



GUTACHTEN

Ermittlung des unbelasteten Verkehrswertes (Marktwertes) § 194 BauGB

für das eingetragene Grundstück der Gemarkung Paindorf

Flst. Nr. 524/8

**Grafinger Ring 6
Gebäude- und Freifläche**

zu 1.005 m²



Einfamilienhaus mit Doppelgarage

Aktenzeichen

4 K 59/23

**Stichtag der
Wertermittlung**

02.09.2024

Auftraggeber Amtsgericht Ingolstadt
-Abteilung für Zwangsversteigerungssachen-
Schrannenstraße 3
85049 Ingolstadt

Eigentümer im Gutachten anonymisiert
Lfd. Nr. 1.1 und 1.2 zu je ½ im Grundbuch

Verkehrswert (Marktwert)

Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, Nutzungsmöglichkeiten und dem baulichen Zustand wird der unbelastete Verkehrswert in Anlehnung an den **Sachwert** abgeleitet:

Ergebniszusammenstellung:

Objekt: Grafinger Ring 6 in 85293 Reichertshausen
Wertermittlungstichtag: 02.09.2024

Verkehrswert/Marktwert: 756.000 €

München, den 26.09.2024

5. Ausfertigung

Dieses Gutachten enthält 68 Seiten mit Anlagen.
Es wurde in 5 ausgedruckten Ausfertigungen und als PDF-Version erstellt.

Inhaltsverzeichnis	Seite
Titelblatt	1
Zusammenfassung	2
Inhaltsverzeichnis	3-4
1.0 Allgemeine Angaben	5-6
2.0 Rechtliche Gegebenheiten	7
2.1 Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt / Denkmalschutz	8
3.0 Grundstücksbeschreibung	9
3.1 Tatsächliche Eigenschaften	9
▪ Makrolage	10
▪ Mikrolage	11
▪ Sonstige Infrastruktur	12
3.2 Gestalt und Form	13-14
3.3 Erschließungszustand	15
3.4 Entwicklungszustand	16
4.0 Beschreibung der baulichen Anlagen	17
Einfamilienhaus mit Doppelgarage	17
▪ Wohnfläche	18
▪ Brutto-Grundfläche	19
▪ Planunterlagen	20-25
4.1 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale	26
4.2 Ausführung und Innenausstattung - Hauptmerkmale	27-28
4.3 Außenanlagen	29
4.4 Energetische Eigenschaften	29-30
4.5 Baulicher Zustand	31
▪ Fotos	32-52
5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung	53
5.1 Wertermittlungsverfahrens	53
5.2 Ableitung des Verkehrswertes	54
5.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall	55
6.0 Ermittlung Bodenwert	56-57
7.0 Allgemeine Hinweise u. objektspezifische Grundstücksmerkmale	58-59
8.0 Daten zur Ermittlung des Sachwertes, Wertermittlungsstichtag 02.09.2024	60-63
8.1 Ermittlung des Sachwertes zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2024	64-66

9.0	Ableitung des Verkehrswertes für das Objekt Grafinger Ring 6 in 85293 Reichertshausen zum Wertermittlungstichtag 02.09.2024	67
10.0	Verkehrswert für das Objekt Grafinger Ring 6 in 85293 Reichertshausen zum Wertermittlungstichtag 02.09.2024	68

INTERNETVERSION

1.0 Allgemeine Angaben

Eigentümer	im Gutachten anonymisiert Lfd. Nr. 1.1 und 1.2 zu je ½ im Grundbuch
Nutzung	Annahme: eigengenutzt
Beschluss vom	23.05.2024
Grund der Gutachtenerstellung	Zwangsversteigerungsverfahren Ermittlung des Verkehrswertes zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren. Laut Gutachtauftrag soll die Bewertung grundsätzlich für den miet- und lastenfreien Zustand der Objekte erfolgen.

Wertermittlungsgrundlagen

- Auskünfte der Gemeinde Reichertshausen
- Auskünfte des Gutachterausschusses des Landratsamtes Pfaffenhofen
- Auszug aus dem Katasterkartenwerk des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation vom 12.07.2023
- Grundbuchauszug des Amtsgerichts Pfaffenhofen, Grundbuch von Paindorf, Blatt 722 vom 26.06.2023
- Die geltenden DIN-Normen und anerkannten Regeln der Technik Baugesetzbuch (BauGB), Bundesbaugesetz (BBauG), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Wertermittlungsrichtlinien (WertR), Bayer. Bauordnung (BayBO), jeweils in der gültigen Fassung
- Einschlägige Fachliteratur
- Zeitungsinserate, Internetrecherchen
- Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes sowie des Bayerischen Statistischen Landesamtes über Baupreis- und Baulandentwicklungen
- Bauunterlagen zum Bau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage von 1975
- Tekturplan zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses von 1975
- Exposé und Energieausweis eines Maklerbüros, vom Schuldner zur Verfügung gestellt
- Ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Person
- Die bei der Ortsbesichtigung gefertigten Aufzeichnungen und Fotos

Wertermittlungstichtag 02.09.2024

Qualitätstichtag 02.09.2024

Tag der Ortsbesichtigung 02.09.2024

Benachrichtigt wurden

Amtsgericht Ingolstadt, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen

- Betreibende Gläubigerin
- Rechtl. Vertreter des Schuldners, Einwurfeinschreiben
- Schuldnerin, Einwurfeinschreiben

Teilnehmer

Termin am 02.09.2024

- Schuldner
- Margit Apitzsch als Sachverständige

INTERNETVERSION

2.0 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen bleiben bei der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt. Gegebenenfalls werden sie auf Antrag des Gerichts gesondert ermittelt.

Falls im Grundbuch Abteilung III Schuldverhältnisse eingetragen sind, werden diese im Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden.

Auftragsgemäß wurden von der Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen.

Es wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt.

Die Feststellung von Baumängeln und Bauschäden gehört, insbesondere im Zwangsversteigerungsverfahren, nicht zu den Sachverständigenpflichten.

Alle Feststellungen des Gutachters bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Augenscheinnahme. Es besteht kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung.

