



Klaus A. Braun

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

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB

für das mit einem

Einfamilienhaus mit Doppelgarage

bebaute Grundstück

Fasanenweg 9 | 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm – Niederscheyern

Gemarkung Niederscheyern | Flurstück 269

Amtsgericht Ingolstadt | Aktenzeichen 2 K 26/24



Wertermittlungsstichtag | 27.06.2025

Verkehrswert (Marktwert)

730.000 €

Gutachten Nr. 24-067-940

Gutachten vom 14.07.2025

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Angaben	5
1.1 Grundbuch	6
1.2 Vorbemerkungen	7
1.3 Grundlagen	8
1.4 Literaturverzeichnis	8
2 Grundstücksbeschreibung	9
2.1 Standort und Lage	9
2.1.1 Makrolage	9
2.1.2 Mikrolage	10
2.2 Grundstücksgestalt und Topographie	11
2.3 Bodenbeschaffenheit	11
2.3.1 Baugrund	11
2.3.2 Altlasten / Bodenverunreinigung	11
2.4 Bebauung / Nutzung / Grundrisse / Flächen	12
2.4.1 Wohnhaus	12
2.4.2 Garage	15
2.4.3 Zusammenfassung der Wohnflächen	15
2.5 Erschließung	15
3 Rechtliche Gegebenheiten	17
3.1 Planerische Ausweisung / Bauleitplanung	17
3.2 Entwicklungszustand	18
3.3 Baugenehmigung	18
3.4 Abgaben- und Beitragsrechtlicher Zustand	18
3.5 Abgeschlossenheitsbescheinigung	18
3.6 Denkmalschutz	18
3.7 Hochwasserlage	18
3.8 Vermeintliche Altlasten / Bodenverunreinigungen	19
4 Baubeschreibung	20
4.1 Wohnhaus - Allgemein	20
4.1.1 Gebäudetechnische Ausstattung	22
4.2 Energieausweis	23
4.3 Innenausstattung	23
4.4 Doppelgarage - Allgemein	24
4.4.1 Gebäudetechnische Ausstattung	25
4.5 Energieausweis	25
4.6 Innenausstattung	25
4.7 Sonstige bauliche Anlagen	26
4.8 Außenanlagen	26
4.9 Vermeintliches Zubehör	27
5 Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden	28
6 Beurteilung und Vorgehensweise zur Wertermittlung	29
6.1 Grundrissgestaltung	29
6.2 Besonnung/Belichtung	29
6.3 Bauzustand und Modernisierung	29
6.4 Umwelteinflüsse	29
6.5 Energetische Betrachtung	29
6.6 Drittverwendung	29
6.7 Allgemeine Wertverhältnisse	29
6.8 Marktlage und Marktuntersuchungen	30
6.9 Marktgängigkeit	31
7 Bauzahlen	32
7.1 Vorbemerkung	32
7.2 Brutto-Grundflächen (BGF)	32

7.2.1 Wohnhaus – NHK-Typ 1.01	32
7.2.2 Wohnhaus – NHK-Typ 1.31	32
7.2.3 Garage	33
8 Wertermittlung	34
8.1 Schema Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV	35
9 Bodenwert	36
9.1 Vorbemerkung	36
9.2 Vergleichswerte	36
9.3 Bodenrichtwert	36
9.3.1 Wertanteil Erschließung	37
9.4 Wertrelevante Abweichungen des Bodenrichtwerts	37
9.5 Anpassung Bodenrichtwert	37
9.6 Ableitung Bodenwert	37
10 Vergleichswertverfahren	38
10.1 Vorbemerkungen	38
10.2 Vergleichsfaktoren des Gutachterausschusses	38
10.3 Zusätzliche Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse	39
10.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	39
10.4.1 Instandhaltungsstau, Mängel, Schäden	39
10.5 Rechte und Belastungen	40
10.6 Wertableitung Vergleichswert	41
11 Ertragswertverfahren	42
11.1 Vorbemerkungen	42
11.2 Allgemeines Ertragswertverfahren	42
11.3 Gesamtnutzungsdauer	43
11.4 Restnutzungsdauer	43
11.4.1 Berücksichtigung von Modernisierungen Wohnhaus	43
11.4.2 Restnutzungsdauer Bereich Wohnhaus	44
11.5 Rohertrag	45
11.5.1 Mietsituation Wertermittlungsstichtag	45
11.5.2 Mietspiegel	45
11.5.3 Marktberichte und Marktrecherchen Wohnhäuser	46
11.5.4 Marktüblicher Mietansätze	47
11.6 Bewirtschaftungskosten	48
11.6.1 Betriebskosten	48
11.6.2 Verwaltungskosten	48
11.6.3 Instandhaltungskosten	48
11.6.4 Mietausfallwagnis	49
11.7 Liegenschaftszinssatz (LZ)	49
11.8 Zusätzliche Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse	51
11.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	51
11.9.1 Instandhaltungsstau, Mängel, Schäden	51
11.10 Rechte und Belastungen Abt. II im Grundbuch	51
11.11 Wertableitung im Ertragswertverfahren	52
12 Sachwertverfahren	53
12.1 Vorbemerkung	53
12.2 Preisbasis Normalherstellungskosten (NHK 2010)	53
12.3 Gebäudestandard	53
12.4 Gesamtnutzungsdauer	54
12.5 Berücksichtigung von Modernisierungen	54
12.6 Restnutzungsdauer und Alterswertminderung	54
12.7 Ansätze Herstellungskosten	55
12.8 Marktanpassung	57
12.9 Zusätzliche Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse	58

12.10	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	59
12.10.1	Instandhaltungsstau, Mängel, Schäden	59
12.11	Rechte und Belastungen Abt. II im Grundbuch	59
12.12	Wertableitung im Sachwertverfahren	60

13 Zusammenfassung und Fazit**61****14 Ergebnis****62**

14.1 Vorteile vs. Nachteile / Chancen vs. Gefahren

62

15 Vermeintliches Zubehör**62****16 Versicherung und Urheberrecht****63**

Von diesem Gutachten wurden vier Ausfertigungen erstellt.
Das Gutachten umfasst 63 Seiten und 12 Anlagen mit 13 Seiten.

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber

Amtsgericht Ingolstadt – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, AZ.: 2 K 26/24, gemäß Beschluss vom 19.12.2024 und Auftragsschreiben vom 19.12.2024.

Auftrag

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB für die Liegenschaft:

- Fasanenweg 9 in 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm – Niederscheyern
- Flst. 269 der Gemarkung Niederscheyern
- eingetragen im Grundbuch von Niederscheyern, Blattstelle 818

Definition Verkehrswert (Marktwert) gem. § 194 BauGB:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Verwendungszweck

Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsstichtag
(zugleich Qualitätsstichtag)

27.06.2025

Tag der Ortsbesichtigung

27.06.2025

Gemarkung

Niederscheyern

Flurstück/Kurzbeschrieb/Fläche

Flurst. Nr. 269	Fasanenweg 9	800 m ²
	Gebäude- und Freifläche	

Kurzbeschrieb

Das Bewertungsgrundstück befindet sich rd. 2 km südwestlich des zentralen Marktplatzes Pfaffenhofen a.d. Ilm und zugleich im Süden des Orts-teils Niederscheyern.

Es ist mit einem voll unterkellerten Einfamilienhaus etwa aus dem Jahr 1989 mit Erd-, und ausgebautem Dachgeschoss sowie mit einem ange-bauten, unterkellerten und Garagengebäude bebaut.

Soweit von außen erkennbar, befindet sich das Gebäude überwiegend im Originalzustand. Soweit von außen erkennbar liegen etwas Instand-haltungsstau sowie Mängel und Schäden vor.

Wohn-/Nutzungsflächen (WF/NUF)

Zusammenfassung	WF
WH Erdgeschoss (EG)	87 m ²
WH Dachgeschoss (DG)	81 m ²
Summe anrechenbare Flächen	168 m²

Nutzung

Zum Wertermittlungsstichtag war das Bewertungsgrundstück **eigenge-nutzt.**

Versicherungen

Diesbezüglich liegen keine Informationen vor.

Vermeintliches Zubehör/Betriebsausstattung

Vermeintliches Zubehör/Betriebsausstattung konnte bei der Besichtigung (nur von außen) nicht vorgefunden werden.

1.1 Grundbuch

Amtsgericht

Pfaffenhofen a.d. Ilm

Grundbuch von

Niederscheyern

Blattstelle

818

Flurstück / Kurzbeschrieb / Größe

Ifd. Nr. 1) Flst. 269, Fasanenweg 9 800 m²
Gebäude- und Freifläche

Lasten Abteilung II

Ifd. Nr. 1) Kanal- und Schachtrecht der Stadt Pfaffenhofen, gem. Bew. vom 20.11.1987, eingetragen am 26.01.1988 und aus 20/805 am 18.02.1988

Ifd. Nr. 2) gelöscht

Ifd. Nr. 3) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Ingolstadt, AZ: 2 K 26/24); eingetragen am 25.04.2024.

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

11.06.2025 (zuletzt geändert am 25.04.2024)

1.2 Vorbemerkungen

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

Anlässlich des Ortstermins war eine **Besichtigung nur von außen möglich.**

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

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

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

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

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

Angaben über die Marktbedingungen einschließlich der wirtschaftlichen, stadtplanerischen und stadtpolitischen Einflüsse sowie andere Marktdaten stammen aus Quellen von Kommunalbehörden sowie privaten und öffentlichen Institutionen und aus der einschlägigen Literatur. Es wird von der Verlässlichkeit dieser Angaben ausgegangen, für ihre Richtigkeit kann aber keine Haftung übernommen werden.

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

1.3 Grundlagen

Zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Auftrag AG Ingolstadt 2 K 26/24 vom 19.12.2024
- Beschluss AG Ingolstadt 2 K 26/24 vom 19.12.2024

Sonstige Unterlagen und Informationen

- Amtlicher Lageplan Vermessungsamt vom 12.03.2025
- Kopie Grundbuchauszug vom 11.06.2025
- schriftliche Auskünfte Gutachterausschuss vom 12.03.2025
- Auskünfte des LRA Eichstätt - Umweltamt vom 21.01.2025
- Auskünfte/Planunterlagen der Kommunalverwaltung vom 23.01.2025

Ende der Recherchen am 23.01.2025

1.4 Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung

Kleiber

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

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, Beck-Texte

Mit den weiteren Inhalten:

Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA

Baunutzungsverordnung – BauNVO

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010,

Herausgegeben als Anhang der ImmoWertV

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

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Standort und Lage

2.1.1 Makrolage

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

Im Landkreis leben rund 130.000 Einwohner (06/2024), wobei die Einwohnerzahl seit Jahren stetig steigt, was insbesondere am überdurchschnittlichen Wirtschaftswachstum, der geringen Arbeitslosenquote, aber auch der Attraktivität und Vielseitigkeit des Landkreises liegt. Man erreicht im Umkreis von rund 100 km ein Einzugsgebiet mit 8 Millionen Verbrauchern, darunter die Ballungsräume München und Nürnberg.

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

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

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

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

Die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm selbst hat inkl. aller Eingemeindungen knapp 28.000 Einwohner (31.12.2024). Die gute überregionale Lage nahe der bayerischen Ballungszentren in Verbindung mit der guten Verkehrsanbindung macht die Stadt zu einem begehrten Wirtschaftsstandort.

Niederscheyern ist seit 1978 ein Ortsteil im Südwesten von Pfaffenhofen und hat zum Wertermittlungsstichtag rd. 2.045 Einwohner.

2.1.2 Mikrolage

Lage örtlich

Das Bewertungsobjekt liegt am südlichen Ortsrand von Niederscheyern, einem im Südwesten des Stadtgebiets von Pfaffenhofen a.d.Ilm am Fasanenweg.

Die Stadtmitte liegt rd. 3 km entfernt nordöstlich; angrenzende Ortsteile und Nachbargemeinden sind im Westen Mitterscheyern, im Süden Hettensen, im Osten Schweitenkirchen und sowie im Norden Pörnbach.

Verkehrslage

Pfaffenhofen an der Ilm besitzt gute Verkehrsanbindungen zu den Ballungszentren München im Süden, Augsburg im Westen, Ingolstadt und Regensburg im Norden sowie Landshut im Osten über die Autobahnen A9 (München-Nürnberg) und A93 (München-Regensburg) sowie über die Bundesstraße 13. Die Bundesstraße 300 verläuft ca. acht Kilometer nördlich von Pfaffenhofen.

Öffentliche Verkehrsmittel

Pfaffenhofen a. d. Ilm verfügt über ein eigenes Stadtbusnetz. Die zum Bewertungsobjekt nächstgelegene Haltestelle befindet sich in der Max-Grabmeier-Straße rd. 300 m entfernt. Dort halten die Busse der Linie 2.

Der Bahnhof Pfaffenhofen befindet sich etwas 2 km entfernt, südlich vom Bewertungsobjekt. Im Fernverkehr der Deutschen Bahn AG halten dort auch InterCity-Züge mit Weiterfahrt nach München oder Nürnberg.

Der Franz-Joseph-Strauß-Flughafen der Stadt München liegt ca. 45 km entfernt, der Flughafen Nürnberg ca. 110 km.

Umwelteinflüsse

Das Bewertungsgrundstück befindet sich am südlichen Ortstrand fast am Ende einer reinen Anliegerstraße. Immissionsbelastungen liegen nur in geringer Ausprägung vor.

Erreichbarkeit der Einrichtungen für den täglichen Bedarf

Ladenlokale für den täglichen Bedarf sowie Ärzte und Apotheken sind in Pfaffenhofen in großer Zahl vorhanden. Die nächstgelegene Metzgerei befindet sich in der Niederscheyerer Straße und die nächste Bäckereifiliale ebenfalls.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Bereich der Schrobenhausener Straße und in der Stadtmitte.

Kindergärten und Schulen

In Pfaffenhofen gibt es eine Vielzahl von Kindergärten und Schulen. Etwa 500 m entfernt vom Bewertungsobjekt befindet sich der städtische Kindergarten „Maria Rast“.

Auch sind alle gängigen Schultypen in Pfaffenhofen ansässig. Die Grundschule Niederscheyern befindet sich gleich neben dem erwähnten Kindergarten etwa 500 m entfernt vom Bewertungsgrundstück. Weiterführende Schulen befinden sich im weiteren Stadtgebiet.

Wohnlage

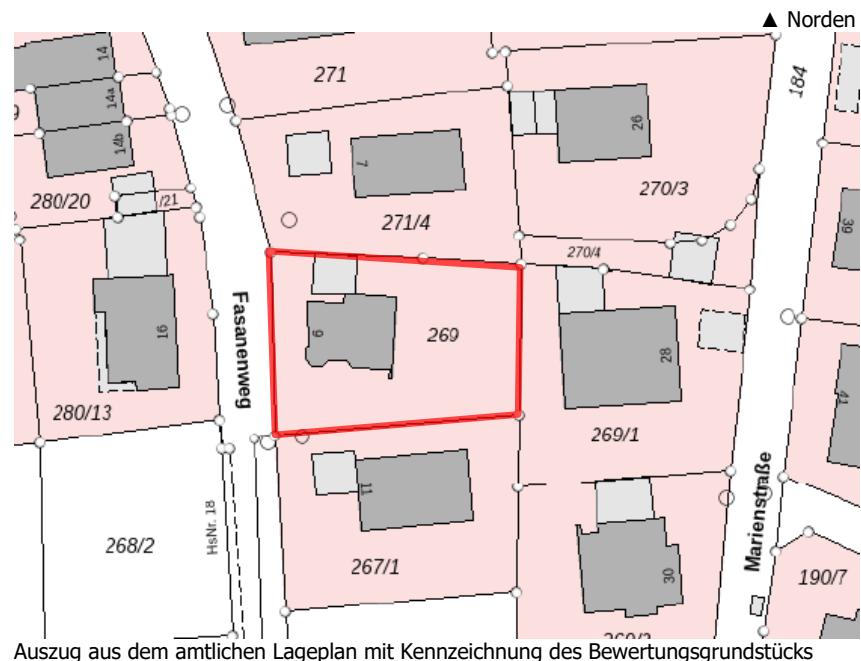
Der Fasanenweg befindet sich fast ganz am südlichen Ortsrand von Niederscheyern an einer wenig befahrenen Anliegerstraße. Die umgebende Bebauung weist überwiegend kleinere Mehrfamilienhausgrundstücke und individuelle Wohnhausgrundstücke auf.

2.2 Grundstücksgestalt und Topographie

Es handelt sich einerseits um eine ruhige Wohngegend mit zugleich guter Infrastruktur und ausgewogenem sozialen Umfeld. Niederscheyern gehört zu den begehrtesten Wohnlagen im Stadtgebiet. Nach Abwägung wird der Wertermittlung eine **sehr gute Wohnlage** zugrunde gelegt.

