58

14 Versicherung und Urheberrecht	59
---	-----------

Von diesem Gutachten wurden acht Ausfertigungen erstellt.
Das Gutachten umfasst 59 Seiten und 12 Anlagen mit 26 Seiten.

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Ingolstadt – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, AZ.: 2 K 23/22, gemäß Beschluss vom 09.12.2022 und Auftragsschreiben vom 12.12.2022.																																	
Auftrag	Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB für - ½ Miteigentumsanteil Abt. I/2.2 im Grundbuch von Schernfeld, Blattstelle 538 an der Liegenschaft - Harthofer Straße 24 in 85132 Schernfeld - Flst. 522/4 der Gemarkung Schernfeld Definition Verkehrswert (Marktwert) gem. § 194 BauGB: <i>„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“</i>																																	
Verwendungszweck	Zwangsversteigerungsverfahren																																	
Wertermittlungsstichtag	16.06.2023 (zugleich Qualitätsstichtag)																																	
Tag der Ortsbesichtigung	16.06.2023																																	
Gemarkung	Schernfeld																																	
Flurstück/Kurzbeschreibung/Fläche	Flst. Nr. 522/4, Harthofer Straße 24		701 m ²																															
	Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten																																	
Kurzbeschreibung	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Osten von Schernfeld und zugleich am Ortsrand, rd. 500 m vom Ortskern entfernt. Es ist mit einem voll unterkellerten Ein-/Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1969 mit Erd-, Ober- und ausgebauten Dachgeschoss sowie mit einem Garagengebäude bebaut. Am Wohnhaus erfolgten in den letzten 20 Jahren keine Modernisierungen. Das Garagengebäude wurde ca. 2018/2019 teilweise renoviert bzw. saniert.																																	
Wohn-/Nutzungsflächen (WF/NUF)	<u>Wohnhaus</u> <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="border-bottom: 1px solid black;">Zusammenfassung</th> <th style="border-bottom: 1px solid black;">WF</th> <th style="border-bottom: 1px solid black;">NUF</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>WH Erd-/Obergeschoss (EG/OG)</td> <td style="text-align: right;">136 m²</td> <td></td> </tr> <tr> <td>WH Dachgeschoss (DG)</td> <td style="text-align: right;">34 m²</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">WH Kellergeschoss (KG)</td> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">68 m²</td> </tr> <tr> <td>Summe anrechenbare Flächen</td> <td style="text-align: right;">170 m²</td> <td style="text-align: right;">68 m²</td> </tr> </tbody> </table> <u>Garagengebäude</u> <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="border-bottom: 1px solid black;">Zusammenfassung</th> <th style="border-bottom: 1px solid black;">Nutzung</th> <th style="border-bottom: 1px solid black;">Stellpl.</th> <th style="border-bottom: 1px solid black;">NUF</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>GA Erdgeschoss</td> <td>Parken</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">GA Erdgeschoss</td> <td style="border-top: 1px solid black;">Lager</td> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">11 m²</td> </tr> <tr> <td>Summe anrechenbare Stpl./Nutzungsflächen</td> <td></td> <td style="text-align: center;">1 Stp</td> <td style="text-align: right;">11 m²</td> </tr> </tbody> </table>			Zusammenfassung	WF	NUF	WH Erd-/Obergeschoss (EG/OG)	136 m ²		WH Dachgeschoss (DG)	34 m ²		WH Kellergeschoss (KG)		68 m ²	Summe anrechenbare Flächen	170 m²	68 m²	Zusammenfassung	Nutzung	Stellpl.	NUF	GA Erdgeschoss	Parken	1		GA Erdgeschoss	Lager		11 m ²	Summe anrechenbare Stpl./Nutzungsflächen		1 Stp	11 m²
Zusammenfassung	WF	NUF																																
WH Erd-/Obergeschoss (EG/OG)	136 m ²																																	
WH Dachgeschoss (DG)	34 m ²																																	
WH Kellergeschoss (KG)		68 m ²																																
Summe anrechenbare Flächen	170 m²	68 m²																																
Zusammenfassung	Nutzung	Stellpl.	NUF																															
GA Erdgeschoss	Parken	1																																
GA Erdgeschoss	Lager		11 m ²																															
Summe anrechenbare Stpl./Nutzungsflächen		1 Stp	11 m²																															

Nutzung

Zum Wertermittlungsstichtag waren das Wohnhaus und die Garage gemäß Auskunft nicht vermietet, sondern wie folgt genutzt:

Wohnhaus

EG – Erdgeschoss 2-Zi, Küche, Bad mit Terrasse
Leerstand (möbliert)

OG – Obergeschoss 2-Zi, Küche, Bad mit Balkon
sporadische Eigennutzung

DG – Dachgeschoss 2-Zimmer
Leerstand (möbliert/Lager)

Garage

Stellplatz, Holz
Leerstand (Lager)

Versicherungen

Gemäß Auskunft besteht für die baulichen Anlagen eine Wohngebäudeversicherung bei der AXA Versicherung AG. Folgende Gefahren sind demnach versichert:

1. Feuer
2. Leitungswasser
3. Sturm/Hagel

Vermeintliches Zubehör

Vermeintliches Zubehör ist **nicht vorhanden bzw. wertlos.**

1.1 Grundbuch

Amtsgericht

Ingolstadt

Grundbuch von

Schernfeld

Blattstelle

538

Flurstück / Kurzbeschreibung / Größe

Lfd. Nr. 1) Flst. 522/4, Harthofer Straße 24 701 m²
Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten

Lasten Abteilung II

lfd. Nr. 1) gelöscht

lfd. Nr. 2) Belastung jedes Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft und Benutzungsregelung nach § 1010 BGB; gem. Bew. v. 23.10.1974; Gleichrang mit II/1; eingetragen am 21.1.1975; umgeschrieben am 1.6.1981.

lfd. Nr. 3) Am Anteil Abt. I/2.2
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Ingolstadt Vollstreckungsgericht, AZ: 2 K 23/22); eingetragen am 17.05.2022.

Anmerkung Auftragsgemäß werden Rechte und Lasten der Abt. II bei dieser Wertermittlung **nicht berücksichtigt**.

Lasten Abteilung III

Die hier eingetragenen Verbindlichkeiten werden üblicherweise beim Verkauf gelöscht oder durch die Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei der Beleihung berücksichtigt. Sie beeinflussen also nur den Barpreis und nicht den Verkehrswert und sind daher in dieser Verkehrswertermittlung irrelevant.

Grundbuchauszug vom

19.12.2022

1.2 Vorbemerkungen

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

Anlässlich des Ortstermins war eine **Besichtigung der Innenräume des Wohnhauses weitgehend möglich.**

Die Besichtigung fand in teilweise möbliertem Zustand mit teilweise eingeschränkter Zugänglichkeit statt. Insgesamt können jedoch relativ gesicherte Feststellungen bzw. Annahmen über die Beschaffenheit des Bewertungsobjekts getroffen werden.

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

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

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

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

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

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

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

1.3 Grundlagen

Zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Auftrag AG Ingolstadt 2 K 23/22 vom 12.12.2022
- Beschluss AG Ingolstadt 2 K 23/22 vom 09.12.2022
- Tekturplan/Genehmigungsbescheid Nr. XII/Az. 61/60 vom 12.03.1963

Sonstige Unterlagen und Informationen

- Amtlicher Lageplan Vermessungsamt vom 16.12.2022
- Amtliche Lageplan mit digitalem Orthophoto vom 04.07.2023
- Kopie Grundbuchauszug vom 19.12.2022
- schriftliche Auskünfte Gutachterausschuss vom 07.07.2023
- Auskünfte der Kommunalverwaltung vom 23.01.2023 und vom 06.07.2023
- Auskünfte des LRA Eichstätt vom 24.01.2023

Ende der Recherchen am 07.07.2023

1.4 Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung

Kleiber

Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. und 10. Auflage von 2020 und 2023

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, Beck-Texte

Mit den weiteren Inhalten:

Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

Baunutzungsverordnung – BauNVO

Wertermittlungsrichtlinien – WertR

ImmoWertV (2021) 13. Auflage, Kleiber

Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010,

Herausgegeben als Anhang der ImmoWertV

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

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Standort und Lage

2.1.1 Makrolage

Schernfeld liegt ca. 8 km nordwestlich der Kreishauptstadt Eichstätt und befindet sich westlich im Landkreis Eichstätt, etwa 34 km nordwestlich von Ingolstadt sowie rund 90 km nördlich von Nürnberg.

Der Landkreis Eichstätt bildet den nördlichen Teil des Regierungsbezirks Oberbayern und umgreift die kreisfreie Stadt Ingolstadt von Norden und Osten. Im Süden und Südwesten grenzen die Landkreise Pfaffenhofen a. d. Ilm und Neuburg-Schrobenhausen an. Weitere Nachbarlandkreise sind im Westen Donau-Ries und Weißenburg-Gunzenhausen, im Osten Kelheim und im Norden Roth und Neumarkt in der Oberpfalz. Das Kreisgebiet gehört fast ganz der südlichen Frankenalb an und ist Herzstück des Naturparks Altmühltal, des zweitgrößten deutschen Naturparks. Über 80 % der gesamten Kreisfläche liegen im Naturpark. Die größte Nord-Süd-Ausdehnung des Landkreises beträgt rund 40 km, die von Osten nach Westen ca. 60 km.

Im Landkreis Eichstätt leben rd. 136.000 Einwohner (12/2022), wobei die Einwohnerzahl seit Jahren stetig steigt, was insbesondere am überdurchschnittlichen Wirtschaftswachstum, der geringen Arbeitslosenquote, aber auch an der Attraktivität und Vielseitigkeit des Landkreises liegt. Man erreicht im Umkreis von rund 100 km ein Einzugsgebiet mit 8 Millionen Verbrauchern, darunter die Ballungsräume München und Nürnberg. Dabei profitiert insbesondere der südliche Teil des Landkreises zusätzlich von der in Ingolstadt ansässigen Firma Audi AG und deren Zulieferbetrieben im Umland sowie im Landkreisgebiet. Bekannt sind auch die Natursteine aus dem Landkreis „Solnhofen Platte“ und „Juramarmor“.

An der Wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät der katholischen Universitäten Eichstätt studieren über 5.000 Studenten. Auch der Dienstleistungs- und der Fremdenverkehrssektor sind bedeutsam im Landkreis vorhanden. Es gibt rund 41.700 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer im Landkreis, die in folgenden Bereichen beschäftigt sind (30. Juni 2021)¹:

Land- und Forstwirtschaft	329	0,79 %
Produzierendes Gewerbe	14.720	35,32 %
Handel und Verkehr	8.427	20,22 %
Unternehmensdienstleister	9.374	22,49 %
Öffentl./priv. Dienstleister	8.830	21,18 %

Die Verkehrsanbindung ist durch die Autobahn A9 (Richtung Nürnberg und München) als gut zu bezeichnen. Auch die neue ICE-Strecke München-Nürnberg führt durch den Landkreis und die nächste Einstiegsmöglichkeit befindet sich in Ingolstadt. Die Flughäfen München und Nürnberg befinden sich im näheren Einzugsgebiet und auch der Rhein-Main-Donau-Kanal durchzieht den Landkreis.

Die Gemeinde Schernfeld hat ca. 3.300 Einwohner (12/2022) und besteht aus insgesamt 14 Ortsteilen. Die Gemeindefläche beträgt rd. 52 km².

¹ Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2022, Landkreis Eichstätt 09 176

2.1.2 Mikrolage

Lage örtlich

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im östlichen Ortsbereich von Schernfeld und zugleich am Ortsrand, rd. 500 m von der Ortsmitte entfernt.

Bedeutende Gemeinden und Städte im Umkreis von Schernfeld sind im Osten die Große Kreisstadt Eichstätt (ca. 8 km) und weiter im Südosten die kreisfreie Großstadt Ingolstadt (ca. 34 km), im Nordwesten die Stadt Treuchtlingen (ca. 20 km) und die Große Kreisstadt Weißenburg i.B. (ca. 30 km). Neuburg an der Donau liegt etwa 30 km entfernt im Süden.

Verkehrslage

Schernfeld ist überregional vor allem über die östlich verlaufende Bundesstraße B13 (Ingolstadt-Weißenburg i.B.) angebunden. Der nächste Autobahnanschluss befindet sich in Kinding (A9 München/Nürnberg) rd. 30 km vom Bewertungsgrundstück entfernt.

Umwelteinflüsse

Störende Immissionsbelastungen waren bei der Ortsbesichtigung nicht wahrzunehmen. Gegebenenfalls sind durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Süden zeitweise Immissionsbelastungen zu erwarten.

Öffentliche Verkehrsmittel

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in der Ortsmitte an der Eichstätter Straße, etwa 350 m entfernt vom Bewertungsgrundstück.

Der nächstgelegene Anschluss an das Netz der Deutschen Bahn AG befindet sich ca. 6,5 km entfernt, am Bahnhof Dollnstein, in der Bahnhofstraße.

Der Flughafen Nürnberg befindet sich knapp 100 km entfernt und der Flughafen Augsburg etwa 90 km.

Erreichbarkeit der Einrichtungen für den täglichen Bedarf

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzte und Apotheken sind vor allem in Eichstätt gegeben. Der nächste größere Supermarkt befindet sich in Dollnstein, rd. 6 km entfernt vom Bewertungsgrundstück.

Kindergarten und Schule

In Schernfeld gibt es mehrere Kindergärten. Der Kindergarten sowie die Kinderkrippe „St. Pius“ befindet sich in der Schulstraße ca. 900 m entfernt. Die Grundschule liegt in der Straße „Leitenbuck“ nur 600 m entfernt. Weiterführende Schultypen gibt es vor allem in der Stadt Eichstätt.

Wohnlage

Die umgebende Bebauung besteht überwiegend aus bis zu zweigeschossigen Ein-/Zweifamilienhäusern in offener Bauweise, aber auch aus landwirtschaftlichen genutzten Grundstücken.

Gemäß Wohnlagenkarten² im Internet weist Schernfeld überwiegend mittlere bis gute Wohnlagen auf. Das Bewertungsgrundstück selbst befindet sich in einer guten Wohnlage.

Aufgrund der jedoch allgemeinen Lageeigenschaften mit vergleichsweise einfacher örtlicher Infrastruktur wird der Wertermittlung eine **mittlere Wohnlage** zugrunde gelegt.

² www.capital.de/immobilien-kompass

2.2 Grundstücksgestalt und Topographie

Das Bewertungsgrundstück Flst. 522/4 weist eine fast rechteckige Formgebung auf.

Die Ausdehnung in Ost-West-Richtung beträgt ca. 21,50 m und in Nord-Süd-Richtung im Mittel ca. 32,50 m.

Die Topographie ist insgesamt fast eben ausgebildet. Der nördliche Grundstücksteil im Bereich des Wohnhauses liegt jedoch gegenüber dem südlichen Grundstücksteil ca. 50 cm höher.



Auszug aus dem amtlichen Lageplan mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks

2.3 Bodenbeschaffenheit

2.3.1 Baugrund

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

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

2.3.2 Altlasten / Bodenverunreinigung

Gemäß Auskunft des Umweltamts ist das Bewertungsgrundstück nicht im Altlastenverzeichnis des Bayerischen Landesamtes für Umwelt registriert.

Es wird ein **altlastenfreier Zustand** unterstellt.

2.4 Bebauung / Nutzung / Grundrisse / Flächen

2.4.1 Wohnhaus

Das Bewertungsgrundstück ist aus nördlicher Richtung von der Harthofer Straße aus erschlossen und mit einem Ein-/Zweifamilienhaus sowie einem Garagengebäude bebaut.

Das Wohnhaus ist auf der nördlichen Grundstückshälfte situiert. Die Gartenflächen erstrecken vornehmlich südlich des Wohnhauses.

Aufgrund von Messungen vor Ort im Innenraum des Wohnhauses und durch Messungen aus dem amtlichen Lageplan, sind gegenüber den Plandarstellungen Abweichungen festgestellt worden. Zur Anwendung kommen die gemessenen Innenmaße zuzüglich 0,65 m für die zwei Umfassungswände mit je 32,5 cm (pro Wand = Mauerwerk zzgl. 2 x Putz).