Ein Wertermittlungsgutachten ist kein Bauschadensgutachten und gibt nur allgemeine Hinweise auf durch Augenschein erkennbare Schäden und Mängel an baulichen Anlagen. Es wird darauf hingewiesen, dass die unterzeichnende Sachverständige für die Ermittlung von Schäden und/oder Mängeln im Hochbau nicht öffentlich bestellt und vereidigt und für eine gutachtliche Feststellung hierüber nicht ausreichend sachkundig ist. Zur Ermittlung der genauen Mängel und/oder Schäden in den baulichen Anlagen, der Kosten für die Beseitigung der festgestellten Mängel und/oder Schäden, wären die Feststellungen eines Sachverständigen für die Mängel im Hochbau erforderlich.

Die Kostenangaben über den Instandhaltungsrückstau sind lediglich eine Schätzgröße.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe unberücksichtigt bleiben.

Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) der baulichen Anlage erfolgte nicht.

Die Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anlagen und Fotografien ein Urheberrecht nach Urheberrechtsgesetz. Die Auftraggeber dürfen das Gutachten nur für den im Gutachten angegebenen Zweck verwenden. Eine darüberhinausgehende Verwendung, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit Zustimmung oder schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet. Sie ist im Allgemeinen zu honorieren. Bei ungenehmigter Weitergabe der Wertermittlung ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

2.1 Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt / Denkmalschutz

2.1.0 Bestandsverzeichnis,

Grundbuch des Amtsgerichts Pfaffenhofen a. d. Ilm, Grundbuch von Paindorf, Blatt 722

Lfd. Nr. 1 Flurstück Nr. 524/8 Grafinger Ring 6,
Gebäude- und Freifläche zu 1.005 m²

2.1.1 Erste Abteilung, Eigentümer

Lfd. Nr. 1.1 und 1.2 je zu ½ im Grundbuch

2.1.2 Zweite Abteilung

Lasten und Beschränkungen werden im Zwangsversteigerungsverfahren nicht berücksichtigt.

2.1.3 Vermessungsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm

Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Gemarkung Paindorf
Ausdruck vom 12.07.2023
M 1:1000

Überschwemmungsgebiete:
Das Bewertungsgrundstück liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes.



2.1.4 Denkmalschutz

In der bayerischen Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege: keine Eintragungen.

3.0 Grundstücksbeschreibung

3.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl

Gemeinde Reichertshausen
ca. 5413 Einwohner, Stand 06.2021
Paindorf ca. 215 Einwohner

Gemarkung

Paindorf

Makrolage

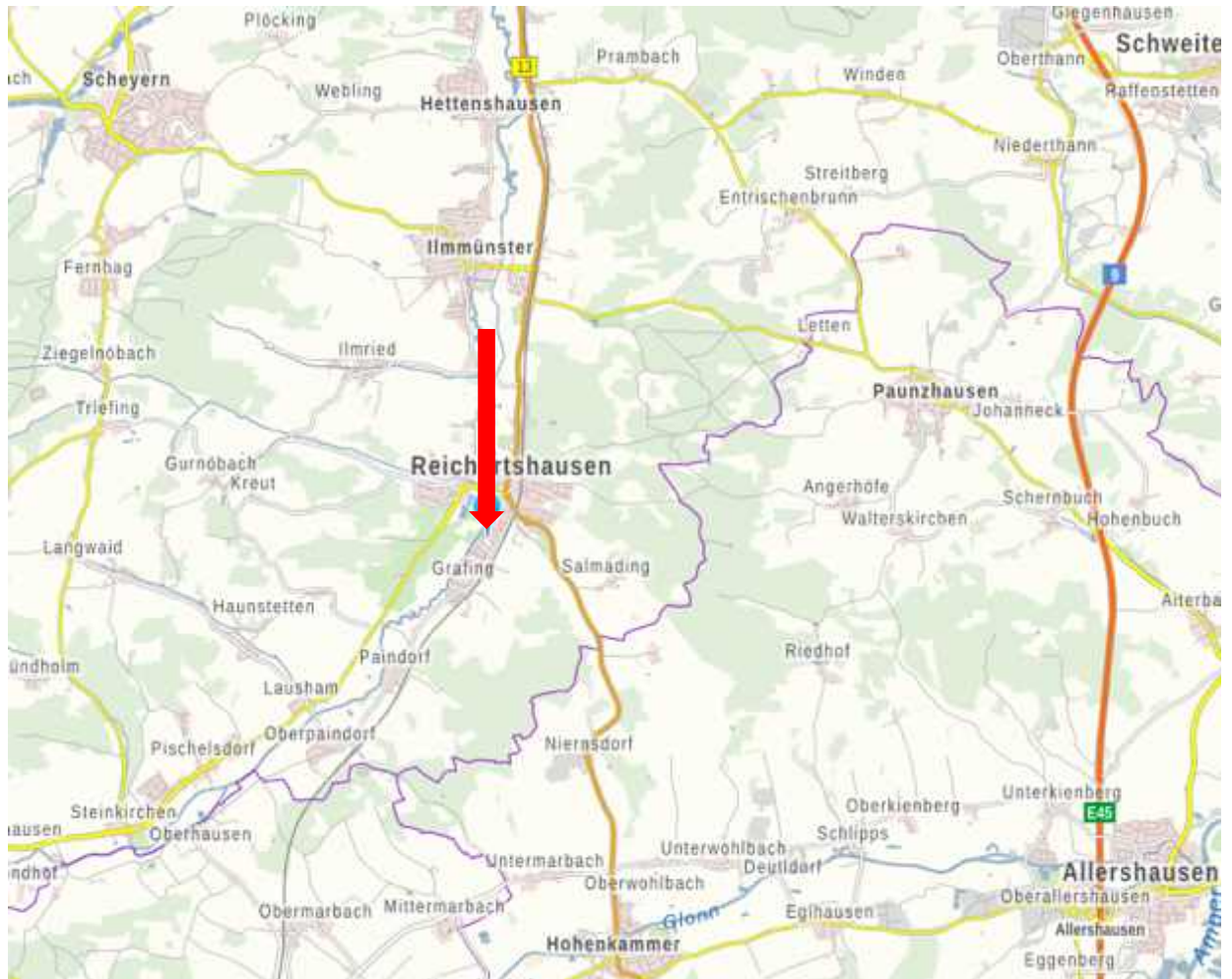
Der Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm erstreckt sich im Norden Oberbayerns auf einer Fläche von rund 760 km² zwischen den Ballungsräumen München und Ingolstadt. Das langgestreckte Kreisgebiet - die Entfernung von der nördlichen bis zur südlichen Landkreisgrenze beträgt etwa 45 km, von West nach Ost ca. 27 km - ist aufgeteilt in 19 Städte, Märkte und Gemeinden.