Das Bewertungsgrundstück Flst. 269 ist aus westlicher Richtung über den Fasanenweg erschlossen. Es handelt sich um ein Einfamilienhausgrundstück, es weist eine fast rechteckige/trapezartige Formgebung auf. Die Straßenfrontlänge im Westen beträgt rd. 25 m und die Länge der östlichen Grundstücksgrenze beträgt ca. 21 m. Die Grundstückstiefe beträgt durchschnittlich 34 m.

Die Topographie weist eine Hanglage nach Nordosten auf, wobei der westliche Bereich insgesamt eben ausgebildet ist.



2.3 Bodenbeschaffenheit

2.3.1 Baugrund

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

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

2.3.2 Altlasten / Bodenverunreinigung

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

Es wird ein **altlastenfreier Zustand unterstellt**.

2.4 Bebauung / Nutzung / Grundrisse / Flächen

Das Bewertungsgrundstück ist aus westlicher Richtung über die Fasanenweg erschlossen. Es ist mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage bebaut.

2.4.1 Wohnhaus

Das Wohnhaus ist im westlichen Grundstücksbereich situiert. Die Gartenflächen erstrecken sich vornehmlich südlich und östlich des Wohnhauses.

Grundfläche ca. 12,00 m x 10,00 m (Planangaben)
Geschosse Kellergeschoss KG
Erdgeschoss EG
Dachgeschoss DG
Spitzboden

Wohn- und Nutzungsflächen

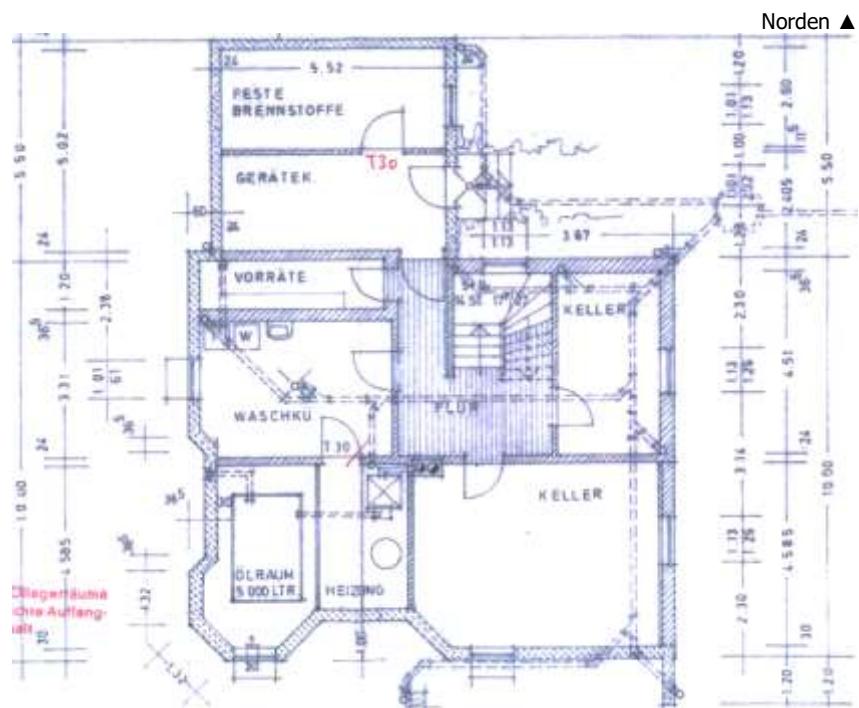
Für die Ermittlung der Wohn- und Nutzungsflächen (WF / NUF) wurden vorrangig die Flächenermittlung zum Bauantrag herangezogen.

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

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

Für die Richtigkeit der Wohnflächenangaben wird keine Gewähr übernommen.

Kellergeschoß (KG)



Wohnhaus - Grundriss KG

Flächenermittlung KG

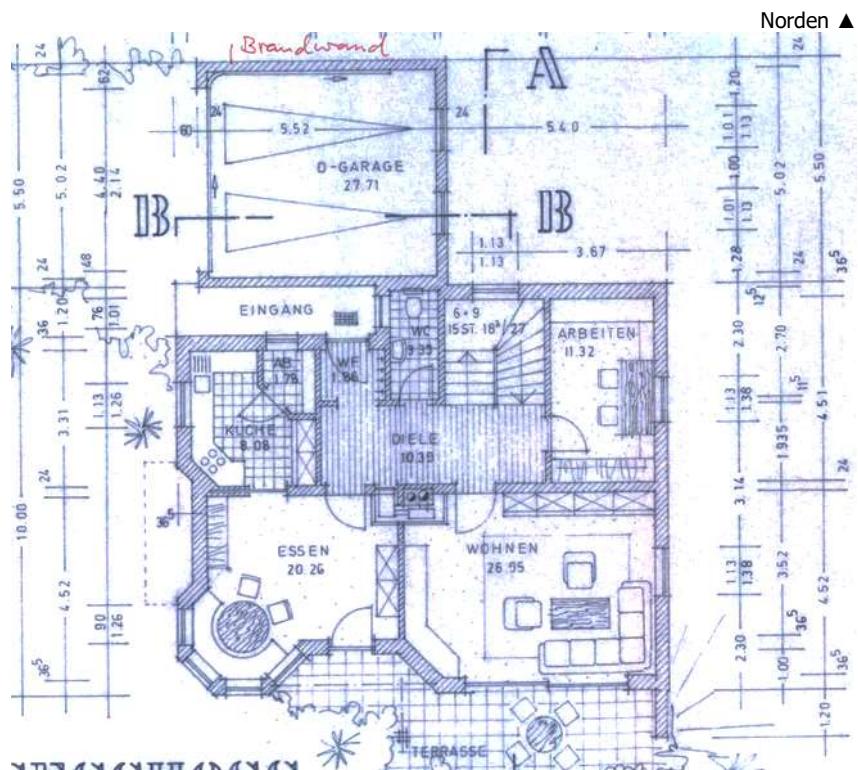
Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung werden die Kellerräume analog zu den Plandarstellungen und Planbezeichnungen durchwegs als Nutzungsflächen (NUF) gewertet.

Die Maße sind aus dem Grundrissplan entnommen, da die Wohnflächenermittlung zum Bauantrag das Kellergeschoss nicht miterfasst.

Die unterkellerten Garagenteile werden in dieser Flächenermittlung miterfasst.

Kellergeschoss (KG)

Nr.	Raumbezeichnung	Ansatz in m	NUF
1	Flur	$3,755*2+1,2*2,875+2,22*1,4$	14,07 m ²
2	Geräte	$2,405*6,155$	14,80 m ²
3	Feste Brennstoffe	$2,5*6,155$	15,39 m ²
4	Keller Nordost	$2,51*4,51$	11,32 m ²
5	Keller Südost	$4,585*6,12-1/2*1*1-0,3*0,7$	27,35 m ²
6	Heizung	$2,375*3,61$	8,57 m ²
7	Ölraum	$2,4*3,61+1*2+0,3*1,125$	11,00 m ²
8	Waschküche	$3,31*4,84-0,3*0,3-1/2*0,3*0,3$	15,89 m ²
9	Vorräte	$1,2*4,54$	5,45 m ²
Flächensummen I			123,84 m ²
abzgl. Putz/Verkleidungsflächen -3 %			-3,72 m ²
Flächensummen II			120,12 m ²

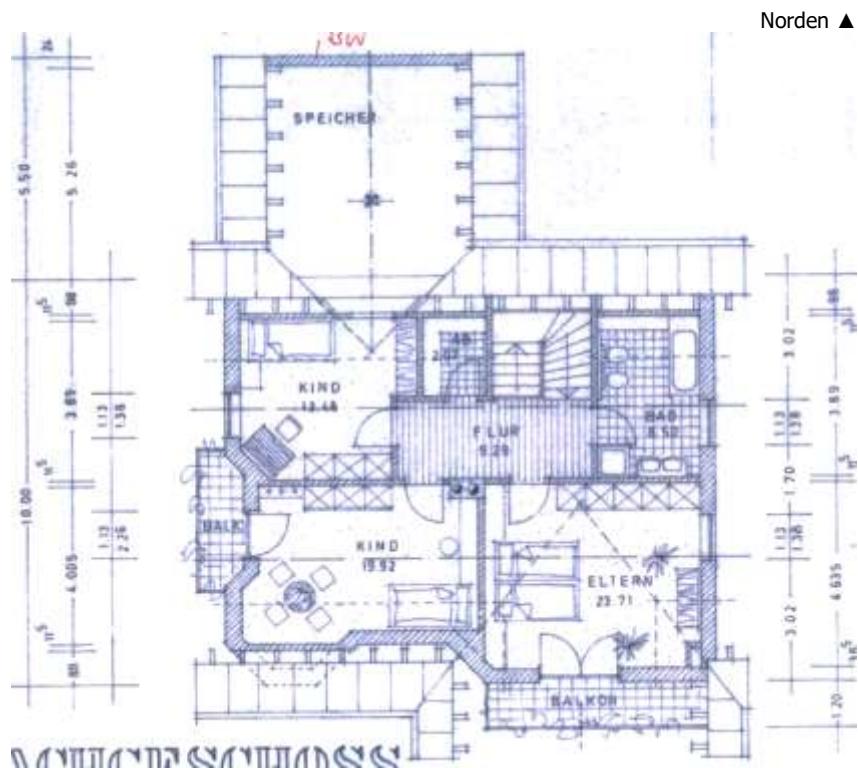
Erdgeschoss (EG)

Wohnhaus - Grundriss EG

Im Erdgeschoss gibt es neben der Küche drei Wohnräume (Esszimmer, Wohnzimmer, Arbeitszimmer).

Flächenermittlung EG

Nr.	Raumbezeichnung	Ansatz in m	WF
1	Windfang	lt. Plan / Flächenermittlung	1,86 m ²
2	Diele	lt. Plan / Flächenermittlung	10,39 m ²
3	WC	lt. Plan / Flächenermittlung	3,39 m ²
4	Küche	lt. Plan / Flächenermittlung	8,08 m ²
5	Abstellraum	lt. Plan / Flächenermittlung	1,78 m ²
6	Essen	lt. Plan / Flächenermittlung	20,26 m ²
7	Wohnen	lt. Plan / Flächenermittlung	26,95 m ²
8	Arbeiten	lt. Plan / Flächenermittlung	11,32 m ²
Flächensummen I		84,03 m ²	
abzgl. Putz/Verkleidungsflächen -3 %		-2,52 m ²	
Flächensummen II		81,51 m ²	
Terrasse (zu 1/4) 1/4*(2*9,5+3,15*1)		5,54 m ²	
Flächensummen III		87,05 m ²	
Anrechenbare Flächen		rd.	87 m²

Dachgeschoss (DG)

Wohnhaus - Grundriss DG

Im Dachgeschoss befinden sich drei Schlaf- bzw. Individualräume und das Bad.

Flächenermittlung DG

Nr.	Raumbezeichnung	Ansatz in m	WF
9	Flur	lt. Plan / Flächenermittlung	9,29 m ²
10	Kind	lt. Plan / Flächenermittlung	13,48 m ²
11	Kind	lt. Plan / Flächenermittlung	19,92 m ²
12	Eltern	lt. Plan / Flächenermittlung	23,71 m ²
13	Bad	lt. Plan / Flächenermittlung	8,50 m ²
14	Abstellraum	lt. Plan / Flächenermittlung	2,07 m ²
	Flächensummen I		76,97 m ²
	abzgl. Putz/Verkleidungsflächen -3 %		-2,31 m ²
	Flächensummen II		74,66 m ²
	Balkone (zu 1/4)	1/4*5,5*1,2+3,5*1,2	5,85 m ²
	Flächensummen III		80,51 m ²
	Anrechenbare Flächen	rd.	81 m²

2.4.2 Garage

Die Garage ist nördlich an das Wohnhaus angebaut und die Zufahrt erfolgt von Westen. Der Keller kann ausschließlich über den Keller des Wohnhauses betreten werden.

Grundfläche (EG)	ca. 6,00 m x 5,26 m	(Planangaben)
Geschosse	Kellergeschoss	KG
	Erdgeschoss	EG
	Dachgeschoss	DG

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

Flächenermittlung KG

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

Doppelgarage**2 Pkw-Garagenstellplätze****2.4.3 Zusammenfassung der Wohnflächen**

Zusammenfassung	WF
WH Erdgeschoss (EG)	87 m ²
WH Dachgeschoss (DG)	81 m ²
Summe anrechenbare Flächen	168 m²

2.5 Erschließung

Die Erschließung erfolgt aus westlicher Richtung vom Fasanenweg aus. Die Zu- und Ableitungen des Bewertungsgrundstücks führen gemäß den örtlichen Gegebenheiten ebenfalls zum Fasanenweg.

Die Straßenoberfläche ist zum Wertermittlungsstichtag bis zur Einfahrt des Bewertungsgrundstücks asphaltiert, ansonsten weiter Richtung Süden als befestigte Kiesfläche ausgeführt ohne geschlossene Asphaltdecke. Bürgersteige sind nicht vorhanden. In der Straße befinden sich die Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Wasser und Abwasser. Zum Wertermittlungsstichtag waren im Bereich der Straße Arbeiten im Gange, die gemäß Auskunft im Zusammenhang stehen mit dem Bau eines Regenrückhaltebeckens und der Erschließung von vier Bauparzellen auf der gegenüberliegenden Straßenseite, etwas weiter südlich.

Gemäß Auskunft des Tiefbauamts wird die Straße vorerst nicht mit einer festen Deckschicht versehen, sondern gegebenenfalls erst nach Abschluss der Baumaßnahmen.

Das Grundstück ist **voll erschlossen**.

3 Rechtliche Gegebenheiten

3.1 Planerische Ausweisung / Bauleitplanung

Das Bewertungsgrundstück liegt im Einflussbereich des nach § 30 BauGB gültigen Bebauungsplans Nr. 64 „Niederscheyern Fasanenweg vom 13.07.1989.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit ungefährer Lagekennzeichnung des Bewertungsgrundstücks (rote Markierung)

Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem Bebauungsplan entspricht der Gebietscharakter der Fläche, in der das Bewertungsgrundstück liegt, dem eines „**Allgemeinen Wohngebiets**“ (WA):

"§ 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."

Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung enthält der Bebauungsplan folgende Vorgaben:

max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8
max. zulässige Vollgeschosse	II
max. zulässige Wandhöhen	6,25 m bergseitig 6,75 m talseitig
Baukörperpersituierung	Bafenster vorgegeben

Sonstige Vorgaben

Ansonsten enthält der Bebauungsplan insbesondere Vorgaben bezüglich

- der Baukörperisierung (z. B. Standort Garagen)
 - der baulichen Gestaltung (z. B. Dachneigung/Farbe Dachdeckung)
 - der Gestaltung der Außenanlage (z. B. Pflanzlisten)

3.2 Entwicklungszustand

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

3.3 Baugenehmigung

Von der Kommunalverwaltung wurde folgende Baugenehmigung mitgeteilt:

„Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garagen“ – Genehmigungsbescheid LRA PAF BV Nr. 30/602 BV Z 293/88 vom 10.03.1988

Bei der Ortsbesichtigung (nur von außen) wurden keine signifikanten genehmigungspflichtigen Abweichungen der örtlichen Gegebenheiten gegenüber den Plandarstellungen festgestellt.

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

3.4 Abgaben- und Beitragsrechtlicher Zustand

Wie in Ziffer 2.5 festgestellt, ist das Bewertungsgrundstück voll erschlossen. Gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung sind die Ersterstellungskosten abgegolten. Es sind zum Wertermittlungstichtag keine Maßnahmen geplant, welche eine Beitragspflicht für das Bewertungsgrundstück auslösen würden; dies gilt nach Auskunft auch für die zum Wertermittlungstichtag in Ausführung befindlichen Maßnahmen im Bereich der Straße und des Regenrückhaltebeckens etwas weiter südlich.

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 Denkmalschutzliste¹ 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.

Allerdings befindet sich das Bewertungsgrundstück in einem „**wassersensiblen**“ Bereich.

¹ <http://geoportal.bayern.de>

3.8 Vermeintliche Altlasten / Bodenverunreinigungen

Gemäß Auskunft des Umweltamts ist das Flst. 269 nicht im Altlastenverzeichnis registriert. Aus der Ortsbesichtigung konnten vor Ort keine Hinweise bezüglich Bodenverunreinigungen festgestellt werden.

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

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.

Eine Innenbesichtigung des Hauses konnte nicht vorgenommen werden.