Grundfläche	rd. 10,30 m x 8,60 m (Innenmaß: ca. 9,68 m x 7,91 m gemessen)
Geschosse	Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss

Wohn- und Nutzungsflächen

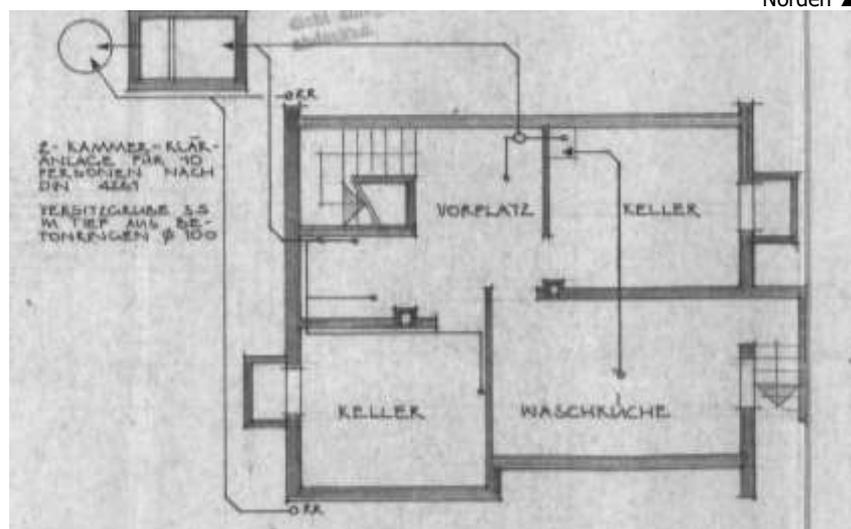
Anlässlich des Ortstermins wurde kein Aufmaß des Gesamtobjektes vorgenommen, sondern lediglich Kontrollmessungen. Bezüglich der Maßangaben und der Raumaufteilung wurden Abweichungen der örtlichen Gegebenheiten gegenüber den Plandarstellungen festgestellt, welche Auswirkungen auf die Flächensumme haben.

Für die Ermittlung der Wohn- und Nutzungsflächen (WF / NUF) wurde aufgrund dessen das Überschlagsverfahren aus der Fachliteratur³ herangezogen, welches die Wohnfläche ins Verhältnis zur Geschoßfläche setzt. Es wird in Abhängigkeit zum Baujahr folgende Verhältniszahl empfohlen.

<u>Baujahr</u>	<u>Verhältniszahl</u>
ab 1950	0,76 – 0,78

Gemäß Auskunft wurde das Wohnhaus ca. im Jahre 1968/1969 errichtet. Nach Abwägung wird zum Ansatz gebracht eine **Verhältniszahl von 0,77**.

Kellergeschoss (KG)*

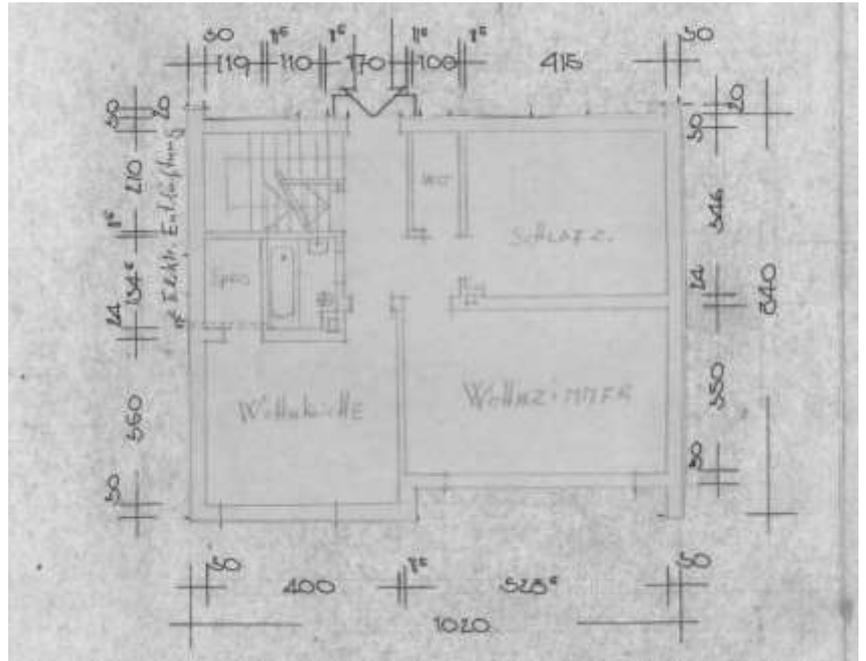


Wohnhaus - Grundriss KG

³ Vogels, Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 4. Auflage 1991 - Überschlagsverfahren Tabelle 2

Erdgeschoss (EG)*

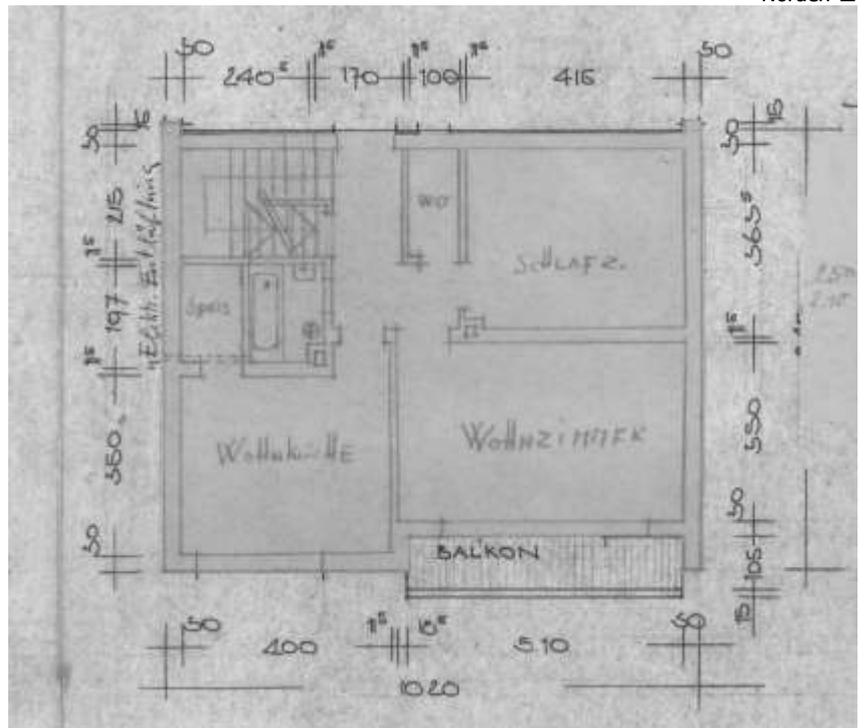
Norden ▲



Wohnhaus - Grundriss EG

Obergeschoss (OG)*

Norden ▲



Wohnhaus - Grundriss OG

*Die örtlichen Gegebenheiten weisen im Vergleich zu den Plandarstellungen tlw. Abweichungen bei der Raumaufteilung auf.

Flächenermittlung KG, EG, OG

Bezeichnung	Ansatz siehe Ziffer 7	Bauzahlen	WF	NUF
KG Bruttogrundfläche	88,58 m ²			
Verhältniszahl	0,77			68,21 m ²
EG Bruttogrundfläche	88,58 m ²			
Verhältniszahl	0,77		68,21 m ²	
OG Bruttogrundfläche	88,58 m ²			
Verhältniszahl	0,77		68,21 m ²	
Flächensummen			136,41 m ²	68,21 m ²
Summe anrechenbare Flächen			136 m²	68 m²

Dachgeschoss (DG)

Ein **Dachgeschossgrundrissplan ist nicht vorhanden**. Im Dachgeschoss sind zwei Räume vorhanden. Vor Ort wurde hier ein überschlägiges Aufmaß vorgenommen.

Die Flächenermittlung erfolgt analog zur Wohnflächenverordnung (WoFIV). Gemäß Wohnflächenverordnung werden Flächenbereiche bis zu 1 m lichter Raumhöhe gar nicht, und Flächenbereiche zwischen 1 m und 2 m Höhe zu 1/2 der Grundfläche bei der Wohnfläche berücksichtigt. Im vorliegenden Bewertungsfall wird die Wohnfläche im Dachgeschoss auf Grundlage des örtlichen Aufmaßes abgeleitet.

Nr.	Raumbezeichnung	Ansatz lt. Aufmaß	WF	NUF
1	Flur	1,06*3,14+1,78*4,2	10,80 m ²	
2	Zimmer Ost	4,52*3,62-0,63*0,55	16,02 m ²	
3	Zimmer West	2,93*2,6-0,64*0,63	7,21 m ²	
	Flächensummen I		34,03 m ²	
	Anrechenbare Flächen	rd.	34 m²	

Zusammenfassung der Flächen Wohnhaus

Zusammenfassung	WF	NUF
WH Erd-/Obergeschoss (EG/OG)	136 m ²	
WH Dachgeschoss (DG)	34 m ²	
WH Kellergeschoss (KG)		68 m ²
Summe anrechenbare Flächen	170 m²	68 m²

Garagengebäude

Das Garagengebäude steht als Grenzbau mit einem Abstand zum Wohnhaus von etwas über 3 m östlich davon. Die Zufahrt erfolgt aus nördlicher Richtung. Die Stellplatzfläche weist lediglich eine Tiefe von ca. 4,70 m (gemessen) auf. Südlich daran anschließend befindet sich ein Lagerraum. Die Planangaben weichen von den örtlichen Gegebenheiten ab, daher wurden die Außenmaße überschlägig aus dem amtlichen Lageplan gemessen.

Grundfläche	ca. 8,50 m x 4,00 m (gemessen im Lageplan)
Geschosse	Erdgeschoss

2.5 Erschließung

Die Erschließung erfolgt aus nördlicher Richtung von der Harthofer Straße aus. Die Straßenoberfläche ist asphaltiert und entlang der südlichen Straßenseite erstrecken sich Entwässerungs- und Grünflächen sowie ein asphaltierter Bürgersteig abgegrenzt durch Bordsteinkanten.

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

Das Grundstück ist **voll erschlossen**.

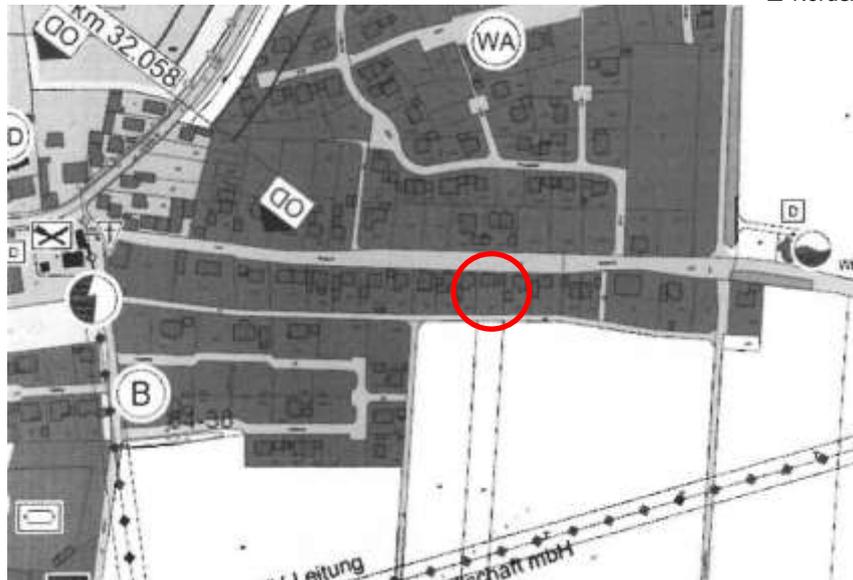
3 Rechtliche Gegebenheiten

3.1 Planerische Ausweisung / Bauleitplanung

Das Bewertungsgrundstück liegt im Einflussbereich eines nach **§ 34 BauGB gültigen Ortsinnenbereichs**.

Die Zulässigkeit neuer Bauvorhaben orientiert sich nach Art und Maß der umgebenden bestehenden Bebauung.

▲ Norden



Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit ungefähre Lagekennzeichnung des Bewertungsgrundstücks (roter Kreis)

Der Flächennutzungsplan stellt die Flächenbereiche des Bewertungsgrundstückes als „**Allgemeines Wohngebiet (WA)**“ dar:

§ 4 BauNVO: Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können zugelassen werden 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltung, 4. Gartenbau, 5. Tankstellen.

3.2 Entwicklungszustand

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

3.3 Baugenehmigung

Von der Kommunalverwaltung konnten keine Baugenehmigungsunterlagen zur Verfügung gestellt werden, jedoch wurde bei der Ortsbesichtigung folgende Baugenehmigung zum Wohnhaus vorgelegt:

1. „Tekturplan zum Wohnhausneubau“, Genehmigungsbescheid zum BV Nr. XII/Az. 61/60 vom 12.03.1963

Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass das vorhandene Garagegebäude von den Plandarstellungen in Größe, Platzierung und Ausrichtung etwas abweicht.

Der Wertermittlung wird aufgrund der langjährigen Nutzung (ohne Gewähr) ein **bauaufsichtlich genehmigter bzw. geduldeter bzw. genehmigungsfähiger Zustand** unterstellt.

3.4 Abgaben- und Beitragsrechtlicher Zustand

Wie in Ziffer 2.5 festgestellt, ist das Bewertungsgrundstück voll erschlossen. Gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung sind die Ersterstellungskosten nach dem BauGB und nach dem KAG vollständig abgegolten. Es sind zum Wertermittlungsstichtag keine Maßnahmen geplant, welche eine Beitragspflicht nach dem KAG auslösen würden.

Der Wertermittlung wird ein **erschließungsbeitragsfreier Zustand zugrunde gelegt.**

3.5 Abgeschlossenheitsbescheinigung

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

3.6 Denkmalschutz

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

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

Gemäß der Denkmalschutzliste⁴ des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege besteht **kein Denkmalschutz.**

3.7 Hochwasserlage

Gemäß dem Informationsdienst UmweltAtlas Naturgefahren des Bayerischen Landesamts für Umwelt liegt das Bewertungsgrundstück **außerhalb amtlich festgelegter Überschwemmungsgebiete.**

⁴ <http://geoportal.bayern.de>

4 Baubeschreibung

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

4.1 Wohnhaus - Allgemein



Ansicht des Wohnhauses aus nordöstlicher Richtung

Art des Gebäudes

Ein-/Zweifamilienwohnhaus

Geschosse

Kellergeschoss (KG)	(Geschoßhöhe ca. 2,30 m, lt. Plan)
Erdgeschoss (EG)	(Geschoßhöhe ca. 2,80 m, lt. Plan)
Obergeschoss (OG)	(Geschoßhöhe ca. 2,80 m, lt. Plan)
Dachgeschoss (DG)	(lichte RH ca. 2,10 m, gemessen, Zimmer Ost)
DG Spitzboden	(lichte RH nicht bekannt)

Baujahr (gem. Auskunft)

ca. 1968/1969

Modernisierungen/Renovierungen (gem. Auskunft)

ca. 1999

- Erneuerung der Fenster
- Maßnahmen am Dach
- Einbau Nachtspeicheröfen

Konstruktionsart

Massivbauweise aus Mauerwerk und Stahlbeton

Decken

über KG/EG	Stahlbetondecken
über OG/DG	Holzbalkendecken

Fundamente

überwiegend Streifenfundamente / Bodenplatte aus Stahlbeton (lt. Plan/ Annahme)

Kelleraußenwände

Art der Ausführung Beton (Annahme)

Außenwände/Fassaden

Art der Ausführung Mauerwerkslochfassaden

Oberflächen/Farben

- im Osten/tlw. Süden Putz mit weißem/getöntem Anstrich
- im Norden/Westen/tlw. Süden Fassadenverkleidung, vermutl. asbesthaltig

Treppen KG - DG

Treppe KG-EG

Art der Ausführung	Betontreppe
Form	halbgewendelt
Beläge	-
Handlauf	-
Geländer/Brüstungen	Wandscheibe

Treppe EG-OG

Art der Ausführung	Betontreppe
Form	zweiläufige Treppe mit Zwischenpodest
Beläge	Trittstufen Naturstein Setzstufen Naturstein
Geländer/Brüstungen	Wandscheibe bzw. Stabgeländer, Metallhandlauf

Treppe OG-DG

Art der Ausführung	Holzwangentreppe
Form	viertelgewendelte Treppe
Beläge	Trittstufen Linoleum Setzstufen Linoleum
Geländer/Brüstungen	Holzgeländer, Anstrich hell getönt

Treppe DG-Spitzboden

Art der Ausführung	nicht bekannt
--------------------	---------------

Aufzug

-

Dach

Art der Ausführung	Satteldach mit ca. 35° Dachneigung (gemessen im Plan)
Konstruktion	handwerklicher Holzdachstuhl
Dachhaut	Profildachpfannen
Dachüberstand	ca. 40 cm (geschätzt), Untersicht Dachschalung, dunkel gestrichen
Entwässerung	Dachrinnen u. Fallrohre aus Kupferblech (Annahme)
Dachgauben	-
Dachflächenfenster	1 Dachflächenfenster südseitig
Kamine über Dach	2 Kamine, gemauert
Dachaufbauten	Antennenmast