Im Landkreis Pfaffenhofen sind mehrere Betriebe angesiedelt. Im südlichen Landkreis befindet sich die Firma Airbus Defence and Space Deutschland GmbH. Da auch die Firma Audi AG unmittelbar nah ist, sind viele Automobil- und Luftfahrtzulieferer und -entwickler ansässig. Im nördlichen Landkreis sind vor allem innovative mittelständische Unternehmen, die besonders auf „Nachhaltigkeit“ und „Green Technologies“ setzten, ansässig. Auch die Firma Hipp (Babynahrung) hat den Stammsitz in Pfaffenhofen und damit ist eine hervorragende Symbiose von Wachstumsbranchen und etablierten Global Playern gegeben. Damit ist der Landkreis eine äußerst leistungsfähige und diversifizierte Wirtschaftsregion.

Der Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm liegt in der Mitte Bayerns zwischen den Großstädten München, Nürnberg, Regensburg und Augsburg. Nördlich grenzt direkt die Großstadt Ingolstadt (Audi-Werk) an. Die Autobahnen A9 (München - Nürnberg - Berlin) und A93 (München - Regensburg), wie auch die Bundesstraßen B300 (Augsburg - Regensburg), B13 (München - Ingolstadt) und B16 (Regensburg - Donauwörth) durchqueren den Landkreis. Der Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm liegt an der Bahnstrecke (München-Nürnberg) mit fünf Bahnhöfen (Pfaffenhofen a. d. Ilm, Rohrbach, Baar-Ebenhausen, Reichertshausen und Paindorf). Die neue ICE-Strecke führt durch den Landkreis. Von den Landkreisgrenzen aus ist der Flughafen München nur noch 25 km und der Binnenhafen Kelheim (Main-Donau-Kanal) nur 15 km entfernt

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Gemarkung Paindorf, Ortsteil Grafing der Gemeinde Reichertshausen. Reichertshausen ist eine Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm und der Planungsregion Ingolstadt.

Reichertshausen besteht aus den Ortsteilen Bärnhausen, Grafing, Gründholm, Gurnöbach, Haunstetten, Kreut, Langwaid, Lausham, Salmading, Oberpaindorf, Paindorf, Pischeldsdorf und Steinkirchen.



Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Süden der Gemeinde Reichertshausen in der Gemarkung Paindorf und dem Ortsteil Grafing, östlich der Ilm.



Verkehrslage

Die Verkehrslage ist günstig. Durch Reichertshausen führt die Bundesstraße B 13 Ingolstadt-München.

Reichertshausen liegt ca. 40 km von München und Ingolstadt entfernt. Die Autobahn A 9 Nürnberg-München ist im Norden über die Auffahrt Pfaffenhofen über die B 13 und St 2045 erreichbar. Im Süden ist die Auffahrt Allershausen über die B13 und St 2054 Hohenkammer zu befahren.

Der Flughafen München ist in ca. 30 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Öffentliche Verkehrsmittel

- Busverbindungen
- Überregionale Bahnverbindungen in Paindorf. In Reichertshausen befinden sich 2 Bahnhöfe: Reichertshausen und Paindorf der Strecke München-Ingolstadt-Nürnberg
- Anschluss der S2 ist in Petershausen

Wohn- bzw. Geschäftslage

mittlere Wohnlage

Sonstige Infrastruktur

- Geschäfte und Ämter in Pfaffenhofen a.d.Ilm und Reichertshausen
- Kindergärten Reichertshausen
- Grund- und Mittelschule in Reichertshausen (nahe dem Bewertungsobjekt). Weiterführende Schulen u.a. in Pfaffenhofen
- Fachhochschulen und Universitäten in München und Ingolstadt
- Ärzte, Apotheken in Jetzendorf, Petershausen, Scheyern und Reichertshausen
- Klinik in Pfaffenhofen a.d.Ilm und Kliniken in München und Ingolstadt
- Gutes Spektrum an Freizeitmöglichkeiten

Immissionen

Das Bewertungsgrundstück liegt ca. 70 m Luftlinie östlich der Bahnlinie Nürnberg-Ingolstadt-München entfernt. Gegenüber befindet sich eine Dachdeckerei und Spenglerei. Zeitweise Immissionen sind nicht auszuschließen.

Art der Bebauung

Auf Flurstück Nr. 524/8 steht ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage.

Umgebungsbebauung

überwiegend Wohnbebauung, Dachdeckerei und Spenglerei

3.2 Gestalt und Form

Art	Flurstück Nr. 524/8 hat eine annähernd trapezförmige Form.
Straßenfront	Im Nordwesten grenzt das Bewertungsgrundstück mit einer Länge von ca. 6 m an die Straße Grafinger Ring an. Im Südosten mit einer Länge von ca. 31 m an die Paindorfer Straße (keine Zufahrtsmöglichkeit).
Grundstücksgröße	1.005 m ²
Topographische Grundstückslage	in sich überwiegend eben

