

Persönlich / Vertraulich  
Amtsgericht Augsburg  
Am Alten Einlaß 1  
86150 Augsburg

25-1062-GA, Aktenzeichen K 36/25  
Verkehrswertgutachten

Einfamilienhaus  
Plattenfeldstraße 29, 86453 Dasing



Das Gutachten wurde durch den Sachverständigen erstellt:

**Stefan PIOSCZYK**, FRICS, Architekt, Dipl. Ing., Dipl. Wirtsch.-Ing., Dipl. Immobilienökonom (ADI), HypZert F, von der IHK Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

25-1062-GA  
18.12.2025

Gutachtenausfertigungen: 1 gebunden  
1 lose

Anzahl der Seiten: 40  
Anzahl der Anlagen: 17

**Dr. Helge Ludwig**, FRICS, HypZert M/F, **Melanie Mittler**, B. Sc., MRICS, HypZert F, Dipl. Ing., Dipl. Wirtsch.-Ing. **Stefan Piosczyk**, FRICS, Architekt, HypZert F und Dipl. Ing., Dipl. Wirtsch.-Ing. **Markus Preiß**, MRICS, HypZert F sind von der IHK Schwaben öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl. Ing. **Christof Schuster**, MRICS ist von der IHK Nürnberg für Mittelfranken öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

neoshare Valuation GmbH, Augsburg | Amtsgericht Augsburg HRB 22511 | Geschäftsführer:innen: Carolin Berhalter, Dr. Helge Ludwig, Melanie Mittler, Dr. Andreas Muschter, Stefan Piosczyk | [www.neoshare-valuation.de](http://www.neoshare-valuation.de)

## ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNG

### Bewertungsanlass

Gerichtsgutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB im Rahmen der Teilungsversteigerung der Immobilie. Auftrag vom 05.08.2025.

### Hinweise und besondere Annahmen

- Teile des Kellergeschosses wurden abweichend zu den vorliegenden Plänen ausgebaut. Dies betrifft zum einen den Bereich, der unterhalb der Garage liegt und über den Flur im Untergeschoss erreicht werden kann. Dieser Raum wird als Lagerraum genutzt. Zum anderen wurden der westlich liegende Bereich des Kellers ausgebaut, mit Belichtungsmöglichkeiten versehen und wird als Fußpflegestudio genutzt. Es gibt Anhaltspunkte, dass diese Räume nicht den Anforderungen an Aufenthaltsräume nach Bayerischer Bauordnung entsprechen. Eine baurechtliche Genehmigung der Nutzung wurde im Rahmen der Erstellung dieses Wertgutachten nicht vorgelegt. Bei der Wertermittlung werden diese Flächen als Nutzflächen im Kellergeschoss berücksichtigt.

## INHALTSVERZEICHNIS

|          |                                                   |           |
|----------|---------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>ALLGEMEINE ANGABEN .....</b>                   | <b>8</b>  |
| 1.1      | Auftraggeber .....                                | 8         |
| 1.2      | Datum des Auftrags.....                           | 8         |
| 1.3      | Auftragsinhalt / Verwendungszweck .....           | 8         |
| 1.4      | Interessenskonflikte .....                        | 8         |
| 1.5      | Verfasser des Gutachtens .....                    | 8         |
| 1.6      | Bewertungsobjekt.....                             | 9         |
| 1.7      | Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.....       | 9         |
| 1.8      | Objektbesichtigung .....                          | 9         |
| 1.9      | Grundbuchangaben.....                             | 9         |
| 1.10     | Objektbezogene Arbeitsunterlagen .....            | 10        |
| 1.11     | Recherchen.....                                   | 10        |
| 1.12     | Allgemeine Annahmen / Vorbemerkung .....          | 11        |
| 1.13     | Besondere Annahmen .....                          | 11        |
| 1.14     | Besondere Annahmen zur rechtlichen Situation..... | 12        |
| 1.15     | Berechnungen .....                                | 12        |
| <b>2</b> | <b>BESCHREIBUNG DER LAGE .....</b>                | <b>13</b> |
| 2.1      | Makrolage.....                                    | 13        |
| 2.2      | Würdigung der Makrolage .....                     | 13        |
| 2.3      | Mikrolage .....                                   | 14        |
| 2.4      | Verkehrsanbindung .....                           | 14        |
| 2.5      | Verkehrerschließung.....                          | 14        |
| 2.6      | Straßenart und –ausbau .....                      | 14        |
| 2.7      | Immissionen.....                                  | 15        |
| 2.8      | Würdigung der Mikrolage .....                     | 15        |
| <b>3</b> | <b>GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG .....</b>              | <b>16</b> |
| 3.1      | Grenzverhältnisse .....                           | 16        |
| 3.2      | Topographie .....                                 | 16        |
| 3.3      | Grundstücksgestalt .....                          | 16        |
| 3.4      | Grundstücksgröße .....                            | 16        |
| 3.5      | Baugrund .....                                    | 16        |
| 3.6      | Grund- und Oberflächenwasser.....                 | 16        |
| 3.7      | Altlasten.....                                    | 17        |

|          |                                                           |           |
|----------|-----------------------------------------------------------|-----------|
| 3.8      | Bebauung.....                                             | 17        |
| 3.9      | Erschließungszustand.....                                 | 17        |
| 3.10     | Erschließungsbeiträge.....                                | 17        |
| <b>4</b> | <b>PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION DES GRUNDSTÜCKS .....</b> | <b>18</b> |
| 4.1      | Flächennutzungsplan .....                                 | 18        |
| 4.2      | Bebauungsplan .....                                       | 18        |
| 4.3      | Entwicklungszustand .....                                 | 18        |
| 4.4      | Art und Maß der baulichen Nutzung: Festsetzungen .....    | 18        |
| 4.5      | Art und Maß der baulichen Nutzung: Ist-Zustand .....      | 18        |
| 4.6      | Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren .....            | 19        |
| 4.7      | Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung ..... | 19        |
| 4.8      | Denkmalschutz / Bodendenkmal .....                        | 19        |
| <b>5</b> | <b>GEBÄUDEBESCHREIBUNG.....</b>                           | <b>20</b> |
| 5.1      | Art des Gebäudes .....                                    | 20        |
| 5.2      | Baujahr .....                                             | 20        |
| 5.3      | Alter .....                                               | 20        |
| 5.4      | Restnutzungsdauer .....                                   | 20        |
| 5.5      | Gesamtnutzungsdauer .....                                 | 21        |
| 5.6      | Bruttogrundfläche .....                                   | 21        |
| 5.7      | Mietflächen .....                                         | 21        |
| 5.8      | Aktuelle Nutzungen.....                                   | 22        |
| 5.9      | Hausverwaltung.....                                       | 22        |
| 5.10     | Rücklagen / Kautionen .....                               | 22        |
| 5.11     | Bauwerksbeschreibung .....                                | 22        |
| 5.12     | Außenanlagen .....                                        | 25        |
| 5.13     | Zubehör .....                                             | 25        |
| 5.14     | Baulicher Zustand / Baumängel / Bauschäden .....          | 25        |
| 5.15     | Energetische Eigenschaften.....                           | 26        |
| 5.16     | Innere Erschließung / Grundrisszonierung .....            | 27        |
| 5.17     | Würdigung des Gebäudes .....                              | 27        |
| 5.18     | Sonstige vom Amtsgericht geforderte Angaben .....         | 28        |
| <b>6</b> | <b>VERKEHRSWERT- (MARKTWERT-) ERMITTLUNG.....</b>         | <b>29</b> |
| 6.1      | Auswahl des / der Wertermittlungsverfahren .....          | 29        |
| 6.2      | Wertmindernde Lasten / werterhöhende Rechte .....         | 29        |

|          |                                                       |           |
|----------|-------------------------------------------------------|-----------|
| 6.3      | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ..... | 30        |
| 6.4      | Vergleichswertverfahren .....                         | 31        |
| 6.5      | Bodenwertermittlung .....                             | 31        |
| 6.6      | Ertragswertverfahren .....                            | 34        |
| 6.7      | Sachwertverfahren.....                                | 34        |
| <b>7</b> | <b>ZUSAMMENSTELLUNG DER WERTE.....</b>                | <b>38</b> |

**ANLAGENVERZEICHNIS**

|                                                                        |    |
|------------------------------------------------------------------------|----|
| Anlage 1 Umgebungsplan .....                                           | 1  |
| Anlage 2 Stadtplan .....                                               | 2  |
| Anlage 3 Stadtteilplan .....                                           | 3  |
| Anlage 4 Lageplan / Flurkartenausschnitt .....                         | 4  |
| Anlage 5 Grundrisse / Ansichten / Schnitte .....                       | 5  |
| Anlage 6 Aufstellung der Mietfläche / Flächenberechnung .....          | 9  |
| Anlage 7 Berechnung der Geschossfläche und der Bruttogrundfläche ..... | 10 |
| Anlage 8 Fotodokumentation .....                                       | 11 |
| Anlage 9 Literaturverzeichnis .....                                    | 12 |
| Anlage 10 Definitionen und Begriffe der Marktwertermittlung .....      | 14 |

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

|                          |                                                 |           |                                                                         |
|--------------------------|-------------------------------------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------|
| II. BV                   | Zweite Berechnungsverordnung                    | GRZ       | Grundflächenzahl                                                        |
| BauGB                    | Baugesetzbuch                                   | GuG       | Grundstücksmarkt und Grundstückswert                                    |
| BauNVO                   | Baunutzungsverordnung                           |           |                                                                         |
| BBP                      | Bebauungsplan                                   |           |                                                                         |
| BEHG                     | Brennstoffemissionshandels-<br>gesetz           | ImmoWertA | Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungs-<br>verordnung         |
| BGB                      | Bürgerliches Gesetzbuch                         |           |                                                                         |
| BGBI                     | Bundesgesetzblatt                               | ImmoWertV | Immobilienwertermittlungs-<br>verordnung                                |
| BGF                      | Bruttogrundfläche                               |           |                                                                         |
| BKI                      | Baukosteninformationszentrum                    | IVD       | Immobilienverband<br>Deutschland                                        |
| BMZ                      | Baumassenzahl                                   |           |                                                                         |
| BRI                      | Bruttorauminhalt                                |           |                                                                         |
| BRW                      | Bodenrichtwert                                  | KAG       | Kommunalabgabengesetz                                                   |
|                          |                                                 | KapZ      | Kapitalisierungszinssatz                                                |
| CO <sub>2</sub> KostAufG | Kohlendioxidkostenaufteilungs-<br>gesetz        | LZ        | Liegenschaftszinssatz                                                   |
|                          |                                                 |           |                                                                         |
| DG                       | Dachgeschoss                                    | MEA       | Miteigentumsanteil                                                      |
| DGNB                     | Deutsche Gesellschaft für<br>nachhaltiges Bauen | MF-GIF    | Richtlinie zur Berechnung<br>der Mietfläche für Gebäude<br>der gif e.V. |
|                          |                                                 |           |                                                                         |
| EBeV                     | Emissionsberichterstattungs-<br>verordnung      | NHK       | Normalherstellungskosten                                                |
| EG                       | Erdgeschoss                                     |           |                                                                         |
|                          |                                                 | OG        | Obergeschoss                                                            |
| Fl.                      | Flur                                            |           |                                                                         |
| Flst.                    | Flurstück                                       | RND       | Restnutzungsdauer                                                       |
| FNP                      | Flächennutzungsplan                             | ROE       | Rohertrag                                                               |
|                          |                                                 |           |                                                                         |
| GEG                      | Gebäudeenergiegesetz                            | UG        | Untergeschoss                                                           |
| GFZ                      | Geschossflächenzahl                             |           |                                                                         |
| GND                      | Gesamtnutzungsdauer                             | WertR     | Wertermittlungsrichtlinien                                              |
|                          |                                                 | WGFZ      | Wertrelevante<br>Geschossflächenzahl                                    |
|                          |                                                 | WoFIV     | Wohnflächenverordnung                                                   |

## 1 ALLGEMEINE ANGABEN

### 1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Augsburg  
Am Alten Einlaß 1  
86150 Augsburg

### 1.2 Datum des Auftrags

05.08.2025

### 1.3 Auftragsinhalt / Verwendungszweck

Gerichtsgutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB im Rahmen der Teilungsversteigerung der Immobilie.

Amtsgericht Augsburg  
Aktenzeichen: K 36/25

Zusammenfassung des Beweisbeschlusses:

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.

### 1.4 Interessenskonflikte

Im Zuge der Auftragsannahme erfolgte eine interne Überprüfung, ob Interessenskonflikte bestehen, die sich in Form von persönlichen Verhältnissen zu Auftraggebern, anderen Beteiligten oder aus dem Verhältnis zu dem Untersuchungsobjekt ergeben könnten. Solche Interessenskonflikte bestehen nicht. Neben dem vereinbarten Honorar für die Erstellung dieses Berichts ziehen weder der Unterzeichner noch die neoshare Valuation GmbH einen Nutzen aus dem Auftrag.

### 1.5 Verfasser des Gutachtens

Dieser Bericht wurde unparteiisch und weisungsfrei durch

- Stefan PIOSCZYK, FRICS, Architekt, Dipl. Ing., Dipl. Wirtsch.-Ing., Dipl. Immobilienökonom (ADI), HypZert F, RICS registered valuer, von der IHK Schwaben öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

maßgeblich erstellt bzw. plausibilisiert. Der Verfasser verfügt über die fachlichen Kenntnisse und Erfahrungen, um den vorliegenden Bericht zu erstellen. Nebentätigkeiten

wie Schreibaarbeiten, Recherchen, Anfragen bei Behörden etc. wurden durch hierfür qualifizierte Mitarbeiter ausgeführt.

## 1.6 Bewertungsbjekt

Einfamilienhaus  
Plattenfeldstraße 29  
86453 Dasing

## 1.7 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag ist der 24.10.2025.

## 1.8 Objektbesichtigung

Das Objekt wurde am 24.10.2025 von innen und außen besichtigt. Bei der Besichtigung konnten das Objekt in einem für die Wertermittlung ausreichenden Umfang in Augenschein genommen werden.