Fenster- und Fenstertüren

Fenster KG

Art der Ausführung	Metallrahmenfenster mit Gitterflügel
Oberflächen Rahmen	Anstrich getönt
Verglasung	nicht bekannt
Beschläge	Drehbeschläge (Annahme)
Fensterbänke	Leibungen verputzt mit Anstrich

Fenster EG - DG

Art der Ausführung	Kunststoffrahmenfenster
Oberflächen Rahmen	weiß
Verglasung	Zweischeibenisolierverglasung
Beschläge	Dreh-/Kippbeschläge
Fensterbänke	raumseitig überwiegend aus Naturstein außenseitig aus Metall, weiß beschichtet
Sonnenschutz	Aufsatzrollläden in unterschiedlichen Ausführungen; einige Fenster haben keinen Sonnenschutz

Eingangstüren

Hauseingang Wohnhaus

Art der Ausführung	Holzrahmentür mit Blockzarge - Türblatt 2-teilig verglast
Oberflächen Rahmen	dunkel gestrichen
Verglasung	Strukturverglasung
Beschläge	Drehbeschlag
Einbausituation	Nordseite, Podest, überdacht, ca. 10 cm (geschätzt) über Geländeneiveau

Tür zur Kelleraußentreppe

Art der Ausführung	einfache Holzrahmentür mit Blockzarge - Türblatt aus senkr. Profilbrettern
Oberflächen Rahmen	Anstrich getönt
Beschläge	Drehbeschlag
Einbausituation	Ostseite Höhenlage 11 Stufen unter Geländeneiveau

Innenwände

Art der Ausführung	Mauerwerkswände (nach äußerem Anschein)
--------------------	---

4.1.1 Gebäudetechnische Ausstattung

Elektroausstattung

Installation KG	sichtbar auf Putz verlegt; Sicherungskasten und Hausanschluss befindet sich im Treppenabgang
Installation EG/OG/DG	überwiegend unter Putz bzw. nicht sichtbar in den Wänden eingebracht.
Absicherungen	mehrere Sicherungskästen mit Sicherungsautomaten vorhanden und FI-Schutzschalter
Zähler	jeweils ein Einheitszähler für EG und OG sowie ein gemeinsamer Stromzähler für die Nachtspeicheröfen, ein weiterer Zähler befindet sich im Waschkeller
Steckdosen	geringe Anzahl von Steckdosen und Lichtauslässen
Telefon/Internet	Anschluss vorhanden

Standard | **einfach**

Sanitärinstallationen und -ausstattung

Installation KG	überwiegend sichtbar ausgeführte Installation
Installation EG/OG	überwiegend nicht sichtbar ausgeführte Installation in Wänden
Ausstattung	Die Sanitärmöbel im EG stammen von ca. Mitte der 1980er-Jahre gemäß Auskunft, im OG tlw. sogar noch Älter und sind in weißen Farbtönen ausgeführt. Die Armaturen sind überwiegend verchromt. Die Sanitärausstattung ist bereits bei den Innenräumen mit aufgeführt.

Ausstattung
Heizung / Warmwasser

Zähler nur ein Verbrauchszähler vorhanden

Außen -

Standard | **einfach**

Heizsystem Nachtspeicheröfen in fast allen Wohnräumen

Warmwasser Versorgung über Warmwasserboiler im EG und OG

Energieträger Strom

Sonstiges Kaminanschlüsse vorhanden

Standard | **einfach**

Ausstattung Lüftung

überwiegend Fensterlüftung, zusätzlich elektrische Lüfter in den Bädern

Standard | **einfach**

4.1.2 Energieausweis

Ein Energieausweis **existiert nicht.**

4.1.3 Innenausstattung

Standard | **einfach / veraltet**

Kellergeschoss (KG)

Kellerräume allgemein

Boden
Wände
Decken

Rohbetonboden
Verputz, Anstrich
Betonoberfläche schalungsrau, Anstrich

Erd-/Obergeschoss (EG/OG)

Diele (TRH) / Flur / Speis

Böden
Wände
Decken

Naturstein
Verputz, Anstrich weiß
Holzdecke / Verputz, Anstrich weiß

Wohnräume Allgemein

Böden
Wände
Decken
Ausstattung

Linoleum / Parkett / Laminat
Verputz, Anstrich weiß / Tapete
Holzdecke tlw. getönt / Verputz mit Anstrich
Küche: Standardanschlüsse vorhanden

Bäder

Böden
Wände
Decken
Ausstattung

Fliesenbelag
Fliesenbelag weiß bzw. getönt / Tapete gemustert
Holzdecke, hell / Verputz, Anstrich weiß
EG: Badewanne, Duschwanne mit Kabine, Waschbecken, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Warmwasserboiler wandhängend, Waschmaschinenanschluss
OG: Badewanne mit Duschvorhang, Waschbecken

WC

Boden
Wände
Decke
Ausstattung

Estrich ohne Belag
Verputz, Anstrich weiß
Verputz, Anstrich weiß
wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten

Balkon

Boden
Fassade
Decke
Brüstung

Fliesenbelag
Verputz, Anstrich hell
Untersicht Holzschalung, Anstrich dunkel
Metallgeländer

Dachgeschoss (DG)

Räume allgemein

Boden
Wände
Dachschrägen/Decken

Teppichböden
Holzbekleidungen / Tapeten
Holzdecken

Innentüren

Art der Ausführung KG: einfache Holzbrettertüren mit Blockzarge
EG-DG: einfache Holztüren m. Umfassungszarge
Türblätter, tlw. verglast
Oberflächen dunkel gestrichen / hell lackiert

Standard | **einfach**

4.2 Garagengebäude



Ansicht aus Richtung Nordwesten

Art des Gebäudes	Garagengebäude mit einem Stellplatz und Lagerraum	
Geschosse	Erdgeschoss (EG)	(lichte RH nicht bekannt)
Baujahr (gemäß Auskunft)	ca. 1968/1969	(Annahme)
Modernisierung/Erweiterung (gemäß Auskunft)	ca. 2018/2019	Erneuerung Garagentor, Anstrich, Innendämmung, Dachschalung
Konstruktionsart	Massivbauweise	
Decken	-	
Fundamente	überwiegend Streifenfundamente (vermutlich)	
Außenwände/Fassaden	Art der Ausführung Oberflächen/Farben	Lochfassade getönter Grundanstrich, Sockelzone und Rahmungen farblich abgesetzt
Dach	Art der Ausführung Konstruktion Dachhaut Dachüberstand Entwässerung	Satteldach, ca. 30° Dachneigung (geschätzt) handwerklicher Holzdachstuhl Profildachpfannen ca. 30 cm (geschätzt), Untersicht Dachsparren und Dachschalung mit dunklem Anstrich Dachrinnen u. Fallrohre aus Kupferblech
Fenster	Art der Ausführung Oberflächen Rahmen Verglasung Beschlüge Fensterbänke Sonnenschutz	Kunststoffrahmenfenster weiß Zweischeibenisolierverglasung (Annahme) Dreh-/Kippbeschlüge raumseitig Naturstein außenseitig Naturstein -
Eingangstüren	Art der Ausführung Oberflächen Rahmen Verglasung Beschlüge	Kunststoffrahmentür Türblatt mit Glasausschnitt weiß nicht bekannt Drehbeschlag

Toranlage	Art der Ausführung	Deckensektionaltor mit elektromotorischem Öffnungsantrieb
	Oberflächen	dunkel Beschichtung
	Einbausituation	Nordseite, mit Schwelle ca. 2 cm (geschätzt)
Innenwand	Art der Ausführung	Mauerwerkswand (nach äußerem Anschein)
4.2.1 Gebäudetechnische Ausstattung		
Elektroausstattung	Installation EG	überwiegend unter Putz bzw. nicht sichtbar in den Wänden eingebracht
	Absicherung	nicht bekannt
	Zähler	nicht bekannt
	Steckdosen	geringe Anzahl v. Steckdosen u. Lichtauslässen
	Standard einfach bis durchschnittlich	
Sanitärinstallationen und -ausstattung	-	
Ausstattung Heizung / Warmwasser	-	
4.2.2 Innenausstattung		
Erdgeschoss		
Boden	Estrich ohne Belag	
Wände	Verputz mit weißem Anstrich	
Decken/Dachschräge	tlw. Holzdecke / Untersicht Dachschalung	

4.3 Sonstige bauliche Anlagen

1. Eingangspodest Wohnhaus (Nord)

Art der Ausführung	Eingangspodest
Konstruktion	massiv
Form/Größe	rechteckig, ca. 0,80 m x 1,20 m (geschätzt)
Belag/Oberfläche	Natursteinbelag
Geländer/Handlauf	-
Höhenlage	ca. 10 cm ü. angrenzenden Gelände (geschätzt)

2. Eingangsüberdachung mit Seitenschutz

Art der Ausführung	Pultdach mit Seitenteilen
Konstruktion	Metallrahmen-Glaskonstruktion
Form/Größe (geschätzt)	Dach: rechteckig, ca. 1,50 m x 1,00 m Seiten: trapezförmig, ca. 0,80 m/1,50 m x 2,30 m
Verglasung	einfach, getönt

3. Terrasse (Süd)

Art der Ausführung	Terrasse
Konstruktion	massiv, Aufbau unbekannt
Form/Größe	rechteckig, ca. 3,20 m x 5,40 m
Oberflächen/Beläge	Steinbelag
Brüstung	Metallkonstruktion, verzinkt (Annahme)

4. Kelleraußentreppe (Ost)

Art der Ausführung	Kelleraußentreppe
Konstruktion	massiv mit Betoneinfassung
Form/Größe	rechteckig, ca. 4,00 m x 1,20 m (geschätzt)
Beläge	-
Geländer/Brüstungen	einfaches Stahlrohrgeländer, gestrichen
Höhenlage	11 Stufen unter angrenzendem Gelände

5. Kellerlichtschächte

Art der Ausführung	Kellerlichtschächte
Konstruktion	massiv mit Rostabdeckung (Annahme)
Form	rechteckig

4.4 Vermeintliches Zubehör

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

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

- je eine Einbauküche im EG und OG

Aufgrund des Alters und Zustands der Küchen **stellen diese keinen relevanten Zeitwert mehr dar.**

4.5 Außenanlagen

Die Außenanlagen gliedern sich in die Bereiche:

- | | |
|-------------------|--------|
| 1. Zufahrt/Zugang | Norden |
| 2. Gartenflächen | Süden |
| 3. Freisitz | Osten |

Zufahrt/Wege Beton (Annahme) / Waschbetonplatten

Gartenflächen Rasenfläche mit

- Pflanz- und Gemüsebeeten, abgegrenzt durch massive Sockel aus Naturstein und Beton, tlw. noch nicht fertiggestellt
- Baumanpflanzungen, umrahmt mit Granitsteinen
- massiver Pflanztrog sowie ein Wasserbecken
- Treppenanlagen, 3-stufig und 5-stufig
- Freisitz, bekiest, Einfassung aus Granitsteinen polygonal, \varnothing ca. 3,00 m (im Mittel, geschätzt)

Einfriedungen

- im Norden Pfeiler aus Sichtziegel dazwischen Holzzaunanlage auf massivem Sockel
- im Westen Brüstungswand aus Granitsteinen darauf Stabgitterzaunelemente, grüne Hecke
- im Osten/Süden Maschendrahtzaun, Gabionen-Elemente

Standard | **durchschnittlich**
Zustand | **teilweise nicht fertig gestellt**

5 Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden

Es wird darauf hingewiesen, dass die folgenden Angaben **keinen Anspruch auf Vollständigkeit** haben. Die Beurteilung der baulichen Anlagen erfolgt **ausschließlich auf äußerem Anschein** (Anscheinnahme) und ohne die Vornahme von Bauteilöffnungen).

Wohnhaus

Die Grundsubstanz des Wohnhauses ist zum Zeitpunkt des Wertermittlungstichtags ca. 54 Jahre alt. Der baulichen Grundsubstanz wird nach äußerem Anschein ein insgesamt mäßiger Zustand bescheinigt.

Seit der Fertigstellung wurden Mitte bis Ende der 1990er-Jahre Modernisierungen vorgenommen. Das Haus befindet sich in einem unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand mit deutlichen Alterungs- und Abnutzungserscheinungen sowie Mängeln und Schäden.

Nach Angaben beim Ortstermin befinden sich die Sanitärinstallation und tlw. auch die Elektroinstallation im Originalzustand. Die Sanitärausstattung stammt ca. aus den 1970 bzw. 1990 und die Umstellung auf die Beheizung des Hauses mit Nachtspeicheröfen erfolgte vor ca. 20 Jahren.

Bezüglich des energetischen Standards befindet sich das Haus, das in Massivbauweise errichtet wurde, auf einem heute nicht mehr aktuellen Stand der Technik. Die Außenwände im Bestand erreichen nicht die Dämmwerte, wie sie bei Neubauten üblich sind. Eine Kelleraußendämmung ist nicht vorhanden. Die Fenster sind aus energetischer Sicht veraltet.

Das Wohnhaus weist insgesamt eine veraltete Ausstattung auf. Es besteht umfangreicher Instandhaltungsstau sowie Mängel und Schäden. Bei der Ortsbesichtigung wurde folgendes mitgeteilt und/oder festgestellt:

- Kellerwände durchwegs feucht, Farbablösungen, Verfärbungen, tlw. Schimmelbildungen an Wänden
- Metallgitterfenster im Keller korrodiert
- Sanitär-/Elektroausstattung überwiegend veraltet
- Innenausstattung (Böden/Wände/Decken/Türen) veraltet, verschmutzt, beschädigt, tlw. Türzargen im Sockelbereich aufgequollen
- tlw. Fensterleibungen und Rauchrohranschluss nicht fachmännisch verschlossen
- tlw. Rollläden nicht funktionstüchtig
- Feuchteschaden an der Untersicht Antritt DG-Treppe erkennbar
- Holz-Dachliegefenster Feuchteschäden mit Schimmelbesatz
- Holz-Eingangstür außenseitig veraltet/verwittert/abgenutzt
- Eingangsüberdachung und Seitenteile korrodiert
- Putzschäden an der Ostfassade im Bereich Kellerabgang u. Gebäudeecke
- Fassadenbekleidung (vermutlich asbesthaltig) ergraut, verschmutzt
- Dachdeckung verschmutzt/vermoost
- starker Geruch nach tierischen Hinterlassenschaften

Garagengebäude

Das Garagengebäude wurde ca. im Jahre 2018/2019 modernisiert. Der baulichen Grundsubstanz wird nach äußerem Anschein ein insgesamt durchschnittlicher Zustand bescheinigt.

Es wurden bei der Ortsbesichtigung folgender Instandhaltungstau, Mängel und Schäden mitgeteilt und/oder festgestellt:

- Eingangstür beschädigt
- Estrich im Eingangsbereich ausgespart
- Abstreifrost passt nicht in vorgesehene Aussparung
- Putzschäden im unteren Wandbereich
- Fenster-/Türleibungen tlw. innenseitig nicht fachmännisch ausgebildet und verputzt

Außenanlagen

Es wurden bei der Ortsbesichtigung folgender Instandhaltungstau, Mängel und Schäden mitgeteilt und/oder festgestellt:

- Terrassenbelag mit Bewuchs
- Balkongeländer korrodiert, Balkonecke tlw. abgebrochen
- Maschendrahtzaun tlw. beschädigt
- Einfriedung im Norden (Sockel, Zaun) erneuerungsbedürftig
- sämtliche Wegflächen (Asphalt/Plattenbelag) stark beschädigt (ausgebrochen, uneben, mit Bewuchs)
- Beetgestaltungen tlw. nicht fertiggestellt (Restarbeiten)
- Vorgarten im Norden vernachlässigt/ungepflegt

Fazit/Resümee

Das Wohnhaus befindet sich in einem nicht vermietbaren und nicht nutzbaren Zustand. Der Wertermittlung wird eine notwendige **Vollsanierung** als marktüblich **unterstellt**. Im Gegenzug können eine längere Restnutzungsdauer und höhere Mieterträge zum Ansatz kommen.

6 Beurteilung und Einschätzung

6.1 Grundrissgestaltung

Das Wohnhaus wurde ursprünglich als typisches „Stockhaus“ mit zwei Vollgeschossen errichtet. Somit sind zwei getrennte Wohnungen im Haus vorhanden. Das ausgebaute Dachgeschoss ist jedoch nicht vom Treppenhaus abgeschlossen. Die Grundrissgestaltung des Wohnhauses erfüllt insgesamt einfache bis durchschnittliche Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen. Die Sanitärräume sind sehr klein und im OG ist das WC vom Badezimmer getrennt. Die Wohnraumgrößen sind ansonsten durchschnittlich, die Raumzuschnitte gut möblierbar gehalten. Teilweise sind Wohnräume nach Norden ausgerichtet.