INTERNETVERSION



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Pfaffenhofen a.d. Ilm**

Kellerstraße 6
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm

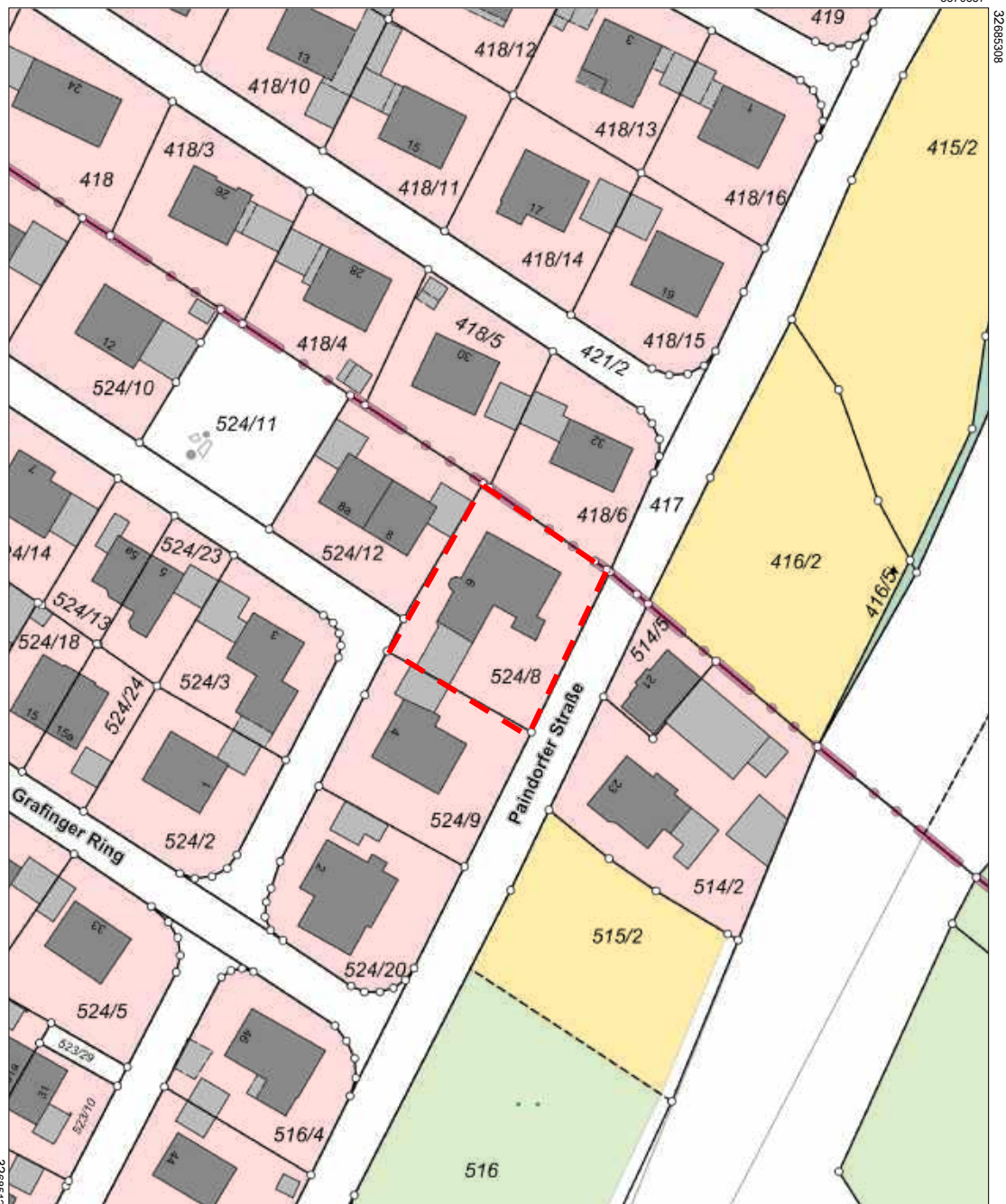
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 12.07.2023

Flurstück: 524/8
Gemarkung: Paindorf

Gemeinde: Reichertshausen
Landkreis: Pfaffenhofen a.d. Ilm
Bezirk: Oberbayern



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

MARGIT APITZSCH, FRIEDRICHSTRASSE 23, 80801 MÜNCHEN
PHONE 089/ 28804866, FAX 089/ 28804867, MOBIL 0160/8444794, BUERO@MARGIT-APITZSCH.DE
VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND
VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

3.3 Erschließungszustand

Straßenzustand

Die Straße Grafinger Ring ist eine Anwohnerstraße asphaltiert, einseitiger Gehweg ist vorhanden.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen

Strom, Wasser

Abwasserbeseitigung

Kanalanschluss

Erschließungskosten

Laut Auskunft der Gemeinde Reichertshausen sind alle Erschließungsbeiträge nach KAG und BauGB bezahlt und keine Beiträge offen.

Altlasten

Altlasten wurden nicht weiter untersucht. Im Weiteren wird Altlastenfreiheit unterstellt.

INTERNETVERSION

3.4 Entwicklungszustand

§ 3 ImmoWertV

Entwicklungszustand; sonstige Flächen

- (1) Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftliche nutzbar sind.
- (2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- (3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- (4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.
- (5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

Beurteilung:

Flurstück Nr. 524/8 ist als baureifes Land zum Wertermittlungsstichtag einzustufen.

4.0 Beschreibung der baulichen Anlagen

4.1 Einfamilienhaus mit Doppelgarage

Die Planunterlagen stimmen nicht in allen Bereichen genau mit der Örtlichkeit überein!

Art des Gebäudes

Auf Flurstück Nr. 524/8 steht ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage.

Das Wohnhaus hat ein Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebauten Dachgeschoss mit Satteldach.

Eine Galerie ist vorhanden, Schwimmbad und Sauna sind im Keller.

Die unterkellerte Doppelgarage ist erdgeschossig mit Flachdach.

Baujahr

Annahme laut Planunterlagen und Energieausweis ca. 1975/76.

Angaben vor Ort: Dachdämmung und Eindeckung Wohnhaus vor ca. 12 Jahren, WC im Erdgeschoss Modernisierung vor ca. 8-9 Jahren.

INTERNETVERSION

Wohnfläche

Angaben ungeprüft aus den Bauunterlagen entnommen bzw. ergänzt.

Wenn keine Planunterlagen vorliegen, werden die Flächen überschlägig ermittelt.

Eine Überprüfung der Grunddaten der Planunterlagen wurde nicht vorgenommen, die Richtigkeit wird hier unterstellt. Für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen.

Die Berechnungen wurden aus der Eingabeplanung übernommen und ergänzt. Die Terrassen-/ und Balkonfläche wurde grob überschlägig aus den Plänen ermittelt. Nachdem die Pläne nur eingeschränkt bemaßt sind, mussten Messungen vorgenommen werden.

Die Planunterlagen stimmen nicht in allen Bereichen genau mit der Örtlichkeit überein!

Erdgeschoss		
Wohnen		51,51 m ²
Küche		10,88 m ²
Speise		3,00 m ²
Abstr.		0,84 m ²
Garderobe		4,26 m ²
Windfang		3,47 m ²
WC		2,09 m ²
Diele		19,87 m ²
Vorraum		4,59 m ²
Arbeiten		8,93 m ²
Schlafen		17,64 m ²
Umkleide		9,06 m ²
Bad		12,37 m ²
		148,51 m ²
abzgl. Putz	3%	4,46 m ²
		144,05 m ²
zzgl. Terr./4 ca.		13,50 m ²
EG		157,55 m ²
Dachgeschoss		
Diele		19,87 m ²
Bad		8,24 m ²
WC		2,10 m ²
Gast		15,30 m ²
Galerie		16,87 m ²
Kind 1		30,00 m ²
Kind 2		24,06 m ²
		116,44 m ²
abzgl. Putz	3%	3,49 m ²
		112,95 m ²
zzgl. Balkon/4 ca.		8,00 m ²
DG		120,95 m ²
Gesamtwohnfläche rd.		279 m ²

Nutzungsflächen im Keller und der Garage vorhanden.