4.1 Wohnhaus - Allgemein



Ansicht des Wohnhauses aus westlicher Richtung

Art des Gebäudes

Einfamilienhaus mit angebauter Doppelgarage

Geschosse	Kellergeschoß (KG) Erdgeschoß (EG) Dachgeschoß (DG) Spitzboden	lichte RH ca. 2,25 m, lt. Plan lichte RH ca. 2,53 m, lt. Plan lichte RH ca. 2,53 m, lt. Plan lichte RH bis First ca. 1,20 m, lt. Plan
Baujahr	ca. 1989	abgeleitet aus Bauantrag/Baugenehmigung
Modernisierungen/Renovierungen	n. b.	
Konstruktionsart	Massivbauweise aus Mauerwerk und Stahlbeton	
Decken	Stahlbetondecken	
Fundamente	überwiegend Streifenfundamente / Bodenplatte aus Stahlbeton (lt. Plandarstellung/Baubeschreibung zum Bauantrag)	
Kelleraußenwände (lt. Plan/Baubeschreibung)	Art der Ausführung	Massivwände (lt. Plan 30 cm / 24 cm +11 ⁵ cm) Stahlbeton/Mauerwerk
Außenwände/Fassaden	Art der Ausführung Oberflächen/Farben	Mauerwerkslochfassaden (lt. Plan 36 ⁵ cm) Putz mit hellem Anstrich, Sockelzone ist farblich abgesetzt
Dach	Art der Ausführung Konstruktion Dachhaut Dachüberstand	Satteldach mit ca. 38° Dachneigung (lt. Plan) handwerklicher Holzdachstuhl Profildachpfannen Trafuseiten ca. 0,90/1,80 m (lt. Plan) Giebelseiten ca. 0,80 m (lt. Plan)

	Entwässerung Dachg./Zwerchhaus	Dachrinnen u. Fallrohre aus Kupferblech Zwerchhaus auf der Südseite Breite ca. 8 m, lt. Plan Dachdeckung wie Hauptdach -
Treppen KG-EG-DG (lt. Plan)	Dachflächenfenster Kaminverkleidung	Kupferblech
	Art der Ausführung Form Beläge Geländer/Brüstungen	Holztreppen halb gewendelter Treppenlauf (lt. Plan) k. A. k. A.
Treppe DG-Spitzboden	n. b.	
Aufzug	-	
Fenster- und Fenstertüren	<u>KG (teilweise)/EG/DG</u> Art der Ausführung Oberflächen Rahmen Verglasung Beschläge Fensterbänke Sonnenschutz	überwiegend Holzrahmenfenster (soweit ersichtlich und gemäß Baubeschreibung) Holz mit Farbloslasur Zweischeibenisolierverglasung Dreh-/Kippbeschläge (soweit ersichtlich) raumseitig n. b. außenseitig Fensterbänke aus Metall Rollläden, einige Fenster haben keinen Sonnenschutz
Eingangstüren	<u>Hauseingang Wohnhaus</u> n. b.	
Innenwände	Art der Ausführung	Mauerwerkswände (lt. Plan/l. Baubeschreibung)

4.1.1 Gebäudetechnische Ausstattung

Elektroinstallation Elektroausstattung	Installation KG/EG/DG	n. b.	
	Absicherungen	n. b.	
	Zähler	n. b.	
	Steckdosen	n. b.	
	Telefon/Internet	n. b.	
Sanitärinstallationen und -ausstattung	Standard Zustand	Annahme Annahme Annahme	durchschnittlich Originalausstattung altersgerechter Zustand
	Installation KG/EG/DG	n. b.	
	Ausstattung KG/EG/DG	n. b.	
	Außenbereich	n. b.	
	Zähler	n. b.	
Ausstattung Heizung / Warmwasser	Standard Zustand	Annahme Annahme Annahme	durchschnittlich Originalausstattung altersgerechter Zustand
	Heizsystem	Zentralheizung für die Heiz- und Warmwasser-versorgung	
	Brennstoff	Öl	
	Heizkessel	Fabr. Viessmann Vitola-NE22 (27 kW) Baujahr 1988 (gemäß Auskunft)	
	Warmwasserspeicher	wahrscheinlich separater Speicher (Auskunft Kamminkehrer)	
Ausstattung Lüftung	Brennstofflagerung	n. b.	
	Raumheizungen	n. b.	
	Sonstiges	Kachelofen vorhanden, Betriebserlaubnis jedoch erloschen (Auskunft Kamminkehrer)	
	Standard	durchschnittlich	
	Art der Lüftung	n. b.	
	Standard Zustand	Annahme Annahme Annahme	durchschnittlich (Fensterlüftung) Originalausstattung altersgerechter Zustand

4.2 Energieausweis

Ein Energieausweis **liegt nicht vor.**

Aufgrund der baujahrestypischen Ausführung und der gebäudetechnischen Ausstattung ist **von einem veralteten energetischen Standard auszugehen.**

4.3 Innenausstattung

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Kellergeschoss (KG)

Standard Zustand **Annahme Annahme** **einfach bis durchschnittlich altersgerechter Zustand**

Erdgeschoss (EG)

Standard Zustand **Annahme Annahme** **durchschnittlich altersgerechter Zustand**

Dachgeschoss (DG)

Standard Zustand **Annahme Annahme** **durchschnittlich altersgerechter Zustand**

Innentüren

lt. Baubeschreibung Holztüren

Standard Zustand **Annahme Annahme** **durchschnittlich altersgerechter Zustand**

4.4 Doppelgarage - Allgemein

Art des Gebäudes	Doppelgarage	
Geschosse	Kellergeschoß (KG) Erdgeschoss (EG) Dachgeschoß (DG)	lichte RH ca. 2,25 m, lt. Plan lichte RH ca. 2,46 m, lt. Plan lichte RH bis First ca. 1,90 m, lt. Plan
Baujahr	ca. 1989	abgeleitet aus Bauantrag/Baugenehmigung
Modernisierungen/Renovierungen	-	
Konstruktionsart	Massivbauweise aus Mauerwerk und Stahlbeton	
Decken	Stahlbetondecken	
Fundamente	überwiegend Streifenfundamente / Bodenplatte aus Stahlbeton (lt. Plandarstellung/Baubeschreibung zum Bauantrag)	
Kelleraußenwände	Art der Ausführung	Massivwände (lt. Plan 24 cm), Stahlbeton
Außenwände/Fassaden	Art der Ausführung Oberflächen/Farben	Mauerwerkslochfassaden (lt. Plan 24 cm) Putz mit hellem Anstrich, Fenster-/Torfaschen sind farblich abgesetzt
Treppe DG-Spitzboden	n. b.	
Dach	Art der Ausführung Konstruktion Dachhaut Dachüberstand Entwässerung	Satteldach mit ca. 38° Dachneigung (lt. Plan) handwerklicher Holzdachstuhl Profildachpfannen Traufseite ca. 60 cm (lt. Plan) Giebelseite - (lt. Plan) Dachrinnen u. Fallrohre aus Kupferblech
Fenster- und Fenstertüren	n. b.	
Kelleraußentür	n. b.	
Toranlage	Art der Ausführung Oberflächen Rahmen Mechanismus	Holschiebetoranlage Holz mit Farbloslasur vermutlich händische Öffnung/Schließung
Innenwände	nur im Keller (lt. Plan)	Mauerwerkswände

4.4.1 Gebäudetechnische Ausstattung

Elektroausstattung	Installation KG/EG/DG	n. b.	
	Absicherungen	n. b.	
	Zähler	n. b.	
	Steckdosen	n. b.	
	Telefon/Internet	n. b.	
	Standard Zustand	Annahme Annahme Annahme	durchschnittlich Originalausstattung altersgerechter Zustand
Sanitärinstallationen und -ausstattung	n. b.		
Ausstattung Heizung / Warmwasser	vermutlich unbeheizt		
Ausstattung Lüftung	Art der Lüftung	n. b.	
	Standard Zustand	Annahme Annahme Annahme	durchschnittlich (Fensterlüftung) Originalausstattung altersgerechter Zustand
4.5 Energieausweis	Die Garage ist vermutlich unbeheizt .		
4.6 Innenausstattung	Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.		
Kellergeschoss (KG)	Standard Zustand	Annahme Annahme	einfach bis durchschnittlich altersgerechter Zustand
Erdgeschoss (EG)	Standard Zustand	Annahme Annahme	einfach bis durchschnittlich altersgerechter Zustand
Dachgeschoss (DG)	Standard Zustand	Annahme Annahme	einfach altersgerechter Zustand

4.7 Sonstige bauliche Anlagen

1. Eingangstreppe

Art der Ausführung
Konstruktion
Form/Größe
Belag/Oberfläche
Geländer/Handlauf

kleine Treppe mit 2 Stufen
massiv
rechteckig, ca. 0,60 m x 1,20 m (geschätzt)
Naturbruchsteinbelag
-

2. Balkon Süd

Art der Ausführung
Unterkonstruktion
Form/Größe
Belag
Brüstung

Balkon
massiv, verm. auskragende Stahlbetonscheibe
rechteckig, ca. 3,50 m x 1,20 m (lt. Plan)
n. b.
massives Holzgeländer mit gedrechselten Geländerstäben und Nischen für Blumenkästen

3. Balkon West

Art der Ausführung
Unterkonstruktion
Form/Größe
Belag
Brüstung

Balkon
massiv, verm. auskragende Stahlbetonscheibe
rechteckig, ca. 5,40 m x 1,20 m (lt. Plan)
n. b.
massives Holzgeländer mit gedrechselten Geländerstäben und Nischen für Blumenkästen

4. Kellerlichtschächte

Art der Ausführung
Konstruktion
Form

Kellerlichtschächte
Kunststoff mit Gitterrost-/Holzabdeckung
rechteckig

5. Zwerchhaus Süd

Art der Ausführung
Konstruktion
Breite
Fassaden
Dachdeckung

Satteldach-Zwerchgiebel
Mauerwerks-/Holzkonstruktion
ca. 5,76 m (lt. Plan)
Verputz
Profildachpfannen wie Hauptdach

6. Gartenhütte Nordost (entnommen aus Luftbild)

Art der Ausführung
Konstruktion
Breite
Fassaden
Dachdeckung

Gartenhütte (Annahme)
n. b.
ca. 5 m x 5 m (lt. Luftbild)
n. b.
Profildachpfannen

7. Terrasse

Art der Ausführung
Konstruktion
Breite
Belag

Terrasse
Massiv, vermutlich Beton
ca. 9,5 m x 2 m +3,15 m x 1 m (lt. Plan)
Naturbruchsteinplatten

4.8 Außenanlagen

Die Außenanlagen gliedern sich in die Bereiche:

1. Zufahrt / Zugang /
Vorgarten

Norden und Westen

2. Privatartenfläche

Süden und Osten

Oberflächen

Zuwegung Haus
Zufahrt Garage

Naturbruchsteinplatten
Betonsteinpflaster

Hausumgang/Terrasse	Naturbruchsteinplatten, teilweise Waschbetonplatten
Vorgarten	Rasenfläche; entlang der Grundstücksgrenzen Sträucher
Privatgartenfläche	überwiegend Rasenfläche mit vereinzelten Strauchanpflanzungen und Bäumen; entlang der Grundstücksgrenzen Sträucher
<u>Einfriedung</u>	
Vorgarten Westen	Holzlattenzaun auf Betonsockel und massiven Zaunsäulen mit Biberschwanzziegeldeckung
	zweiflügelige Holztoranlage zum Garagenhof; Gartentürchen; Klingel- und Briefkastenanlage in Zaunsäule integriert
Norden neben Gar.	Holzlattenzaun
Süden	Thujen-Hecke
Osten/Norden	n. b.

Standard | durchschnittlich**4.9 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 Verkehrs-auffassungen.

Vermeintliches Zubehör ist nicht vorhanden.

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, in diesem Fall ausschließlich von öffentlichen Straßenflächen** (Anscheinnahme) und ohne die Vornahme von Bauteilöffnungen. **Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.**

Die Grundsubstanz des Wohnhauses ist gemäß vorliegender Unterlagen zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtags ca. 36 Jahre alt. Der baulichen Grundsubstanz wird nach äußerem Anschein ein insgesamt durchschnittlicher, altersüblicher Zustand bescheinigt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden folgender Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden bzw. Restarbeiten festgestellt:

- Westfassade etwas verwittert/Anstriche erneuerungsbedürftig
- Ortgangbretter West und Süd verwittert
- Putzschäden im Sockelbereich des Erkers
- Verputz Zaunsäulen etwas verwittert
- Setzungen im Bereich Natursteinfläche zur Terrasse und zum Haus
- augenscheinlich einige lose Naturbruchsteinplatten im Bereich Terrasse

6 Beurteilung und Vorgehensweise zur Wertermittlung

6.1 Grundrissgestaltung

Das Wohnhaus wurde als Einfamilienhaus mit Doppelgarage errichtet. Die Wohnräume erstrecken sich lt. Plan über das EG und die Schlaf- und Individualräume über das DG, womit eine geschossübergreifende Nutzung gegeben ist.

Das Esszimmer und das Wohnzimmer im Erdgeschoss sind großzügig bemessen. Die Individualräume im Dachgeschoss sind ebenfalls überwiegend großzügig. Die Dachschrägen schränken die Nutzbarkeit und die Möblierbarkeit etwas ein. Das Badezimmer ist relativ großzügig.

Eine barrierefreie Nutzung ist wegen der erhöhten Lage des Erdgeschosses, des teilweise beengten Zugangs und der geschossweisen getrennten Nutzungen grundsätzlich nicht möglich.

In Bezug auf die Größe des Wohnhauses wurde im Bestand eine **durchaus qualitätsvolle Grundrissgestaltung** vorgefunden.

6.2 Besonnung/Belichtung

Die Besonnung und Belichtung im gesamten Haus sind, soweit aus den Plänen ablesbar, von durchschnittlicher bis guter Qualität. Die innenliegenden Flurzonen sind bauartbedingt dunkel. Die Sanitärräume sind aber lt. Plan alle natürlich belichtet und belüftet.

6.3 Bauzustand und Modernisierung

Die baulichen Anlagen und das Wohnhaus weisen Instandhaltungsstau sowie Mängel und Schäden auf; siehe hierzu Ziffer 5.

6.4 Umwelteinflüsse

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

6.5 Energetische Betrachtung

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Aufgrund des Baujahrs und der gebäudetechnischen Ausstattung ist von einem veralteten energetischen Standard auszugehen.

6.6 Drittverwendung

Das Wohnhaus eignet sich vornehmlich für den ursprünglich geplanten Wohnzweck. Eine nachhaltige Drittverwendungsverwendungsfähigkeit ist nach Einschätzung nicht gegeben.

6.7 Allgemeine Wertverhältnisse

Allgemeine Wirtschaftslage

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

Verhältnisse am Kapitalmarkt

Als Folge der jahrelangen Finanzmarktpolitik und der Corona-Pandemie besteht zum Wertermittlungstichtag eine unsichere Gesamtsituation am Kapitalmarkt. Nach über einer Dekade niedriger Zinsen deutet sich ein Wende hin zu steigenden Zinsen an. Zum Wertermittlungstichtag derzeit liegen aktuelle Bauzinsen mit zehnjähriger Zinsbindung bei rd. 3,5 %.