Barrierefreiheit ist aufgrund der gebäudeinternen Vertikalerschließung sowie aufgrund der zu kleinen Bewegungsflächen nicht gegeben.

In Bezug auf die Größe des Wohnhauses wurde im Bestand eine **einfache bis durchschnittliche Grundrissgestaltung** vorgefunden.

6.2 Besonnung/Belichtung

Die Besonnung und Belichtung im gesamten Haus sind von durchschnittlicher Qualität. Die innenliegenden Flurzonen sind bauartbedingt etwas dunkler.

Das Bad im EG sowie das WC im OG sind natürlich belichtet und belüftet, das Bad im OG wird lediglich über die angrenzende Speise mittels Glasbausteine belichtet.

6.3 Bauzustand und Modernisierung

Das Wohnhaus weist dringenden Instandhaltungsbedarf sowie Mängel und Schäden auf; siehe hierzu Ziffer 5.

6.4 Umwelteinflüsse / Immissionsbelastung

Es liegen keine Hinweise für überdurchschnittliche Umwelteinflüsse vor.

6.5 Energetische Betrachtung

Es gibt keinen Energieausweis. Aufgrund der baujahrestypischen Ausführung ist von einem **durchgreifend veralteten energetischen Standard** auszugehen.

6.6 Drittverwendung

Die auf dem Bewertungsgrundstück vorhandene Bebauung ist als Ein-/Zweifamilienwohnhaus konzipiert und auch vorrangig dafür geeignet. Eine nachhaltige Drittverwendungsverwendungsfähigkeit ist nach Einschätzung nicht gegeben.

6.7 Allgemeine Wertverhältnisse

Allgemeine Wirtschaftslage

Die allgemeine Wirtschaftslage präsentiert sich zum Wertermittlungstichtag mäßig bei unsicheren Rahmenbedingungen und Ausblick. Die Arbeitslosenquote ist mit die niedrigsten in Bayern.

Verhältnisse am Kapitalmarkt

Seit der Finanzkrise 2008/2009 hat sich der Kapitalmarkt erholt. Aufgrund der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank ergibt sich ein günstiges Zinsniveau. Zum Wertermittlungstichtag liegen die Bauzinsen mit zehnjähriger Zinsbindung bei rund 3,5 % bei dynamisch ansteigender Tendenz.

6.8 Marktlage und Marktuntersuchungen

Wirtschaftliche und demographische Entwicklung

Der Landkreis Eichstätt und die Stadt Eichstätt weisen in den letzten Jahren eine positive demographische Entwicklung auf.

Der Immobilienmarkt in Schernfeld wird von individuellen Wohnhausgrundstücken dominiert. Die allgemeine Lage am regionalen Immobilienmarkt weist in den letzten Jahren kontinuierlich steigende Kaufpreise auf, wobei in der jüngsten Vergangenheit stagnierende, teils bereits sinkende Tendenzen festzustellen sind.

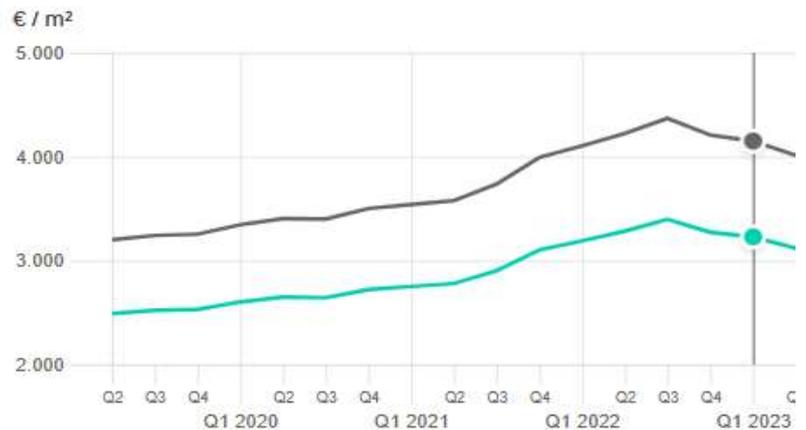
Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss hat keine Marktdaten veröffentlicht.

Immoscout24.de

Das Internetportal „immoscout24.de“ weist zum Stand Q1-2023 aus Immobilienanzeigen folgende Durchschnittswerte aus:

Häuser, Schernfeld	(grün)	Ø 3.229 €/m ²
Häuser, Eichstätt Lkr.	(schwarz)	Ø 4.151 €/m ²



Entwicklung von Angebotspreisen seit 2019; Quelle: Immoscout24.de

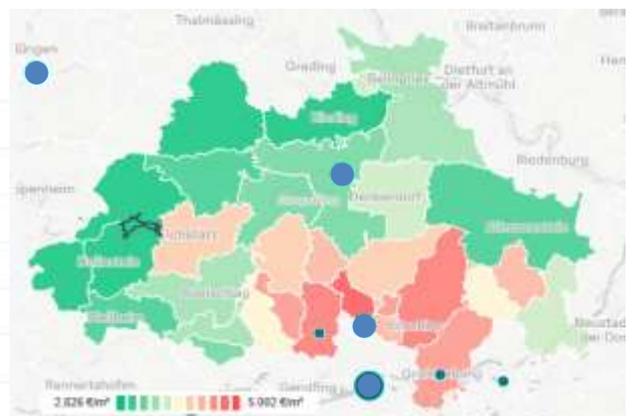
Immowelt.de

Das Internetportal „immowelt.de“ weist zum Stand 2022 aus Immobilienanzeigen folgende Durchschnittswerte aus:

Häuser, Schernfeld	Ø 2.806 €/m ²
--------------------	--------------------------

Entwicklung der Quadratmeterpreise

Jahr	Ø Preis	Änderung zu Vorjahr
2022	2.722 €/m²	-2%
2021	2.806 €/m²	+3%
2020	2.458 €/m²	+12%
2019	2.260 €/m²	+9%
2018	2.025 €/m²	+9%
2017	1.838 €/m²	+6%
2016	1.736 €/m²	-



Entwicklung von Angebotspreisen seit 2017 und Preisgefüge im Lkr. Eichstätt; Quelle: Immowelt.de

6.9 Marktgängigkeit

Wohnungsboerse.net

Das Internetportal „wohnungsboerse.net“ weist für Schernfeld zum Stand 4/2022 für das Jahr 2022 aus Immobilienanzeigen folgende Durchschnittswerte aus:

Häuser mit 100 m ² WFL	keine Angaben
Häuser mit 150 m ² WFL	Ø 2.727 €/m ²
Häuser mit 200 m ² WFL	Ø 3.710 €/m ²

Die Preisangaben beziehen sich auf Angebotspreise und basieren zum Teil auf einer kleinen Datenbasis.

Aufgrund der allgemein mittlerweile eingetrübten Lage am örtlichem Immobilienmarkt zum Wertermittlungsstichtag ist nach Einschätzung von einer **mäßigen Marktgängigkeit bei ggfs. überdurchschnittlich langem Vermarktungszeitraum** auszugehen.

7 Bauzahlen

7.1 Vorbemerkung

Anlässlich des Ortstermins wurde kein Aufmaß des Gesamtobjektes vorgenommen.

Die folgenden Angaben basieren im Wesentlichen auf den zur Verfügung gestellten Planunterlagen in Verbindung mit dem amtlichen Lagenplan. Anhand einiger vor Ort genommenen Kontrollmaße wurden die Unterlagen auf Plausibilität hin überprüft und geringe Abweichung festgestellt, die jedoch zu berücksichtigen sind.

7.2 Brutto-Grundflächen (BGF)

Berechnung nach DIN 277. Die BGF ist die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerkes. Die Berechnung erfolgt grob überschlägig nach den äußeren Maßen eines Bauwerkes unter Abzug nicht nutzbarer Dachflächen und konstruktiv bedingter Hohlräume.

Die Brutto-Grundfläche (BGF) wurde anhand von Messungen vor Ort in Verbindung mit Planunterlagen ermittelt.

7.2.1 Wohnhaus

Geschoss (Maße im Ansatz in m)

KG		
8,6*10,3	ca.	88,58 m ²
EG		
8,6*10,3	ca.	88,58 m ²
OG		
8,6*10,3	ca.	88,58 m ²
DG (ausgebaut Höhe LH=2,10 m)		
8,6*10,3	ca.	88,58 m ²
Summe		354,32 m ²

Brutto-Grundfläche (BGF) Wohnhaus rd. 354 m²

7.2.2 Garagengebäude

Geschoss (Maße im Ansatz in m)

EG		
4*8,5	ca.	34,00 m ²

Brutto-Grundfläche (BGF) Garage rd. 34 m²

7.3 Brutto-Rauminhalt (BRI)

Der Brutto-Rauminhalt (BRI) definiert sich nach der DIN 277 als das Gesamtvolumen des Bauwerks. Zum Brutto-Rauminhalt (BRI) gehören die Rauminhalte aller Räume und Baukonstruktionen, die sich über den Brutto-Grundflächen (BGF) des Bauwerks befinden.

7.3.1 Wohnhaus

Geschoss (Maße im Ansatz in m)		
KG		
(8,6*10,3)*2,45	ca.	217,02 m ³
EG		
(8,6*10,3)*2,8	ca.	248,02 m ³
OG		
(8,6*10,3)*2,8	ca.	248,02 m ³
DG		
(8,6*10,3)*3,3*0,5	ca.	146,16 m ³
BRI Wohnhaus		859,22 m³

Brutto-Rauminhalt (BRI) Wohnhaus rd. 859 m³

8 Wertermittlung

1. Bodenwert

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

Die ImmoWertV beschreibt grundsätzlich drei Wertermittlungsverfahren:

2. Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

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

3. Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

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

4. Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

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

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

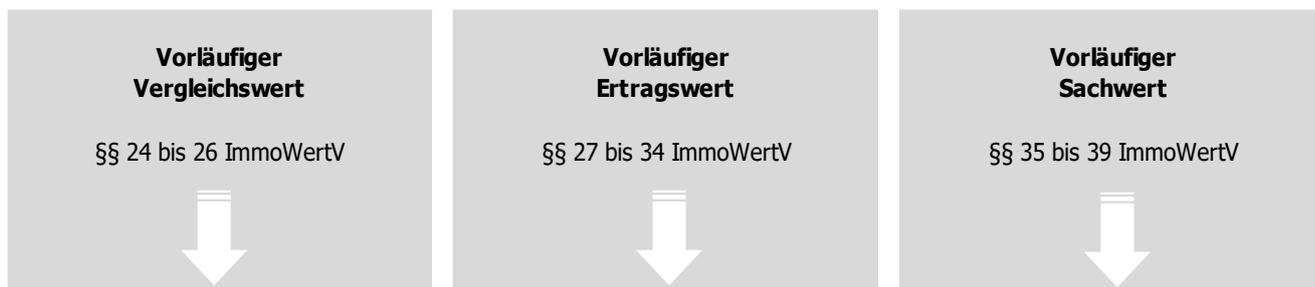
5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

8.1 Schema Wertermittlung nach ImmoWertV



Marktanpassung zur Berücksichtigung der Lage auf den Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

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



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

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

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



bei Anwendung mehrerer Wertermittlungsverfahren

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



9 Bodenwert

9.1 Vorbemerkung

Nach §§ 40 bis 45 der ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Es wird dabei auf §§ 24 bis 26 ImmoWertV (Vergleichswertverfahren) verwiesen. Hierbei bietet sich neben dem unmittelbaren Preisvergleich durch bekannte Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken der mittelbare Preisvergleich durch geeignete Bodenrichtwerte an.

Gemäß § 25 ImmoWertV sind Bodenrichtwerte zum Vergleich geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen und die Verkäufe in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag erfolgten.

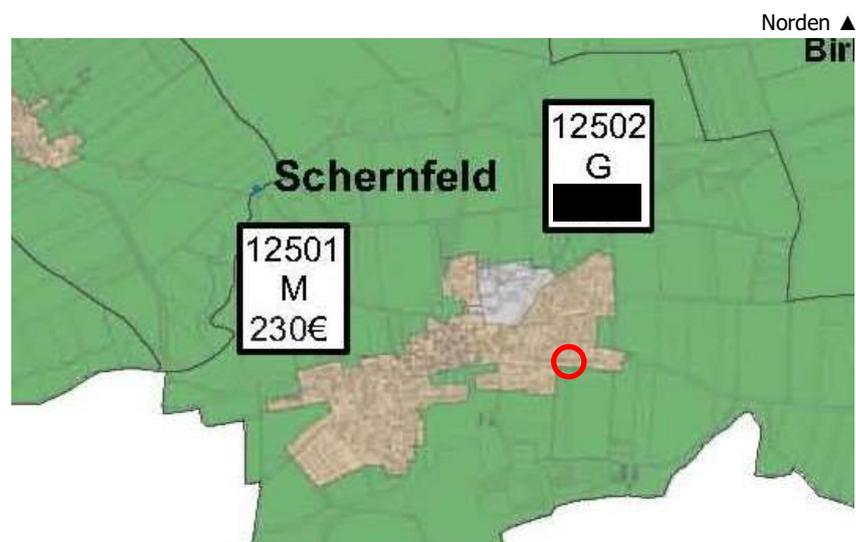
9.2 Vergleichswertverfahren

Der Gutachterausschuss konnte auf Anfrage **keine Vergleichskauf-fälle** aus den letzten zwei Jahren zur Verfügung stellen.

9.3 Bodenrichtwert

Neben dem Vergleichswertverfahren kann der Bodenwert auch, wie bereits unter Ziffer 9.1 beschrieben, durch Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Der Gutachterausschuss hat zum **Stichtag 01.01.2022** neue Bodenrichtwerte veröffentlicht, die zum Wertermittlungsstichtag gültig sind.



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2022 für Schernfeld mit ungefährender Lagekennzeichnung des Bewertungsgrundstücks (roter Kreis).

Pauschaler Ansatz des Bodenrichtwerts zum 01.01.2022 für **gemischte Baufläche** im **Bodenrichtwertgebiet 12501** der **Gemarkung Schernfeld**, erschließungsbeitragsfrei (ebf):

Bodenrichtwert 230 €/m²

9.3.1 Wertanteil Erschließung

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

10 Vergleichswertverfahren

10.1 Vorbemerkungen

Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24 bis 26 ImmoWertV geregelt und das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter, aber auch bebauter Grundstücke. Daneben ist die Anwendung des Vergleichswertverfahrens auch grundsätzlich auf die Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Grundstücke, und gerade auf Eigentumswohnungen, ausgelegt.

Den sichersten Anhalt für die Ermittlung des gemeinen Wertes bieten die für die Wohnung in letzter Zeit gezahlten Vergleichspreise. Es ist nicht nur das einfachste, sondern auch das zuverlässigste Verfahren, wenn genug Vergleichspreise vorliegen. Dabei werden vergleichbare Eigentumswohnungen im direkten Vergleich (gleiche Größe, Lage, Ausstattung, Beschaffenheit, usw.), wie auch im indirekten Vergleich (bei Abweichungen der o. g. Faktoren) herangezogen.

Aufgrund der fehlenden Vergleichbarkeit mit anderen Objekten ist die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens nicht möglich.**

10.2 Vergleichsfaktoren des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss Eichstätt hat Vergleichsfaktoren für den Berichtszeitraum 2020-2021 zu Ein-/Zweifamilienhäuser veröffentlicht⁵.

Die Vergleichsfaktoren (Mittelwerte) wurden für den gesamten Landkreis ermittelt und beziehen sich auf einen Bodenrichtwert von 360 €/m², ein Baujahr von 1980, eine Wohnfläche von rd. 168 m² und einen mittleren Ausstattungsstandard.

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

Für die Wertermittlung wird ein **sanierter Objektzustand unterstellt**, wodurch sich ein fiktives Baujahr, abweichend vom ursprünglichen Baujahr ergibt.

Ableitung des Vergleichsfaktors

Es gilt folgende Regressionsgleichung für Ein- und Zweifamilienhäuser:

Vergleichsfaktor

$$= -87849,17398 + 3,097635181 \times \text{Bodenrichtwert} + 30,90132745 \times \text{BJ} + -9,799707796 \times \text{Wfl.} + 0,686166733 \times \text{Verkaufsdatum}$$

Das Bewertungsgrundstück weist diesbezüglich folgende Eigenschaften auf, welche in der Regressionsgleichung zur Anwendung kommen:

- angepasster Bodenrichtwert	253 €/m ²
- fiktives Baujahr (BJ)	1999 ⁶
- Wohnfläche (Wfl.)	170 m ² ⁷
- jüngstes Verkaufsdatum (GAA)	31.12.2021 ⁸

⁵ Gutachterausschuss Eichstätt, Vergleichsfaktoren 2020-2021, Seite 13-18

⁶ Siehe Ziffer 11.5

⁷ Siehe Ziffer 2.4.1

⁸ Gutachterausschuss Eichstätt, Vergleichsfaktoren 2020-2021, Seite 16

$$= -87849,17398 + 3,097635181 \times 253 \text{ €/m}^2 + 30,90132745 \times 1999 + -9,799707796 \times 170 \text{ m}^2 + 0,686166733 \times 31.12.2021$$

$$= \text{rd. } 3.616 \text{ €/m}^2$$

10.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es werden keine möglichen Entschädigungszahlungen oder Zuschüsse bei der Wertermittlung berücksichtigt.