Brutto-Grundfläche (BGF)

Gebäudeabmessungen aus der Eingabeplanung entnommen. Die Pläne sind nur eingeschränkt bemaßt, deshalb konnten Maße teilweise nur gemessen werden.

Die Planunterlagen stimmen nicht in allen Bereichen genau mit der Örtlichkeit überein!

Wohnhaus/Garage:

Länge von ca. 28,00 m bis ca. 9,50 m,

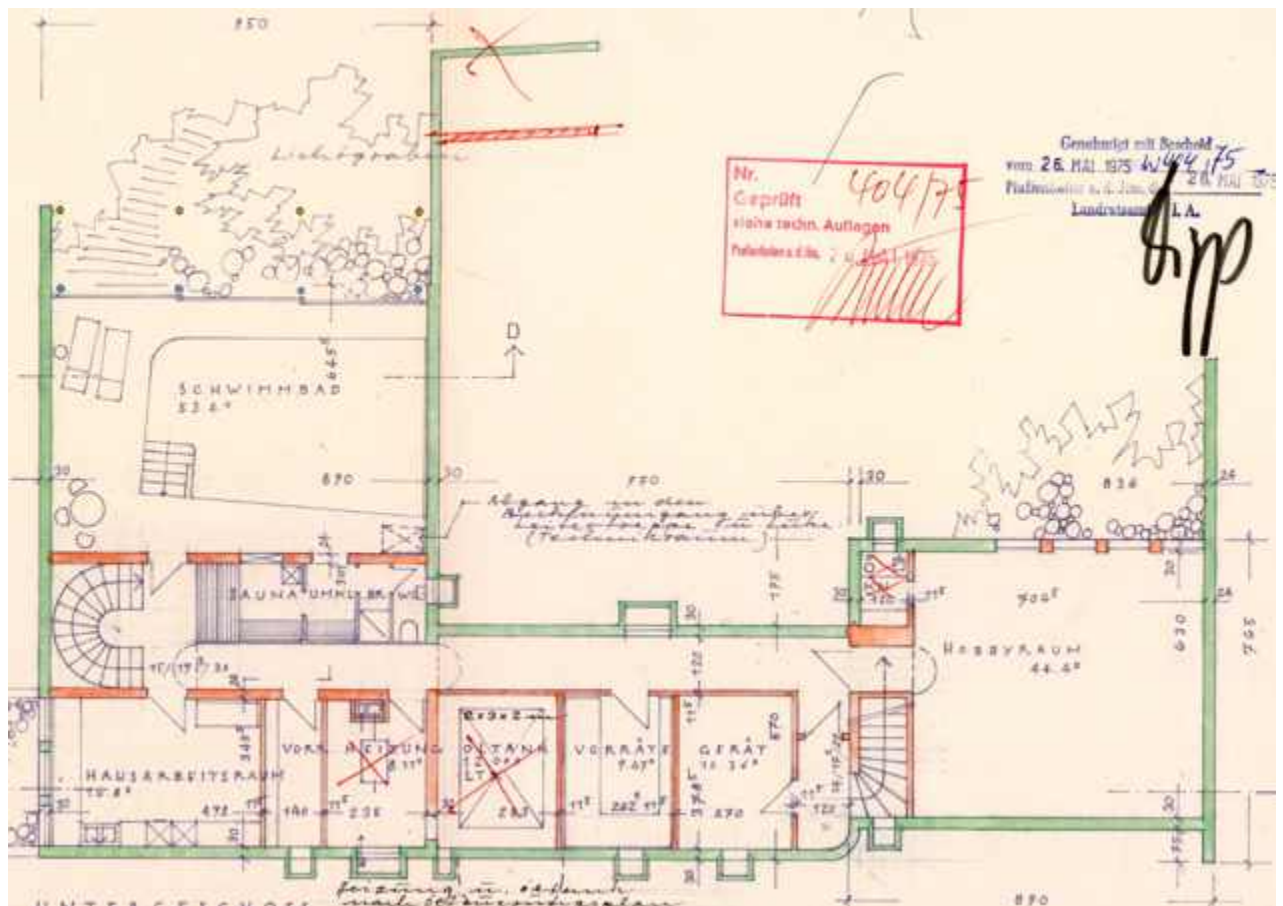
Breite von ca. 13,70 m bis ca. 7,65 m

Wohnhaus:	Kellergeschoss	185,44 m ²
	Erdgeschoss	188,70 m ²
	Dachgeschoss	149,91 m ²