Wirtschaftliche und demographische Entwicklung

Pfaffenhofen weist in den letzten Jahren eine stark positive demographische Entwicklung auf. Für die Stadt wird eine positive wirtschaftliche und demographische Entwicklung prognostiziert.²

6.8 Marktlage und Marktuntersuchungen

Der Immobilienmarkt in Pfaffenhofen a.d. Ilm wird durch individuelle Wohnhausgrundstücke dominiert. Die allgemeine Lage am regionalen Immobilienmarkt **weist seit rund 2½ Jahren eine sinkende bzw. stagnierende Kaufpreisentwicklung auf.**

Gutachterausschuss Immobilienmarktbericht 2020/2022

Der Gutachterausschuss dokumentiert in seinem aktuellen Marktbericht eine rückgängige Entwicklung an Vertragszahlen im Landkreis und auch im Stadtgebiet von Pfaffenhofen a.d. Ilm. Demnach wurden in der Zeit **zwischen 2020 und 2022** in der Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm insgesamt 57 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke veräußert mit folgenden statistischen Daten:³

Kaufpreis Minimum	345.000 €
Kaufpreis Maximum	1.250.000 €
Kaufpreis Mittelwert	785.288 €
Wohnfläche Mittelwert	160 m ²

IVD-Preisspiegel Bayern Frühjahr

Der IVD-Preisspiegel (jeweils Frühjahr) weist für Einfamilienhäuser in Pfaffenhofen a.d. Ilm aus den Jahren 2023/2024/2025 folgende übliche Kaufpreise aus⁴:

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

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

Immowelt.de

Das Internetportal „Immowelt.de“ weist für Pfaffenhofen ab 2019 bis zum Stand Q1/2025 aus Immobilienanzeigen (= Angebotspreise) folgende Entwicklung der Durchschnittswerte (€/m² WF) für EFH aus:

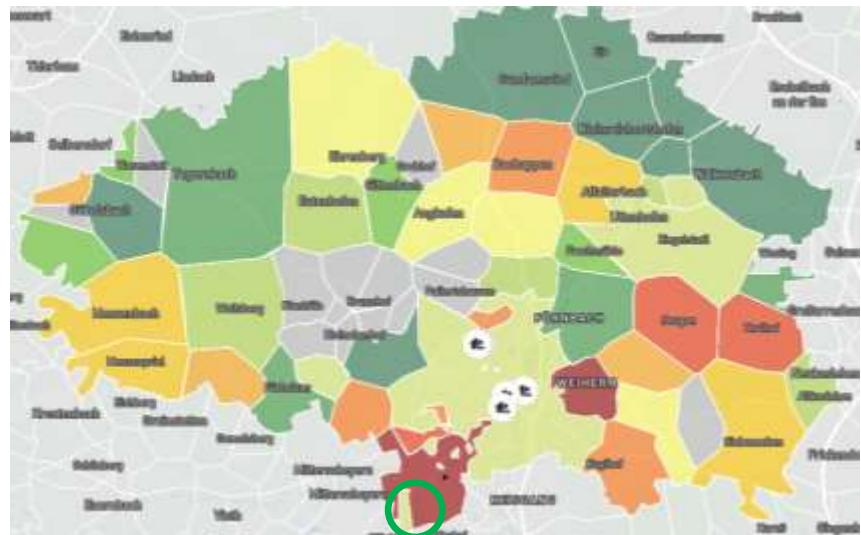
Jahr	€ Preis pro m ²	Veränderung zum Vorjahr
2025	4.406 €	↑ 0,9 %
2024	4.366 €	↑ 8,8 %
2023	4.014 €	↓ -15,9 %
2022	4.772 €	↑ 0,3 %
2021	4.758 €	↑ 9,3 %
2020	4.354 €	↑ 12,6 %
2019	3.869 €	↑ 9 %

² <http://www.wegweiser-kommune.de>

³ Gutachterausschuss Pfaffenhofen a. d. Ilm, Grundstücksmarktbericht 2020-2022, Seite 36

⁴ IVD, Preisspiegel Bayern Wohnimmobilien 2023/2024/2025, Seite 15/18/19

Der Fasanenweg befindet sich in einer der hochpreisigen Lagen von Pfaffenhofen a.d. Ilm.

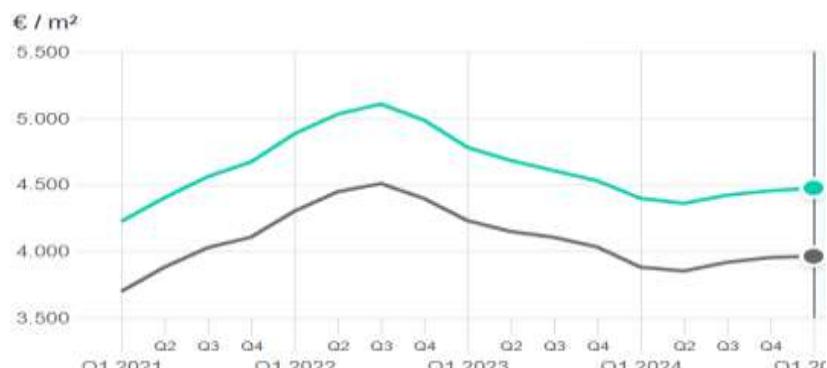


Darstellung Preisgefüge in Pfaffenhofen a.d. Ilm mit ungefährer Lagekennzeichnung des Bewertungsgrundstücks, Quelle: Immoscout24.de

Immoscout24.de

Das Internetportal „immoscout24.de“ weist für den Fasanenweg und die Stadt Pfaffenhofen zum Stand Q1/2025 aus Immobilienanzeigen (= Angebotspreise) folgende Durchschnittswerte (€/m² WF) für EFH aus:

Einfamilienhäuser, Fasanenweg, PAF	Ø 4.476 €/m ²
Einfamilienhäuser, Stadt PAF	Ø 3.962 €/m ²



Entwicklung von Angebotspreisen seit 1. Quartal 2021; Quelle: Immoscout24.de

Wohnungsboerse.net

Das Portal „wohnungsboerse.net“ weist auf Grundlage von Immobilienanzeigen (= Angebotspreise) zum Wertermittlungsstichtag folgendes durchschnittliches Preisgefüge in Pfaffenhofen a.d. Ilm (€/m² WF) aus:

Wohnhäuser mit Wohnfläche 100 m ²	5.265 €/m ²
Wohnhäuser mit Wohnfläche 150 m ²	4.877 €/m ²
Wohnhäuser mit Wohnfläche 200 m ²	4.120 €/m ²

6.9 Marktgängigkeit

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

7 Bauzahlen

7.1 Vorbemerkung

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

7.2 Brutto-Grundflächen (BGF)

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

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

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

7.2.1 Wohnhaus – NHK-Typ 1.01

Geschoss (Maße im Ansatz in m)			
KG			
12*10+0,24*6,58-1/2*1*1-0,365*3,765-1*3- 5,64*10		ca.	60,30 m ²
EG			
12*10+0,24*6,58-1/2*1*1-0,365*3,765-1*3-		ca.	60,30 m ²
DG			
12*10+0,24*6,58-1/2*1*1-0,365*3,765-1*3- 5,64*10		ca.	60,30 m ²
BGF Wohnhaus - Anteil Typ 1.01			180,90 m ²

Brutto-Grundfläche (BGF) Wohnhaus - Typ 1.01 rd. 181 m²

7.2.2 Wohnhaus – NHK-Typ 1.31

Geschoss (Maße im Ansatz in m)			
KG			
12*10+0,24*6,58-1/2*1*1-0,365*3,765-1*3- 60,3		ca.	56,40 m ²
EG			
12*10+0,24*6,58-1/2*1*1-1*3-60,3		ca.	57,78 m ²
DG			
12*10+0,24*6,58-1/2*1*1-0,365*3,765-1*3- 60,3		ca.	56,40 m ²
BGF Wohnhaus - Anteil Typ 1.31			170,58 m ²

Brutto-Grundfläche (BGF) Wohnhaus - Typ 1.31 rd. 171 m²

7.2.3 Garage

Geschoss (Maße im Ansatz in m)

KG			
5,26*6		ca.	31,56 m ²
EG			
5,26*6		ca.	31,56 m ²
DG (eingeschränkt nutzbar)			
<u>5,26*6</u>		ca.	<u>31,56 m²</u>
BGF Garage			94,68 m ²

Brutto-Grundfläche (BGF) Garage rd. 95 m²

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.

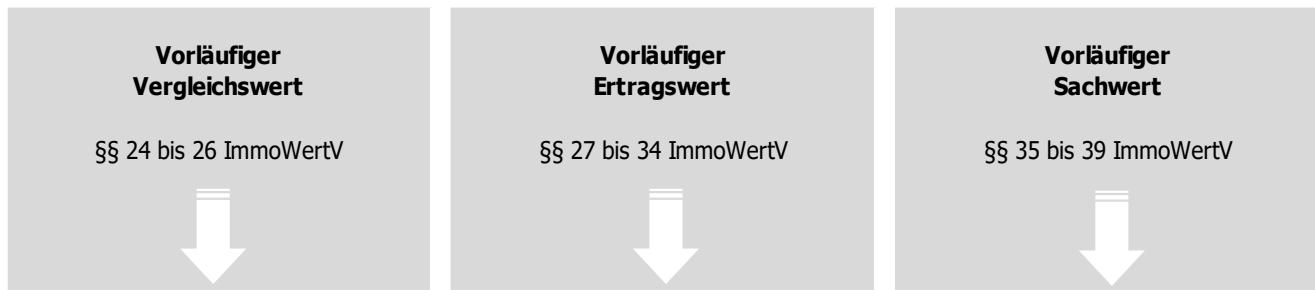
5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

8.1 Schema Verkehrswertermittlung 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 / Bodenschätzungen
- 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 Wertermittlungstichtag erfolgten.

9.2 Vergleichswerte

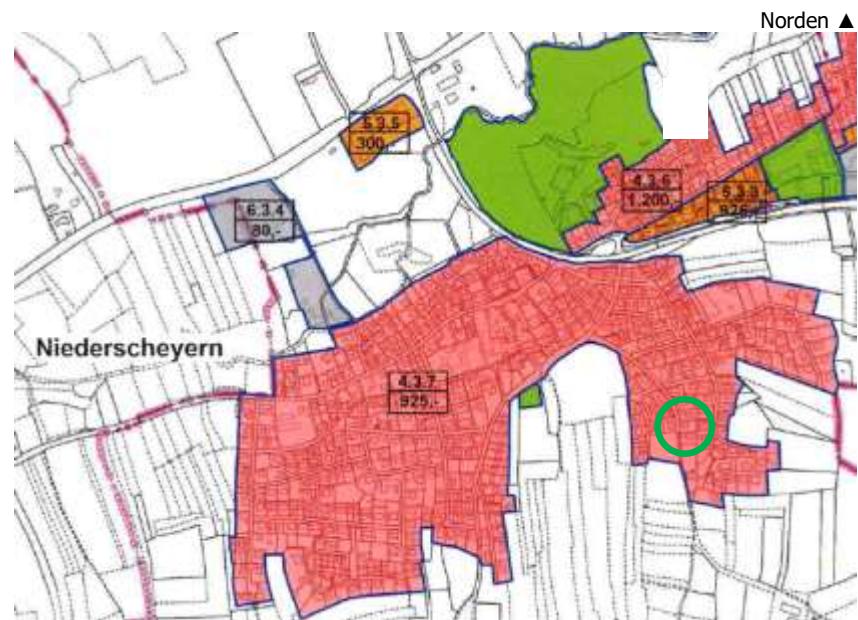
Der Gutachterausschuss konnte auf Anfrage nur zwei **geeignete Vergleichskauffälle** von 2024 zur Verfügung stellen. Die Vergleichswerte werden aufgrund von Datenschutzbestimmungen anonymisiert wiedergegeben:

Nr.	Lage	Kaufdatum	Fläche	Kaufpreis
1	Niederscheyern	06.03.2024	904 m ²	852 €/m ²
2.	Pfaffenhofen	13.12.2024	643 m ²	910 €/m ²
Durchschnittswert			774 m ²	881 €/m ²

Anmerkung | Mit nur zwei Vergleichswerten ist die Durchführung des direkten Vergleichswertverfahrens aufgrund der statistischen Unsicherheiten nicht zielführend. Die dargestellten Verkaufsfälle sind **lediglich informativ** widergegeben.

9.3 Bodenrichtwert

Neben dem Vergleichswertverfahren kann der Bodenwert auch, wie bereits unter Ziffer 9.1 beschrieben, indirekt durch Bodenrichtwerte ermittelt werden. Der Gutachterausschuss hat zum **Stichtag 01.01.2024** Bodenrichtwerte veröffentlicht, die zum Wertermittlungstichtag gültig sind.



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Wertermittlungstichtag 01.01.2024 für die Bodenrichtwertzone 4.3.7 in Pfaffenhofen a.d. Ilm mit ungefährer Lagekennzeichnung des Bewertungsgrundstücks (grüner Kreis).

Pauschaler Ansatz des Bodenrichtwerts zum 01.01.2024 für **gemischte Baufläche im Bodenrichtwertgebiet 4.3.7 der Gemarkung Niederscheyern**, erschließungsbeitragsfrei (ebf):

Bodenrichtwert 925 €/m²

9.3.1 Wertanteil Erschließung

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

9.4 Wertrelevante Abweichungen des Bodenrichtwerts

Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung

Der Bodenrichtwert ist zum Wertermittlungsstichtag rund 18 Monate alt. Seit dem 01.01.2024 sind gemäß Auskunft des Gutachterausschusses Preisrückgänge im Stadtgebiet Pfaffenhofen feststellbar. Der Mittelwert der Kaufpreise im Stadtgebiet inkl. direkt angrenzender Ortsteile liegt bei rd. 0,86 (Rückgang -14 %). Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss und nach Abwägung erfolgt eine

Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung von -15 %.

Anpassung Lage

Das Bewertungsgrundstück weist im Vergleich zum lagetypischen Grundstück der Bodenrichtwertzone infolge der Lage an einer wenig befahrenen Anliegerstraße in Ortsrandnähe positiv abweichende Lagemerkmale auf. In der Gesamtbetrachtung ergibt sich ein kleiner lagevorteil. Nach Abwägung wird zum Ansatz gebracht

eine Lageanpassung von +5 %.

Anpassung Größe/Zuschnitt/sonstige Eigenschaften

Die westlich gelegene Grundstückserschließung zwingt die privaten Freiflächen auf den Osten des Grundstücks. Die eigentlich hochwertigeren westlichen Grundstücksflächen sind auch durch Erschließungsflächen belegt. Nach Abwägung wird zum Ansatz gebracht

eine Anpassung für die Grundstücksausrichtung von -5 %.

9.5 Anpassung Bodenrichtwert

Bodenrichtwert zum 01.01.2024	=	925,00 €/m ²
<u>Anpassung Bodenwertentwicklung</u>	<u>-15,00%</u>	<u>= -138,75 €/m²</u>
zeitlich angepasster Bodenrichtwert		= 786,25 €/m ²
Lage im BRW-Gebiet	5,00%	= 39,31 €/m ²
<u>Zuschnitt/Ausrichtung Grundstück</u>	<u>-5,00%</u>	<u>= -39,31 €/m²</u>
Zeischenwert		= 786,25 €/m ²
angepasster Bodenrichtwert		= 786,25 €/m ²

Anangepasster Bodenrichtwert rd. 786 €/m²

9.6 Ableitung Bodenwert

Flst. 269 800 m² x 786 €/m² = 628.800 €

Bodenwert Flst. 269 rd. 629.000 €

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 hat in seinem aktuellen Immobilienmarktbericht Vergleichsfaktoren (Gebäudefaktoren) veröffentlicht⁵.

Die Vergleichsfaktoren (Mittelwerte) wurden für den gesamten Landkreis ermittelt und beziehen sich auf den Zeitraum von 2020 bis 2022 mit einem Bodenrichtwert von durchschnittlich 473 €/m², einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 49 Jahren sowie einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 569 m² und einer durchschnittlichen Wohnfläche von rd. 152 m².

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

Ableitung des Vergleichsfaktors

Der Gutachterausschuss hat in seinem aktuellen Marktbericht folgende Regressionsgleichung für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht:

Vergleichsfaktor = 2601,84

+ 1,50796	x Grundstücksfläche
- 14,07321	x Wohnfläche (WF)
+ 38,7286	x Restnutzungsdauer
+ 2,4463	x Bodenrichtwert (BRW)

Das Bewertungsgrundstück weist folgende Eigenschaften auf:

- | | |
|---------------------------------------|-----------------------------------|
| - Grundstücksfläche | 800 m ² |
| - Wohnfläche (Wfl.) | 168 m ² |
| - Restnutzungsdauer | 44 Jahre ⁶ |
| - Bodenrichtwert
(nicht angepasst) | 925 €/m ² ⁷ |

⁵ Gutachterausschuss Pfaffenhofen a.d. Ilm, Immobilienmarktbericht 2020 – 2022, Seite 51 ff.

⁶ Siehe Ziffer 4

⁷ Siehe Ziffer 9.5 und 9.7

Vergleichsfaktor = 2601,84

+ 1,50796	x	800 m²
- 14,07321	x	168 m² WF
+ 38,7286	x	44 Jahre
+ 2,4463	x	925 €/m² (BRW)

= rd. 5.027 €/m² Wohnfläche

10.3 Zusätzliche Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse

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

In vorliegendem Bewertungsfall ist eine Anpassung erforderlich, da die Daten des aktuellen Grundstücksmarktberichts auf Daten des Zeitraum 2020 bis 2022 beruhen und seitdem ein Preisrückgang am regionalen Grundstücksmarkt feststellbar ist.

Dies ist auch aus der allgemeinen Marktlage (Ziffer 6.8) zu entnehmen. In Anlehnung an die darin dargestellte Entwicklung am örtlichen Immobilienmarkt, aber auch in telefonischer Rücksprache mit dem Gutachterausschuss, der noch keine detaillierte Auswertung vorgenommen hat, wird nach Abwägung vorgenommen eine

zusätzliche Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse von -7,5 %.

10.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

10.4.1 Instandhaltungsstau, Mängel, Schäden

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

Bei der Berücksichtigung der Wertminderung durch Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden muss berücksichtigt werden, inwieweit Maßnahmen zur Behebung, insbesondere im Hinblick auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes, wirtschaftlich sinnvoll erscheinen. Die Wertminderung des Instandhaltungsstaus entspricht in der Regel nicht den Kosten zur Behebung des Instandhaltungsstaus; diese sind zumeist höher.

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

Für die Ermittlung der Sanierungskosten wird auf Angaben der Fachliteratur zurückgegriffen, namentlich dem Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern BKI sowie auf aktuelle regionale Erfahrungswerte.