An der Objektbesichtigung haben nachfolgend aufgeführte Personen teilgenommen:

Antragssteller  
Rechtsanwältin des Antragsstellers  
Antragsgegnerin  
Herr Stefan Piosczyk (Gutachter, neoshare Valuation GmbH)  
Mitarbeiter (neoshare Valuation GmbH)

## 1.9 Grundbuchangaben

Die wesentlichen Inhalte aus dem Grundbuch sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst.

| Grundbuch Blatt 600, Flurstück 65/144 |                                               |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Amtsgericht                           | Aichach                                       |
| Grundbuch von                         | Wessiszell                                    |
| Blatt                                 | 600                                           |
| Flurstück                             | 2304/3                                        |
| Wirtschaftsart und Lage               | Plattenfeldstr. 29<br>Gebäude- und Freifläche |
| Grundstücksgröße                      | 537 m <sup>2</sup>                            |
| Eigentümer                            | Privatpersonen in Eigentümergemeinschaft      |
| Auszugsdatum                          | 13.11.2025                                    |

### 1.10 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

Sämtliche Hinweise in Bezug auf die Größe, Beschaffenheit und Eigenschaften von Grund und Boden sowie alle Angaben zu den baulichen Anlagen ergeben sich, sofern im Gutachten nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wird, ausschließlich aus den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und Auskünften.

Dem Gutachter lagen zur Wertermittlung die im Folgenden aufgeführten Unterlagen vor.

|                                                  |                   |
|--------------------------------------------------|-------------------|
| Grundbuchauszug                                  | 13.11.2025        |
| Urk.R.Nr. 1436 / 2002 L Kaufvertrag              | 29.08.2002        |
| Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) | Kein Datum        |
| Flächenberechnung Wohnfläche                     | 28.10./30.10.2002 |
| Flächenberechnung Bruttogrundfläche              | Kein Datum        |
| Lageplan                                         | 25.11.2025        |

### 1.11 Recherchen

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Auskünfte der Gemeinde Dasing vom 14.11.2025 zu: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächennutzungsplan und Bebauungsplan</li> <li>- Baulasten</li> <li>- Denkmalschutz</li> <li>- Altlasten</li> <li>- Erschließungssituation</li> <li>- Grund- und Oberflächenwasserprobleme</li> <li>- Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren</li> <li>- Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung</li> </ul> |
| Auskünfte aus der Bodenrichtwertkarte und dem Marktbericht des lokalen Gutachterausschusses                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Berechnungs-Tools des örtlichen Gutachterausschusses für Sachwertfaktoren und Gebäudedefaktoren                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Online-Auskunft aus dem Geoportal Bayern (Bayern Atlas) zu überschwemmungsgefährdeten Gebieten sowie wassersensibler Bereich                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Eigene Marktdaten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Online-Auskunft aus dem Landesinnungsverband für das Bayerische Kaminkehrerhandwerk (Abruf 10.11.2025)                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Auswertungen zur Lage über PropTechTools.de                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Einschlägige Fachliteratur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Internetrecherche                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Gesetzestexte (siehe Anlage 9)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

### 1.12 Allgemeine Annahmen / Vorbemerkung

Die im Gutachten aufgeführte Wohnungs- und Gebäudebeschreibung gibt - soweit dies für die Bewertung erforderlich ist – im Wesentlichen den anlässlich der Ortsbesichtigung vorgefundenen Zustand wieder, jedoch ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Gleiches gilt für die augenscheinlich festgestellten Baumängel und Bauschäden, die berücksichtigt wurden, soweit sie im Rahmen einer einmaligen Begehung sichtbar waren.

Verdeckt liegende Bauteile und das Holzwerk wurden nicht besichtigt. Angaben zur Güte und Beschaffenheit der verwendeten Baumaterialien sowie eventuell verdeckter und/oder versteckter Mängel können nicht gemacht werden.

Zerstörende Untersuchungen und Funktionsprüfungen wurden nicht durchgeführt. Ein örtliches Aufmaß hat nicht stattgefunden und war auftragsgemäß auch nicht geschuldet.

Es wird die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen unterstellt. Eine Überprüfung dieser Anlagen fand nicht statt.

Weitere ergänzende Informationen wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung durch eine rein visuelle Bestandsaufnahme gewonnen und im Übrigen telefonisch bei den zuständigen Ämtern und Behörden eingeholt.

Bei dieser Wertermittlung handelt es sich nicht um ein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt. Darüber hinaus erfolgten auch keine Untersuchungen hinsichtlich Schädlingsbefall, gesundheitsgefährdender Stoffe oder eventuell im Boden vorhandener Altlasten und Kontaminationen. Für diese Wertermittlung werden normale, nicht beeinträchtigte Bodenverhältnisse, auch in der nächsten Umgebung des zu bewertenden Grundstücks, vorausgesetzt. Die in diesem Wertgutachten enthaltenen Aussagen bezüglich Altlasten und Kontaminationen sind lediglich im Sinne eines Hinweises zu verstehen. Zur abschließenden Klärung der Altlastensituation sind gegebenenfalls entsprechende Spezialgutachten einzuholen.

### 1.13 Besondere Annahmen

Besondere Annahmen können beispielsweise die Eigentumsverhältnisse, den Vermietungsstand, aber auch die Fertigstellung eines Gebäudes zum Inhalt haben.

Im vorliegenden Gutachten werden neben den unter Punkt 1.14 aufgeführten besonderen Annahmen zur rechtlichen Situation die im Gutachten auf Seite 2 beschriebenen weiteren besonderen Annahmen getroffen.

#### **1.14 Besondere Annahmen zur rechtlichen Situation**

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Konzessionen und dergleichen) wurde nicht durchgeführt. Darüber hinaus wurde nicht geprüft, ob behördliche Beanstandungen bestehen. Es wird die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung des gesamten Anwesens unterstellt.

Dem Gutachter liegen keine Informationen zu anderen als den im Gutachten genannten Rechten oder Belastungen vor. Für die Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass diesbezüglich keine sonstigen wertbeeinflussenden Gegebenheiten bestehen.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Eine Einsichtnahme in die Bauakte ist nicht erfolgt.

Die Berechnungen wurden auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen durchgeführt. Es wird hierbei unterstellt, dass die vorgefundene Bebauung mit der derzeitigen Nutzung durch das Bauaufsichtsamt genehmigt wurde und dessen eventuelle Auflagen erfüllt worden sind.

#### **1.15 Berechnungen**

Die Darstellung der im vorliegenden Gutachten ausgewiesenen Werte erfolgt zur besseren Lesbarkeit ohne bzw. mit wenigen Nachkommastellen. Interne Folgeberechnungen werden dagegen mit allen verfügbaren Nachkommastellen durchgeführt. Dies hat zur Folge, dass die im Gutachten ausgewiesenen Werte nicht in allen Fällen rechnerisch exakt nachvollzogen werden können.

## 2 BESCHREIBUNG DER LAGE

### 2.1 Makrolage

Die Gemeinde Dasing liegt im Landkreis Aichach-Friedberg (Regierungsbezirk Schwaben) und befindet sich ca. 12 km östlich von Augsburg bzw. rd. 50 km nordwestlich der bayerischen Landeshauptstadt München. Dasing beherbergt rd. 5.800 Einwohner (Stand: 31.12.2024), ist Teil der Metropolregion München und übernimmt innerhalb der Planungsregion Augsburg die Funktion eines Grundzentrums. Darüber hinaus wird Dasing von der Paar durchquert.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Dasing insgesamt ca. 2.700 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 1.900 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -820 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 191 ortsansässige Betriebe erfasst.

Dasing verfügt über eine Grund- und Mittelschule und neben der ärztlichen Primärversorgung ist auch die Deckung des aperiodischen Bedarfs weitestgehend vor Ort gewährleistet. Ergänzende Einrichtungen dieser Art sowie ergänzende gängige Schularten befinden sich jeweils im rd. 7 km westlich gelegenen Friedberg.

Gemäß dem bayerischen Landesamt für Statistik wird für Dasing bis zum Jahr 2039 ein deutliches Bevölkerungswachstum in Höhe von 8,6 % im Vergleich zum Indexjahr 2019 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Aichach-Friedberg derzeit 3,2 % (zum Vergleich: Bayern: 4,2 % und Deutschland: 6,3 %, Stand: September 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 118,2 Punkten für den Landkreis Aichach-Friedberg, welcher deutlich über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

### 2.2 Würdigung der Makrolage

|                                 |     |
|---------------------------------|-----|
| Großraumlage                    | gut |
| Infrastruktur                   | gut |
| Überregionale Verkehrsanbindung | gut |

**Die Makrolage wird insgesamt als gut angesehen.**

### 2.3 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im separierten Ortsteil 'Wessiszell', ca. 1,5 km südöstlich des Ortskerns von Dasing in einem allgemeinen Wohngebiet.

Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in Form von Einfamilienhäusern in offener Bauweise aus, des Weiteren befinden sich landwirtschaftliche Flächen im westlichen Bereich des Bewertungsobjektes. In einem Umkreis von ca. 2,0 km um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Aldi', 'Netto', 'Rewe') auch Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden.

Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der Lage in einer Anliegerstraße sowie dem insgesamt ländlich geprägten Umfeld entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über einen zugehörigen Garagenstellplatz und einen Außenstellplatz.

### 2.4 Verkehrsanbindung

Dasing ist über die Bundesstraße B300 sowie über die Autobahn A8 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 3 km nördlich (Straßenentfernung) bei der ortseigenen Anschlussstelle 'Dasing'. Die Bushaltestelle 'Wessiszell Siedlung' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen, ebenfalls ortseigenen Bahnhof 'Dasing' mit Regionalzugesanbindung. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 15 km zum IC(E)-Bahnhof 'Augsburg Hbf' bzw. rd. 53 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'München'.

### 2.5 Verkehrserschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ein Eckgrundstück und ist von Norden durch die „Plattenfeldstraße“ für Kfz und Fußgänger erschlossen.

### 2.6 Straßenart und -ausbau

Die „Plattenfeldstraße“ ist eine vollständig ausgebaute und befestigte öffentliche Straße mit einer Fahrspur in jede Richtung, einem einseitigen Gehweg sowie beidseitig Parkbuchten. An der westlichen Grundstücksgrenze verläuft ein unbefestigter Feldweg, der mit Ausnahme landwirtschaftlichem Verkehr nicht mit Kraftfahrzeugen befahren werden darf.

## 2.7 Immissionen

Immissionen sind störende Einwirkungen auf das Grundstück, die zum Beispiel in Form von Lärm, Erschütterungen, Schwingungen, Abgasen, Rauch, Staub, Gerüchen und ähnlichem auftreten können. Immissionen können ständig auftreten, aber auch in unregelmäßigen Zeitabständen.

Im Rahmen der Objektbesichtigung am 24.10.2025 wurden keine nennenswerten Immissionen auf das Grundstück festgestellt.

## 2.8 Würdigung der Mikrolage

|                                |                           |
|--------------------------------|---------------------------|
| Lage innerhalb des Orts        | durchschnittlich          |
| Verkehrsaufkommen              | gering                    |
| Immissionen                    | gering                    |
| Eindruck der Umgebungsbebauung | durchschnittlich gepflegt |
| Qualität der Wohnlage          | gut                       |

**Die Mikrolage wird insgesamt als durchschnittlich bis gut angesehen.**

### 3 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

#### 3.1 Grenzverhältnisse

Gemäß vorliegender Flurkarte ist das Grundstück vermessen und abgemarkt. Die Lage der Grenzsteine sowie die Übereinstimmung des Grenzverlaufs mit dem Katasternachweis wurden vom Sachverständigen nicht überprüft.

#### 3.2 Topographie

Das Grundstück weist ein Gefälle von Norden nach Süden auf.

#### 3.3 Grundstücksgestalt

Das Grundstück hat einen weitgehend rechteckigen Zuschnitt mit der Grundstücksachse von Norden nach Süden. Ein Ausschnitt aus der Flurkarte ist in Anlage 4 abgebildet.

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| Nord-Süd-Expansion (Maximum)     | ca. 25 m |
| Ost-West-Expansion (Maximum)     | ca. 20 m |
| Straßenfront „Plattenfeldstraße“ | ca. 20 m |

#### 3.4 Grundstücksgröße

Die Grundstücksgröße beträgt gem. Grundbuch 537 m<sup>2</sup>.

#### 3.5 Baugrund

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Aus den vorliegenden Unterlagen und den Erkenntnissen aus der Objektbesichtigung gibt es keine Hinweise, die auf eine fehlende Tragfähigkeit des Bodens oder der Gründung deuten. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird von einem normalen, tragfähigen Baugrund ausgegangen.

#### 3.6 Grund- und Oberflächenwasser

Grund- und Oberflächenwasserprobleme bestehen gemäß Auskunft durch die Gemeinde Dasing nicht. Gemäß Auskunft des Informationsdienstes Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern (Bayern Atlas) liegt das Bewertungsobjekt in keinem festgesetztem Überschwemmungsgebiet, jedoch innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Wassersensible Bereiche kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.

Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Lage des Bewertungsgrundstücks in einem wassersensiblen Bereich keinen erhöhten Risikofaktor

darstellt und die Nutzbarkeit und Bebaubarkeit des Grundstücks nicht nennenswert einschränkt. Ein signifikanter Werteeinfluss ist nicht gegeben.

### **3.7 Altlasten**

Der Gemeinde Dasing liegen keine Informationen zu Altlasten vor.

Hinweis: Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt oder beauftragt. Im Rahmen dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt!

### **3.8 Bebauung**

Das Grundstück ist derzeit mit einem Einfamilienwohnhaus mit Garage bebaut.

### **3.9 Erschließungszustand**

Das Grundstück ist voll erschlossen. Der Anschluss an das kommunale Kanalsystem, an Strom-, Wasser-, Gas- und Telefonnetz besteht.