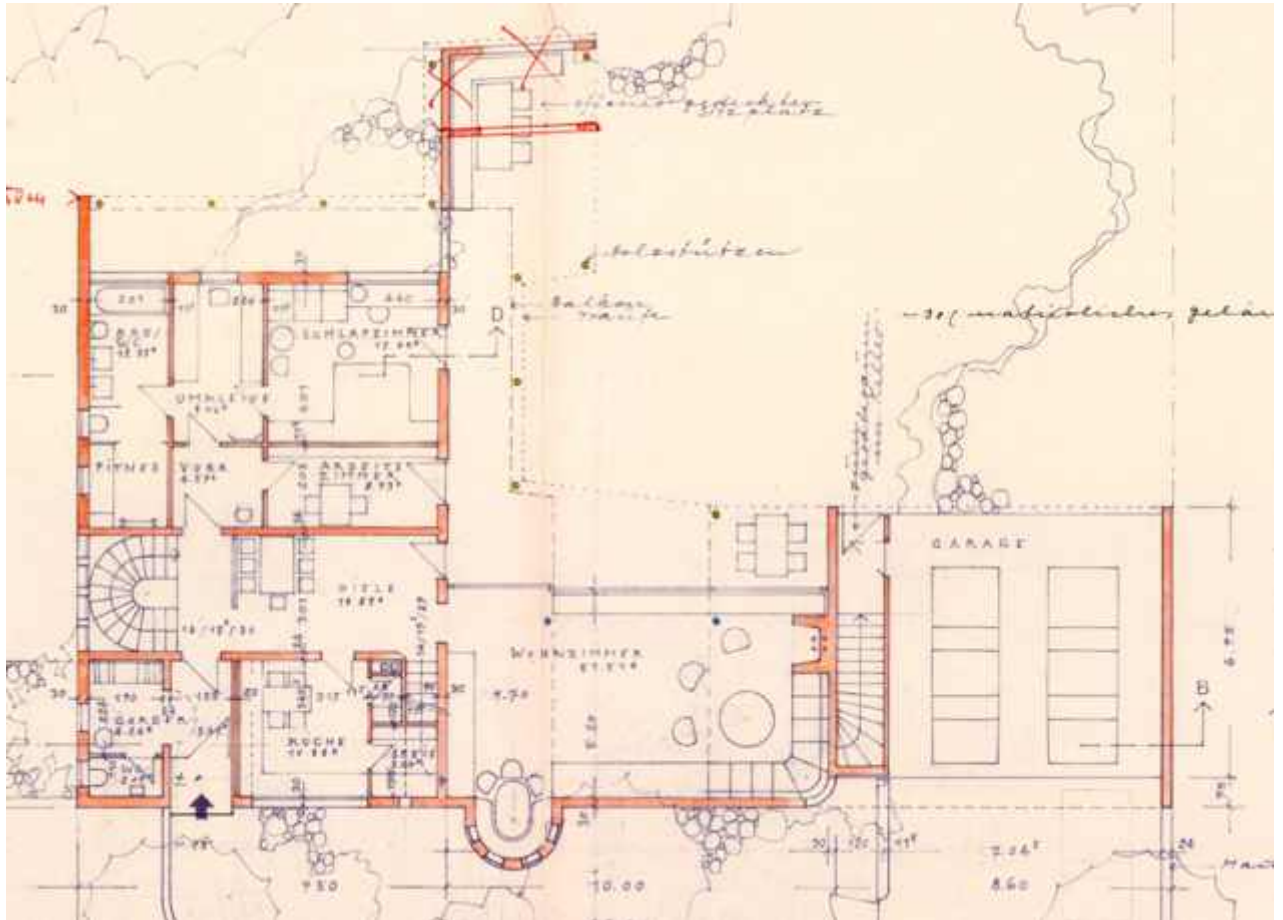
	Wohnhaus gesamt	rd. 524 m ²

Garage:	Kellergeschoss	68,09 m ²
	Erdgeschoss	68,09 m ²

	Garage	rd. 136 m ²