Die Fachveröffentlichung BKI Baukosten Gebäude 2022 Altbau beinhaltet für Instandsetzungen vergleichbarer Gebäudetypen (Umbau von Mehrfamilienhäusern) folgende Kostenkennwerte (Kostengruppen 300+400 nach DIN 276 inkl. MwSt.)⁸:

Modernisierung/Vollsanierung 1.135 €/m² Wohnfläche (WF inkl. NUF)

Im Vergleich dazu liegen komplette Innenrenovierung für Wohnräume erfahrungsgemäß zum Wertermittlungsstichtag in einer regional gültigen Kostenspanne von 150 €/m² bis 600 €/m² Wohnfläche, je nach Ausstattung.

Insbesondere unter Abwägung

- der vorgefundenen Schäden und Mängel bei der Außenbesichtigung
- dem allgemein gewonnenen Eindruck bei der Außenbesichtigung
- dem Alter der Heizungsanlage (Heizkessel von 1988)

wird nach Abwägung als Werteinfluss zum Ansatz gebracht ein

Werteinfluss von -300 €/m² Wohnfläche Wohnhaus.

10.5 Rechte und Belastungen

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

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

⁸ BKI Baukosten Gebäude 2022 - Altbau, Seite 324 ff.

10.6 Wertableitung Vergleichswert

Vergleichswertberechnung

WFL (m²) * VW-Ansatz (€/m²) 168 m² x 5.027 €/m² = 844.536 €

(Zusätzliche Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse)

Anpassung gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV (Ziffer 10.3) -7,5 % -63.340 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Instandhaltungsstau, Mängel, Schäden 168 m² x -300 €/m² = -50.400 €

Vergleichswert ohne Berücksichtigung von Rechten und Belastungen 730.796 €

Rechte und Belastungen Abt. II des Grundbuchs

Bleibt ohne Berücksichtigung 0 €

Vergleichswert 730.796 €

Rundungsbetrag (0,03 %) 204 €

Vergleichswert auf Basis des Gebäudewertfaktors rd. **731.000 €**

(entspricht einem Wert von rd. 4.351 € /m² Wohnfläche)

Anmerkung | Das Vergleichswertverfahren auf Basis von Gebäudewertfaktoren von 2020 und 2022 weist eine **eingeschränkte Aussagekraft** auf, da dieser nicht die individuellen Objekteigenschaften berücksichtigen kann und auf bereits älteren Marktdaten aus der Boomphase des örtlichen Immobilienmarkts beruht.

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.

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

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 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 Gutachterausschusses⁹ zur Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten geht von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren aus.

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

Ansatz

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

Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

11.4 Restnutzungsdauer

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

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

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

11.4.1 Berücksichtigung von Modernisierungen Wohnhaus

Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen können zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen. Anlage 2 der ImmoWertV beinhaltet ein Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen.

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Maßnahmen der letzten Jahre

Es sind **keine Modernisierungsmaßnahmen** der letzten 20 Jahren vor dem Wertermittlungsstichtag bekannt.

Fiktiv angenommene Maßnahmen

Das Wohnhaus weist einige Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden auf, sodass aus Sicht der Marktteilnehmer nach Einschätzung folgende Maßnahmen vorrangig zur Disposition stehen:

⁹ Gutachterausschuss LKR Neuburg-Schrobenhausen, Sachwertfaktoren, Bewertungszeitraum 2019/2020

1. Erneuerung des Heizkessels

Bei Ansatz der Modernisierungspunkte wird Bezug genommen auf die ImmoWertV und insbesondere auf die Ausführungen der ImmoWertA, Ziffer II.3.

Punktetabelle gem. Anlage 2 ImmoWertV

	B	C	D	E	F	G	H	I
9	Modernisierungselemente					max. Punkte		bewertet
10	Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung					4	0	
11	Modernisierung der Fenster und Außentüren					2	0	
12	Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)					2	0	
13	Modernisierung der Heizungsanlage					2	2	
14	Wärmedämmung der Außenwände					4	0	
15	Modernisierung von Bädern					2	0	
16	Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen					2	0	
17	Wesentliche Verbesserungen der Grundrissgestaltung					2	0	
18								2

Punktetabelle

Modernisierungspunktzahl	Modernisierungsgrad
0 bis 1 Punkt	= nicht modernisiert
2 bis 5 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 bis 10 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
11 bis 17 Punkte	= überwiegend modernisiert
18 bis 20 Punkte	= umfassend modernisiert

Die Auswertung der angesetzten Modernisierungen ergibt

2 Modernisierungspunkte.

11.4.2 Restnutzungsdauer Bereich Wohnhaus

Wohnhaus im Bestand ohne Modernisierung

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Wertermittlungsjahr	2025
Baujahr Wohnhaus	1989
Gebäudealter	36 Jahre
vorläufige Restnutzungsdauer ohne Modernisierungen	44 Jahre

Wohnhaus inkl. Modernisierung

Die Auswertung der Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrads **führt** gemäß der Punktetabelle Anlage 4, Tabelle 2.1 bis 2.8 aufgrund der vergleichsweise geringen Modernisierungspunkte und dem vergleichsweise jungen Gebäudealter **zu keiner Verlängerung der Restnutzungsdauer.**

Es wird zum Ansatz gebracht eine

Restnutzungsdauer von 44 Jahren.

11.5 Rohertrag

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

11.5.1 Mietsituation Wertermittlungsstichtag

Wohnhaus

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

11.5.2 Mietspiegel

Die Stadt Pfaffenhofen a.d. Ilm hat im Jahr 2024 den Mietspiegel neu erstellt.

Er basiert auf 2.197 Datensätzen, die im April/Mai 2024 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten durch schriftliche Befragung erhoben wurden.

Es handelt sich um einen qualifizierten Mietspiegel gemäß § 558 d BGB. Er tritt am 01.10.2024 in Kraft und ist bis 30.09.2026 gültig.

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

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

MIETSPIEGEL 2024



– Auswertung –

Objektname: **Fasanenweg 9, Niederscheyern** Wohnfläche: **160 m²**
 Baujahr: **1989** Basismiete pro m²: **8,01 €/m²**

Wertsteigerungsursachen

Art und Ausstattung des Wohnraums

+4 %

Einfamilienhaus (mit und ohne Einliegerwohnung),
 Doppelhaushälfte, Reihenhaus

[+2%]

Balkon, Loggia, (Dach-)Terrasse vorhanden

[+2%]

Energetische und sonstige Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungsmaßnahmen finden nur Berücksichtigung, wenn die Wohnung vor 1995 errichtet wurde und seit 2010 bauliche Maßnahmen durchgeführt worden sind, die zu einer wesentlichen Gebrauchswertverhöhung der Wohnung im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führten (keine Instandhaltungs- oder Renovierungsarbeiten!).

±0 %

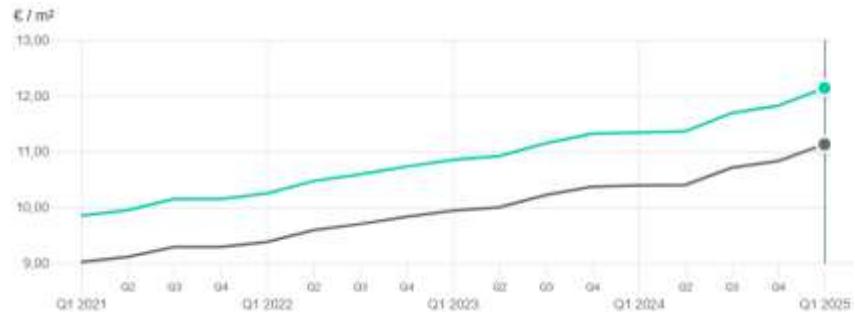
keine zutreffenden Optionen ausgewählt

Wertlage	Ortsteile	-3%												
	die Kernstadt umgebende Ortsteile: Eberstetten, Förbach, Haimpertshofen, Heißmanning, Streitdorf, Niederscheyern, Weihern (ohne EcoQuartier) [-3%]	[-3%]												
	Summe der Zu- und Abschläge	+1%												
Wertlage	Ortsteile	-3%												
	die Kernstadt umgebende Ortsteile: Eberstetten, Förbach, Haimpertshofen, Heißmanning, Streitdorf, Niederscheyern, Weihern (ohne EcoQuartier) [-3%]	[-3%]												
	Summe der Zu- und Abschläge	+1%												
— Endergebnis der Vergleichsmietenberechnung —														
	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m²	8,09 €/m ²												
	Durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete	1.294,40 €												
	Preisspanne in Euro pro m²	6,71 € – 9,47 €/m ²												
	Preisspanne	1.074,35 € – 1.514,45 €												
11.5.3 Marktberichte und Markt- recherchen Wohnhäuser														
<u>IVD - Wohnungsmieten</u> Gemäß dem IVD-Preisspiegel Bayern ¹⁰ vom Frühjahr 2025 werden für Doppelhaushälften in Abhängigkeit zum jeweiligen Wohnwert ¹¹ Durchschnittspreise (Nettokalt-Mieten) für Bestandsmieten und bei Neuvermietung genannt. Einfamilienhäuser wurden nicht ausgewertet.														
Doppelhaushälften in Pfaffenhofen a.d. Ilm (bezogen auf 125 m ² für Bestandsbauten inkl. Garage, bzw. 140 m ² Wohnfläche für Neubauten;)														
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Wohnwert</th> <th style="text-align: center;">Bestand</th> <th style="text-align: center;">Neubau</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">einfach</td> <td style="text-align: center;">1.200 €</td> <td style="text-align: center;">€</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">mittel</td> <td style="text-align: center;">1.480 €</td> <td style="text-align: center;">1.680 €</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">gut</td> <td style="text-align: center;">1.680 €</td> <td style="text-align: center;">1.780 €</td> </tr> </tbody> </table>			Wohnwert	Bestand	Neubau	einfach	1.200 €	€	mittel	1.480 €	1.680 €	gut	1.680 €	1.780 €
Wohnwert	Bestand	Neubau												
einfach	1.200 €	€												
mittel	1.480 €	1.680 €												
gut	1.680 €	1.780 €												
<u>Internetportale</u> In den einschlägigen Internetportalen werden zum Wertermittlungsstichtag folgende marktüblichen Nettokaltmieten ausgewiesen.														

¹⁰ IVD Preisspiegel Bayern, Frühjahr 2025, Seite 64¹¹ Der **einfache Wohnwert** ist gekennzeichnet durch eine Vorort-Lage, Ortskern kann mit einem Bus erreicht werden, Baujahr ca. 1960, einfache Ausstattung, normale RaumauflistungAls **mittlerer Wohnwert** gilt in reinen Wohngebietslagen mit durchschnittlicher Ausstattung und guten Verkehrsanbindungen (öffentl.)Der **gute Wohnwert** wird durch villenähnliche Bebauung und guter Ausstattung mit gehobenem Niveau in einer bevorzugten Gegend definiert

Immoscout24.de (Q1/2025)

Häuser Fasanenweg $\varnothing 12,14 \text{ €/m}^2$
 Häuser in Pfaffenhofen a.d. Ilm allgemein $\varnothing 11,13 \text{ €/m}^2$

Wohnungsboerse.de für 2025 (Jahresdurchschnitt bis Stichtag)

Das Internetportal „wohnungsboerse.net“ weist für Pfaffenhofen a.d. Ilm aus Immobilienanzeigen folgende Durchschnittswerte aus:

Häuser – Wohnfläche 150 m² 2025 $\varnothing 13,00 \text{ €/m}^2$ p. M.

11.5.4 Marktüblicher Mietansatz

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

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

Insbesondere unter Abwägung und Annahme von

- Lage (gute/sehr gute Wohnlage in Pfaffenhofen)
- Art/Größen (EFH mit 2 Garagen und ca. 168 m² WF)
- Ausstattung (Wohnhaus durchschnittlich)
- Beschaffenheit (Wohnhaus durchschnittlich)
- Energiestandard (überwiegend nicht mehr aktuell)
- ortsüblicher Miete (Beachtung der Grenze zur Mietpreisüberhöhung nach BGB)

kommt folgende marktüblich erzielbarer Rohertrag zum Ansatz:

Nr.	Lage/Einheit	Nutzung	Fläche Wohnen	Mietansatz €/m ² mtl.	marktüblicher Ertrag mtl. €
1	Wohnhaus (EFH)	Wohnen inkl. Garagen	168	11,25 €/m ²	1.890 €
Gesamtertrag (JRoE) p. a.					22.680 €

11.6 Bewirtschaftungskosten

11.6.1 Betriebskosten

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

11.6.2 Verwaltungskosten

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

Wohnflächen

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

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

Gewählte Ansätze

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

Wohnhaus 359 € p. a.

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

11.6.3 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 Nutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten (§ 32, Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV).

Wohnflächen

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

Gewerblich genutzte Flächen

Anlage 3 ImmoWertV empfiehlt bei gewerblicher Nutzung:

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

Garagen- oder Einstellplatz

Anlage 3 der ImmoWertV empfiehlt einen Ansatz von 106 € pro Stellplatz p.a.

Ansätze

Ansatz
Es werden in Ansatz gebracht

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

11.6.4 Mietausfallwagnis

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

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Wohnflächen/gewerblich genutzte Flächen

Gemäß Anlage 3 ImmoWertV können als Mietausfallwagnis angesetzt werden:

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

Ansatz

Es handelt sich um eine reine Wohnnutzung. Als Mietausfallwagnis werden angesetzt

2 % des Rohertrages.

11.7 Liegenschaftszinssatz (LZ)

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

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

Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss hat in seinem Marktbericht Liegenschaftszinssatz-Empfehlungen für Ein-/Zweifamilienhäuser veröffentlicht, basierend auf einer Datenbasis aus dem Zeitraum zwischen 2020/2022¹² in Abhängigkeit vom Mietertrag zum 01.01.2023:

monatl. Nettokaltmiete	Mittelwert	Standardabweichung
< 7,00 €/m ²	0,37 %	0,80
>= 7,00 €/m ²	0,94 %	1,17

Für das Bewertungsobjekt wurde ein Mietansatz von über 7 €/m² ermittelt. An anderer Stelle im Marktbericht¹³ wird für den Landkreis eine Zinsspanne von -0,94 bis 2,98 % angegeben.

¹² Gutachterausschuss Pfaffenhofen a.d.Im, Grundstücksmarktbericht 2020/2022, Seite 61

¹³ Gutachterausschuss Pfaffenhofen a.d.Im, Grundstücksmarktbericht 2020/2022, Seite 60

Die o. g. Daten basieren auf Verkaufsfällen mit folgenden typischen Objekteigenschaften:

	Mittelwert	Spanne
1. mittlerer Bodenrichtwert	432 €/m ²	130 - 1.050 €/m ²
2. Restnutzungsdauer	44 Jahre	23 - 67 Jahre
3. Grundstücksgröße	502 m ²	132 - 1.005 m ²
4. Wohnfläche	143 m ²	98 - 240 m ²

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

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

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

Literatur - Wohnhaus

In der Literatur¹⁴ werden folgende Liegenschaftszinssatzspannen empfohlen:

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

Der IVD¹⁵ empfiehlt allgemein folgende Liegenschaftszinssatzspannen:

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

Im bundesdeutschen Vergleich liegen die regionalen Liegenschaftszinssätze regelmäßig am unteren Ende, teils auch unterhalb der angegebenen Spannen.

Ansatz

Insbesondere unter Würdigung

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

ergibt sich nach Abwägung ein

Liegenschaftszinssatz von 2,25 %.

¹⁴ Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Seite 1674 ff.

¹⁵ "Empfehlungen für Liegenschaftszinssätze" "Fachreferat Sachverständige" im Immobilienverband Deutschland e. V. (IVD) vom 01.01.2024

11.8 Zusätzliche Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse

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

11.9 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.

11.9.1 Instandhaltungsstau, Mängel, Schäden

In Ziffer 10.4.1 wurde ermittelt ein

Werteinfluss von -300 €/m² Wohnfläche Wohnhaus.