Ausbaukosten nach KAG werden in Bayern nicht erhoben.

### **3.10 Erschließungsbeiträge**

Gemäß Auskunft der Gemeinde Dasing sind die Erschließungsbeiträge abgerechnet und bezahlt.

## 4 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION DES GRUNDSTÜCKS

### 4.1 Flächennutzungsplan

|             |                                                                          |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Name        | Flächennutzungsplan der Gemeinde Dasing mit integriertem Landschaftsplan |
| Darstellung | Wohnbaufläche (W)                                                        |

### 4.2 Bebauungsplan

|                        |                             |
|------------------------|-----------------------------|
| Name / Nummer          | Wessiszell West, Nr. 28     |
| Rechtsverbindlich seit | 26.04.2002                  |
| Art des BBP            | Qualifizierter BBP          |
| Festsetzung            | Allgemeines Wohngebiet (WA) |

### 4.3 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand nach § 3 ImmoWertV: baureifes Land

### 4.4 Art und Maß der baulichen Nutzung: Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans. Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks gelten folgende Festsetzungen:

|                                  |                             |
|----------------------------------|-----------------------------|
| <b>Art der baulichen Nutzung</b> | Allgemeines Wohngebiet (WA) |
| <b>Maß der baulichen Nutzung</b> |                             |
| GRZ                              | 0,3                         |
| <b>Weitere Festsetzungen</b>     |                             |
| Firsthöhe                        | 8,00 m                      |
| Anzahl der Vollgeschosse         | II + D                      |
| Dachneigung                      | 20° - 45°                   |
| Bauweise                         | offen                       |

### 4.5 Art und Maß der baulichen Nutzung: Ist-Zustand

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GFZ ausgedrückt. Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Nachfolgend wird die ermittelte WGFZ dargestellt, welche von der GFZ im Sinne des § 20 BauNVO abweichen kann. Bei der Ermittlung der WGFZ werden auch Flächen berücksichtigt, die nach baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen. Die WGFZ wurde im vorliegenden Fall entsprechend der Vorgaben der ImmoWertV berechnet. Die auf dem Grundstück vorhandene WGFZ ermittelt sich wie folgt:

| <b>Eingangsgrößen</b>                                                           |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Wertrelevante Geschossfläche                                                    | 208 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche                                                               | 537 m <sup>2</sup> |
| <b>Berechnung der WGFZ (= wertrelevante Geschossfläche / Grundstücksfläche)</b> |                    |
| WGFZ                                                                            | 0,4                |

#### 4.6 Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren

Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren bestehen nach Aussage durch die Gemeinde Dasing nicht.

#### 4.7 Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung

Das Objekt befindet sich laut Auskunft durch die Gemeinde Dasing nicht in einem Gebiet mit einer Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung.

#### 4.8 Denkmalschutz / Bodendenkmal

Denkmalschutz besteht laut Auskunft der Gemeinde Dasing nicht. Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es ebenfalls sich nicht um ein Bodendenkmal.

## 5 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

### 5.1 Art des Gebäudes

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaut. Das Einfamilienhaus verfügt über eine Unterkellerung, ein Erdgeschoss sowie über ein ausgebautes Dachgeschoss und einen nicht ausgebauten Dachspitz. Den oberen Gebäudeabschluss bildet ein Satteldach.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Windfang, ein Gäste-WC, ein Flur, eine Küche, eine Speisekammer sowie ein separates Wohn- und Esszimmer. Das Dachgeschoss ist mit 3 Kinderzimmern, einem Elternzimmer und einem Bad ausgestattet. Auf dem Dach der Garage befindet sich ein einfacher Aufbau. In dem Keller sind ein Waschraum, zwei Lagerräume sowie ein Raum für Haustechnik vorhanden. Des Weiteren befinden sich Räume im Untergeschoss, die derzeit für ein Fußpflegestudio genutzt werden. Die vertikale Erschließung erfolgt über einen Treppenhaus.

Die Erschließung des Einfamilienhauses sowie der Garage erfolgt von der nördlich gelegenen Straße. Auf der rückwärtigen Seite der Garage ist eine Terrasse. Im Garten sind Gartenhütten sowie eine einfache Umfassung für einen freistehenden Gartenpool vorhanden.

### 5.2 Baujahr

Das Gebäude wurde gemäß Erkenntnissen der Ortsbesichtigung und der vorliegenden Unterlagen im Jahr 2003 errichtet.

Unter Berücksichtigung des im Rahmen der Besichtigung vorgefundenen Objektzustands wird im Rahmen der Wertermittlung das tatsächliche Ursprungsbaujahr zugrunde gelegt.

### 5.3 Alter

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Tatsächliches Alter | 22 Jahre |
|---------------------|----------|

### 5.4 Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist unter Berücksichtigung des Alters, der künftigen Nutzungsmöglichkeiten und des Grades der im Gebäude durchgeführten Modernisierungen (einschließlich durchgreifender Instandsetzungen und Verbesserungen im Hinblick auf den Energieverbrauch) sachgerecht zu schätzen.

Im vorliegenden Fall wird es für sachgerecht erachtet die wirtschaftliche Restnutzungsdauer an der Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem tatsächlichen Gebäudealter zu orientieren.

Im vorliegenden Fall beträgt die angesetzte Restnutzungsdauer 58 Jahre.

## 5.5 Gesamtnutzungsdauer

Der Begriff der Gesamtnutzungsdauer wird in § 4 ImmoWertV erläutert und ist im Gutachten in Anlage 10 dargestellt.

Für den vorliegenden Gebäudetyp werden in der Literatur folgende Spannen für die übliche Gesamtnutzungsdauer angegeben:

| Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser |                  |
|------------------------------------------|------------------|
| ImmoWertV, Anlage 1                      | 80 Jahre         |
| IVD (Januar 2024)                        | 80 Jahre         |
| GuG 2026                                 | 50 bis 100 Jahre |

Im vorliegenden Fall wird unter der Würdigung der baulichen Gegebenheiten, der Grundrissgestaltung, des Bewertungsmodells des örtlichen Gutachterausschusses (Ansatz einer Gesamtnutzungsdauer für die vorliegende Objektart von 80 Jahren) sowie der Rahmen der Nutzungskonzeption gegebenen Drittverwendungsfähigkeit eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren als angemessen erachtet.

## 5.6 Bruttogrundfläche

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) in Anlage 7 dargestellt.

Auf dem Dach der Garage wurde ein überdachter und umschlossener Wintergarten errichtet. Nach vorliegenden Informationen handelt es sich um eine in Eigenleistung erstellte Konstruktion. Die bauliche Ausführung entspricht jedoch nicht den allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und weist in mehreren Bereichen qualitative Mängel auf. Im Rahmen der Bewertung wird der Wintergarten daher nicht der Bruttogrundfläche zugerechnet.

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| BGF Einfamilienhaus | 365 m <sup>2</sup> |
|---------------------|--------------------|

## 5.7 Mietflächen

Die Ermittlung der Mietflächen ist in Anlage 6 dargestellt. Die Wohnflächen wurden auf Grundlage der Wohnflächenverordnung ermittelt.

Die beiden Aufenthaltsräume im Keller entsprechen aufgrund der Raumhöhen augenscheinlich nicht den Anforderungen an Aufenthaltsräume gemäß Art. 45 der BayBO

und sind daher nicht als Wohnfläche anzusehen. Sie werden in dieser Wertermittlung als Nutzflächen im Kellergeschoss beschrieben.

Die Wohnflächen wurden der vorliegenden Flächenberechnung vom 28.10.2002 und 30.10.2002 entnommen und anhand der vorliegenden Pläne plausibilisiert. Das Verhältnis von Nutzflächen zu BGF beträgt rund 68% und erscheint für dem relevanten Gebäudetypus angemessen.

Die Anzahl der Stellplätze erscheint für die vorliegende Nutzung üblicherweise ausreichend.

| Flächenkategorie   |                    |
|--------------------|--------------------|
| Wohnfläche         | 154 m <sup>2</sup> |
| Garagenstellplätze | 1 Stück            |
| Außenstellplätze   | 1 Stück            |

## 5.8 Aktuelle Nutzungen

Das Bewertungsobjekt wird derzeit von der Antragsgegnerin zu wohnwirtschaftlichen Zwecken genutzt.

## 5.9 Hausverwaltung

Das Objekt wird durch die Eigentümer selbst verwaltet und bewirtschaftet.

## 5.10 Rücklagen / Kautionen

Informationen zu Rücklagen liegen nicht vor.

## 5.11 Bauwerksbeschreibung

Gemäß Inaugenscheinnahme vor Ort am 24.10.2025 sowie gemäß Aussagen der Beteiligten der Objektbesichtigung. Die nachfolgende Bauwerksbeschreibung erfasst nicht jedes Detail, sondern nur die wesentlichen Merkmale.

| Rohbau                       |                   |
|------------------------------|-------------------|
| Fundamentierung              | Streifenfundament |
| Tragkonstruktion             | Massivbau         |
| Material Außenwände UG       | Stahlbeton        |
| Material Außenwände, EG - DG | Mauerwerk         |
| Material Innenwände KG, EG   | Mauerwerk         |
| Material Innenwände DG       | Leichtbau         |

| <b>Fassade</b> |                                                  |
|----------------|--------------------------------------------------|
| Konstruktion   | Massiv                                           |
| Material       | Verputzt und gestrichen, tlw.<br>Holzverkleidung |
| Dämmung        | Nicht vorhanden                                  |

| <b>Dach</b>      |                |
|------------------|----------------|
| Dachform         | Satteldach     |
| Dachkonstruktion | Kehlbalkendach |
| Dacheindeckung   | Dachpfannen    |
| Dämmung          | Vorhanden      |
| Spenglerarbeiten | Titanzink      |

| <b>Fenster</b> |                      |
|----------------|----------------------|
| Material       | Kunststofffenster    |
| Verglasung     | Isolierverglasung    |
| Sonnenschutz   | Überwiegend Rolläden |

| <b>Türen</b>      |                                         |
|-------------------|-----------------------------------------|
| Hauseingangstüren | Verglaste Kunststofftüre mit Stahlzarge |
| Innentüren        | Holztüren mit Holzzargen                |
| Garagenaußentüre  | Verglaste Kunststofftüre mit Stahlzarge |

| <b>Wände</b>                                         |                                                                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Untergeschoss                                        | Tlw. verputzt und gestrichen, tlw. Beton<br>bzw. Mauerwerk                     |
| Eingangsbereich/Flur                                 | Verputzt und gestrichen                                                        |
| Wohnzimmer, Esszimmer,<br>Schlafzimmer, Kinderzimmer | Verputzt und gestrichen                                                        |
| Küche                                                | Verputzt und gestrichen                                                        |
| Bad                                                  | Fliesenspiegel wandhoch bzw. ca. 1 m,<br>darüber Holzverkleidung (Dachschräge) |

| <b>Decken</b> |                                               |
|---------------|-----------------------------------------------|
| Konstruktion  | Stahlbetondecken bzw. Holzdecke (Dachspitz)   |
| Untersichten  | Verputzt und gestrichen, tlw. Holzverkleidung |

| <b>Bodenbeläge</b>    |         |
|-----------------------|---------|
| Untergeschoss         | Fliesen |
| Eingangsbereich       | Fliesen |
| Treppenhaus/Flur      | Fliesen |
| Wohnzimmer, Esszimmer | Laminat |
| Küche, Bad            | Fliesen |
| Schlafzimmer          | Teppich |
| Kinderzimmer          | Kork    |

| <b>Sanitärbereich / Bad</b> |                                                                                           |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ausstattung                 | Badewanne, WC, Waschbecken, Dusche                                                        |
| Wände                       | Fliesenspiegel wandhoch zur Innenwand und bis 1 m zur Dachschräge darüber Holzverkleidung |
| Bodenbelag                  | Fliesen                                                                                   |
| Gäste-WC                    | Fliesenspiegel ca. 1,50 m                                                                 |

| <b>Küche</b> |                                                                                                 |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ausstattung  | EG: Einbauküche mit durchschnittlicher Ausstattung<br>UG: Einbauküche mit einfacher Ausstattung |
| Bodenbelag   | Fliesen                                                                                         |

| <b>Treppenhaus</b> |                   |
|--------------------|-------------------|
| Konstruktion       | Stahlbetontreppe  |
| Belag              | Fliesen           |
| Geländer           | Holz, tlw. Metall |
| Handlauf           | Holz              |

| <b>Heizung</b>  |                                                                  |
|-----------------|------------------------------------------------------------------|
| Heizungskonzept | Zentrale Wärmeverteilung mit Heizkörpern in den einzelnen Räumen |
| Befuerung       | Gas                                                              |
| Baujahr         | Nicht bekannt                                                    |
| Regelung        | Thermostatventile an den Heizkörpern                             |

| <b>Wasser / Abwasser</b> |                        |
|--------------------------|------------------------|
| Warmwasserbereitung      | Zentral                |
| Sonstiges                | Solarthermie vorhanden |

| <b>Elektroinstallation</b> |                  |
|----------------------------|------------------|
| Konzept                    | Unter Putz       |
| Ausstattungsstandard       | Durchschnittlich |

| <b>Besondere Ausstattungsmerkmale / Sonstiges</b> |  |
|---------------------------------------------------|--|
| Kamin                                             |  |
| einfacher Aufbau auf der Garage                   |  |

## 5.12 Außenanlagen

|                     |                                                    |
|---------------------|----------------------------------------------------|
| Zuwegung            | Pflasterung                                        |
| Versiegelte Flächen | Pflasterung                                        |
| Bewuchs             | Anpflanzungen mit Bäumen, Sträuchern, Rasenflächen |
| Einfriedung         | Holzzaun                                           |
| Weitere Flächen     | Holzschuppen, Pooleinfassung, Terrasse             |

## 5.13 Zubehör

Der Begriff des Zubehörs ist im § 97 BGB definiert und im Gutachten in Anlage 10 wiedergegeben.

Es ist augenscheinlich kein Zubehör vorhanden.