10.3.1 Vollmodernisierung

Wie bereits unter Ziffer 5 näher erläutert, liegen Instandhaltungsstau sowie Mängel und Schäden auf.

Wohnhaus - Vollmodernisierung

Aufgrund des vorgefundenen Zustands und der energetischen Überalterung der Bausubstanz wird eine **Vollmodernisierung / Sanierung** unterstellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die hier ermittelten Sanierungskosten

- ohne fachkundige Prüfung der Bausubstanz,
- grob überschlägig auf Grundlage von Annahmen bezgl. der künftigen Nutzung / Ausstattung und Zustand der baulichen Anlagen

getroffen wird. **Der hier ermittelte Werteeinfluss der Sanierung kann nur eine ungefähre Größenordnung darstellen. Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit der zur Anwendung gebrachten Kostenansätze übernommen.**

Für die Ermittlung der Sanierungskosten wird auf Angaben der Fachliteratur zurückgegriffen, namentlich dem Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern BKI. Die Fachveröffentlichung BKI Baukosten Gebäude 2018 Altbau beinhaltet für Modernisierungen vergleichbarer Gebäudetypen (Modernisierung von Ein- und Zweifamilienhäusern nach 1945) folgende Kostenkennwerte (Kostengruppen 300+400 nach DIN 276 inkl. MwSt.)⁹:

Modernisierung/Vollsanierung	280 €/m ³ Brutto-Rauminhalt (BRI)
Modernisierung/Vollsanierung	750 €/m ² Brutto-Grundfläche (BGF)
Modernisierung/Vollsanierung	1.575 €/m ² Wohnfläche (WF)

Bei der Ermittlung der Sanierungskosten wird der Mittelwert der o. g. Kostenansätze zur Anwendung gebracht.

Die Kostenkennwerte gliedern sich weiter auf in KG 300 und KG 400. Diese Kostenkennwerte beziehen sich auf eine komplette Modernisierung. Im vorliegenden Fall ist aber keine komplette Modernisierung notwendig.

Eine Auswertung der Kostengruppen bis zur 1. Ebene der DIN 276 auf Grundlage der Fachliteratur ergibt für das vorliegende Objekt, dass **rd. 75 % der o. g. Kosten bei einer kompletten Instandsetzung zur Ausführung kommen, da nicht alle Gewerke zu 100 % zur Ausführung kommen müssen.**

⁹ BKI Baukosten Gebäude 2022- Altbau, Seite 324 ff.

Die Kostenkennwerte gelten zum 2. Quartal 2018 und müssen auf den Stand des Wertermittlungstichtags umgerechnet werden:

Baupreisindex 2. Quartal 2022	147,2
Baupreisindex 1. Quartal 2023	158,9

Die o. g. Baukosten sind bundesweit ausgewiesen. Für Eichstätt ist ein gesonderter Regionalfaktor anzuwenden:

Regionalfaktor BKI für das Bundesgebiet	1,000
Regionalfaktor BKI für Eichstätt	1,052

Baunebenkosten/Außenanlagen und Unwägbarkeiten

Die Baunebenkosten (KG 700 nach DIN 276) sowie Kosten im Bereich der Außenanlagen und Unwägbarkeiten sind mit zu berücksichtigen. Der BKI hat hierzu keine Werte veröffentlicht.

Andere Quellen der Fachliteratur¹⁰ weisen für Baunebenkosten (KG 700 nach DIN 276) bei Umbauten und Sanierungen einen Anteil von rd. 20 % aus, soweit keine besonderen Erschwernisse vorliegen.

Im vorliegenden Fall werden 15 % zum Ansatz gebracht, da voraussichtlich geringe Planungskosten anfallen werden. Die Kosten für die Außenanlagen (KG 500 nach DIN 276) und auch Unwägbarkeiten in gewissem Umfang sind mitberücksichtigt.

Grobe Schätzkosten Sanierung

Einheit	angegebener Kostenkennwert			Zwischensummen	Summen
BRI	859 m ³	280 €/m ³	=	240.520 €	
BGF	354 m ²	750 €/m ²	=	265.500 €	
NUF/WF	170 m ²	1.575 €/m ²	=	267.750 €	
Mittelwert				257.923 €	
Anteil der angesetzten Maßnahmen	rd.	75%		193.442 €	
/ Baukostenindex 2. Quartal 2022 (Wohngebäude)				147,2	
x Baukostenindex 1. Quartal 2023				158,9	
Sanierungskosten (1. Quartal 2023 und Bundesweit)				208.817 €	
/ Regionalfaktor				1,000	
x Faktor Eichstätt				1,052	
Sanierungskosten (1. Quartal 2023 und Regional)					219.675 €
zzgl. Baukosten im Bereich Garage					5.000 €
Summe Baukosten ohne Baunebenkosten					224.675 €
Baunebenkosten (BNK)				15,0%	33.701 €
Kosten Vollsanierung EFH					258.376 €
Werteinfluss / Sanierungskosten rd.					-258.000 €

¹⁰ Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2018 – Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, Seite 32 und 33

10.3.2 Pacht Vorgarten

Das Bewertungsgrundstück hat von der Gemeinde im Vorgartenbereich einen Flächenstreifen von insgesamt rd. 27 m² gepachtet (21,66 m x 1,24 m). Der Pachtvertrag ist damit Wesentlicher Bestandteil des Grundstücks und ist dementsprechend zu berücksichtigen.

Pachtvertrag

Der Pachtvertrag vom 29.03.2021 beinhaltet folgende Eckdaten:

Beginn Pachtverhältnis	01.05.2021
Ende Pachtverhältnis	30.04.2051
Zeitdauer bis Ende Pachtverhältnis	rd. 28 Jahre
Jahrespacht	27 €/Jahr (vorschüssig)

Werteinfluss

Der Werteinfluss des Pachtvertrags ergibt sich aus dem kapitalisierten Betrag der jährlichen Pachtzahlungen (Barwertrechnung).

Kapitalisierungszinssatz =	2,25 %
Liegenschaftszinssatz (siehe Zif. 11.8)	
Barwertfaktor bei 28 Jahren	20,59 (vorschüssig)
-27 €/Jahr x Barwertfaktor 20,59	-555,93 €

Werteinfluss Pacht Vorgarten rd. -560 €

10.4 Rechte und Belastungen Abt. II im Grundbuch

Der Werteinfluss wertrelevanter Rechte und Belastungen wird im Rahmen der Wertermittlung nicht ermittelt. Die einzelnen Werteinflüsse der Rechte und Belastungen **werden gesondert durch das Gericht festgesetzt.**

10.5 Ableitung Vergleichswert

Vergleichswertberechnung

$$\text{WFL (m}^2\text{) * VW-Ansatz (€/m}^2\text{)} \quad 170 \text{ m}^2 \quad \times \quad 3.616 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 614.720 \text{ €}$$

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Werteinfluss Vollmodernisierung	-258.000 €
Werteinfluss Pachtvertrag Teilfläche v. 27 m ²	-560 €
Vergleichswert ohne Berücksichtigung von Rechten und Belastungen	356.160 €

Rechte und Belastungen Abt. II des Grundbuchs

Kein Werteinfluss gegeben	0 €
Sachwert	356.160 €
Rundungsbetrag	-(0,04 %)

Vergleichswert **rd. 356.000 €**

Anmerkung | Aufgrund der teilweise abweichenden Objektmerkmale des Bewertungsgrundstücks von den Grundlagen der Vergleichsfaktoren (z. B. baulicher Zustand) ergibt sich nur eine stark **eingeschränkte Aussagekraft des ermittelten Vergleichsfaktors.**

11 Ertragswertverfahren

11.1 Vorbemerkungen

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV geregelt. Beim Ertragswertverfahren wird gemäß ImmoWertV der Reinertrag (Rohertrag abzgl. Bewirtschaftungskosten) des Grundstückes über die restliche Nutzungsdauer des Gebäudes kapitalisiert und der abgezinste Bodenwert hinzugerechnet. Bei der Einschätzung dieser Erträge ist insbesondere auf die nachhaltige Erzielbarkeit abzustellen.

Es spielt bei der Wertermittlung dieses Grundstücks neben dem maßgeblichen Sachwertverfahren lediglich eine untergeordnete Rolle, siehe auch Vorbemerkungen Ziffer 12.1. Die Ermittlung des Ertragswertes kann hilfsweise und stützend für den Sachwert dienen.

11.2 Allgemeines Ertragswertverfahren

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

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

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

und

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

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

11.3 Gesamtnutzungsdauer

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

Anlage 1 ImmoWertV gibt für Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung unabhängig vom Ausstattungsstandard eine einheitliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren vor. Auch das Modell des Gutachterausschusses¹¹ zur Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten geht von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren aus.

Ansatz

Für das Wohnhaus wird zum Ansatz gebracht eine

Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

¹¹ Gutachterausschuss Eichstätt, Veröffentlichung, Sachwertfaktoren, Bewertungszeitraum 2019/2020, Seite 4

11.4 Berücksichtigung von Modernisierungen

Der Wertermittlung wird eine **fiktive Sanierung des Wohnhauses** zugrunde gelegt.

11.5 Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Als Restnutzungsdauer ist der Zeitraum anzusetzen, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die technische Restnutzungsdauer des Objektes ist somit nicht maßgeblich.

Gemäß **Anlage 4** der Sachwertrichtlinie kann die Restnutzungsdauer bei voll modernisierten Objekten bis zu 70 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer gestreckt werden.

Restnutzungsdauer nach Sanierung

GND 80 Jahre x 70 % (Faktor 0,7) = rd. 56 Jahre RND

Gemäß Ziffer 4.3 der Sachwertrichtlinie ist eine lineare Alterswertminderung anzuwenden. Es ergibt sich folgende Alterswertminderung:

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Wertermittlungsjahr	2023
Fiktives Baujahr	1999
modifiziertes Gebäudealter	24 Jahre
modifizierte Restnutzungsdauer (interpoliert)	56 Jahre

modifizierte Alterswertminderung (linear) -30 %

Das Garagengebäude stellt wirtschaftlich eine untergeordnete Position gegenüber dem Wohnhaus dar. Da es grundsätzlich in einer Schicksalsgemeinschaft zu diesem steht, werden hierfür die gleichen Ansätze zur Anwendung gebracht wie beim Wohnhaus.

11.6 Rohertrag

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

11.6.1 Mietsituation Wertermittlungsstichtag

Die baulichen Anlagen und das Bewertungsgrundstück sind zum Wertermittlungsstichtag überwiegend im **Leerstand** und **nicht vermietet** bzw. **sporadisch eigengenutzt**.

11.6.2 Mietspiegel und Marktberichte

Für Schernfeld gibt es **keinen Mietspiegel**. Auch gibt es keine durch die Kommunal- oder Kreisverwaltungen durchgeführten Veröffentlichungen.

Wohnflächen - Auswertungen für Schernfeld

In den einschlägigen Internetportalen¹² werden zum Wertermittlungsstichtag **folgende marktüblichen Nettokaltmieten ausgewiesen**.

Zum Vergleich werden Durchschnitts-Werte für die Landkreis Eichstätt wiedergegeben. Die angegebenen Mietwerte basieren auf Auswertungen von Mietanzeigen.

Quelle	Schernfeld	Eichstätt Ldkr.
<u>Immoscout24.de</u>	(Q1/2023)	(Q1/2023)
Häuser allgemein	8,60 €/m ²	9,57 €/m ²
Wohnungen allgemein	8,37 €/m ²	9,43 €/m ²
<u>Immowelt.de</u>	(2021)	(2021)
Häuser allgemein	k. Daten	k. Daten
Wohnungen allgemein / 120 m ²	k. Daten	9,40 €/m ²
<u>Wohnungsboerse.net</u>	(4/2022)	(6/2023)
Häuser allgemein / 150 m ²	k. Daten	8,46 €/m ²
Wohnungen 100 m ²	8,88 €/m ²	12,29 €/m ²

Die angegebenen Werte sind Nettokaltmieten pro Monat in Bezug auf den m² Wohnfläche.

11.6.3 Marktüblicher Mietansätze

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

Die angesetzten Mieten gelten für einen sanierten, mangelfreien Objektzustand.

Bei individuellen Wohnhäusern sind viele Faktoren für die Höhe der Miete ausschlaggebend.

Mitentscheidend sind unter anderem die Lage des Hauses, das Vorhandensein und die Größe der Garage, die Ausstattung und deren Zustand, der energetische Zustand, die Gartenfläche und Ausrichtung, die Aufteilung des Hauses und die zusätzliche Nutzungsfläche.

¹² Wohnungsboerse.net / immoscout24.de / immowelt.de

Unter Abwägung von

- Lage (mittlere Wohnlage in Schernfeld)
- Größen (EG/OG rd. 136 m² mit Terrasse/Balkon
DG rd. 34 m²)
- Art (Ein-/Zweifamilienhaus mit 1 Garage)
- Ausstattung (durchschnittlich nach Sanierung mit Garten/Terrasse/Balkon)
- Beschaffenheit (fiktiv: modernisiert, durchschnittlich)
- Energiestandard (fiktiv: zeitgemäß)

wird (für ein mangelfreies Objekt) im sanierten Zustand eine

marktüblich Miete in Höhe von rd. 1.650 € monatlich

zum Ansatz gebracht. Es ergibt sich somit ein

Jahresrohertrag in Höhe von 19.800 €.

11.7 Bewirtschaftungskosten

11.7.1 Betriebskosten

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

11.7.2 Verwaltungskosten

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

Wohnflächen

Anlage 3 ImmoWertV nennt für 2023 folgende Ansätze:

je Wohnung bzw. je Wohngeb. bei EFH/ZFH	344 € p.a.
je Eigentumswohnung	412 € p.a.
je Garage oder ähnlichen Einstellplatz	45 € p.a.

Ansatz

Es werden pauschal in Ansatz gebracht

Wohnhaus 2 Wohnungen x 344 € p.a. 688 € p.a.

Garage und Wohnhaus stellen in diesem Fall eine Nutzungseinheit dar. Für die Garage werden daher keine separaten Verwaltungskosten angesetzt.

11.7.3 Instandhaltungskosten

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

Wohnflächen

Anlage 3 der ImmoWertV empfiehlt für den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtags einen pauschalen Ansatz von 13,50 €/m² p.a.

Garagen- oder Einstellplatz

Anlage 3 der ImmoWertV empfiehlt einen Ansatz von 102 € pro Stellplatz p.a.

Ansätze

Für die Garage kann ein etwas höherer Ansatz zur Anwendung kommen, da diese auch noch einen Lagerraum beinhaltet.

Auf Grundlage der Anlage 3 zur ImmoWertV werden nach Abwägung zum Ansatz gebracht

Wohnhaus 13,50 €/m² p. a.
Garage 130 €/Stpl. p. a.

11.7.4 Mietausfallwagnis

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

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

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

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

Wohnflächen/gewerblich genutzte Flächen

Gemäß Anlage 3 ImmoWertV können als Mietausfallwagnis angesetzt werden:

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

Ansatz

Für das Ein-/Zweifamilienhaus als rein wohngenutztes Objekt werden als Mietausfallwagnis angesetzt

2 % des Rohertrages.

11.8 Liegenschaftszinssatz

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

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

In den letzten Jahren sind allgemein sinkende Liegenschaftszinssätze festzustellen.

Liegenschaftszinssatzempfehlungen Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss hat keine Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Literatur - Wohnhaus

In der Literatur¹³ werden folgende Liegenschaftszinssatzspannen empfohlen:

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

¹³ Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Seite 1674 ff.

Dabei gilt, dass Objekte in Stadtlagen im Allgemeinen niedrigere Liegenschaftszinssätze aufweisen als Objekte in ländlichen Gegenden.

IVD

Der IVD¹⁴ empfiehlt allgemein folgende mittlere Liegenschaftszinssatzspannen:

Freistehendes Einfamilienhaus	1,5 bis 4,0 %
EFH mit Einliegerwohnung bis Drei-Familienhaus	1,5 bis 4,5 %

Ansatz

Insbesondere unter Würdigung

- der Lage des Bewertungsgrundstücks a. d. Land	(mittel)
- Art der Bebauung (EFH/ZFH)	(durchschn.)
- der Lage am örtlichen Grundstücksmarkt	(mittel)
- des Objektzustand (Annahme fiktiv modernisiert)	(gut)
- der Nachhaltigkeit der angenommenen Mieten	(durchschn.)
- der Grundriss / Ausstattung	(durchschn.)

ergibt sich nach Abwägung ein

Liegenschaftszinssatz von 2,25 %.