11.10 Rechte und Belastungen Abt. II im Grundbuch

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

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

11.11 Wertableitung im Ertragswertverfahren

Ertragsansätze

Jahresrohertrag (JRöE) rd. **22.680 €**

Kostenansätze

verbleibende Betriebskosten	keine				-
Verwaltungskosten	pauschal				= 359 €
Mietausfallwagnis	2,00 %	von	22.680 € (JRöE)		= 454 €
Instandhaltungskosten Wohnhaus	168 m ²	x	14,00 €/m ²		= 2.352 €
Instandhaltungskosten Garagen	2 Stpl.	x	106,00 €/Stpl.		= 212 €
Bewirtschaftungsk. insges. rd.	14,89 %	von	22.680 € (JRöE)		3.377 €

Objektspezifische und wirtschaftliche Ansätze

Liegenschaftszinssatz (LGZ)	2,25 %	
Restnutzungsdauer (RND)	44 Jahre	

Barwertfaktor nach ImmoWertV **27,75**

Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag (JRöE)		22.680 €
abzgl. nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten		= -3.377 €

Jahresreinertrag (JReE) **19.303 €**

abzgl. Anteil Bodenwert am Reinertrag	-2,25 %	von	629.000 €	=	-14.153 €
Anteil des Gebäudes am Reinertrag					5.150 €
Gebäudeertragswert	5.150 €	x	27,75	=	142.913 €
<u>zuzüglich Bodenwert</u>					629.000 €
vorläufiger Ertragswert					771.913 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden	168 m ²	x	-300 €/m ²	=	-50.400 €
Ertragswert ohne Berücksichtigung von Rechten und Belastungen					721.513 €

Rechte und Belastungen in Abt. II des Grundbuchs

Bleibt ohne Berücksichtigung					-
Ertragswert					721.513 €
Rundungsbetrag		-(0,07 %)			487 €
Ertragswert				rd.	722.000 €

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 der Wertermittlung dieses Grundstücks grundsätzlich **das vorrangig wertbestimmende Verfahren**, 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 Raumseinheit 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 sachverständlich 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 sachverständlich einzustufen.

Wohnhaus

Für das Wohnhaus wurde in sachverständiger Auswertung ermittelt eine gewichtete

Standardstufe von 2,5¹⁶

Garage

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

Standardstufe 4,5.

Anmerkung | Aufgrund der nur möglichen Besichtigung von außen, basiert die Ermittlung der Standardstufe teilweise auf Annahmen.

12.4 Gesamtnutzungsdauer

In Ziffer 11.3 wurde ermittelt eine

Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

12.5 Berücksichtigung von Modernisierungen

siehe hierzu auch Ziffer 11.4.1.

12.6 Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

In Ziffer 11.4.2 wurde ermittelt eine

Restnutzungsdauer von 44 Jahren.

(entspricht einer linearen Alterswertminderung von -45 %)

¹⁶ Standardstufe 1 = sehr einfacher, Standardstufe 5 = stark gehoben

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 eine Mischung der NHK-Gebäudetypen 1.01 (KG, EG, DG) und 1.33 (UG bzw. EG, OG, DG).

Anteil Typ 1.01 – Einfamilienhaus (KG, EG, DG) mit Standardstufe 2,5

Kostenkennwert für Standardstufe 2 725 €/m² BGF
Kostenkennwert für Standardstufe 3 835 €/m² BGF

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

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

wurde nach sachverständiger Abwägung folgender Kostenkennwert ermittelt:

Kostenkennwert Typ 1.01 834 €/m² BGF

Anteil Typ 1.33 – Einfamilienhaus

(UG bzw. EG, OG, DG) mit Standardstufe 2,5

Kostenkennwert für Standardstufe 2 870 €/m² BGF
 Kostenkennwert für Standardstufe 3 1.000 €/m² BGF

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

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

wurde nach sachverständiger Abwägung folgender Kostenkennwert ermittelt:

Kostenkennwert Typ 1.31 938 €/m² BGF

Garage

Es handelt sich um eine Doppelgarage in Massivbauweise.

Typ 14.1 - Einzel-/Mehrfachgarage

Massivgarage KG, EG (Standardstufe 4,5)

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

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

Es handelt sich um eine zweigeschossige Doppelgarage und zusätzlichem Dachgeschoss (begehbar über das Wohnhaus, lt. Plandarstellung). Dies führt im Vergleich zu (bei Garagen üblichen) eingeschossigen Ausführungen zu einer Verringerung des Herstellungskostenansatzes in Bezug auf die BGF, da sich z. B. die Herstellungskosten für die Fundamente oder das Dach anstatt auf ein Geschoß auf drei Geschosse verteilen.

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

Kostenkennwert Typ 14.1 **540 €/m² BGF**
(dreigeschossige Ausführung)

Sonstige bauliche Anlagen

Die sonstigen baulichen Anlagen sind in Ziffer 4.7 beschrieben und insgesamt in durchschnittlichem Standard ausgeführt. Der **Zeitwert** der Einzelkomponenten wird pauschal geschätzt:

Bauliche Anlage	geschätzter Zeitwert
1. Eingangspodium/Treppe	1.500 €
2. Balkon Süd (nur auskragender Teil)	3.700 €
3. Balkon West (nur auskragender Teil)	5.500 €
4. Kellerlichtschächte	1.100 €
5. Zwerchhaus Süd	enthalten im BGF-Ansatz
6. Gartenhütte (geschätzt)	2.000 €
7. Terasse inkl. Überdachung	12.000 €
Summe	25.800 €

Der Zeitwert der sonstigen baulichen Anlagen rd. 26.000 €.

Außenanlagen

Die Außenanlagen sind in Ziffer 4.8 näher beschrieben. Sie weisen einen durchschnittlichen Standard auf.

In der Fachliteratur¹⁷ werden für einfache bis durchschnittliche Außenanlagen pauschale Wertansätze in einer Spanne von 2 bis 6 % des Sachwerts der baulichen Anlagen empfohlen.

Der Gutachterausschuss wendet zur Ableitung der Sachwertfaktoren einen Pauschalansatz von 5 % an.

Nach Abwägung werden zum Ansatz gebracht

5 % der baulichen Anlagen.

¹⁷ Tillmann/Kleiber/Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts, 2. Auflage, 2017, Seite 332

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 2021 = 100,0):

Baukostenindex, 2010 Ø	70,8
Baukostenindex, I. Quartal 2025	132,6

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

Der Gutachterausschuss hat für den gesamten Landkreis eine Regressionsgleichung zur Ableitung des Sachwertfaktors für Ein- und Zweifamilienhäuser (Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser) veröffentlicht¹⁸.

Die Regressionsgleichung basiert insgesamt 180 Kauffällen mit folgenden statistischen Daten:

Stichprobe Sachwertfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser 2020-2022
Anzahl ausgewerteter Kauffälle (nach Ausreißerbereinigung): 180

Merkmal	Bereich	Mittelwert	Standardabweichung
Kaufzeitpunkt (= Auswertungszeitraum)	2020-2022		
vorläufiger Sachwert	234.967 – 911.258 €	516.625 €	147.865 €
Lage (BRW)	150 – 1.420 €/m ²	495 €/m ²	191 €/m ²
Restnutzungsdauer	18 - 75 Jahre	49 Jahre	15 Jahre
Grundstücksgröße	196 - 993 m ²	550 m ²	200 m ²
Wohnfläche	67 – 250 m ²	147 m ²	35 m ²
Sachwertfaktor	0,79 – 1,86	1,20	0,24

¹⁸ Gutachterausschuss Pfaffenhofen, Immobilienmarkbericht 2020 – 2022, Seite 43

Regressionsgleichung für Sachwertfaktor

$$\text{SW-Faktor} = +1,465 - 0,00000068 \times \text{vorl. Sachwert} + 0,00415 \times \text{Restnutzungsdauer} - 0,000266 \times \text{Flächenumsatz Grundstück}$$

Objektdaten

vorl. Sachwert 1.075.767 € (siehe Ziff. 12.12 „vorl. Sachwert“)
 Restnutzungsdauer 44 Jahre (siehe Ziffer 11.4.2)
 Grundstücksfläche 800 m² (siehe Ziffer 1.1)

Ansatz Regressionsgleichung Bewertungsgrundstück

$$\text{SW-Faktor} = +1,465 - 0,00000068 \times 1.075.767 € + 0,00415 \times 44 \text{ Jahre} - 0,000266 \times 800 \text{ m}^2$$

$$\text{SW-Faktor}_{\text{GAA}} = 0,70$$

Gewählter Ansatz

Der Sachwertfaktor basiert auf Vergleichsobjekten mit Eigenschaften (siehe weiter oben), welche grundsätzlich gut mit dem Bewertungsgrundstück übereinstimmen. Hinsichtlich der allgemeinen Verhältnisse am örtlichen Immobilienmarkt sind seit 2022 Änderungen eingetreten.

Insbesondere unter Berücksichtigung

- der Lage des Bewertungsgrundstücks
- der Besonderheiten des Bewertungsgrundstücks
- des überdurchschnittlichen Ausstattungsstandards
- der großen Wohnfläche
- dem regionalen Preisgefüge
- der Lage am örtlichen Immobilienmarkt zum Wertermittlungsstichtag im Vergleich zu 2020-2022 (siehe auch Ziffer 6.8)

wird nach Abwägung ein

Sachwertfaktor von 0,725 (-27,5 %)

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

12.9 Zusätzliche Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse

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

12.10 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.

12.10.1 Instandhaltungsstau, Mängel, Schäden

In Ziffer 10.4.1 wurde ermittelt ein

Werteinfluss von -300 €/m² Wohnfläche Wohnhaus.

12.11 Rechte und Belastungen Abt. II im Grundbuch

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

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

12.12 Wertableitung im Sachwertverfahren

Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag (Baukosten gem. NHK 2010)

BGF Wohnhaus - Typ 1.01	181 m ²	x	834 €/m ²	150.954 €
BGF Wohnhaus - Typ 1.31	171 m ²	x	938 €/m ²	160.398 €
BGF Garage	95 m ²	x	540 €/m ²	51.300 €
Normalherstellungskosten 2010				362.652 €
./. Baukostenindex	2010 (2021=100)		70,8	
x Baukostenindex	I. Quartal 2025		132,6	
entspricht Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag				679.204 €
abzgl. Alterswertminderung (linear)			-41 %	-278.474 €
Sachwert der baulichen Anlagen - ohne sonst. baul. Anlagen und Außenanlagen				400.730 €

Außenanlagen, sonstige bauliche Anlagen

zzgl. sonstige bauliche Anlagen				26.000 €
zzgl. Außenanlagen	5 %	von	400.730 €	20.037 €
Sachwert der baulichen Anlagen				446.767 €

Bodenwert

zzgl. Bodenwert				629.000 €
vorläufiger Sachwert				1.075.767 €
Sachwertfaktor	0,725	-(27,50 %)		-295.836 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert				779.931 €
Anpassung gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV	1,00	(0,00 %)		0 €
				779.931 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Instandhaltungsstau, Mängel, Schäden	168 m ² WF	x	-300 €/m ²	-50.400 €
Sachwert ohne Berücksichtigung von Rechten und Belastungen				729.531 €

Rechte und Belastungen Abt. II des Grundbuchs

Bleibt ohne Berücksichtigung			-
Sachwert			729.531 €
Rundungsbetrag	(0,06 %)		469 €
Sachwert		rd.	730.000 €

13 Zusammenfassung und Fazit

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

Vergleichswert auf Basis Gebäudewertfaktoren	731.000 €
Ertragswert	722.000 €
Sachwert	730.000 €

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

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

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

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

Fazit

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

Das Ertragswertverfahren dient daher der Plausibilisierung und Überprüfung des Sachwerts. Er weicht aber nur marginal vom Sachwert ab, so dass dieser den Sachwert verifiziert.

Auch der Vergleichswert auf Basis der Gebäudewertfaktoren weicht ebenfalls kaum ab vom ermittelten Sachwert und verifiziert diesen ebenso. Aufgrund der etwas veralteten Datenbasis aus den Jahren 2020 bis 2022, der allgemein gehaltenen Eingangsgröße zum Gebäudewertfaktor und der Nichtberücksichtigung der Grundstücksbesonderheiten ist dieser jedoch weniger aussagekräftig.

14 Ergebnis

Für das Bewertungsgrundstück

- Flurstück Nr. 269 der Gemarkung Niederscheyern
- eingetragen im Grundbuch von Niederscheyern, Blattstelle 818
- unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses

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

730.000 €

(in Worten | siebenhundertdreißigtausend Euro).

14.1 Vorteile vs. Nachteile / Chancen vs. Gefahren

Vorteile/Chancen	Nachteile/Gefahren
<ul style="list-style-type: none">- ruhige Wohnlage in bevorzugter Wohnlage in der Nähe des Ortsrands	<ul style="list-style-type: none">- Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden gegeben- Heizungsanlage am Ende der Nutzungsdauer angelangt

15 Vermeintliches Zubehör

Vermeintliches Zubehör konnte **nicht vorgefunden** werden.

16 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, 14.07.2025

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

Inhaltsverzeichnis Anlagen

1	Fotodokumentation	1
2	Auszug aus der Regionalkarte	3
3	Auszug aus der Umgebungskarte	4
4	Auszug aus der Ortskarte	5
5	Auszug aus dem Katasterkartenwerk	6
6	Amtliches Luftbild	7
7	Grundriss Kellergeschoß (KG)	8
8	Grundriss Erdgeschoß (EG)	9
9	Grundriss Dachgeschoß (DG)	10
10	Gebäudeschnitt Wohnhaus und Garage	11
11	Ansichten West und Ost	12
12	Ansichten Süd und Nord	13

Ansicht des Bewertungsgrundstücks aus nordwestlicher Richtung von der Straße aus gesehen

Bei der Grundstücksbebauung handelt es sich um ein Einfamilienhaus von 1989 mit Doppelgarage

Die Objektbesichtigung war nur möglich von öffentlichen Flächen.

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.



Ansicht aus Richtung Südwesten von der Straße



Frontalansicht West



1 Fotodokumentation

Einblick in den Garten
und Terrassenbereich



Schadhafte Stellen beim
Sockelputz



Blick nach Richtung Süden etwa von der südwestlichen Grundstücks-
grenze.

Die Flächen im Vorder-
grund sind bebaubare
Parzellen. Mit einer künf-
tigen Bebauung dieser
Flächen ist zu rechnen.