## 5.14 Baulicher Zustand / Baumängel / Bauschäden

Die Begriffe „Baumangel“ und „Bauschaden“ werden in Anlage 10 erläutert.

Nachfolgend sind die augenscheinlich festgestellten Baumängel / Bauschäden inklusive des entsprechenden wertmindernd angesetzten Betrages aufgeführt.

| <b>Baulicher Zustand / Baumängel / Bauschäden</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |          |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|
| <p>Das Bewertungsobjekte wies am Tag der Objektbesichtigung einige, soweit erkennbar, jeweils kleinere Schäden und Mängel auf, von denen nachfolgend einige exemplarisch aufgeführt sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einige der Fenster, beispielsweise in der Küche und im Untergeschoss, sind undicht.</li> <li>- Aufgrund der Verlegung der Terrasse fehlen im Bereich von Fenstertüren in Küche, Wohn- und Essbereich Absturzsicherungen.</li> <li>- Die Abdichtung des Garagendachs ist soweit erkennbar nicht vollständig und somit in Stellen undicht.</li> <li>- Der Aufbau auf dem Garagendach wurde soweit erkennbar bislang nicht fertiggestellt.</li> <li>- Im Bereich der Kamindurchführung durch das Dach sind im Bereich des Dachspitzes Feuchtigkeitsspuren zu erkennen.</li> <li>- Im Untergeschoss sind im Sockelbereich der Wände Feuchtigkeitsspuren erkennbar.</li> <li>- Der Kellerbereich unterhalb der Garage ist nicht ausgebaut.</li> </ul> <p>Zur Würdigung des durch diese Punkte beschriebenen Zustands wird im Rahmen der Wertermittlung ein Ansatz von 30.000 € wertmindernd berücksichtigt. Dieser Wertabschlag ist nicht als konkrete Kostenschätzung zu verstehen. Er gibt ausschließlich die Einschätzung wieder, welche Auswirkung die vorgefundenen Gegebenheiten unter Berücksichtigung des angesetzten Baujahres sowie der angesetzten Standardstufe in der aktuellen Marktphase auf den Verkehrswert des Objektes haben.</p> |          |           |
| <b>Ansatz</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | pauschal | -30.000 € |

## 5.15 Energetische Eigenschaften

Für die Verkehrswertermittlung wird die Annahme getroffen, dass sich aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der Fassung vom 08.08.2020 bei dem vorliegenden Objekt keine separate zu erfassende wertmäßige Beeinträchtigung ergibt.

Die Energieeffizienz und die Nachhaltigkeit des Bewertungsobjekts werden bei der Wertermittlung üblicherweise mit den Bewertungsparametern berücksichtigt. Bei der Ertragswertermittlung sind die hier maßgeblichen Parameter der Mietansatz und der Liegenschaftszinssatz, bei der Sachwertermittlung die Herstellungskosten.

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

### 5.16 Innere Erschließung / Grundrisszonierung

| <b>Gebäude</b>         |                                                                                                             |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zuwegung               | Gepflasterte Zufahrtsfläche                                                                                 |
| Eingänge               | 1 Haupteingang und 1 Nebeneingang                                                                           |
| Vertikale Erschließung | 1 Treppenhaus                                                                                               |
| Nutzungszonierung      | UG: Kellernutzung, in Teilen wohnraumähnlich ausgebaut<br>EG bis DG: Wohnnutzung<br>Dachspitz: Lagernutzung |

| <b>Wohnräume</b>         |                                                                |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Lichte Raumhöhen         | Ca. 2,50 m, im Kellergeschoss ca. 2,2 m                        |
| Raumtiefen               | Maximal ca. 4,5 m                                              |
| Würdigung der Raumgrößen | Überwiegend für die vorliegende Nutzungsart angemessen.        |
| Orientierung             | Wohn- und Aufenthaltsräume sind in alle Richtungen orientiert. |
| Belichtungssituation     | Für die vorliegende Nutzungsart ausreichend.                   |
| Private Freiflächen      | Terrasse, Balkon                                               |
| Besonderheiten           | Innenliegender Durchgang zur Garage möglich.                   |

### 5.17 Würdigung des Gebäudes

|                                                          |                                          |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Grundrissgestaltung                                      | zweckgemäß                               |
| Ausstattungsstandard                                     | mittel                                   |
| Belichtung und Belüftung für die vorliegende Nutzungsart | angemessen                               |
| Eindruck des Gebäudes von außen                          | durchschnittlich gepflegt                |
| Eindruck der Innenräume                                  | durchschnittlich gepflegt                |
| Nutzwert                                                 | mittel                                   |
| Drittverwendungsfähigkeit                                | Im Rahmen der Nutzungskonzeption gegeben |

**5.18 Sonstige vom Amtsgericht geforderte Angaben**

|                                                  |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| Bauauflagen                                      | nicht bekannt   |
| Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen | nicht bekannt   |
| Verdacht auf Hausschwamm                         | besteht nicht   |
| Mieter und Pächter                               | nicht vorhanden |
| Gewerbebetrieb                                   | nicht vorhanden |
| Maschinen und Betriebseinrichtungen              | nicht vorhanden |

## 6 VERKEHRSWERT- (MARKTWERT-) ERMITTLUNG

### 6.1 Auswahl des / der Wertermittlungsverfahren

Entsprechend § 6 (1) ImmoWertV sind zur Ermittlung des Marktwerts

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV),
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV),
- das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Das **Vergleichswertverfahren** findet Anwendung, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert, z.B. bei der Bewertung von unbebauten Grundstücken oder Eigentumswohnungen.

Das **Ertragswertverfahren** wird normalerweise dann angewendet, wenn Immobilien üblicherweise unter Ertragskriterien (so genannte Renditeobjekte, z.B. Mehrfamilienhäuser, Bürogebäude, Handelsobjekte, etc.) auf dem Markt gehandelt werden.

Das **Sachwertverfahren** kommt in der Regel dann zur Anwendung, wenn eine nicht auf Ertragserzielung gerichtete Eigennutzung (z.B. Einfamilienhaus) die Wertfindung dominiert.

Infolge der angewandten Wertermittlungsmethodik wird eine getrennte Betrachtung von Boden und Gebäude vorgenommen. Daher ist für die Ermittlung des Ertragswertes und des Sachwertes auch die Ermittlung des anteiligen **Bodenwertes** erforderlich. Die Ermittlung des Bodenwerts wird in den §§ 40 bis 45 ImmoWertV geregelt.

### 6.2 Wertmindernde Lasten / werterhöhende Rechte

Es wurden keine Verhältnisse außerhalb des Grundbuchs und des Baulastenverzeichnisses geprüft.

#### **Grundbucheintragungen**

Es liegen folgende Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs vor.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>Eintragung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |     |
| Lfd. Nr. 2:<br>Auflassungsvormerkung – bedingt – für Gemeinde Dasing; gemäß Bewilligung vom 29.08.2002 – URNr. 1436, Notar Dr. Lorenz-Czarnetzki, Aichach; Rang nach Abt. III/1; eingetragen am, 03.01.2003                                                                                                                     |     |
| <b>Würdigung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |     |
| Die Bewilligungsurkunde liegt vor. Im vorliegenden Fall ist die Auflassungsvormerkung an eine Bauverpflichtung geknüpft. Unter Würdigung der vereinbarten Zeiträume und der bestehenden Bebauung wird die Eintragung als löschungsfähig angesehen. Ein Werteinfluss infolge der Auflassungsvormerkung besteht demzufolge nicht. |     |
| <b>Wertansatz</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 0 € |

|                                                                                                                                                           |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>Eintragung</b>                                                                                                                                         |     |
| Lfd. Nr. 3<br>Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K36/25); eingetragen am 31.05.2025. |     |
| <b>Würdigung</b>                                                                                                                                          |     |
| Diese Eintragung wird bei der Eigentumsübertragung gelöscht und ist mit keiner Wertminderung verbunden.                                                   |     |
| <b>Wertansatz</b>                                                                                                                                         | 0 € |

Einträge in Abteilung III des Grundbuchs finden bei der Wertermittlung keine Berücksichtigung. Schuldverhältnisse, die gegebenenfalls in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden, bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

### Baulasten

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Bundesland Bayern. In Bayern wird üblicherweise kein Baulastenverzeichnis geführt. Entsprechende Rechte und Belastungen sind daher in den entsprechenden Abteilungen des Grundbuchs aufgeführt.

### Privatrechtliche Vereinbarungen

Es sind keine privatrechtlichen Vereinbarungen bekannt.

### Mietpreisbindung / öffentliche Förderung

Mietpreisbindung / öffentliche Förderung sind nicht bekannt.

## 6.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale wird in § 6 und § 8 ImmoWertV erläutert und im Gutachten in Anlage 10 dargestellt.

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören zum Beispiel eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

Im vorliegenden Fall werden folgende Grundstücksmerkmale als objektspezifisch und besonders angesehen und bei der Wertermittlung berücksichtigt.

| <b>Baulicher Zustand / Baumängel / Bauschäden (Punkt 5.14)</b> |          |            |
|----------------------------------------------------------------|----------|------------|
| Mängel, Schäden und Instandhaltungsstau aus Punkt 5.14         | Pauschal | - 30.000 € |

#### 6.4 Vergleichswertverfahren

Die Ermittlungsgrundlagen des Vergleichswertverfahrens werden in den §§ 24 und 25 der ImmoWertV dargelegt. Bei Anwendung dieses Verfahrens sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die in Bezug auf die ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Liegt keine ausreichende Anzahl an Vergleichskaufpreisen vor, so können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel durch Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Der Vergleichswert von bebauten Grundstücken kann zudem durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder einer sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit einem nach § 20 ImmoWertV ermittelten und nach § 26 ImmoWertV angepassten Vergleichsfaktor errechnet werden.

Das Vergleichswertverfahren ist grundsätzlich in den Fällen das geeignete Verfahren zur Wertermittlung, in denen eine ausreichend große Anzahl von Vergleichsfällen hinreichend vergleichbarer und zeitnah gehandelter Objekte vorliegt. Aufgrund der Heterogenität sowohl von Immobilien und deren Lagen als auch im Hinblick auf den deutschen Immobilienmarkt ist dies jedoch regelmäßig nur bei Eigentumswohnungen und unbebauten Grundstücken gegeben.

Im vorliegenden Fall findet das Vergleichswertverfahren aufgrund der Objektart keine Anwendung.

#### 6.5 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleiche zu ermitteln, wobei geeignete Vergleichsfälle aus der Kaufpreissammlung herangezogen werden. Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch geeignete Bodenrichtwerte

herangezogen werden, die vom Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung festgestellt wurden. Bodenrichtwerte sind dann als geeignet anzusehen, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bodenrichtwerte werden unter Berücksichtigung der baulichen Ausnutzung des Grundstücks durch die Gutachterausschüsse im Zuge des mittelbaren Preisvergleichs ermittelt. Die Bodenrichtwerte stellen durchschnittliche Lagewerte dar und müssen im Zuge der Einzelbewertung gegebenenfalls objektbezogen angepasst werden. Anpassungen können unter anderem im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Größe, die Bodenbeschaffenheit, den Erschließungszustand und die Belastung durch Immissionen erforderlich sein.

Im vorliegenden Fall stützt sich die Bodenwertermittlung auf den mitgeteilten Bodenrichtwert, der gegebenenfalls durch Zu- und Abschläge an die Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks angepasst wird. Im vorliegenden Fall wird das Bewertungsgrundstück durch den Bodenrichtwert angemessen beschrieben. Anpassungen sind nicht erforderlich.

|                                  |                                                      |
|----------------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>Bodenrichtwert</b>            | <b>550 €/m²</b>                                      |
| WGFZ                             | --                                                   |
| Stichtag                         | 01.01.2024                                           |
| Entwicklungszustand              | Baureifes Land, beitragsfrei                         |
| Auskunft gemäß                   | Gutachterausschuss des Landkreises Aichach-Friedberg |
| <b>Sonstige Merkmale des BRW</b> |                                                      |
| Nutzungsart                      | Wohnbauflächen (W)                                   |
| Sonstige                         | Einfamilienhaus                                      |

Der Bodenwert entspricht 48% des Verkehrswertes und liegt damit im üblichen Rahmen des Bodenwertanteils.

|                                                                                                           |                              |                        |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------|-----------|
| <b>Bodenwertermittlung zum Stichtag 24.10.2025:</b>                                                       |                              |                        |           |
| <b>Grundstücksgröße</b>                                                                                   |                              |                        |           |
| Flurstück                                                                                                 | 2304/3                       | 537                    | m²        |
| Gesamte Grundstücksgröße                                                                                  |                              | 537                    | m²        |
| <b>Bodenrichtwert</b>                                                                                     |                              |                        |           |
| Gemäß Auskunft des GAA des Landkreises Aichach-Friedberg                                                  |                              |                        |           |
| Nutzung                                                                                                   | Wohnbauflächen (W)           |                        |           |
| Stichtag                                                                                                  | 01.01.2024                   | Bodenrichtwertzone Nr. | 11221120  |
| Bodenrichtwert (BRW)                                                                                      | 550 € / m²                   |                        |           |
| Erschließungssituation                                                                                    | baureifes Land, beitragsfrei |                        |           |
| Merkmale                                                                                                  | WGfZ:                        | --                     |           |
|                                                                                                           | Sonstige:                    | EFH                    |           |
| <b>WGfZ - Anpassung</b>                                                                                   |                              |                        |           |
| Der Bodenrichtwert ist nicht WGfZ gebunden. Eine WGfZ-Anpassung hat demnach nicht zu erfolgen.            |                              |                        |           |
| WGfZ des Bodenrichtwerts                                                                                  | --                           | Umrechnungskoeffizient | 1,000     |
| WGfZ des Grundstücks                                                                                      | 0,4                          | Umrechnungskoeffizient | 1,000     |
|                                                                                                           |                              | Anpassungsfaktor       | 1,000     |
| Bodenrichtwert nach WGfZ-Anpassung                                                                        |                              |                        | 550 €     |
| <b>Konjunkturanpassung</b>                                                                                |                              |                        |           |
| Es wird von einer weitgehend stabilen Marktentwicklung seit dem Stichtag des Bodenrichtwerts ausgegangen. |                              |                        |           |
| Entwicklung des Markts im Vergleich zum Stichtag des BRW:                                                 |                              |                        | n.b.      |
| Bodenrichtwert nach Konjunkturanpassung                                                                   |                              |                        | 550 €     |
| <b>Lageanpassung</b>                                                                                      |                              |                        |           |
| Verkehrslage, Zentralität                                                                                 | 0,0%                         |                        | 0,00 €    |
| Wohnlage, Eckgrundstück                                                                                   | 0,0%                         |                        | 0,00 €    |
| Immissionen                                                                                               | 0,0%                         |                        | 0,00 €    |
| Orientierung                                                                                              | 0,0%                         |                        | 0,00 €    |
| Größe                                                                                                     | 0,0%                         |                        | 0,00 €    |
| Form                                                                                                      | 0,0%                         |                        | 0,00 €    |
| Erschließungszustand                                                                                      | 0,0%                         |                        | 0,00 €    |
| Sonstige                                                                                                  | 0,0%                         |                        | 0,00 €    |
| Summe Lageanpassung                                                                                       | 0,0%                         |                        | 0,00 €    |
| Bodenrichtwert nach Lageanpassung gerundet                                                                |                              |                        | 550 €     |
| <b>Bodenwert</b>                                                                                          |                              |                        | 295.350 € |
| <b>Bodenwert gerundet</b>                                                                                 |                              |                        | 295.000 € |

## 6.6 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert des bebauten Grundstückes wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Die bei der Ertragswertermittlung relevanten Begrifflichkeiten sind in Anlage 10 erläutert.