11.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es werden keine möglichen Entschädigungszahlungen oder Zuschüsse bei der Wertermittlung berücksichtigt.

11.9.1 Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen

Wie bereits unter Ziffer 5 näher erläutert, weist das Bewertungsgrundstück Instandhaltungsstau sowie Mängel und Schäden auf.

In Ziffer 10.3.1 wurde der Werteeinfluss ermittelt.

Werteinfluss Mängel, Schäden und Instandhaltungsstau rd. -258.000 €

11.9.2 Pacht Vorgarten

In Ziffer 10.3.2 wurde der Werteeinfluss ermittelt.

Werteinfluss Pacht Vorgarten rd. -560 €

11.10 Rechte und Belastungen Abt. II im Grundbuch

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

Die einzelnen Werteeinflüsse der Rechte und Belastungen **werden gesondert durch das Gericht festgesetzt.**

¹⁴ "Empfehlungen für Liegenschaftszinssätze" des "Fachreferats Sachverständige" im Immobilienverband Deutschland e. V. (IVD).

11.11 Wertableitung im Ertragswertverfahren

Ertragsansätze

Jahresrohertrag (JRoE) rd. **19.800 €**

Kostenansätze

verbleibende Betriebskosten		keine			
Verwaltungskosten Wohnhaus + Garage		psch		=	688 €
Mietausfallwagnis	2,00 %	von	19.800 € (JRoE)	=	396 €
Instandhaltungskosten Wohnung	170 m ²	x	13,50 €/m ²	=	2.295 €
Instandhaltungskosten Garage	1 Stpl.	x	130,00 €/Stpl.	=	130 €
Bewirtschaftungsk. insges. rd.	17,72 %	von	19.800 € (JRoE)		3.509 €

Objektspezifische und wirtschaftliche Ansätze

Liegenschaftszinssatz (LGZ)	2,25 %
Restnutzungsdauer (RND)	56 Jahre

Barwertfaktor nach ImmoWertV 31,66

Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag (JRoE)					19.800 €
abzgl. nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten					-3.509 €
Jahresreinertrag (JReE)					16.291 €
abzgl. Anteil Bodenwert am Reinertrag	-2,25 %	von	177.000 €	=	-3.983 €
Anteil des Gebäudes am Reinertrag					12.308 €
Gebäudeertragswert	12.308 €	x	31,66	=	389.671 €
<u>zuzüglich Bodenwert</u>					177.000 €
vorläufiger Ertragswert					566.671 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Werteinfluss Vollmodernisierung					-258.000 €
Werteinfluss Pachtvertrag Teilfläche v. 27 m ²					-560 €
Ertragswert ohne Berücksichtigung von Rechten und Belastungen					308.111 €

Rechte und Belastungen in Abt. II des Grundbuchs

kein Werteinfluss gegeben					0 €
Ertragswert					308.111 €
Rundungsbetrag		(0,04 %)			-111 €
Ertragswert				rd.	308.000 €

12 Sachwertverfahren

12.1 Vorbemerkung

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

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

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

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und
3. dem Bodenwert.

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

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

Das Sachwertverfahren ist für die Wertermittlung dieses Grundstücks grundsätzlich gut geeignet, da Ein- und Zweifamilienhäuser in der Regel von den Eigentümern bewohnt werden.

12.2 Preisbasis Normalherstellungskosten (NHK 2010)

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

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

12.3 Gebäudestandard

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

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

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

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

Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 ImmoWertV eine Beschreibung der Standardmerkmale zum Bezugsjahr der NHK 2010 einschließlich eines Anwendungsbeispiels für die Ermittlung der Kostenkennwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser.

Die Beschreibung ist beispielhaft und kann nicht alle in der Praxis vorkommenden Standardmerkmale beschreiben.

Alle wertrelevanten Standardmerkmale eines Objektes, auch wenn sie nicht in der Tabelle beschrieben sind, sind sachverständig einzustufen. Für das Wohnhaus wurde in sachverständiger Auswertung für den **sanierten/modernisierten Zustand** ermittelt, eine gewichtete

Standardstufe von 3,0¹⁵

12.4 Gesamtnutzungsdauer

In Ziffer 11.3 wurde ermittelt eine

Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

12.5 Berücksichtigung von Modernisierungen

siehe hierzu auch Ziffer 11.4.

12.6 Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

In Ziffer 11.5 wurde ermittelt eine

Restnutzungsdauer von 56 Jahren. (Alterswertminderung -30 %)

12.7 Ansätze Herstellungskosten

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

Wohnhaus

Bei dem Haus handelt es sich im bautechnischen Sinn der NHK 2010 um folgenden Gebäudetypen.

Typ 1.11 – Zweifamilienhaus
(KG, EG, OG, DG) mit Standardstufe 3,0

Kostenkennwert für Standardstufe 3 835 €/m² BGF

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

¹⁵ Standardstufe 1 = sehr einfacher, Standardstufe 5 = stark gehoben

Unter Berücksichtigung der Bauausführung als Zweifamilienhaus (Korrekturfaktor gem. NKH 1,05) und dem zusätzlichen Dachgeschossausbau nach sachverständiger Abwägung wurde folgender Kostenkennwert ermittelt:

Kostenkennwert Typ 1.11 861 €/m² BGF

Garagengebäude

Bei der Garage handelt es sich im bautechnischen Sinn der NHK 2010 am ehesten um folgenden Gebäudetyp.

Typ 14.1 - Einzel-/Mehrfachgarage
Massivgarage (Standardstufe 4 bis 5)

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

Die angegebenen Kostenkennwerte beinhalten die gesetzliche Mehrwertsteuer sowie Baunebenkosten in Höhe 12 %. Der Kostenkennwert 14.1 der Standardstufe 5 beinhaltet beispielsweise auch die Ausführung mit Ziegeldach. Es wird nach Abwägung ein Aufschlag von ca. 10 % auf die Herstellungskosten der Standardstufe 4 gewählt.

Kostenkennwert Typ 14.1 533 €/m² BGF

Sonstige bauliche Anlagen

Die sonstigen baulichen Anlagen sind in Ziffer 4.3 beschrieben und durchwegs in erneuerungsbedürftigen Zustand. Es wird bei alten Bauteilen ein sanierter durchschnittlicher Zustand unterstellt.

Der **Zeitwert** der Einzelkomponenten wird pauschal geschätzt:

1. Eingangspodest	500 €
2. Eingangsüberdachung inkl. Seiten	800 €
3. Terrasse	3.500 €
4. Kelleraußentreppe	4.500 €
5. Kellerlichtschächte massiv	1.500 €
Summe	10.800 €

Zeitwert der sonstigen baulichen Anlagen rd. 11.000 €.

Außenanlagen

Die Außenanlagen sind in Ziffer 4.5 näher beschrieben. Sie weisen einen einfachen bis durchschnittlichen Standard auf. Bei alten Bauteilen wird ein sanierter Zustand unterstellt. In der Fachliteratur¹⁶ werden für einfache bis durchschnittliche Außenanlagen pauschale Wertansätze in einer Spanne von 2 bis 6 % des Sachwerts der baulichen Anlagen empfohlen.

¹⁶ Tillmann/Kleiber/Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts, 2. Auflage, 2017, Seite 332

Die Außenanlagen weisen keine Besonderheiten auf; nach Abwägung werden zum Ansatz gebracht

5 % der baulichen Anlagen.

Umrechnungs- und Korrekturfaktoren

Zur **Umrechnung** der Baukosten aus dem Jahre 2010 (NHK 2010) auf das Bewertungsjahr wird gemäß den Veröffentlichungen des Deutschen Statistischen Bundesamts mithilfe des Baukostenindex eine Korrektur auf den Wertermittlungsstichtag vorgenommen (Preisbasis ist das Jahr 2015 = 100,0):

Baukostenindex, 2010 Ø	90,1
Baukostenindex, I. Quartal 2023	158,9

12.8 Marktanpassung

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

Bei Sachwertobjekten ermittelt sich der Wert aus dem Boden und den auf Grundlage der Normalherstellungskosten NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten des Gebäudes unter Berücksichtigung von Alterswertminderung. Der Gebäudeanteil des Sachwerts wird dabei auf Grundlage der *Herstellungskosten* ermittelt, die aber oft nicht dem *Wert* entsprechen, da die Marktteilnehmer in der Regel nicht bereit sind, den vollen Preis dieser Kosten zu zahlen oder aber auch bereit sind, mehr zu bezahlen.

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

Sachwertfaktor gemäß Gutachterausschuss Eichstätt

Der Gutachterausschuss hat für den gesamten Landkreis Eichstätt eine Regressionsgleichung zur Ableitung des Sachwertfaktors für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht¹⁷:

$$\begin{aligned}
 \text{SW-Faktor} &= 1,395627876 - 0,00000048633389895080 \times \text{vorl. Sachwert} \\
 &\quad + 0,00255255982662798 \times \text{Restnutzungsdauer} \\
 &\quad - 0,000335386855975031 \times \text{Grundstücksfläche}
 \end{aligned}$$

vorl. Sachwert	606.577 € (siehe Ziffer 12.11 „vorl. Sachwert“)
Restnutzungsdauer	56 Jahre (siehe Ziffer 12.6 „fiktiv“)
Grundstücksfläche	701 m ²

¹⁷ Gutachterausschuss Eichstätt, Sachwertfaktoren 2019-2020, Seite 4-9

SW-Faktor
 = $1,395627876 - 0,00000048633389895080 \times 607.577 \text{ €}$
 + $0,00255255982662798 \times 56 \text{ Jahre}$
 - $0,000335386855975031 \times 701 \text{ m}^2$

SW-Faktor Gutachterausschuss EI = 1,01

Unter Berücksichtigung

- der Lage im ländlichen Bereich
- der Besonderheiten des zu bewertenden Grundstücks mit den gegebenen Unwägbarkeiten hinsichtlich der anfallenden Investitionskosten
- dem baulichen Objektzustand und Ausstattungsstandard
- dem regionalen Preisegefüge
- der Lage am örtlichen Immobilienmarkt

wird nach Abwägung ein

Sachwertfaktor von 0,95 (-5 %)

bezogen auf den vorläufigen Sachwert für realistisch angesehen und zur Anwendung gebracht.

12.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Es werden keine möglichen Entschädigungszahlungen oder Zuschüsse bei der Wertermittlung berücksichtigt.

12.9.1 Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen

Wie bereits unter Ziffer 5 näher erläutert, weist das Bewertungsgrundstück Instandhaltungsstau sowie Mängel und Schäden auf.

In Ziffer 10.3.1 wurde der Werteeinfluss ermittelt.

Werteinfluss Mängel, Schäden und Instandhaltungsstau rd. -258.000 €

12.9.2 Pacht Vorgarten

In Ziffer 10.3.2 wurde der Werteeinfluss ermittelt.

Werteinfluss Pacht Vorgarten rd. -560 €

12.10 Rechte und Belastungen Abt. II im Grundbuch

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

Die einzelnen Werteeinflüsse der Rechte und Belastungen **werden gesondert durch das Gericht festgesetzt.**

12.11 Wertableitung im Sachwertverfahren

Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag (Baukosten gem. NHK 2010)				
Brutto-Grundfläche Wohnhaus	354 m ²	x	861 €/m ²	304.794 €
Brutto-Grundfläche Garage	34 m ²	x	533 €/m ²	18.122 €
Normalherstellungskosten 2010				322.916 €
./.	Baukostenindex	2010	90,1	
x	Baukostenindex	I. Quartal 2023	158,9	
Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag				569.493 €
abzgl. Alterswertminderung (linear)				-30 %
Sachwert der baulichen Anlagen - ohne sonst. baul. Anlagen und Außenanlagen				398.645 €
Außenanlagen, sonstige bauliche Anlagen				
zzgl. sonstige bauliche Anlagen				11.000 €
zzgl. Außenanlagen	5 %	von	398.645 €	19.932 €
Sachwert der baulichen Anlagen				429.577 €
Bodenwert				
zzgl. Bodenwert				177.000 €
vorläufiger Sachwert				606.577 €
Sachwertfaktor	0,950		-(5,00 %)	-30.329 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert				576.248 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
Werteinfluss Vollmodernisierung				-258.000 €
Werteinfluss Pachtvertrag Teilfläche v. 27 m ²				-560 €
Sachwert ohne Berücksichtigung von Rechten und Belastungen				317.688 €
Rechte und Belastungen Abt. II des Grundbuchs				
kein Werteinfluss gegeben				0 €
Sachwert				317.688 €
Rundungsbetrag	(0,10 %)			312 €
Sachwert			rd.	318.000 €

13 Zusammenfassung

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

Verfahren	Ergebnis
Vergleichswertverfahren (Vergleichsfaktoren)	356.000 €
Ertragswertverfahren	308.000 €
Sachwertverfahren	318.000 €

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

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

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

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

Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt ist **ausschlaggebend das Sachwertverfahren**, da individuelle Ein- und Zweifamilienhäuser in der Regel unter dem Aspekt der Eigennutzung gehandelt werden. Renditegedanken stehen beim Erwerb derartigen Objekten im Hintergrund.

Das Ertragswertverfahren dient daher der Plausibilisierung und Überprüfung des Sachwerts. Der Ertragswert weicht aber nicht vom Sachwert ab, sodass dieser den Sachwert verifiziert.

Der auf den Vergleichsfaktoren des Gutachterausschusses basierende Vergleichswert beinhaltet doch einige Unsicherheiten, weshalb dieser nur eingeschränkte Aussagekraft besitzt. Doch auch dieser Vergleichswert weist eine nur moderate Abweichung zum Sachwert auf.

**13.1 Verkehrswert (Marktwert)
Flst. 522/4**

Für das Bewertungsgrundstück,

- Flurstück Nr. 522/4 der Gemarkung Schernfeld
- eingetragen im Grundbuch von Schernfeld, Blattstelle 538
- unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses

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

318.000 €

(in Worten | dreihundertachtzehntausend Euro).

**13.2 Verkehrswert (Marktwert)
1/2 Miteigentumsanteil an
Flst. 522/4**

Gemäß dem Beschluss des Amtsgerichts Ingolstadt vom 09.12.2022 ist der **1/2 Miteigentumsanteil an dem Flst. 522/4 der Gemarkung Schernfeld** zu bewerten. Miteigentumsanteile an einer ungeteilten Liegenschaft sind kaum marktgängig, weshalb die Verwendung des Verkehrswertbegriffs an dieser Stelle problematisch ist.

Der Verkehrswert für den 1/2 Anteil wird in Anlehnung an die **rein rechnerische Hälfte des ermittelten Verkehrswerts (Marktwerts)** für das Flst. 522/4, der Gemarkung Schernfeld, zum Wertermittlungsstichtag festgestellt mit

159.000 €

(in Worten | einhundertneunundfünfzigtausend Euro).

13.3 Fazit

Positive Gesichtspunkte	Negative Gesichtspunkte
<ul style="list-style-type: none"> - ruhige Lage am Ortsrand 	<ul style="list-style-type: none"> - keine Barrierefreiheit gegeben im Bestand - Instandhaltungsstau, Schäden und Mängel gegeben (Vollsanierung) - Garagenstellplatz recht kurz

14 Versicherung und Urheberrecht

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

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

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

Ingolstadt, 08.08.2023

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

Inhaltsverzeichnis Anlagen

1	Fotodokumentation	1
2	Auszug aus der Regionalkarte	14
3	Auszug aus der Umgebungskarte	15
4	Auszug aus der Ortskarte	16
5	Auszug aus dem Katasterkartenwerk	17
6	Wohnhaus - Grundriss Kellergeschoss (KG)	18
7	Wohnhaus - Grundriss Erdgeschoss (EG)	19
8	Wohnhaus - Grundriss Obergeschoss (OG)	20
9	Wohnhaus - Gebäudeschnitt	21
10	Wohnhaus Ansichten	22
11	Ableitung Aufwand Modernisierung	23
12	Pachtvertrag Vorgarten	24

Blick auf das Bewertungsgrundstück aus nordöstlicher Richtung.

Es ist mit einem ca. 1962 fertig gestellten Ein-/Zweifamilienhaus und einer Garage bebaut.