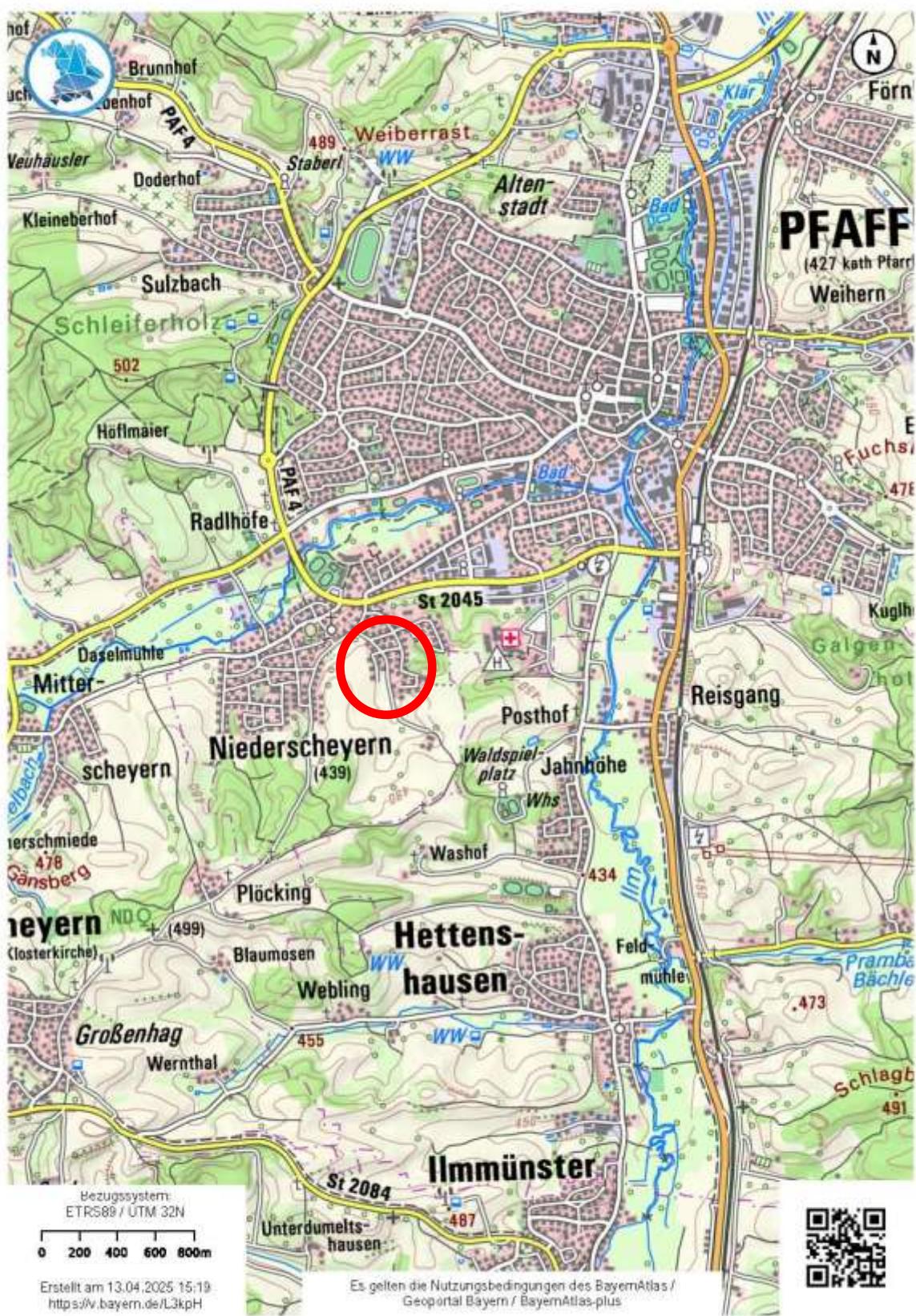


Norden ▲



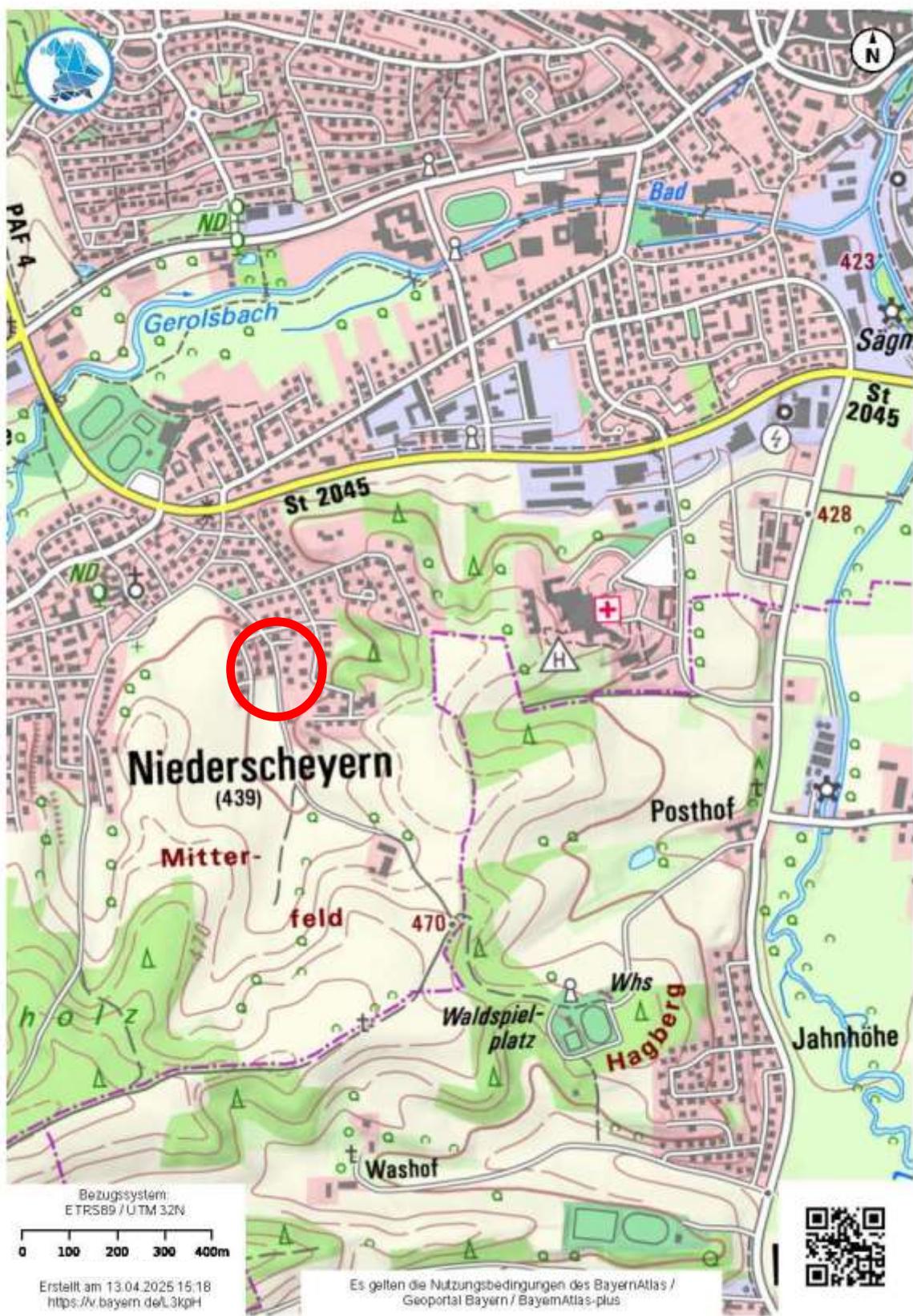
2 Auszug aus der Regionalkarte

Norden ▲



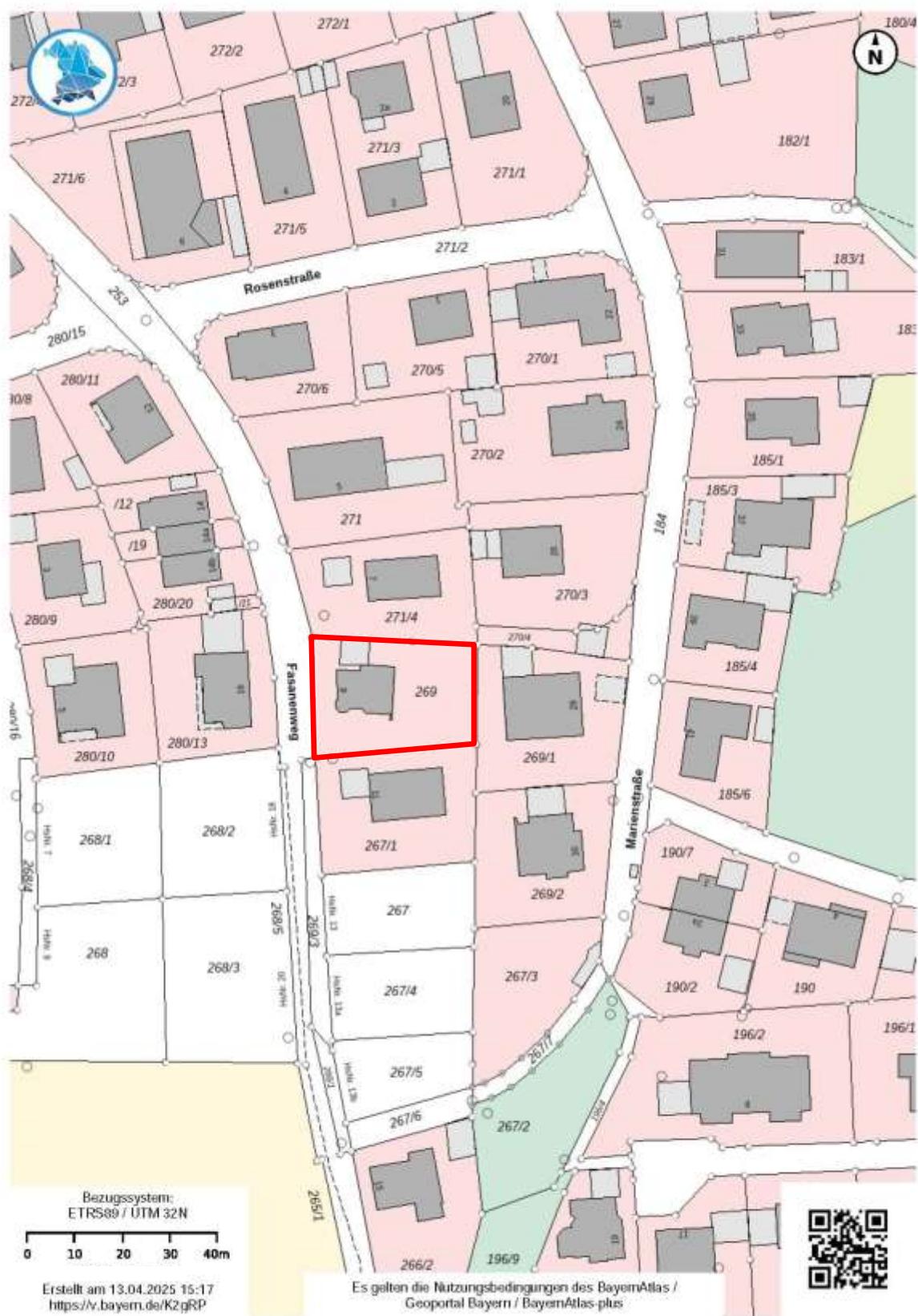
3 Auszug aus der Umgebungskarte

Norden ▲



4 Auszug aus der Ortskarte

Norden ▲



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

5 Auszug aus dem Katasterkartenwerk

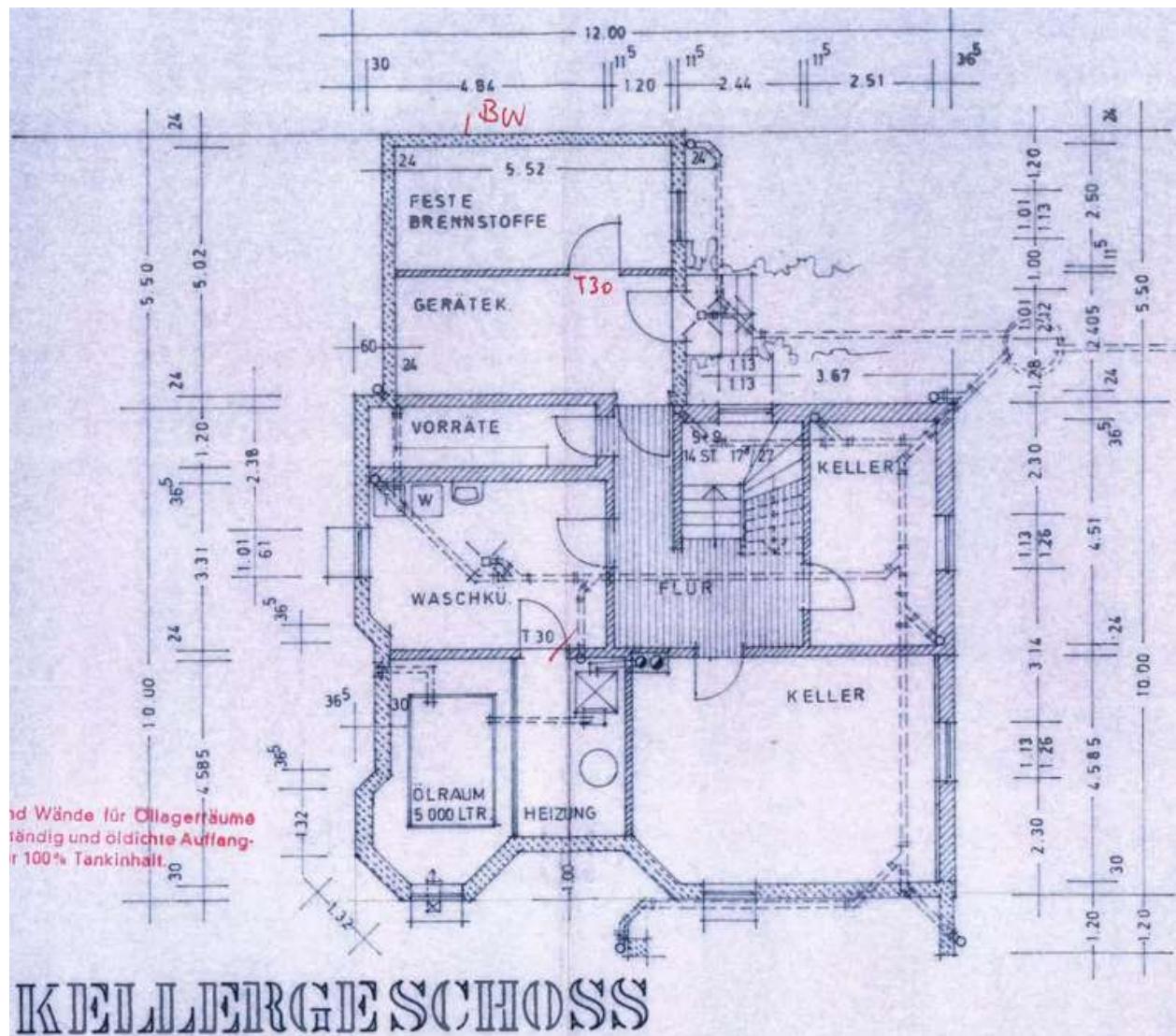
Norden ▲



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, GeoBasis-DE / BKG 2019 – Daten verändert

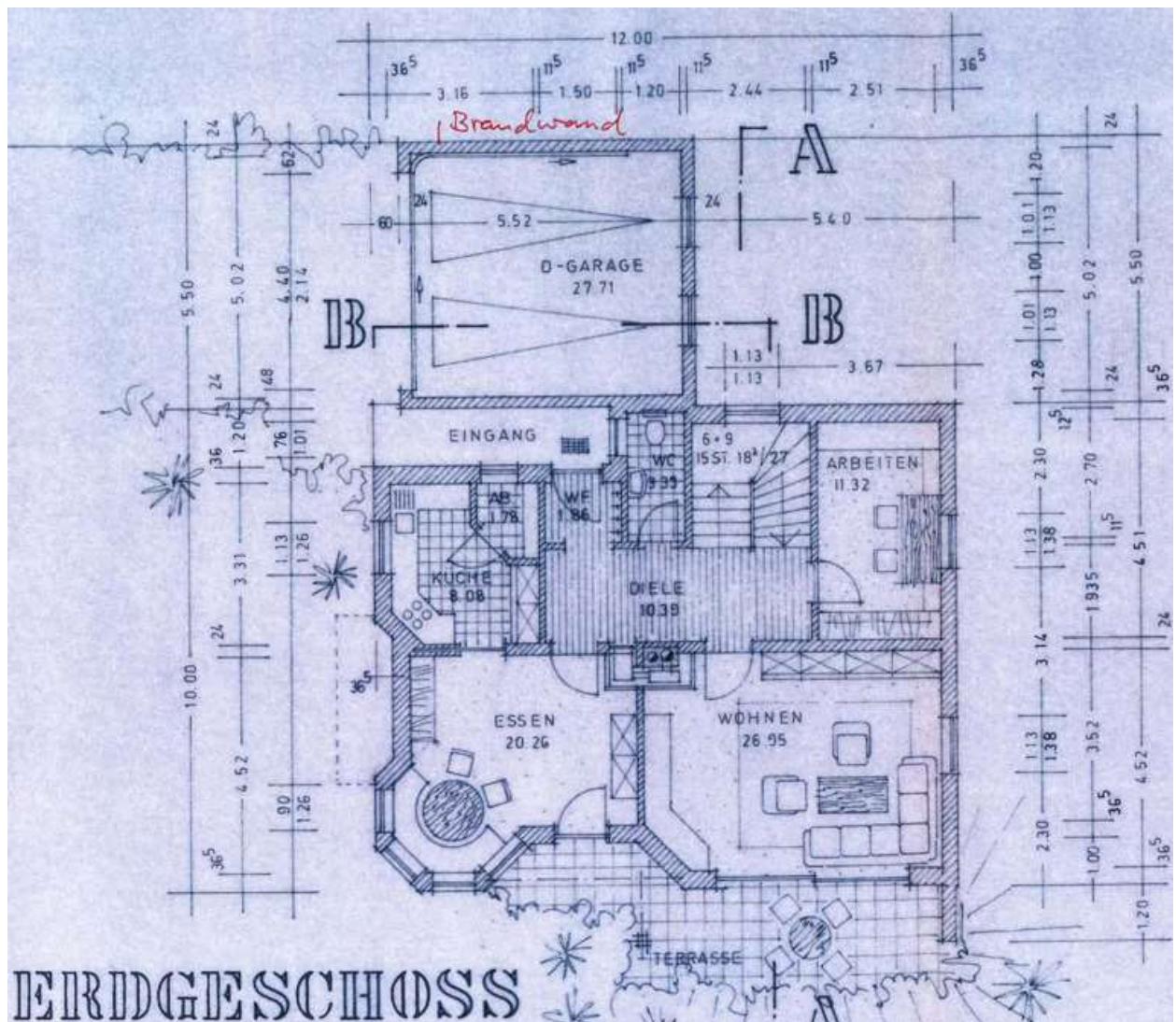
6 Amtliches Luftbild

Norden ▲



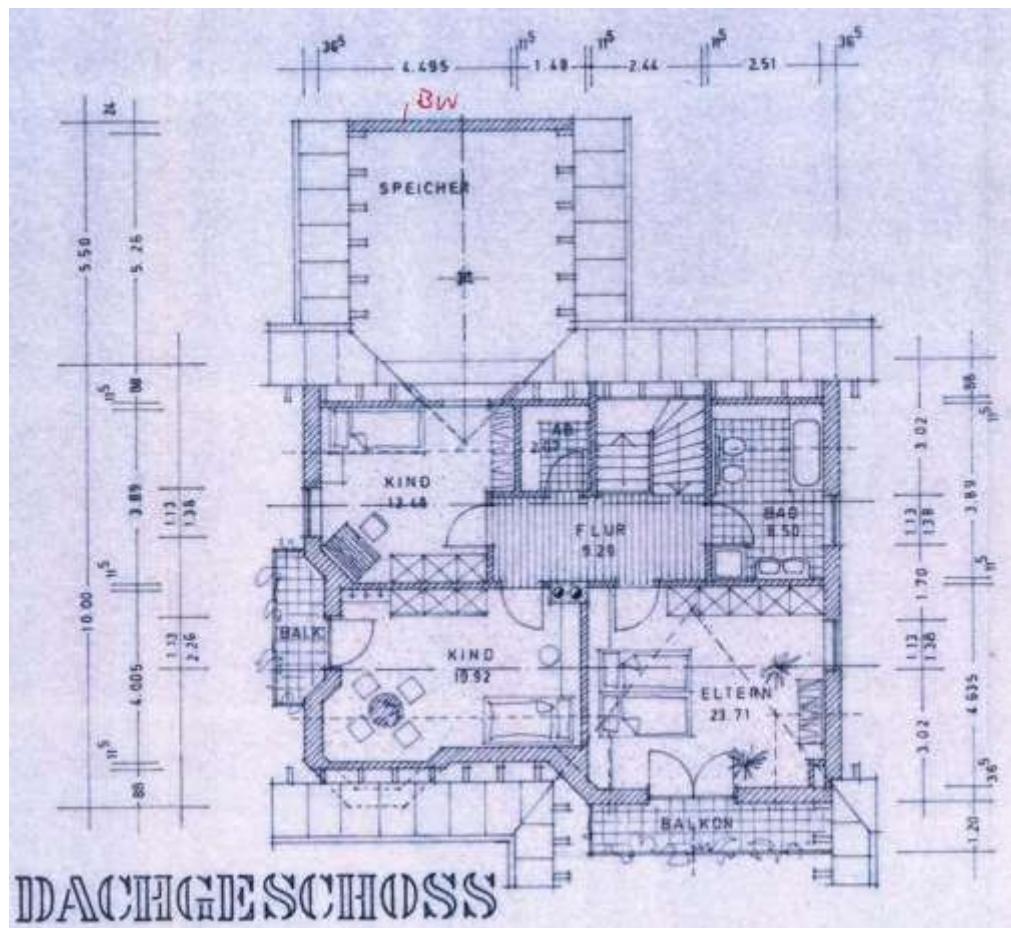
7 Grundriss Kellergeschoß (KG)