Bei dieser Art von Immobilien (Einfamilienhaus) steht der Gedanke der Eigennutzung deutlich im Vordergrund, Renditegesichtspunkte spielen eine untergeordnete Rolle deshalb wird der Verkehrswert auf Grundlage des Sachwerts abgeleitet.

Im vorliegenden Fall findet daher das Ertragswertverfahren keine Anwendung.

## 6.7 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Sachwert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt. Die allgemeinen Wertverhältnisse sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Die bei der Sachwertermittlung maßgeblichen Begriffe sind in Anlage 10 erläutert.

### **Ermittlung der auf die Standardstufe bezogenen NHK**

In nachfolgender Aufstellung ist die Ermittlung der auf die Standardstufe bezogenen NHK dargestellt.

| Ermittlung des Kostenkennwerts in Abhängigkeit der Standardstufe              |      |
|-------------------------------------------------------------------------------|------|
| Gebäudetyp                                                                    | 1.01 |
| freistehende Einfamilienhäuser, Keller, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss |      |

| Normalherstellungskosten [€/m² BGF] |               |     |     |       |       |
|-------------------------------------|---------------|-----|-----|-------|-------|
| NHK nach Korrekturfaktoren          | Standardstufe |     |     |       |       |
|                                     | 1             | 2   | 3   | 4     | 5     |
|                                     | 655           | 725 | 835 | 1.005 | 1.260 |

|                                 | Standardstufe |   |      |      |   | Wägungsanteil<br>(EFH, ZFH, DH, RH) | relativer Anteil |
|---------------------------------|---------------|---|------|------|---|-------------------------------------|------------------|
|                                 | 1             | 2 | 3    | 4    | 5 |                                     |                  |
| Außenwände                      |               |   | 1,00 |      |   | 23%                                 | 192 €/m² BGF     |
| Dächer                          |               |   | 1,00 |      |   | 15%                                 | 125 €/m² BGF     |
| Außentüren und Fenster          |               |   | 1,00 |      |   | 11%                                 | 92 €/m² BGF      |
| Innenwände und -türen           |               |   | 1,00 |      |   | 11%                                 | 92 €/m² BGF      |
| Deckenkonstruktion und Treppen  |               |   | 1,00 |      |   | 11%                                 | 92 €/m² BGF      |
| Fußböden                        |               |   | 1,00 |      |   | 5%                                  | 42 €/m² BGF      |
| Sanitäreinrichtungen            |               |   | 1,00 |      |   | 9%                                  | 75 €/m² BGF      |
| Heizung                         |               |   | 0,75 | 0,25 |   | 9%                                  | 79 €/m² BGF      |
| Sonstige technische Ausstattung |               |   | 1,00 |      |   | 6%                                  | 50 €/m² BGF      |

|                           |     |      |              |
|---------------------------|-----|------|--------------|
| Kostenkennwert (Summe)    | 3,0 | 100% | 839 €/m² BGF |
| Kostenkennwert (gerundet) |     |      | 840 €/m² BGF |

### Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt: Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor)

§ 6 (2) der ImmoWertV fordert im ersten Schritt die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt.

Der ermittelte Sachwert ist durch Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) entsprechend § 21 (3) bzw. § 35 ImmoWertV an die allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt anzupassen.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Augsburg bietet ein Berechnungs-Tool für objektspezifisch angepasste Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser unter Berücksichtigung der Parameter vorläufiger Sachwert, Lage, Restnutzungsdauer und Bewertungsstichtag. Es ergibt sich ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 0,87 für das Bewertungsobjekt in einer Spanne von 0,85 bis 0,90. Diese Spanne bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2025. Seither ist von einer weitgehend stabilen Marktentwicklung auszugehen, weswegen die Spanne auch am Wertermittlungsstichtag als marktüblich angesehen wird.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Anschluss an die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind gemäß § 6 (2) ImmoWertV besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu würdigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind, sofern bestehend, unter Punkt 6.3 dargestellt und werden entsprechend ihrer Höhe bei der Sachwertermittlung berücksichtigt.

**Bereinigung um die Umsatzsteuer**

Bei überwiegend gewerblich genutzten Objekten, bei denen die Mieter die Umsatzsteuer zahlen, wird vom ermittelten Sachwert der Anteil der Umsatzsteuer abgezogen, der in den NHK enthalten ist, und ein entsprechend korrigierter Sachwert ausgewiesen. Dies ist notwendig, um eine Vergleichbarkeit mit dem Ertragswert herstellen zu können, bei dem die Mieten im gewerblichen Bereich ohne die Berücksichtigung der Umsatzsteuer angesetzt werden. Bei gemischt genutzten Objekten erfolgt die Berücksichtigung der Umsatzsteuer entsprechend dem Verhältnis der Nutzflächen.

Aufgrund der rein wohnwirtschaftlichen Nutzung erfolgt keine Bereinigung um die Umsatzsteuer.

| Sachwertberechnung (Verkehrswertermittlung) zum Stichtag 24.10.2025: |                       |                 |                 |            |           |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------|------------|-----------|
| Angaben zum Gebäude                                                  |                       |                 |                 |            |           |
| (Fiktives) Baujahr der Gebäude                                       | 2003                  |                 |                 |            |           |
| (Fiktives) Alter zum Stichtag ca.                                    | 22                    | Jahre           |                 |            |           |
| Gesamtnutzungsdauer (GND) ca.                                        | 80                    | Jahre           |                 |            |           |
| Restnutzungsdauer (RND) ca.                                          | 58                    | Jahre           |                 |            |           |
| Gebäudetyp                                                           | EFH                   |                 | Außenstellplatz |            |           |
| Typ nach Anlage 4 der ImmoWertV                                      | Typ 1.01              |                 |                 |            |           |
| Standardstufe                                                        | 3,0                   |                 |                 |            |           |
| BGF                                                                  | 365                   |                 |                 | m²         |           |
| Anzahl Stellplätze                                                   |                       |                 | 1               | Stpl.      |           |
| Ermittlung der an den lokalen Markt angepassten Herstellungskosten   |                       |                 |                 |            |           |
| NHK 2010 (Anlage 4 der ImmoWertV)                                    | 840 €                 |                 | 3.000 €         | je Einheit |           |
| Baupreisindex (2021 = 100)                                           | 1.894                 |                 | 1.894           |            |           |
| Umsatzsteuer                                                         | 19%                   | 1.000           | 1.000           |            |           |
| Angepasste Herstellungskosten                                        | 1.591 €               |                 | 5.682 €         | je Einheit |           |
| Ermittlung des Herstellungswerts der baulichen Anlagen               |                       |                 |                 |            |           |
| Zwischenergebnis                                                     | 581.174 €             |                 | 5.682 €         |            |           |
| Zuschlag für Besondere Bauteile                                      |                       |                 |                 |            |           |
| Zuschlag für Betriebseinrichtungen                                   |                       |                 |                 |            |           |
| Herstellungswert                                                     | 581.174 €             |                 | 5.682 €         |            | 586.856 € |
| Ermittlung des Zeitwerts der baulichen Anlagen (Alterswertminderung) |                       |                 |                 |            |           |
| Lineare Alterswertminderung                                          | 28%                   |                 | 28%             |            |           |
| entspricht                                                           | 159.823 €             |                 | 1.563 €         |            |           |
| Zeitwert der baulichen Anlagen                                       | 421.351 €             |                 | 4.119 €         |            | 425.471 € |
| Wert der Außenanlagen                                                |                       |                 |                 |            |           |
| Außenanlagen*                                                        | 5%                    | 21.068 €        | 206 €           |            | 21.274 €  |
| Gebäudesachwert                                                      |                       |                 |                 |            | 446.744 € |
| Bodenwert                                                            |                       |                 |                 |            | 295.000 € |
| Sachwert des bebauten Grundstücks vor Marktanpassung                 |                       |                 |                 |            | 741.744 € |
| Marktanpassung                                                       |                       |                 |                 |            | -96.427 € |
| Sachwertfaktor                                                       | 0,87                  |                 |                 |            |           |
| Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks                        |                       |                 |                 |            | 645.317 € |
| Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale   |                       |                 |                 |            | -30.000 € |
| Mängel, Schäden und Instandhaltungsstau                              |                       | siehe Pkt. 5.14 |                 | -30.000 €  |           |
| Sachwert des bebauten Grundstücks                                    |                       |                 |                 |            | 615.317 € |
| Sachwert gerundet                                                    |                       |                 |                 |            | 620.000 € |
| Kennzahlen                                                           | Wert je m² Wohnfläche |                 |                 | 4.015 €    |           |

\* Im Ansatz für die Außenanlagen sind die Gartenhütte und die sonstigen baulichen Anlagen im Bereich des Gartens beinhaltet

## 7 ZUSAMMENSTELLUNG DER WERTE

Gegenstand dieses Gutachtens ist die Ermittlung des **Verkehrswerts** des Grundstücks. Der ausgewiesene Verkehrswert berücksichtigt die Definitionen nach § 194 BauGB und nach VPS 2, 4 Red Book. Die vollständigen Definitionen sind in Anlage 10 des Gutachtens wiedergegeben.

Bei dieser Art von Immobilien steht der Gedanke der Eigennutzung deutlich im Vordergrund; Renditegesichtspunkte spielen eine untergeordnete Rolle. Deshalb wird der Verkehrswert auf Grundlage des Sachwertes abgeleitet.

Das Angebot an vergleichbaren Objekten in Dasing wird als durchschnittlich beurteilt. Die Marktgängigkeit (Verwertbarkeit) von vergleichbaren Objekten wird zurzeit ebenfalls als durchschnittlich beurteilt.

Unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale wird der Verkehrswert wie folgt dargestellt.

| Zusammenstellung des Wertes - Verkehrswertermittlung |                                   |           |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------|
| Sachwert                                             |                                   | 620.000 € |
| Verkehrswert (Marktwert)                             |                                   | 620.000 € |
| Kennzahlen                                           | Wert je m <sup>2</sup> Wohnfläche | 4.015 €   |

### Plausibilisierung der Bewertungsergebnisse

Der Gutachterausschuss des Landkreises Aichach-Friedberg bietet ein Berechnungs-Tool für objektspezifisch angepasste Gebädefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (Stand 2025). Unter Berücksichtigung der Parameter Lage, Wohnfläche, Grundstücksfläche, Standardstufe, Bewertungsstichtag, tatsächliches Gebäudealter, Vorhandensein eines Kellers, durchgeführte Modernisierungen, Gebäudestellung und Vermietungssituation ergibt sich ein durchschnittlicher Gebädefaktor von 4.104 €/m<sup>2</sup>. Die zugehörige Spanne für den Gebädefaktor wird mit 4.018 €/m<sup>2</sup> bis 4.191 €/m<sup>2</sup> angegeben.

Die Angebotspreise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche für Einfamilienhäuser im Umkreis von 5 km um Dasing gemäß [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de) bewegen sich in der Spanne von rund 4.100 €/m<sup>2</sup> bis 6.900 €/m<sup>2</sup>. Der Mittelwert liegt bei ca. 5.300 €/m<sup>2</sup>. Bei der Recherche am 16.12.2025 waren 6 Inserate mit Kaufpreisangaben verfügbar.

Im IVD-Wohnpreisspiegel werden keine Daten für Dasing erhoben. Als Orientierung werden die Angaben für Aichach dargestellt. Die laut IVD-Wohnpreisspiegel Bayern in Aichach zu erzielenden Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser (Bestand) sind in nachfolgender Tabelle abgebildet.

| <b>IVD Wohnpreisspiegeln Bayern Frühjahr 2025</b>                                                                                      |                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Aichach, freistehende Einfamilienhäuser, Kaufpreise in €/m <sup>2</sup><br>(Bestandsobjekt, ortsüblich großes Grundstück inkl. Garage) |                                                   |
| Einfacher Wohnwert (ca. 100 m <sup>2</sup> Wohnfläche)                                                                                 | 350.000 €<br>(entspricht 3.500 €/m <sup>2</sup> ) |
| Mittlerer Wohnwert (ca. 125 m <sup>2</sup> Wohnfläche)                                                                                 | 420.000 €<br>(entspricht 3.360 €/m <sup>2</sup> ) |
| Guter Wohnwert (ca. 150 m <sup>2</sup> Wohnfläche)                                                                                     | 500.000 €<br>(entspricht 3.333 €/m <sup>2</sup> ) |
| Sehr guter Wohnwert (ca. 200 m <sup>2</sup> Wohnfläche)                                                                                | 650.000 €<br>(entspricht 3.250 €/m <sup>2</sup> ) |

Im Rahmen der Wertermittlung wurde ein Verkehrswert pro m<sup>2</sup> von 4.015 €/m<sup>2</sup> ermittelt und liegt damit im unteren Bereich der genannten Spanne des Gutachterausschusses und im oberen Bereich der Angaben des IVD. Unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften, hier ist insbesondere der Zustand mit etlichen kleineren Mängel und Schäden anzuführen, der Grundstücksgröße und der Lage am Ortsrand ist der ermittelte Verkehrswert pro m<sup>2</sup> jedoch plausibel.