Ansicht aus Richtung Nordwesten



Ansicht aus Richtung Südwesten



1 Fotodokumentation

Hauseingang Nordseite



EG Treppenflur



EG, Treppe EG - OG



EG, Treppe EG – OG, Sicherungs-/Stromzählerkasten



EG, Flur mit Blick in das Schlafzimmer



EG, Speis als WC im Plan



EG, Küche

EG, Wohnzimmer mit Terrassenanschluss



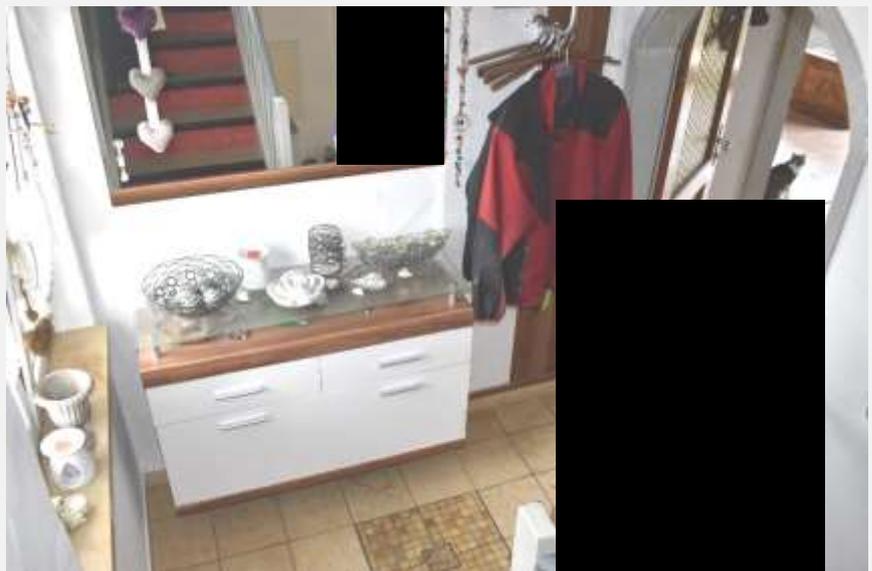
EG, Schlafzimmer



EG, Badezimmer



OG, Treppenflur



OG, Flur mit Blick in Küche und Wohnzimmer



OG, Küche



OG, Wohnzimmer mit Balkon im Süden



OG, Schlafzimmer



OG, Speis



OG, Badezimmer ohne WC

OG, WC



DG, Treppenflur



DG, Flur



DG, Flur



DG, Zimmer West



DG, Zimmer Ost



EG, Treppe KG – EG mit
Sicherungskasten und
Hausanschluss Strom



Detail, starke Kellerfeuchte
erkennbar

KG, Vorplatz



KG, Waschküche (lt. Plan)
mit Außenanbindung



Kelleraußentreppe auf der
Ostseite



Detail, Feuchteschäden er-
kennbar

KG, Hausanschluss Wasser



KG, Beispiel für die vorhandenen Feuchtigkeit mit tlw. Schimmelbildung im gesamten Kellergeschoss



Blick auf die Garagen aus Richtung Nordwesten



Blick auf die Garagen aus Richtung Südwesten



Detail, beschädigte Eingangstür (siehe Pfeil)

Garage, Stellplatz



Garage, Lagerraum

Detail, beschädigte Eingangstür, Putzschäden an der Wand



Südterrasse



Außenanlagen, Blick in Richtung südwestliche Grundstücksgrenze



Außenanlagen, Blick in Richtung östliche Grundstücksgrenze

Freisitz im rechten Bildrand zu erkennen



Außenanlagen, westlich vom Wohnhaus

Detail, verschmutzte/beschädigte Fassadenbekleidung, vermutlich asbesthaltig



Außenanlagen, Blick entlang der nördlichen Grundstücksgrenze

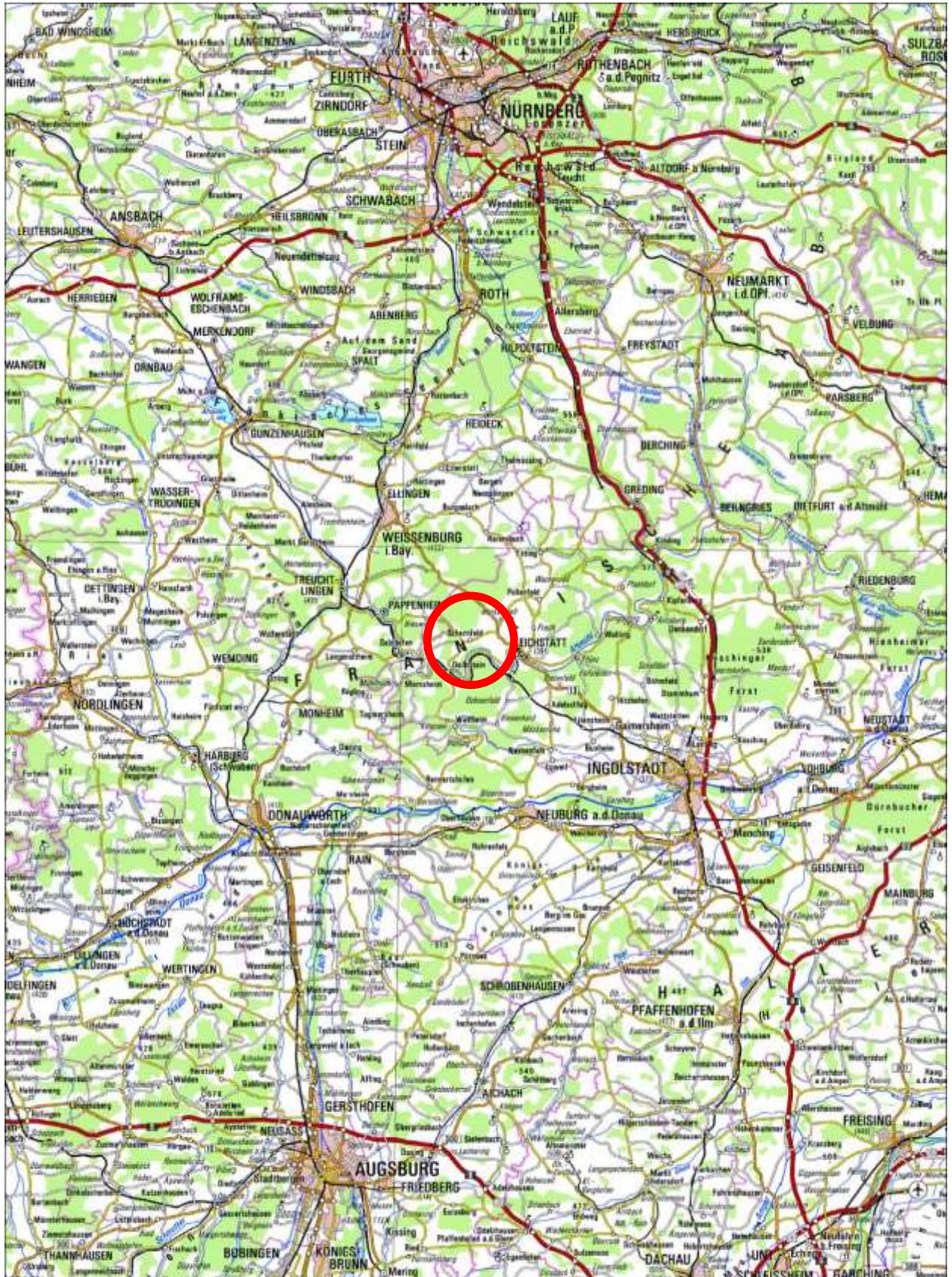


Außenanlagen, Garagenzufahrt im nordöstlichen Grundstückseck



Detail, Beispiel für beschädigte Wegbefestigungen und Einfriedung

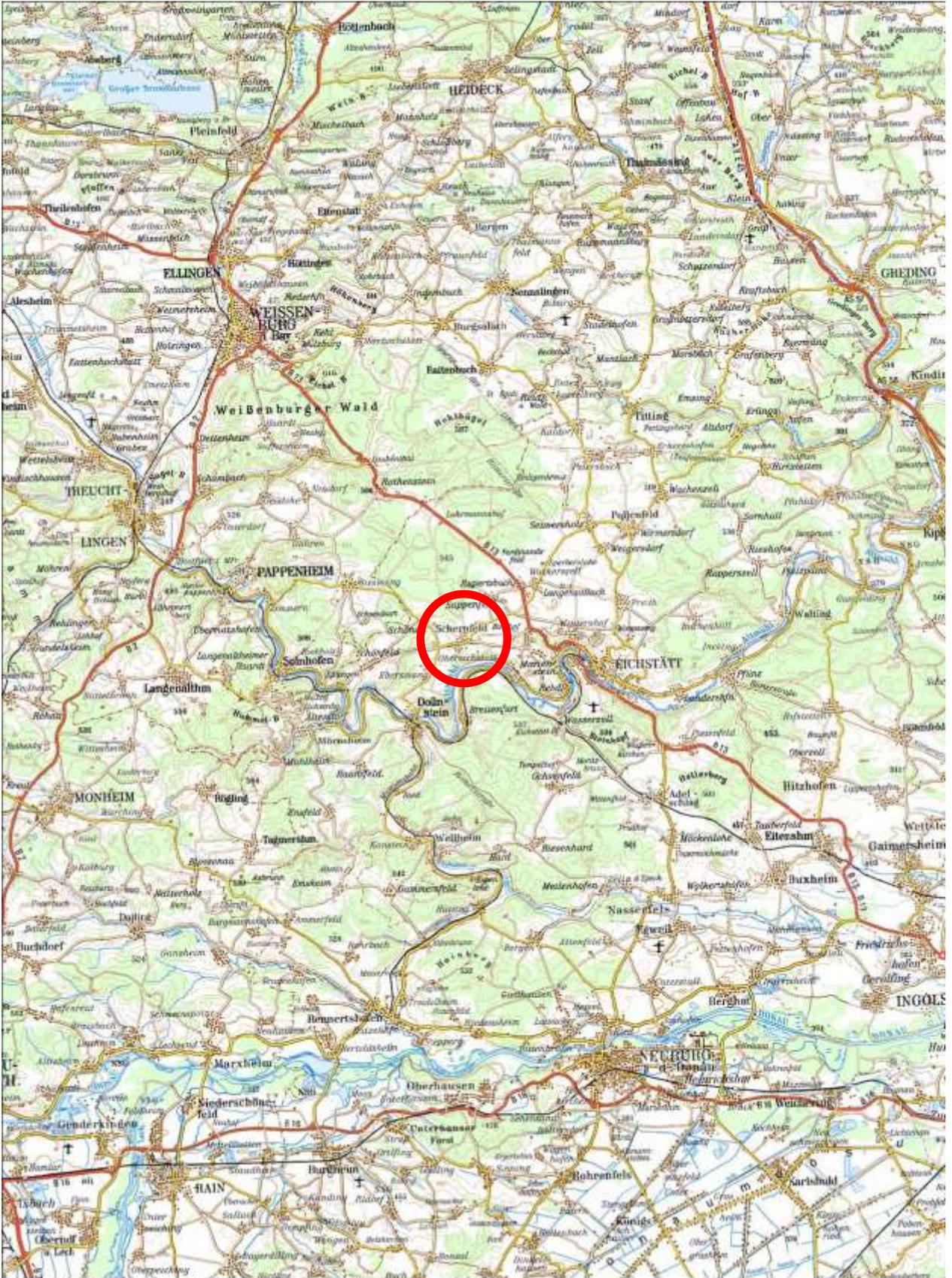
Norden ▲



Übersichtskarte
© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2007

2 Auszug aus der Regionalkarte

Norden ▲



©Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2007

3 Auszug aus der Umgebungskarte

Norden ▲



© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2007

4 Auszug aus der Ortskarte



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Ingolstadt - Außenstelle Eichstätt -

Residenzplatz 4
85072 Eichstätt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Erstellt am 16.12.2022

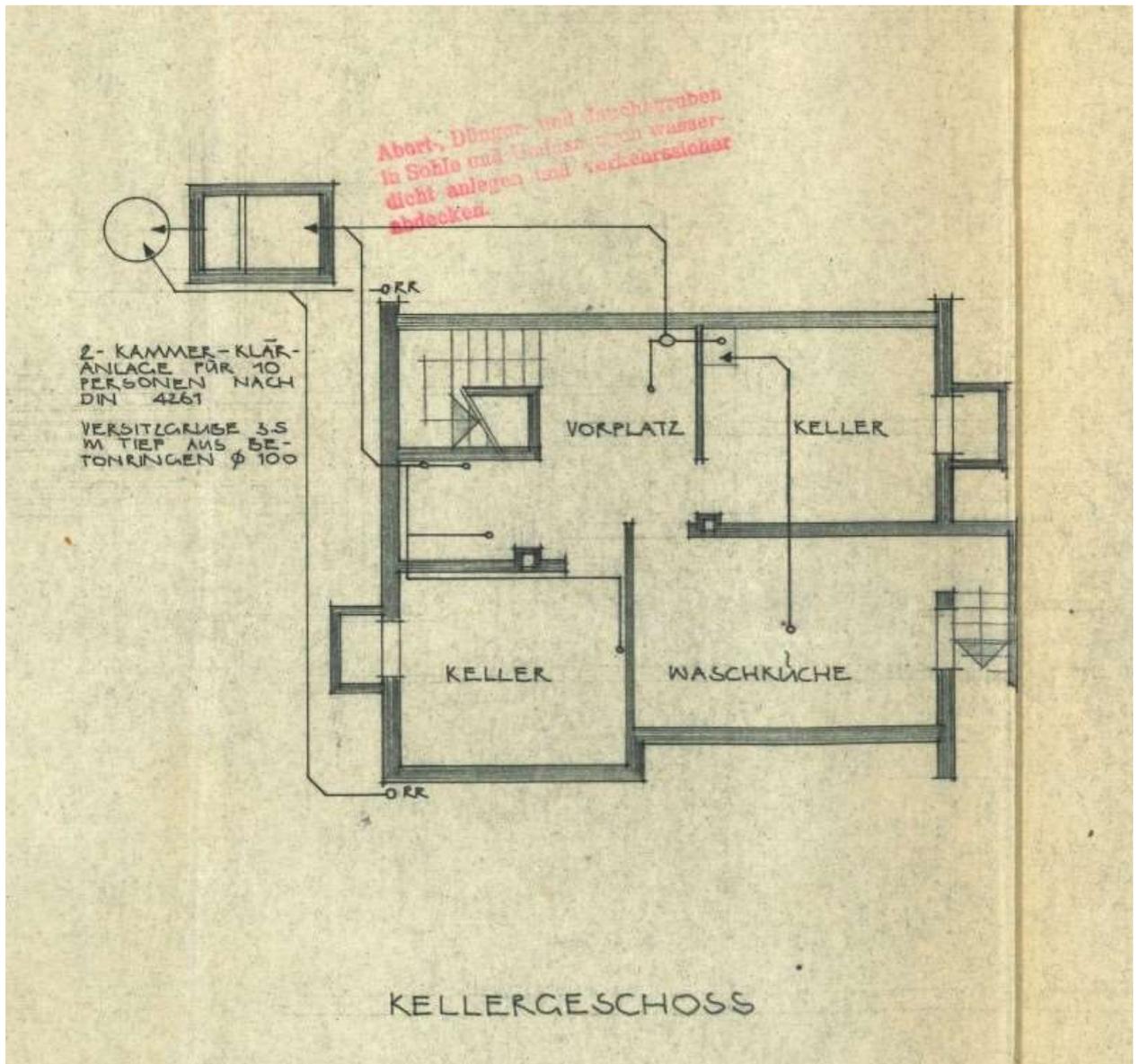
Flurstück: 5224
Gemarkung: Schernfeld

Gemeinde: Schernfeld
Landkreis: Eichstätt
Bezirk: Oberbayern



Verfügung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßnahme nur bedingt geeignet.