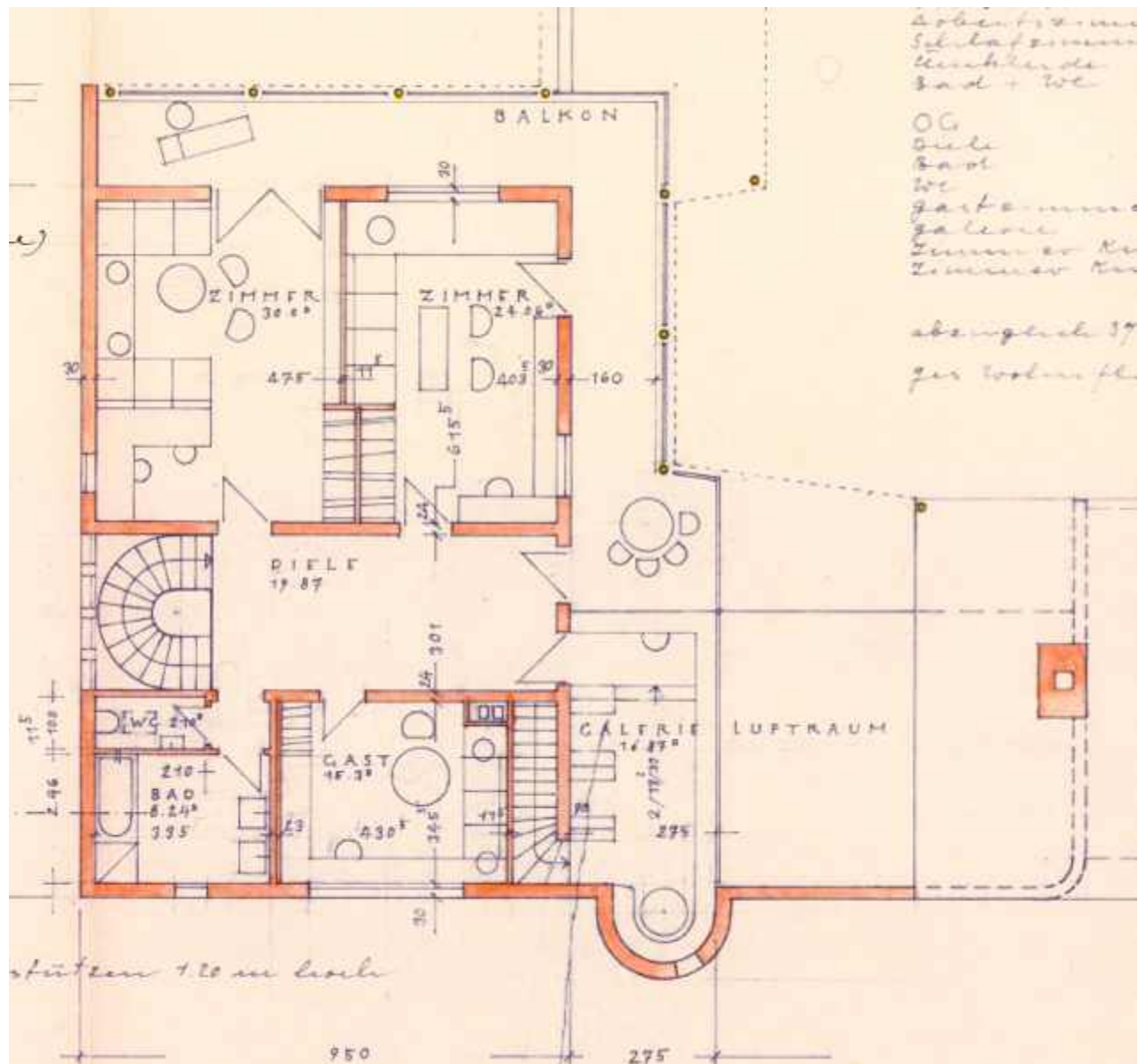


Kellergeschoss

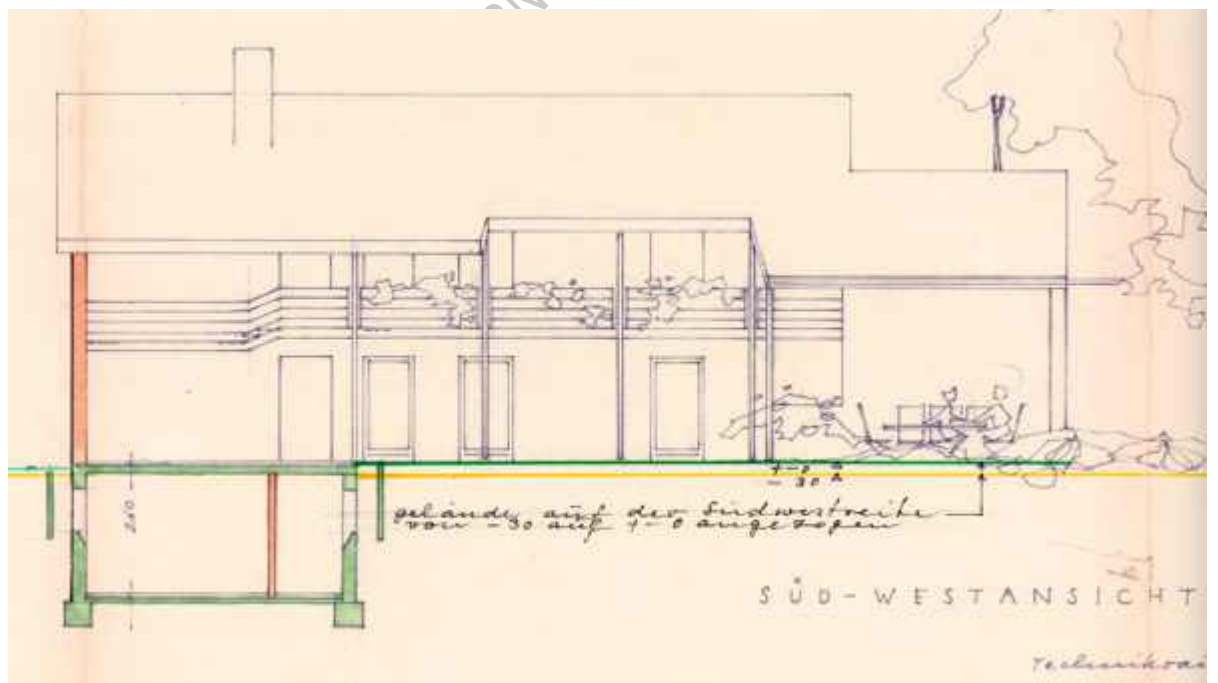
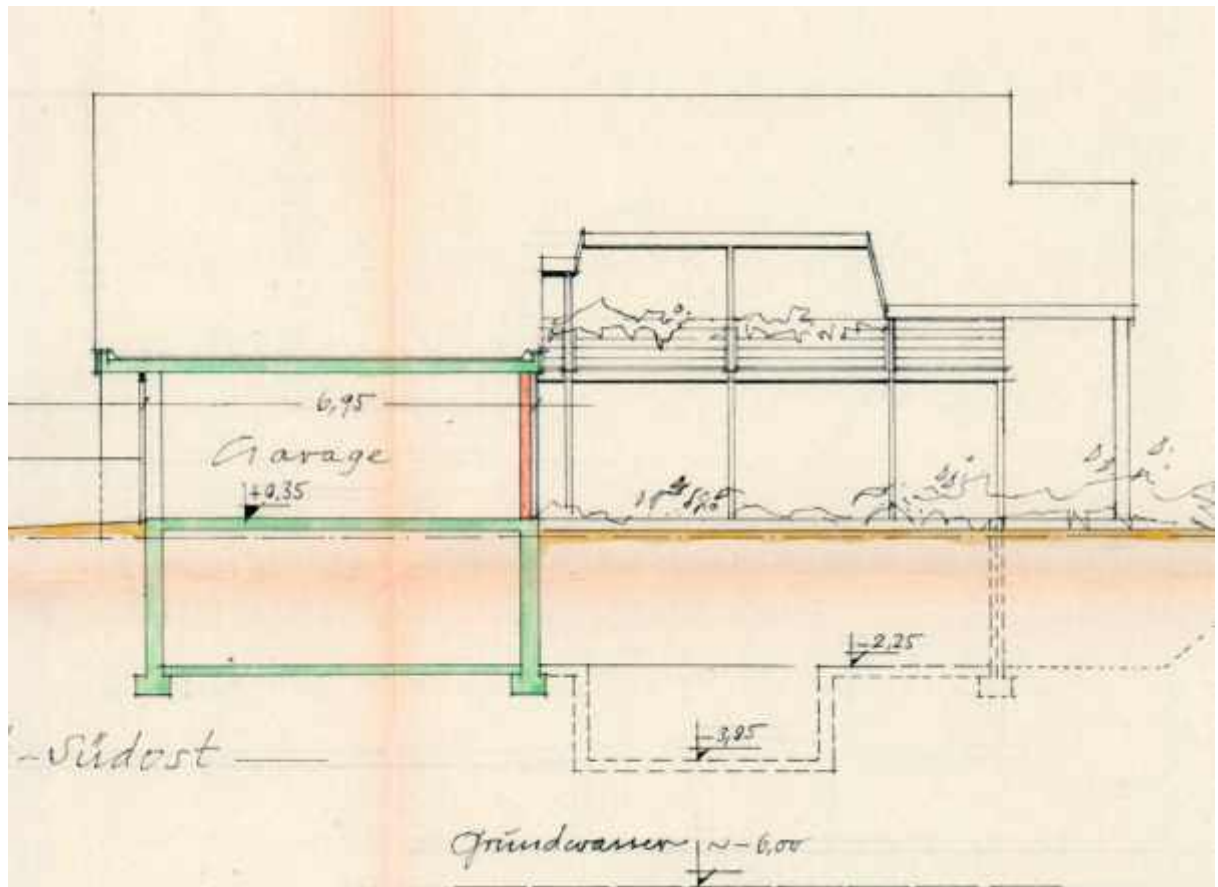