Die Erstellung des vorliegenden Wertgutachtens erfolgte unparteiisch und weisungsfrei.  
Für das Bewertungsobjekt wird zum Stichtag 24.10.2025 ein **Verkehrswert** von

**620.000 €**

(in Worten: sechshundertzwanzigtausend Euro)

als angemessen angesehen.

Augsburg, den 18. Dezember 2025



The stamp is circular with a blue border. The text inside the stamp reads: 'Von der Industrie- und Handelskammer-Schwaben', 'Stefan Piosczyk', 'Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing.', 'Sachverständiger für', 'Bewertung von bebauten', 'und unbebauten', 'Grundstücken', and 'auf mich bestellt und vereidigt'.

Stefan PIOSCZYK

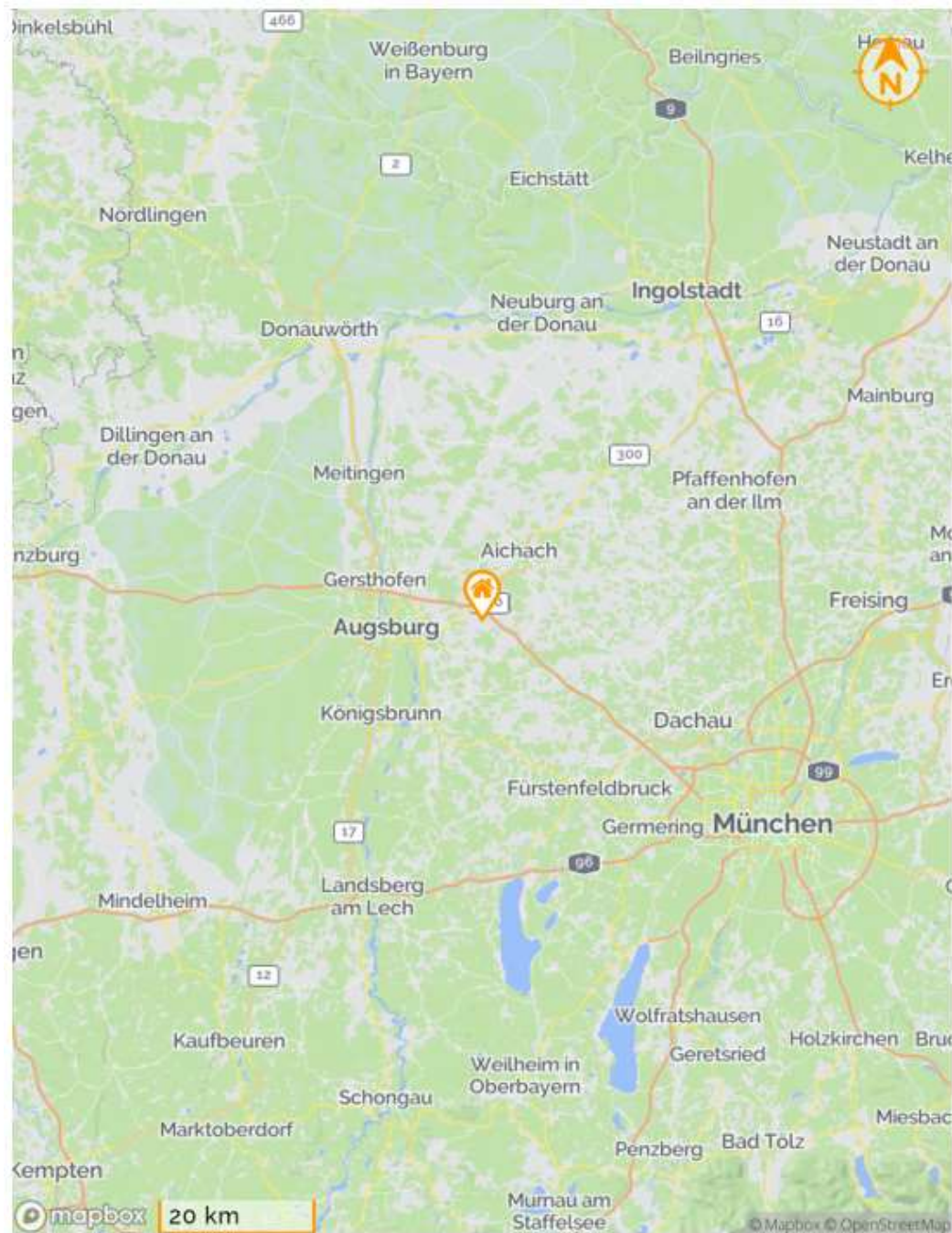
FRICS, Architekt

Dipl. Ing. Dipl. Wi.-Ing. Dipl. Immobilienökonom (ADI)

HypZert F

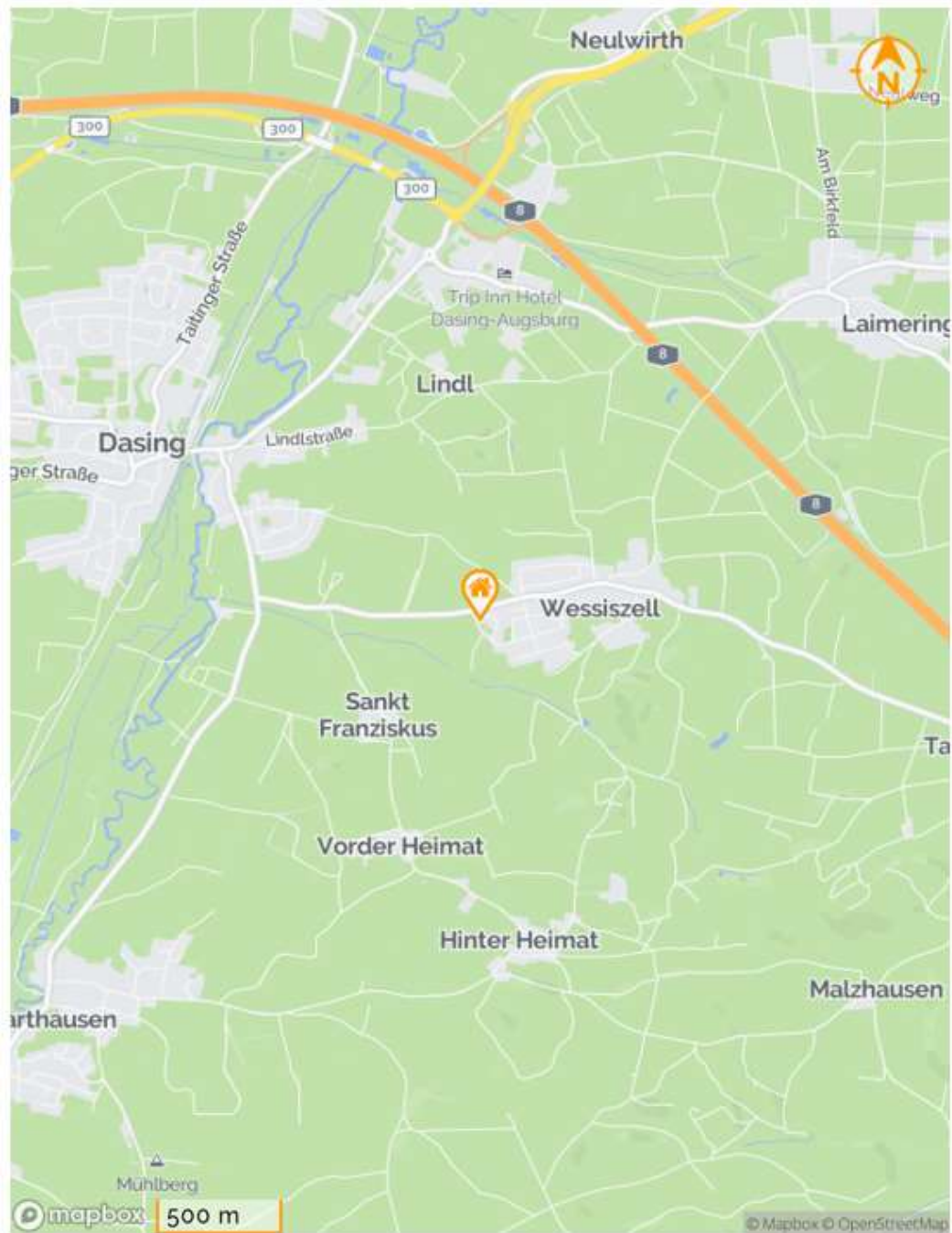
ö.b.u.v. IHK Schwaben

## Anlage 1 Umgebungsplan



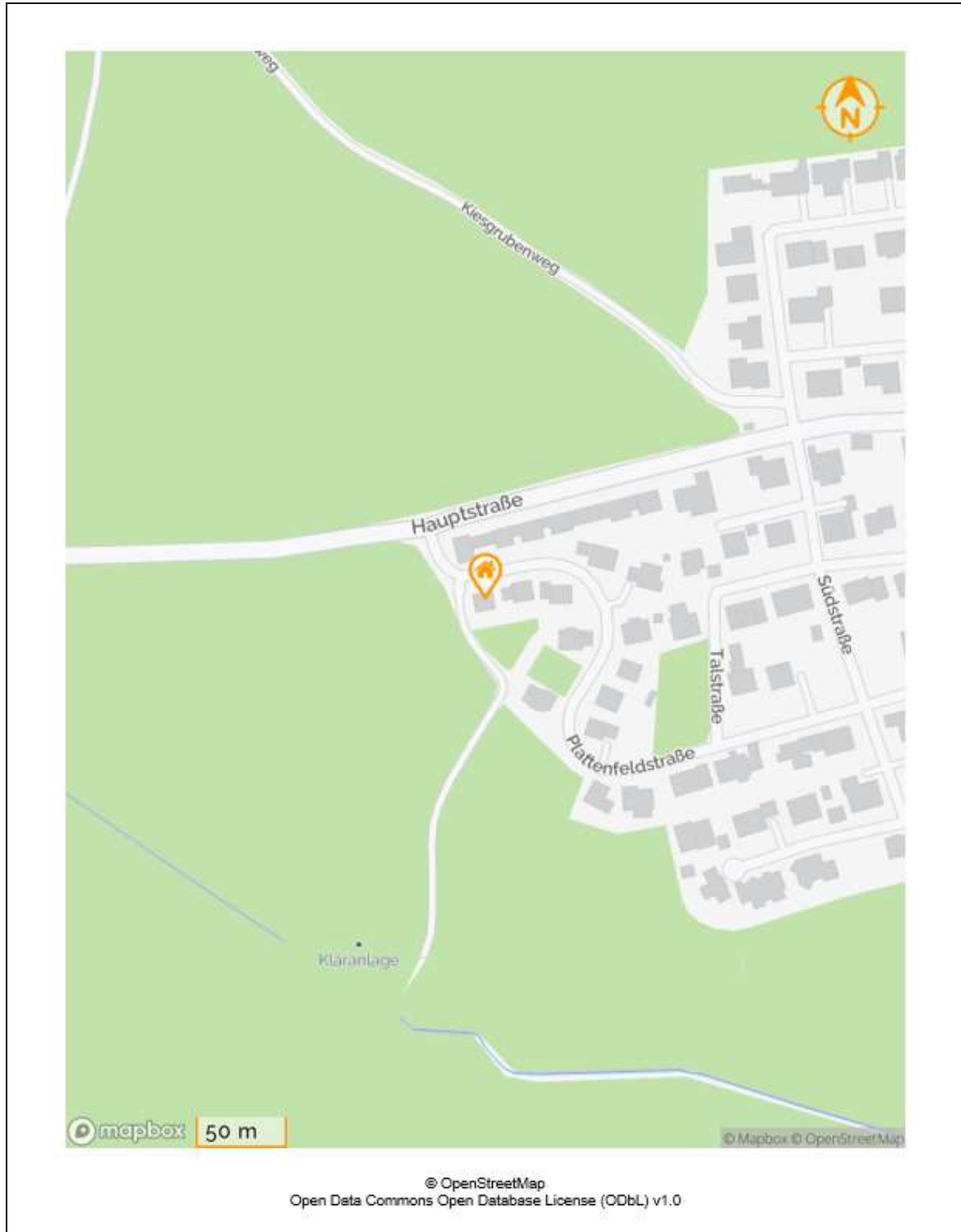
© OpenStreetMap  
Open Data Commons Open Database License (ODbL) v1.0

## Anlage 2 Stadtplan



© OpenStreetMap  
Open Data Commons Open Database License (ODbL) v1.0

**Anlage 3      Stadtteilplan**



## Anlage 4 Lageplan / Flurkartenausschnitt

Der nachfolgend abgebildete Auszug aus dem Liegenschaftskataster ist nicht maßstäblich verkleinert.