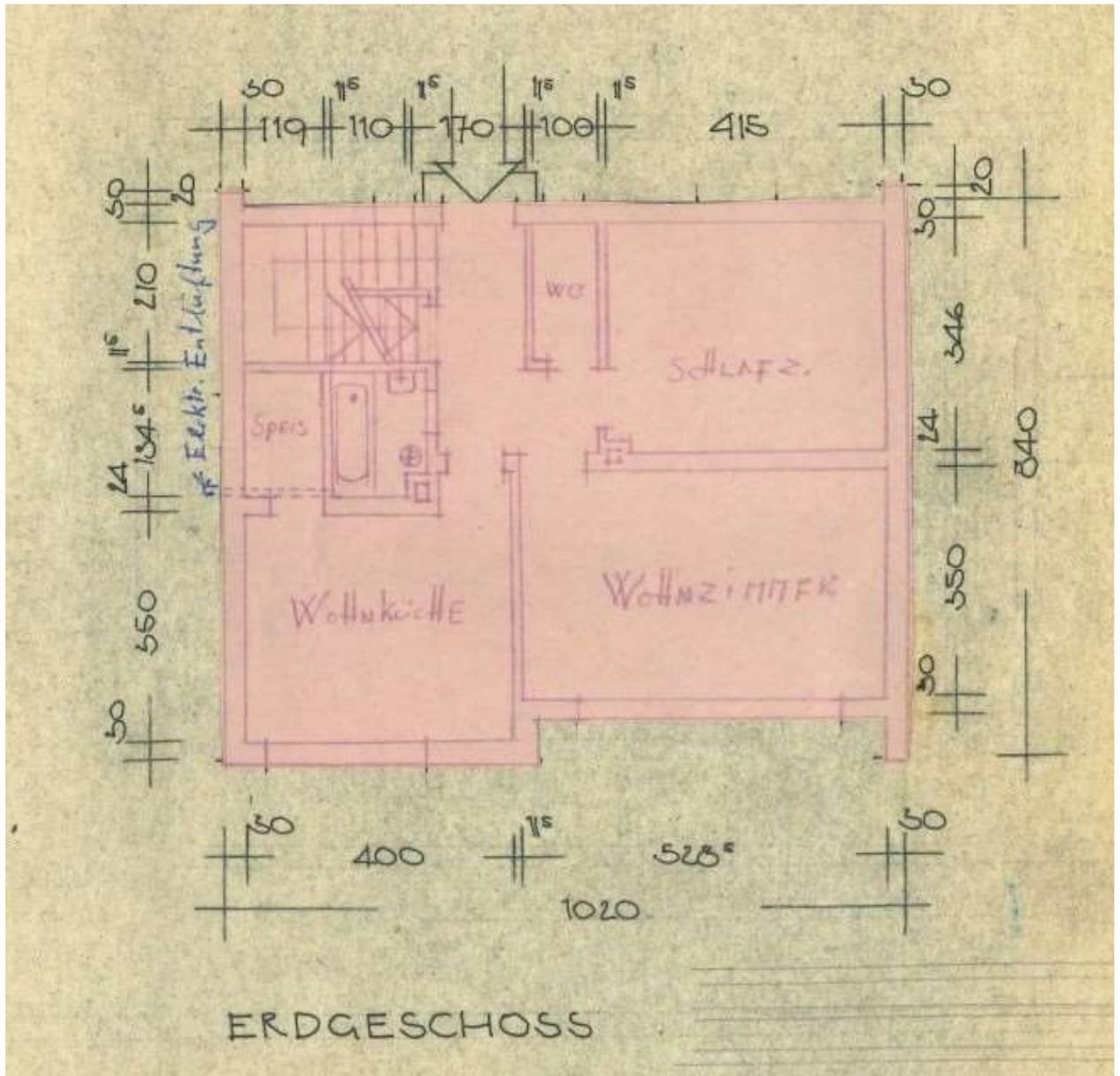
5 Auszug aus dem Katasterkartenwerk



*Die örtlichen Gegebenheiten weisen im Vergleich zu den Plandarstellungen tlw. Abweichungen auf.

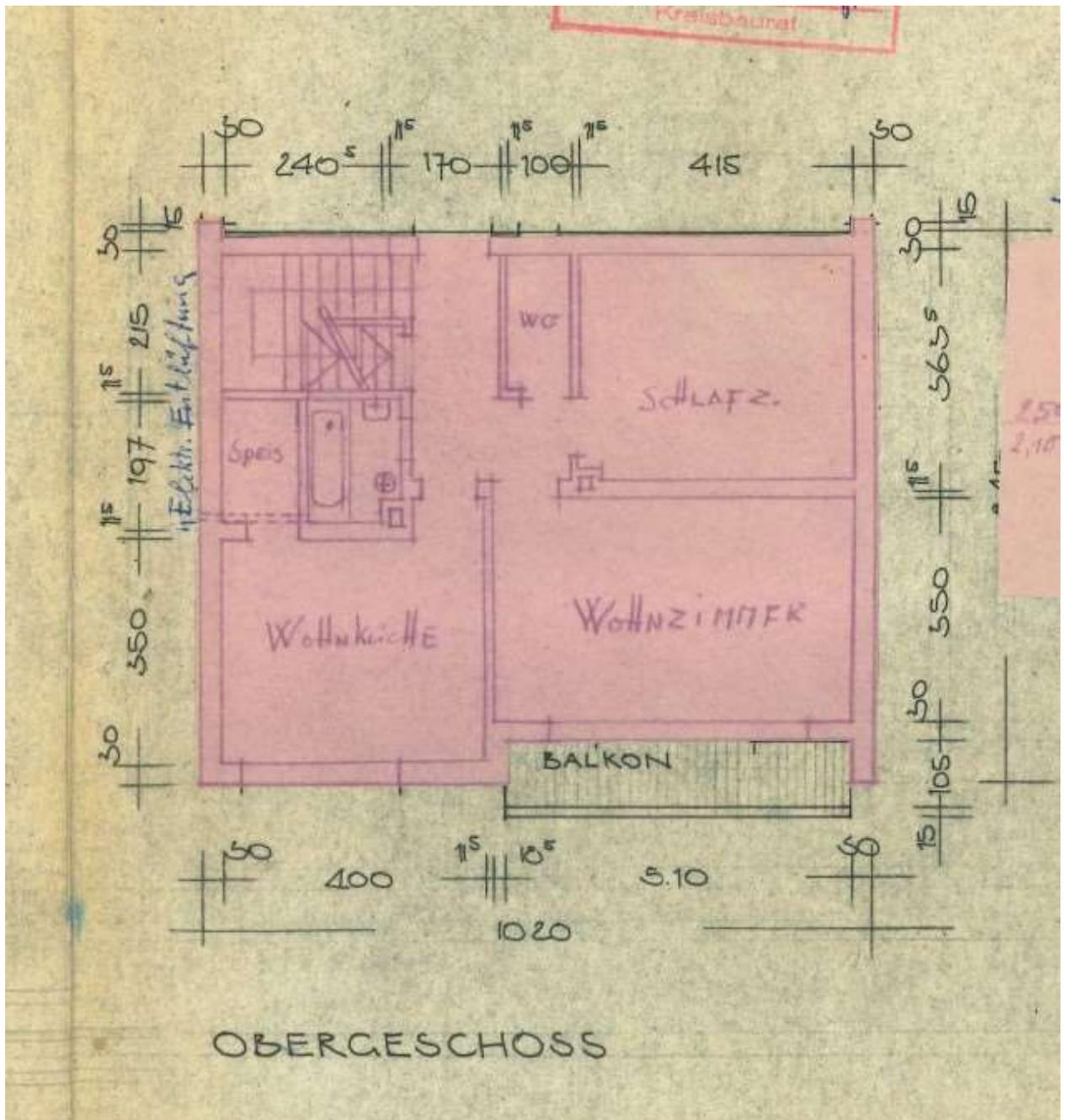
6 Wohnhaus - Grundriss Kellergeschoss (KG)

Norden ▲



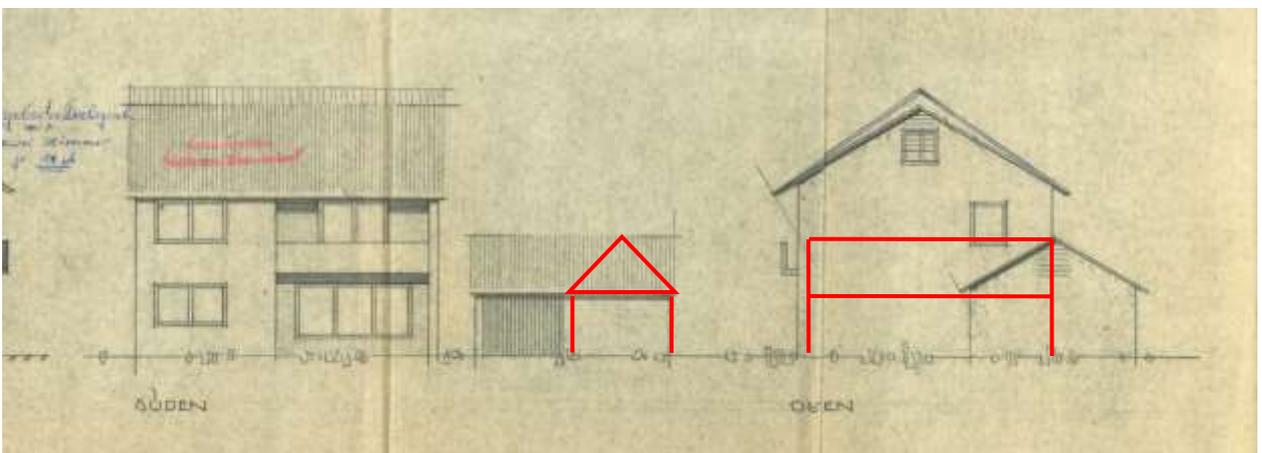
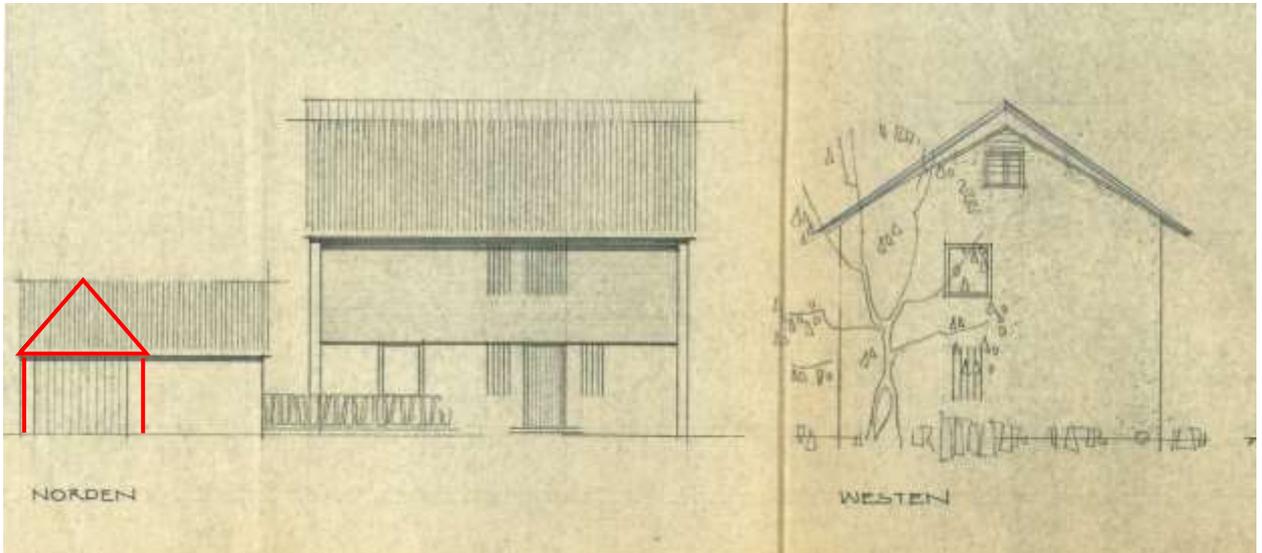
*Die örtlichen Gegebenheiten weisen im Vergleich zu den Plandarstellungen tlw. Abweichungen auf.

7 Wohnhaus - Grundriss Erdgeschoss (EG)



*Die örtlichen Gegebenheiten weisen im Vergleich zu den Plandarstellungen tlw. Abweichungen auf.

8 Wohnhaus - Grundriss Obergeschoss (OG)



*Die Ausrichtung der Garage im Plan entspricht nicht den örtlichen Gegebenheiten.
Garage skizzenhaft dargestellt

10 Wohnhaus Ansichten

Kostengruppe 300+400 DIN 276 Instandsetzungskosten gemäß BKI

KG	Beschrieb	% an KG 300 und 400 Anteil bei durchgreifender Instandsetzung	Durchschnitt	angesetzt Begründung	Kosten
310	Baugrube	0,7%	0,0%	0,0% keine Erfordernis	
320	Gründung	2,2%	1,7%	1,4% Beläge/Abdichtung	
330	Außenwände	54,6%	44,3%	35,0% Durchschnitt aber nur 3 Außenwände	
340	Innenwände	7,4%	5,6%	7,4% Durchschnitt	
350	Decken	8,9%	7,1%	5,0% Durchschnitt	
360	Dächer	21,9%	17,1%	17,1% Durchschnitt	
370	Infrastrukturanlagen	0,0%	0,0%	0,0% keine Erfordernis	
380	Baukonstruktive Einbauten	0,2%	0,1%	0,0% geringe Erfordernis	
390	Sonstige Baukonstruktionen	4,0%	3,1%	3,1% Durchschnitt	
Zwischensumme KG 300		99,9%	79,0%	69,0% von 79,7% Anteil KG 300 =	55,0%
410	Abwasser, Wasser, Gas	11,9%	2,9%	11,9% Durchschnitt	
420	Wärmeversorgungsanlagen	56,1%	11,8%	56,1% Durchschnitt	
430	Lufttechnische Anlagen	12,5%	2,1%	12,5% Durchschnitt	
440	Starkstromanlagen	16,9%	3,0%	16,9% Durchschnitt	
450	Fernmeldeanlagen	2,3%	0,5%	0,5% Durchschnitt	
460	Förderanlagen	0,0%	0,0%	0,0% keine Erfordernis	
470	Nutzungsspezifische Anlagen	0,0%	0,0%	0,0% keine Erfordernis	
480	Gebäudeautomation	0,0%	0,0%	0,0% keine Erfordernis	
490	Sonstige Technische Anlagen	0,3%	0,0%	0,3% Durchschnitt	
Zwischensumme KG 400		100,0%	20,3%	98,2% von 20,3% Anteil KG 400 =	19,9%
Ansatz Modernisierungskosten					74,9%

BKI Baukosten - Gebäude Altbau 2022, Modernisierung EFH/ZFH nach 1945, Seite 324 ff.

11 Ableitung Aufwand Modernisierung

EINGEGANGEN

PACHTVERTRAG

ErL.....

Zwischen der

– nachfolgend Gemeinde genannt –

und

– nachfolgend Pächter genannt –

wird folgender Pachtvertrag geschlossen:

§ 1 Gegenstand

Die Gemeinde verpachtet eine Teilfläche von 27 qm aus dem Grundstück Fl.Nr. 522/4 der Gemarkung Schernfeld an den Pächter zur Nutzung als Vorgarten seines Grundstücks. Hinsichtlich der Abgrenzung der Teilfläche wird auf die Eintragung im beiliegenden Lageplan verwiesen. Der Lageplan wird als Anlage 1 zum Bestandteil dieses Vertrages erhoben. Auf der gepachteten Fläche dürfen nur Einfriedungen errichtet werden. Der Pächter muss bei Beendigung des Pachtvertrages eventuelle Errichtungen vollständig beseitigen und die Grünfläche innerhalb von zwei Wochen auf seine Kosten wiederherstellen. Sollte der Pächter dieser Verpflichtung nicht rechtzeitig nachkommen, ist die Gemeinde berechtigt auf Kosten des Pächters die Erfüllung der Verpflichtungen an Dritte zu beauftragen.

§ 2 Laufzeit, Kündigung, Rechtsnachfolger

1. Das Pachtverhältnis beginnt am 01.05.2021 und endet am 30.04.2051.
2. Der Verpächter kann den Vertrag außerordentlich zum Beginn des nächsten Pachtjahres kündigen, wenn die in § 1 genannten Vereinbarungen nicht eingehalten wurden, der Pachtzins mehr als drei Monate im Rückstand ist, die gepachtete Fläche nicht fachgerecht gepflegt und gemäht wird oder das Grundstück für vordringliche öffentliche Zwecke benötigt wird.
3. Rechtsnachfolger (Erben) treten mit allen Rechten und Pflichten in diesen Vertrag ein.

12 Pachtvertrag Vorgarten

§ 3 Pachtzins, Kautio

1. Der jährliche Pachtzins beträgt 27,00 € und ist jeweils zum 1.10. des Jahres (vor Beginn des Pachtjahres) zur Zahlung fällig und wird von Konto

(vom Pächter einzutragen) abgebucht.

2. Zur Vermeidung der Vorlage einer Kautio für den Rückbau der Einfriedungen und der Wiederherstellung der Grünflächen sichert der Pächter die Bildung entsprechender finanzieller Rücklagen zu.

§ 4 Änderungen, Gerichtsstand, Ausfertigungen

1. Vertragsänderungen (z. B. weitere Erlaubnisse) bedürfen der Schriftform.
2. Als Gerichtsstand ist das Amtsgericht Ingolstadt vereinbart
3. Der vorstehende Vertrag ist gleichlautend zweifach ausgefertigt, eine Ausfertigung für die Gemeinde und eine Ausfertigung für den Pächter.

Anlage

Lapeplan mit Kennzeichnung Pachtfläche