Norden ▲

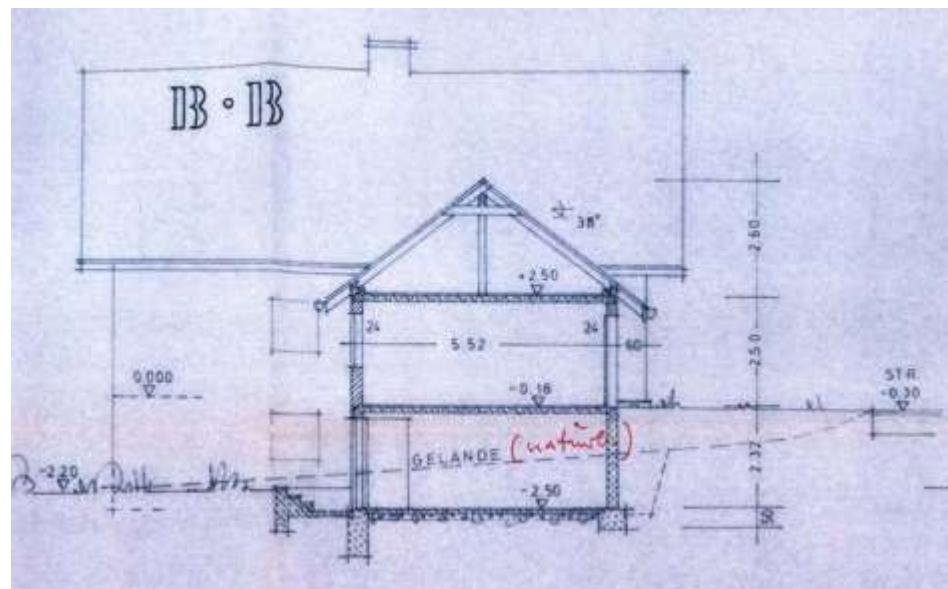
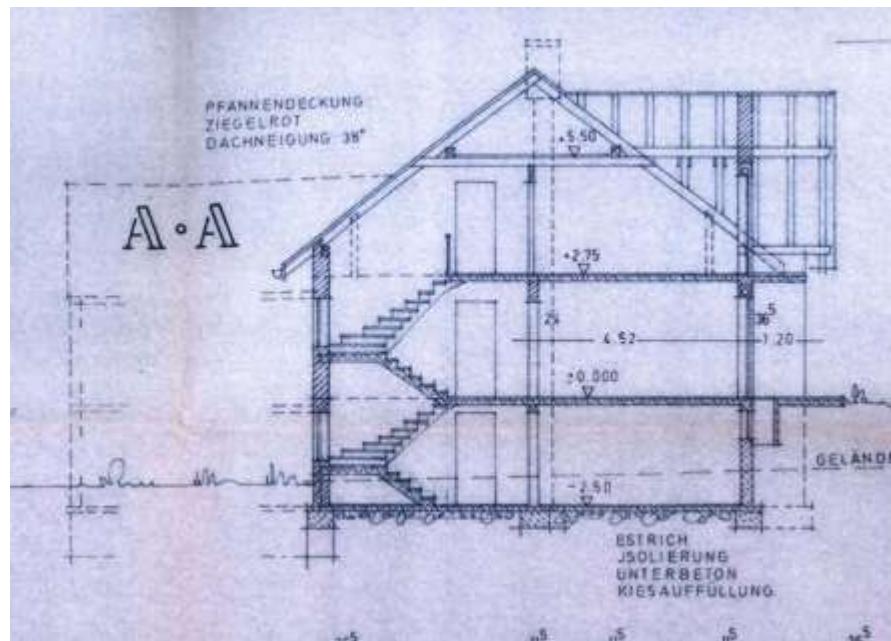


8 Grundriss Erdgeschoss (EG)

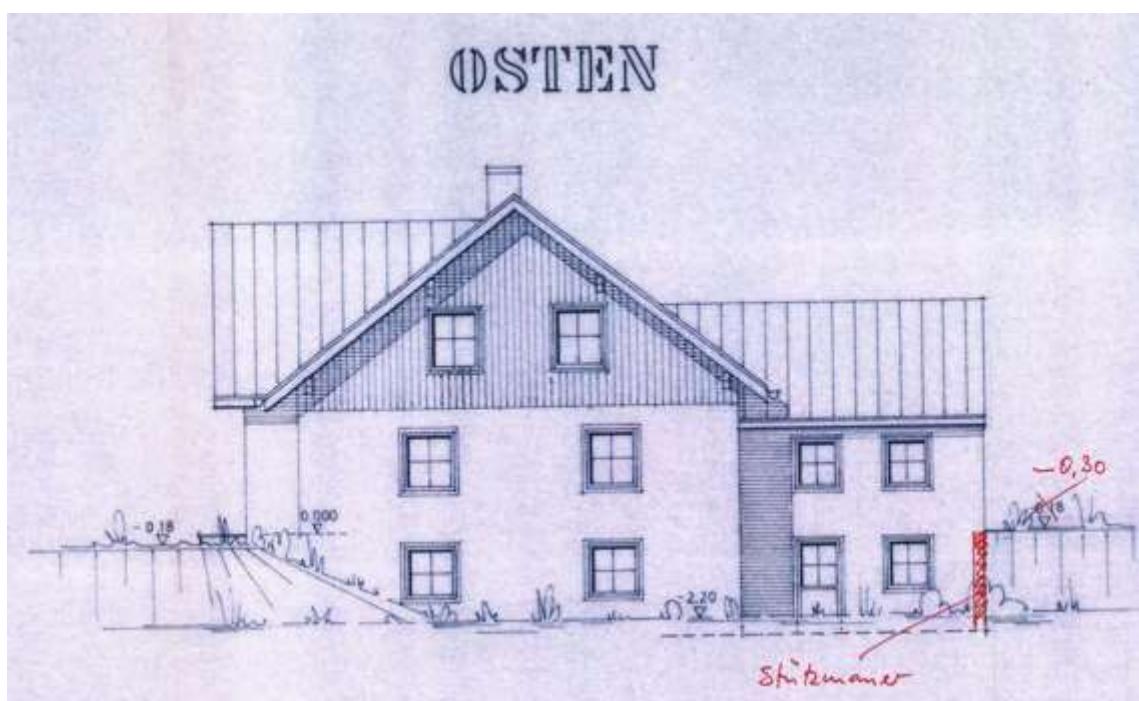
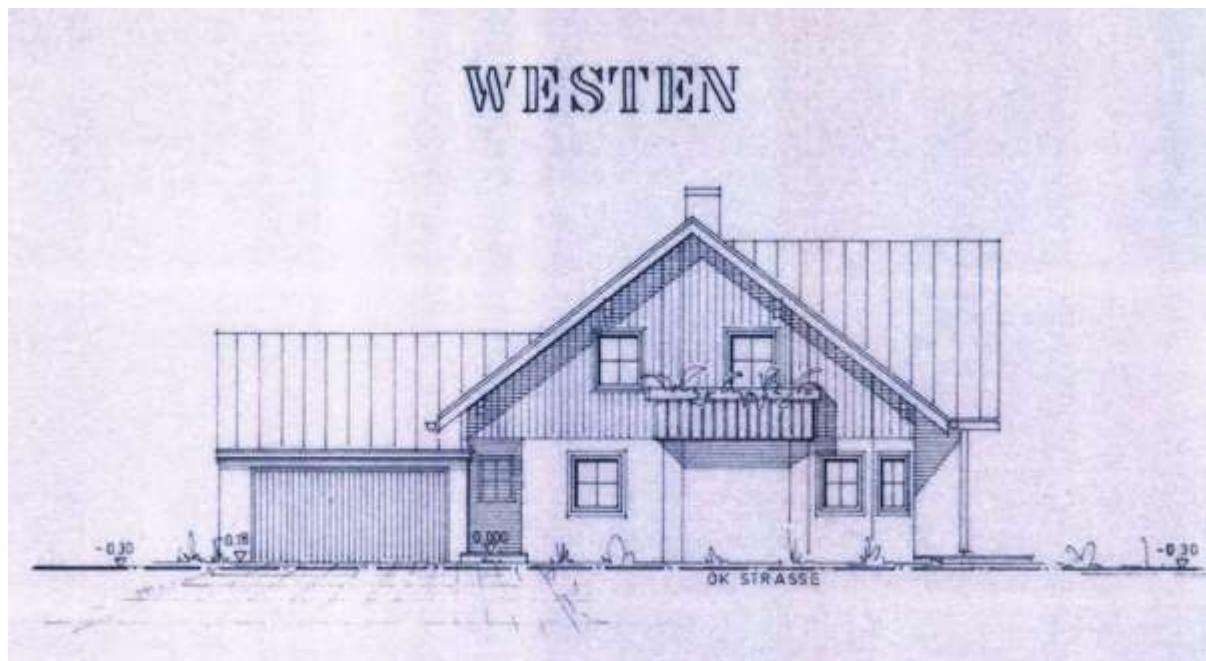
Norden ▲



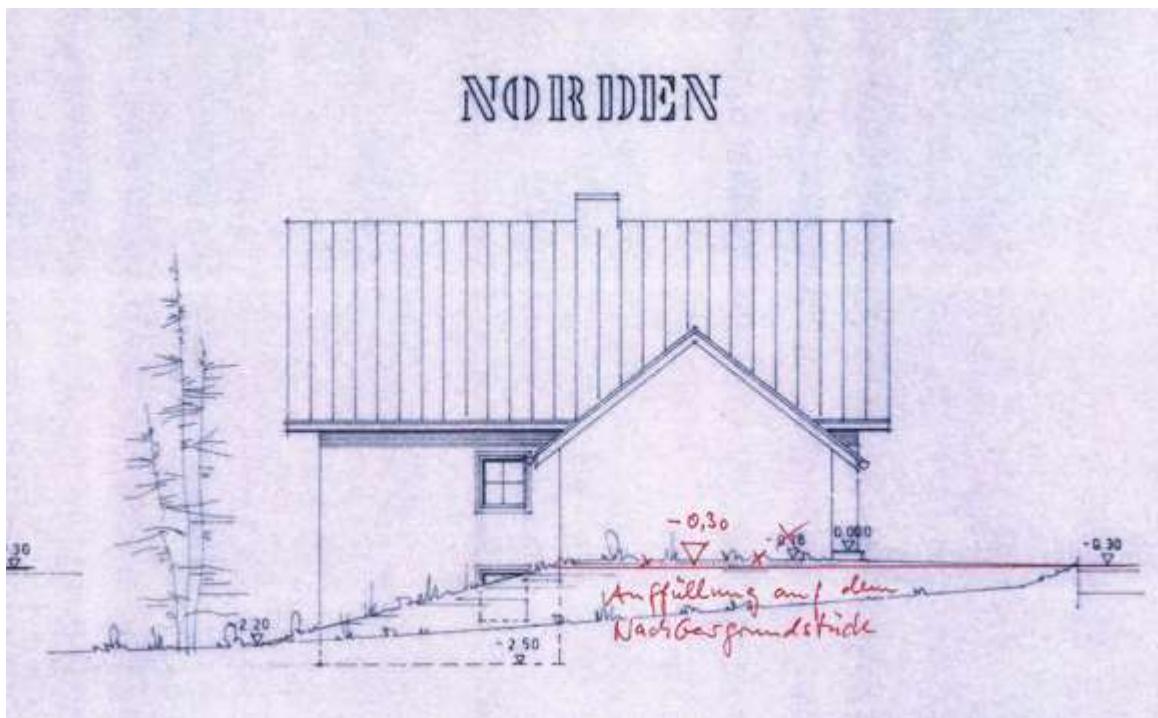
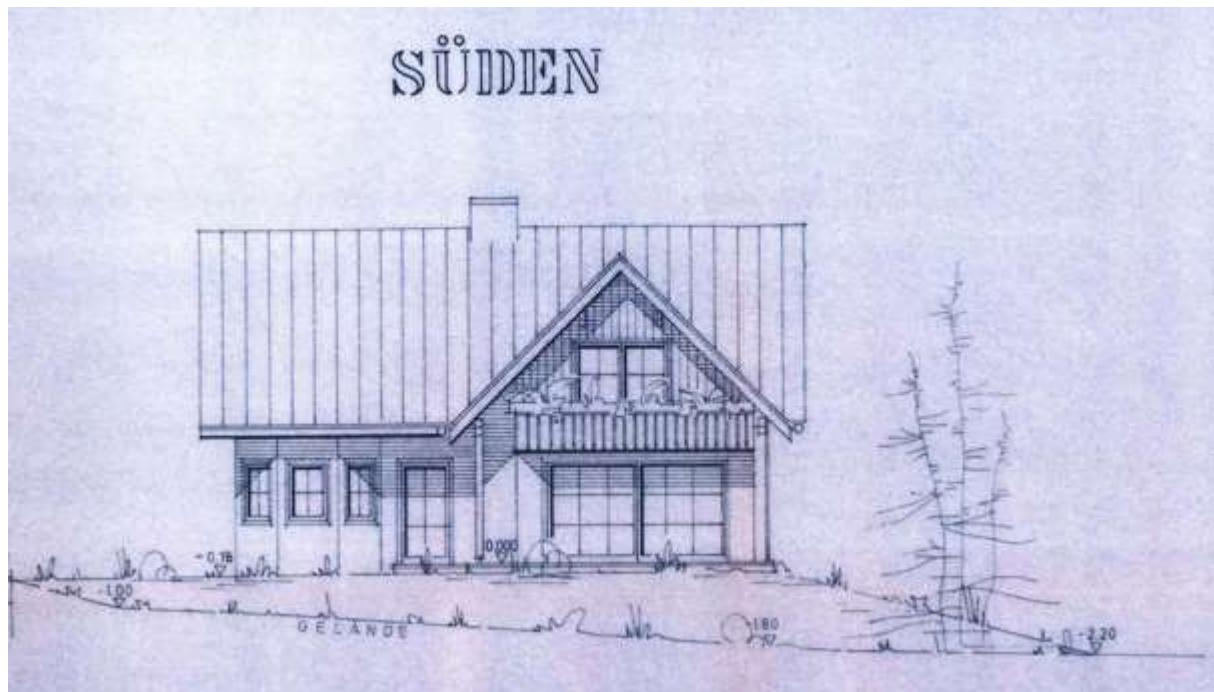
9 Grundriss Dachgeschoss (DG)



10 Gebäudeschnitt Wohnhaus und Garage



11 Ansichten West und Ost



12 Ansichten Süd und Nord