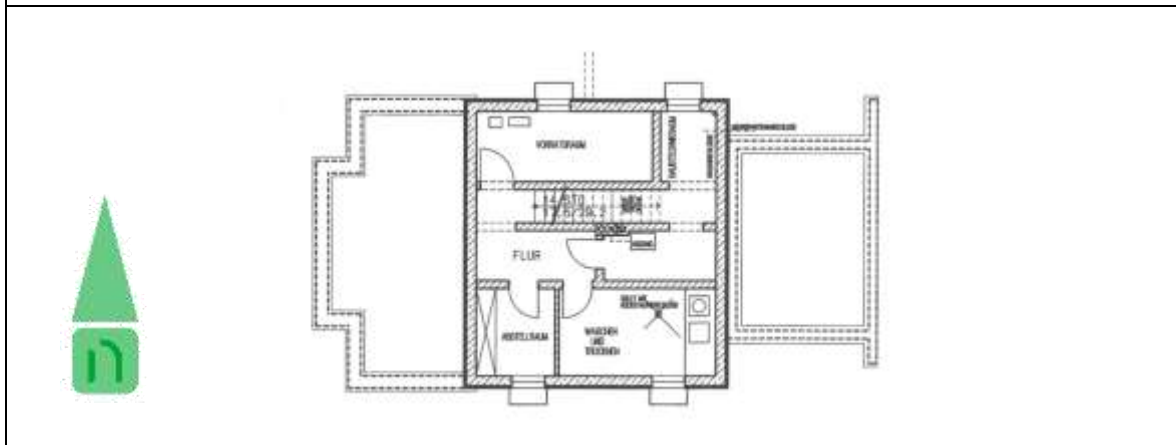


Datenquelle: Geoportal Bayern [www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de)

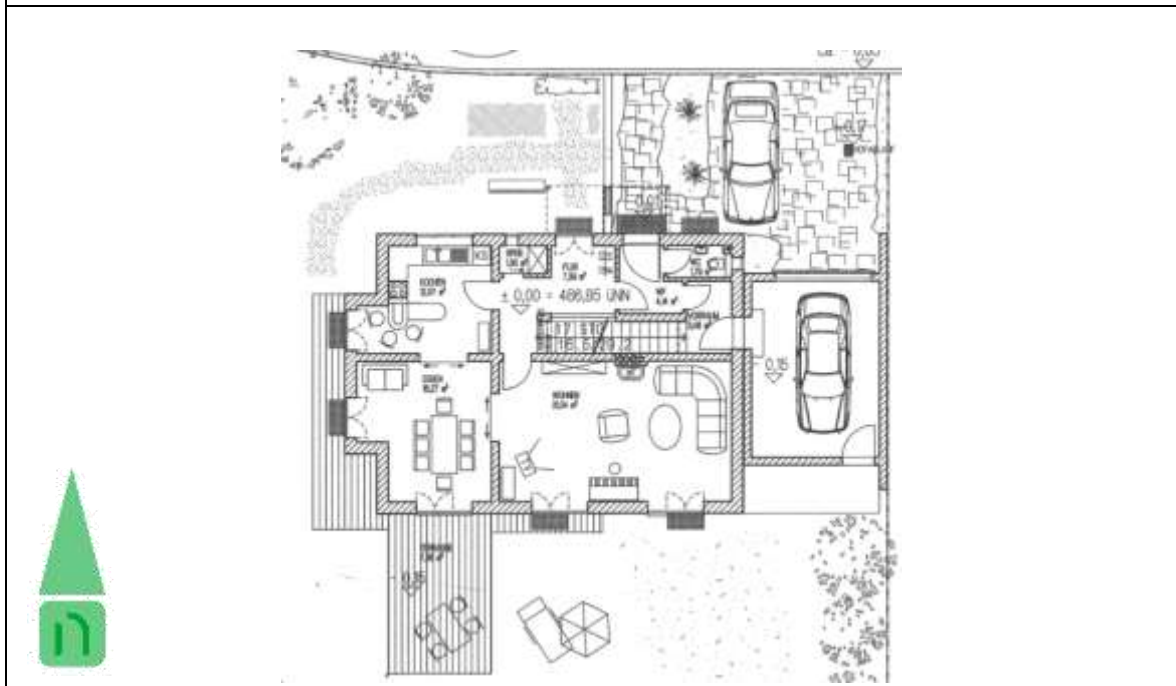
## Anlage 5 Grundrisse / Ansichten / Schnitte

Die nachfolgend abgebildeten Planausschnitte sind nicht maßstäblich verkleinert. Der westliche nicht definierte Kellerbereich wurde abweichend zur Darstellung ausgebaut. Ebenso wurde der östliche nicht definierte Kellerbereich unter der Garage hergestellt und wird als Abstellraum genutzt. Die Terrasse im Erdgeschoss wurde auf Höhe der Garage verlegt. Der Wintergarten auf der Garage ist im Grundriss für das Dachgeschoss nicht dargestellt.

Grundriss Untergeschoss



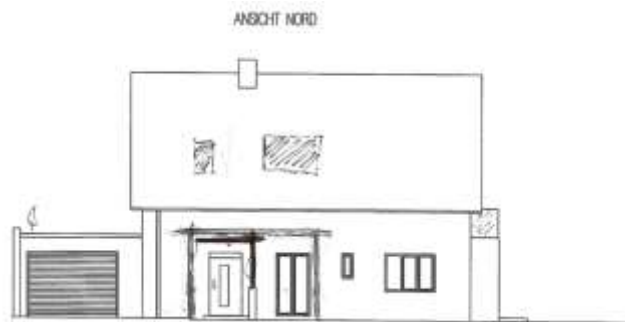
Grundriss Erdgeschoss



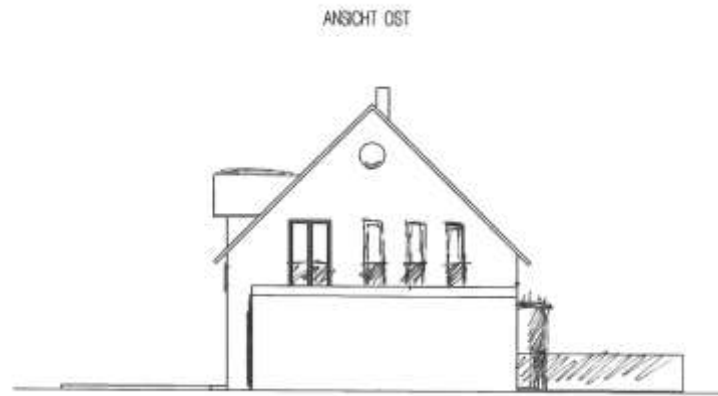
## Grundriss Dachgeschoss



## Ansicht Norden



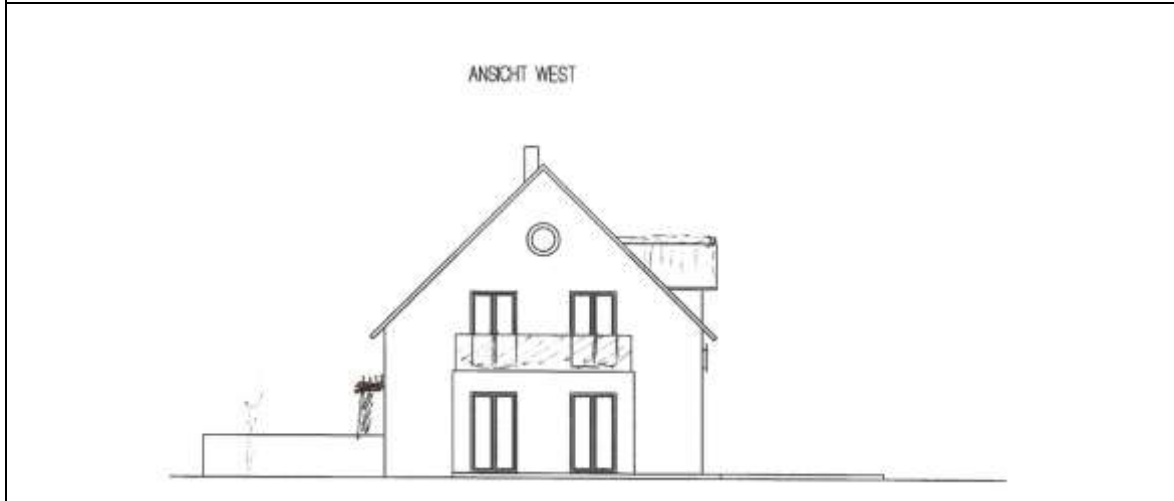
Ansicht Osten



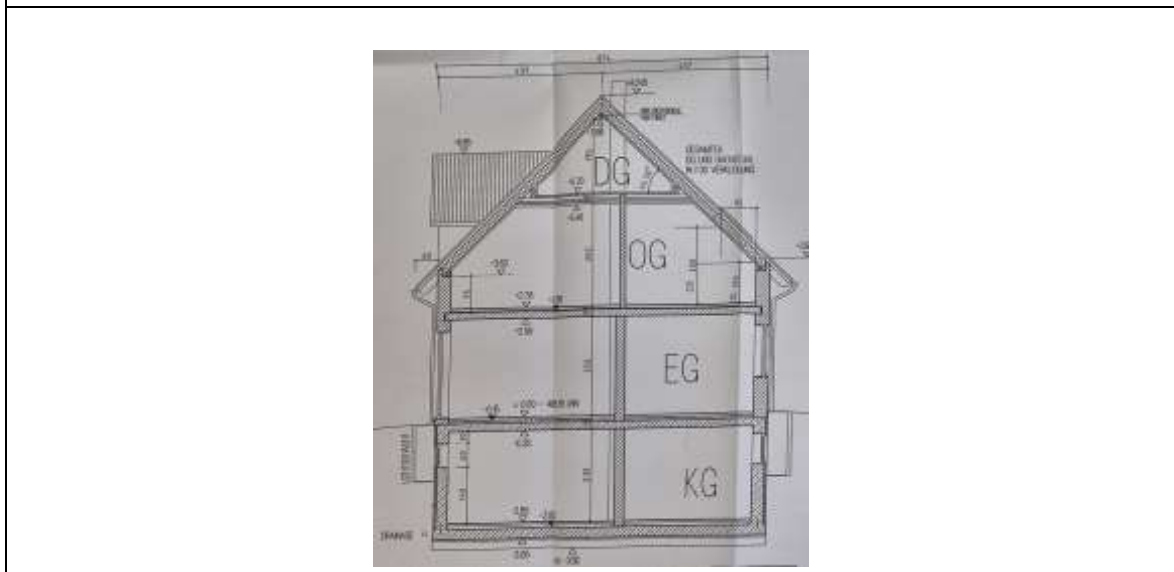
Ansicht Süden



Ansicht Westen



Querschnitt



## Anlage 6 Aufstellung der Mietfläche / Flächenberechnung

| Ermittlung der Nutzfläche           |                  |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |               |              |                |            |
|-------------------------------------|------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|----------------|------------|
| Grundlage der Flächenermittlung:    |                  |                 | Grundrisse, Flächenberechnung vom 28.10.2002 und 30.10.2002                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |               |              |                |            |
| Maßgebliche Flächendefinition:      |                  |                 | nicht bekannt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |               |              |                |            |
| Anmerkungen zur Flächenberechnung:  |                  |                 | Auf den Putzabzug von 3 % wurde verzichtet. Die Flächen des Kellergeschosses wurde dem Plänen entnommen. Die Terrasse wurde während der Bauphase verlegt. Es wird von einer vergleichbaren Größe ausgegangen. Sämtliche Flächen sind in der nachfolgenden Berechnung mit zwei Nachkommastellen angegeben. Aufgrund der Flächenermittlung anhand der vorliegenden Flächenaufstellung sowie der Planunterlagen können die tatsächlichen Flächen von den ermittelten Flächen abweichen. |               |              |                |            |
| Gliederung 1                        | Gliederung 2     | Raumbezeichnung | Maß I<br>[m]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Maß II<br>[m] | Faktor       | Fläche<br>[m²] | Nutzung    |
| Kellergeschoss                      | Küche            |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |               | 1,00         | 12,44          | Nutzfläche |
| Kellergeschoss                      | Fußpflege        |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |               | 1,00         | 16,77          | Nutzfläche |
| Kellergeschoss                      | Vorratsraum      |                 | 5,34                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 2,14          | 1,00         | 11,40          | Nutzfläche |
| Kellergeschoss                      | Haustechnikraum  |                 | 1,70                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 2,14          | 1,00         | 3,63           | Nutzfläche |
| Kellergeschoss                      | Abstellraum      |                 | 2,40                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 2,65          | 1,00         | 6,35           | Nutzfläche |
| Kellergeschoss                      | Waschen und Troc |                 | 4,77                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 2,65          | 1,00         | 12,60          | Nutzfläche |
| Kellergeschoss                      | Heizung          |                 | 3,41                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 1,51          | 1,00         | 5,14           | Nutzfläche |
| Kellergeschoss                      | Flur             |                 | 3,64                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 1,51          | 1,00         | 5,49           | Nutzfläche |
| Kellergeschoss                      | Flur             |                 | 1,85                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 1,00          | 1,00         | 1,85           | Nutzfläche |
| Kellergeschoss                      | Lagerraum        |                 | 5,20                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 3,70          | 1,00         | 19,24          | Nutzfläche |
| Erdgeschoss                         | Esszimmer        |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |               | 1,00         | 16,77          | Wohnfläche |
| Erdgeschoss                         | Flur             |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |               | 1,00         | 7,63           | Wohnfläche |
| Erdgeschoss                         | Küche            |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |               | 1,00         | 12,44          | Wohnfläche |
| Erdgeschoss                         | Speis            |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |               | 1,00         | 1,34           | Wohnfläche |
| Erdgeschoss                         | Terrasse         |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |               | 1,00         | 8,10           | Wohnfläche |
| Erdgeschoss                         | Vorraum          |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |               | 1,00         | 2,83           | Wohnfläche |
| Erdgeschoss                         | Gäste-WC         |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |               | 1,00         | 1,85           | Wohnfläche |
| Erdgeschoss                         | Windfang         |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |               | 1,00         | 4,61           | Wohnfläche |
| Erdgeschoss                         | Wohnzimmer       |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |               | 1,00         | 32,00          | Wohnfläche |
| Dachgeschoss                        | Bad              |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |               | 1,00         | 6,18           | Wohnfläche |
| Dachgeschoss                        | Balkon           |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |               | 1,00         | 2,50           | Wohnfläche |
| Dachgeschoss                        | Flur             |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |               | 1,00         | 9,05           | Wohnfläche |
| Dachgeschoss                        | Kind 1           |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |               | 1,00         | 12,97          | Wohnfläche |
| Dachgeschoss                        | Kind 2           |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |               | 1,00         | 10,80          | Wohnfläche |
| Dachgeschoss                        | Kind 3           |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |               | 1,00         | 10,38          | Wohnfläche |
| Dachgeschoss                        | Schlafzimmer     |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |               | 1,00         | 14,96          | Wohnfläche |
| Gesamtsumme                         |                  |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |               |              | 249,32         |            |
| Zwischensumme nach Nutzungsart      |                  |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |               |              |                |            |
| Nutzfläche                          |                  |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |               |              | 94,91          |            |
| Wohnfläche                          |                  |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |               |              | 154,41         |            |
| Zwischensumme nach Gliederungsebene |                  |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |               | Gliederung 1 |                |            |
| Kellergeschoss                      |                  |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |               |              | 94,91          |            |
| Erdgeschoss                         |                  |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |               |              | 87,57          |            |
| Dachgeschoss                        |                  |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |               |              | 66,84          |            |

## Anlage 7 Berechnung der Geschossfläche und der Bruttogrundfläche

| Ermittlung von Geschossfläche und Bruttogrundfläche |              |              |               |                                                                                                                                                  |                |             |              |            |  |
|-----------------------------------------------------|--------------|--------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------|--------------|------------|--|
| Grundlage der Flächenermittlung:                    |              |              |               | Flächenberechnung vom Oktober 2002<br>Lageplan                                                                                                   |                |             |              |            |  |
| Maßgebliche Flächendefinition:                      |              |              |               | DIN 277                                                                                                                                          |                |             |              |            |  |
| Anmerkungen zur Flächenberechnung:                  |              |              |               | Die ermittelte WGFZ kann von der GFZ im Sinne des<br>§ 20 BauNVO abweichen.<br>Die Flächen des Dachgeschosses werden zu 75% als GF<br>angesetzt. |                |             |              |            |  |
| Gliederung 1                                        | Gliederung 2 | Maß I<br>[m] | Maß II<br>[m] | Faktor                                                                                                                                           | Fläche<br>[m²] | BGF<br>[m²] | Faktor<br>GF | GF<br>[m²] |  |
| Kellergeschoss                                      |              | 8,74         | 11,49         | 1,00                                                                                                                                             | 100,42         | 100         | 0,00         | 0          |  |
| Kellergeschoss                                      |              | 1,00         | 5,00          | 1,00                                                                                                                                             | 5,00           | 5           | 0,00         | 0          |  |
| Kellergeschoss                                      | Garage       | 4,51         | 5,99          | 1,00                                                                                                                                             | 27,01          | 27          | 0,00         | 0          |  |
| Erdgeschoss                                         |              | 8,74         | 11,49         | 1,00                                                                                                                                             | 100,42         | 100         | 1,00         | 100        |  |
| Erdgeschoss                                         |              | 1,00         | 5,00          | 1,00                                                                                                                                             | 5,00           | 5           | 1,00         | 5          |  |
| Erdgeschoss                                         | Garage       | 4,51         | 5,99          | 1,00                                                                                                                                             | 27,01          | 27          | 1,00         | 27         |  |
| Dachgeschoss                                        |              | 8,74         | 11,49         | 1,00                                                                                                                                             | 100,42         | 100         | 0,75         | 75         |  |
| Gesamtsumme                                         |              |              |               |                                                                                                                                                  | 365,30         | 365         |              | 208        |  |
| Zwischensumme nach Gliederungsebene                 |              |              | Gliederung 1  |                                                                                                                                                  |                |             |              |            |  |
| Kellergeschoss                                      |              |              |               |                                                                                                                                                  | 132,44         | 132         |              | 0          |  |
| Erdgeschoss                                         |              |              |               |                                                                                                                                                  | 132,44         | 132         |              | 132        |  |
| Dachgeschoss                                        |              |              |               |                                                                                                                                                  | 100,42         | 100         |              | 75         |  |
| Grundstücksgröße                                    |              |              |               |                                                                                                                                                  | 537 m²         |             |              |            |  |
| WGFZ                                                |              |              |               |                                                                                                                                                  | 0,4            |             |              |            |  |

## Anlage 8 Fotodokumentation

Der Veröffentlichung der Innenaufnahmen wurde nicht zugestimmt.



Bewertungsobjekt, Ansicht von Südwesten



Bewertungsobjekt, Ansicht von Westen



Bewertungsobjekt, Ansicht von Norden



„Plattenfeldstraße“, Blickrichtung Osten



„Plattenfeldstraße“, Blickrichtung Norden

**Anlage 9      Literaturverzeichnis**

**II. BV**            Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990 S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614).

**BauGB**            Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

**BauNVO**          Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

**BayBO**            Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663).

**BEHG**            Brennstoffemissionshandelsgesetz vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2728), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. November 2022 (BGBl. I S. 2006).

**BetrKV**            Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958).

**BGB**                Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54).

**CO<sub>2</sub>KostAufG**   Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz vom 5. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2154).

**EBeV**            Emissionsberichterstattungsverordnung vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2728), zuletzt geändert durch Artikel 1 Nummer 3 des Gesetzes vom 3. November 2020 (BGBl. I S. 2291).

**GEG**                Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz) vom 08. August 2020 (BGBl. I. S. 1728).

**ImmoWertA**      Muster-Anwendungshinweise            zur            Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise) vom 20.09.2023.

**ImmoWertV** Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021.

**MF-GIF** Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Gebäude; Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif) vom Februar 2023.

**PlanzV** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

**Red Book** RICS Valuation – Global Standards: Globale Berufsgrundsätze für RICS-Bewertungen und -Wertermittlungen der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) unter Einbeziehung der internationalen Bewertungsstandards (IVS) des International Valuation Standards Committee (IVSC), herausgegeben im Januar 2024, gültig ab 31. Januar 2025.

**WertR** Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006).

**WoFIV** Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

## Anlage 10 Definitionen und Begriffe der Marktwernermittlung

### 1. Wertbegriffe

#### 1.1 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts) nach § 194 BauGB

**§ 194 BauGB: Verkehrswert (Marktwert)**

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

#### 1.2 Definition des Marktwerts nach VPS 2, 4 (Red Book)

Das Red Book der RICS hat die Standards des IVSC übernommen und definiert den Marktwert in Anlehnung an die Definition in den International Valuation Standards 2017 wie folgt.

**VPS 2, 4 (RedBook): Marktwert**

*[Der Marktwert ist] der geschätzte Betrag, für den ein Vermögensgegenstand oder eine Verbindlichkeit am Bewertungsstichtag von einem verkaufsbereiten Verkäufer im Rahmen eines marktüblichen Geschäfts nach ordnungsgemäßer Vermarktung an einen kaufbereiten Käufer verkauft werden könnte, wobei Käufer und Verkäufer sachkundig, umsichtig und ohne Zwang handeln.*

#### 1.3 Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts)

Zur Ermittlung der Werte sind entsprechend des International Accounting Standards Board (IASB) grundsätzlich alle anerkannten Marktwernermittlungsmethoden zulässig. In Deutschland wird die Verkehrswertermittlung von Immobilien in der ImmoWertV geregelt. Die ImmoWertV wird als Grundlage dieser Verkehrswertermittlung herangezogen.

### 2. Begriffe zu den Verfahren der Wertermittlung nach ImmoWertV

#### 2.1 Allgemeine Wertbegriffe

**Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)** Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

**Gesamtnutzungsdauer (GND)** Die technische Lebensdauer kann höchstens die oberste Grenze der wirtschaftlichen Nutzungsdauer darstellen. Anhaltspunkte für die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden sind in der ImmoWertV, allgemeiner Fachliteratur (GuG) oder der BelWertV zu finden.

**Baujahr** Das Jahr, in dem ein Bauwerk errichtet wurde. Für Gebäude, die überdurchschnittlich instandgehalten, instandgesetzt oder durchgreifend modernisiert wurden, kann zur Berücksichtigung der durchgeführten Maßnahmen ein fiktives Baujahr gebildet werden. Das fiktive Baujahr soll den Standard widerspiegeln, dem das Gebäude aufgrund der überdurchschnittlichen Instandhaltung

oder der Modernisierungen entspricht. Umgekehrt kann aufgrund von unterlassener Instandhaltung ein älteres als das tatsächliche Baujahr gebildet werden.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)** 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. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte), Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen vorliegen. Sie werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

## 2.2 Begriffe zum Ertragswertverfahren

**Ertragsverhältnisse** Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist vom marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV).

**Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)** Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen.

**Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)** Dies sind Kosten, welche zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen **Betriebskosten**, die **Instandhaltungskosten**, die **Verwaltungskosten** und das **Mietausfallwagnis**. Anhaltspunkte für die Bewirtschaftungskosten bietet unter anderem die Anlage 3 der ImmoWertV.

**Betriebskosten** Die umlagefähigen Betriebskosten (vgl. hierzu II. BV und BetrKV) werden üblicherweise im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks in Form von Vorauszahlungen von den Mietern erhoben und jährlich abgerechnet. Im Zuge der Wertermittlung werden lediglich diejenigen Betriebskosten berücksichtigt, die nicht auf den Mieter umgelegt werden können.

**Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)** Der Liegenschaftszinssatz stellt die marktübliche Verzinsung des im Verkehrswert einer Immobilie gebundenen Kapitals dar. Liegenschaftszinssätze werden idealerweise aus abgeschlossenen Transaktionen durch die Gutachterausschüsse abgeleitet. Der Liegenschaftszinssatz bildet das Risiko einer Immobilie ab. So steht ein vergleichsweise geringer Liegenschaftszinssatz üblicherweise für ein geringeres Risiko. Umgekehrt steht ein hoher Zinssatz für ein vergleichsweise höheres Risiko.

### 2.3 Begriffe zum Sachwertverfahren

**Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)** Der Sachwert der baulichen Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu multiplizieren.

**Normalherstellungskosten** Die Normalherstellungskosten (NHK) sind nach Erfahrungssätzen zu wählen. Zu den NHK gehören auch die Baunebenkosten. Hierzu gehören üblicherweise die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Die Baunebenkosten werden in der Regel als Prozentsatz der Normalherstellungskosten angegeben.

Übliche NHK finden sich zum Beispiel in Anlage 4 der ImmoWertV. Der Baukosteninformationsdienst der Architektenkammern (BKI) veröffentlicht jährlich Kennzahlen, die ebenfalls übliche Baukosten für zahlreiche Gebäudearten ausweisen. Die herangezogenen Kennzahlen sind anhand von Korrekturfaktoren an die lokalen Gegebenheiten und mittels Baupreisindizes an den jeweiligen Wertermittlungstichtag anzupassen.

In der Regel beinhalten die in den Werken ausgewiesenen Kennzahlen die zum angegebenen Basisjahr geltende gesetzliche Umsatzsteuer. Bei rein gewerblich genutzten Objekten kann deshalb die Bereinigung des Herstellungswerts um die Umsatzsteuer erforderlich sein.

**Wertminderung wegen Alters (§ 38 ImmoWertV)** Die Wertminderung wegen Alters bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.

**Sachwertfaktoren (§ 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV)** Mit Sachwertfaktoren sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Sie werden aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet. Idealerweise werden solche Sachwertfaktoren von den lokalen Gutachterausschüssen ermittelt.

### 3. Weitere Begriffe

**Baumangel / Bauschaden** Als Baumangel wird üblicherweise ein Fehler infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung angesehen, der die Tauglichkeit eines Gebäudes einschränkt. Als Bauschäden werden dagegen Beeinträchtigungen eines Bauwerks als Folge eines Baumangels (Mangelfolgeschäden) oder äußerer (gewaltsamer) Einwirkungen (wie z.B. durch Sturm, Regen oder Feuer) oder unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung definiert.

**Grundstück** Ein Grundstück kann aus mehreren Flurstücken bestehen, die im Grundbuch auf einem gesonderten Grundbuchblatt oder unter einer eigenen Nummer im Bestandsverzeichnis auf einem gemeinschaftlichen Grundbuchblatt verzeichnet sind. Ein Flurstück ist ein amtlich vermessener und

in der Regel örtlich abgemarkter Teil der Erdoberfläche. Es ist in Flurkarten eingezeichnet und in Liegenschaftskatastern nachgewiesen.

**Wesentliche Bestandteile** eines Grundstücks sind die mit dem Boden fest verbundenen Sachen, also insbesondere die Gebäude aber auch Pflanzen, sofern sie in den Boden gepflanzt sind. Zu den Bestandteilen eines Grundstücks gehören auch Rechte, die mit dem Eigentum verbunden sind wie zum Beispiel Grunddienstbarkeiten, Reallasten oder Jagdrechte.

**Unwesentliche Bestandteile** eines Grundstücks sind solche, die von dem Grundstück getrennt werden können, ohne dass das Grundstück bei der Entfernung des Bestandteils beschädigt wird.

**Scheinbestandteile** eines Grundstücks sind Bestandteile, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Boden verbunden sind. Ebenfalls sind Gebäude, die auf fremden Grund, auf einem Erbbaurecht oder auf einem sonstigen Recht errichtet wurden nur Scheinbestandteile des Grundstücks.

**Zubehör** sind definitionsgemäß bewegliche Sachen, die nicht Bestandteil der Hauptsache sind, aber dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen und zur Hauptsache in einem entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nur dann Zubehör, wenn sie von den Marktteilnehmern üblicherweise auch als Zubehör angesehen wird. Zubehör sind zum Beispiel die Mülltonnen, die dem Eigentümer eines Grundstücks gehören. Zubehör kann auch gewerbliches Inventar wie Maschinen sein, sofern Grundstück und Betriebsgegenstände im gleichen Eigentum sind.