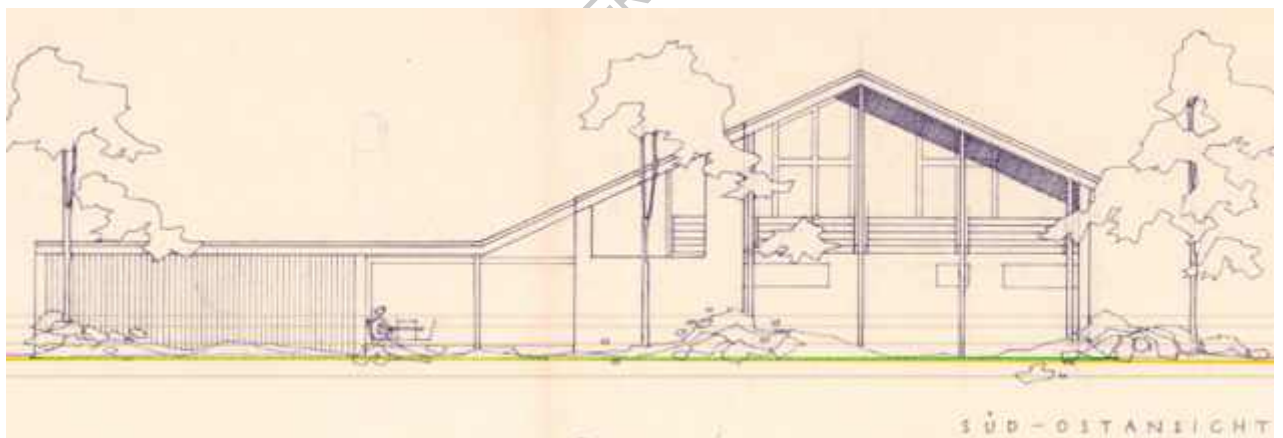
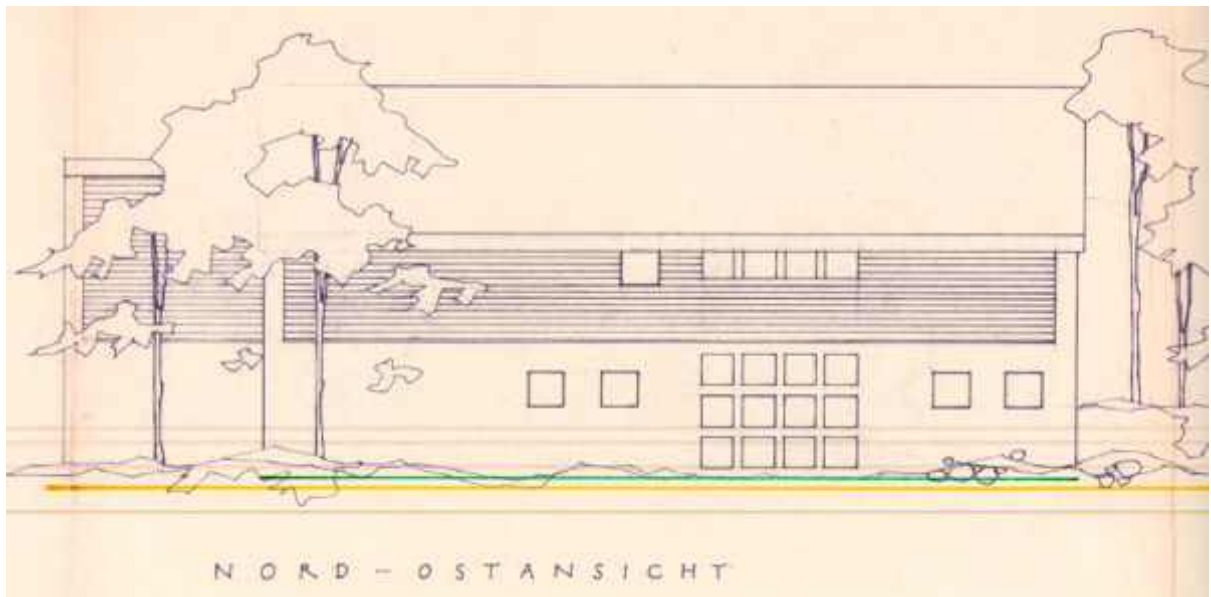
Erdgeschoss

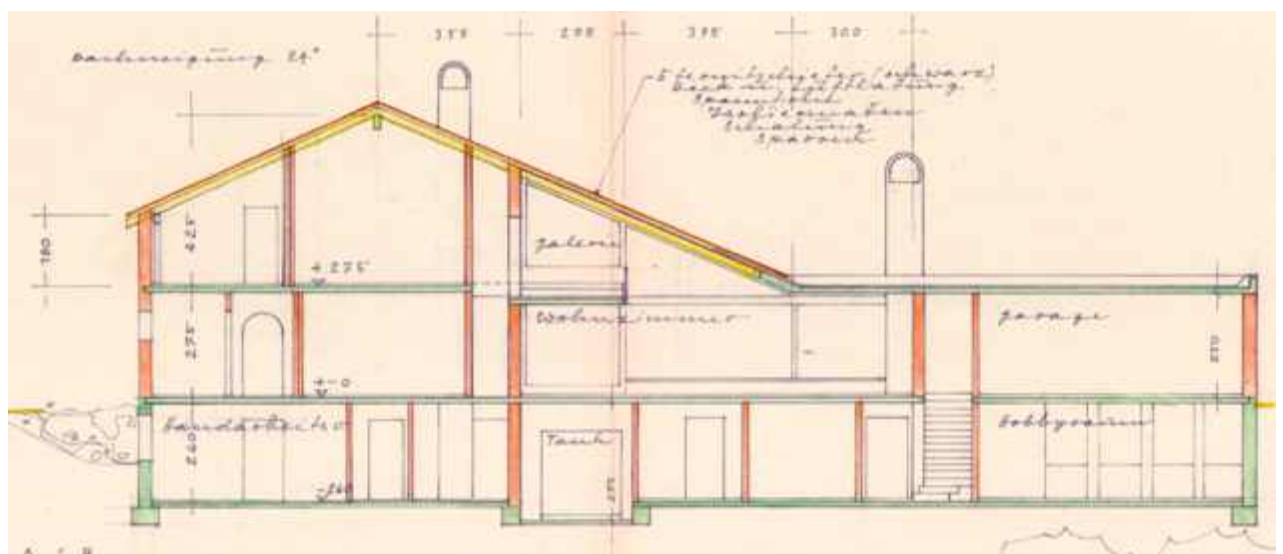
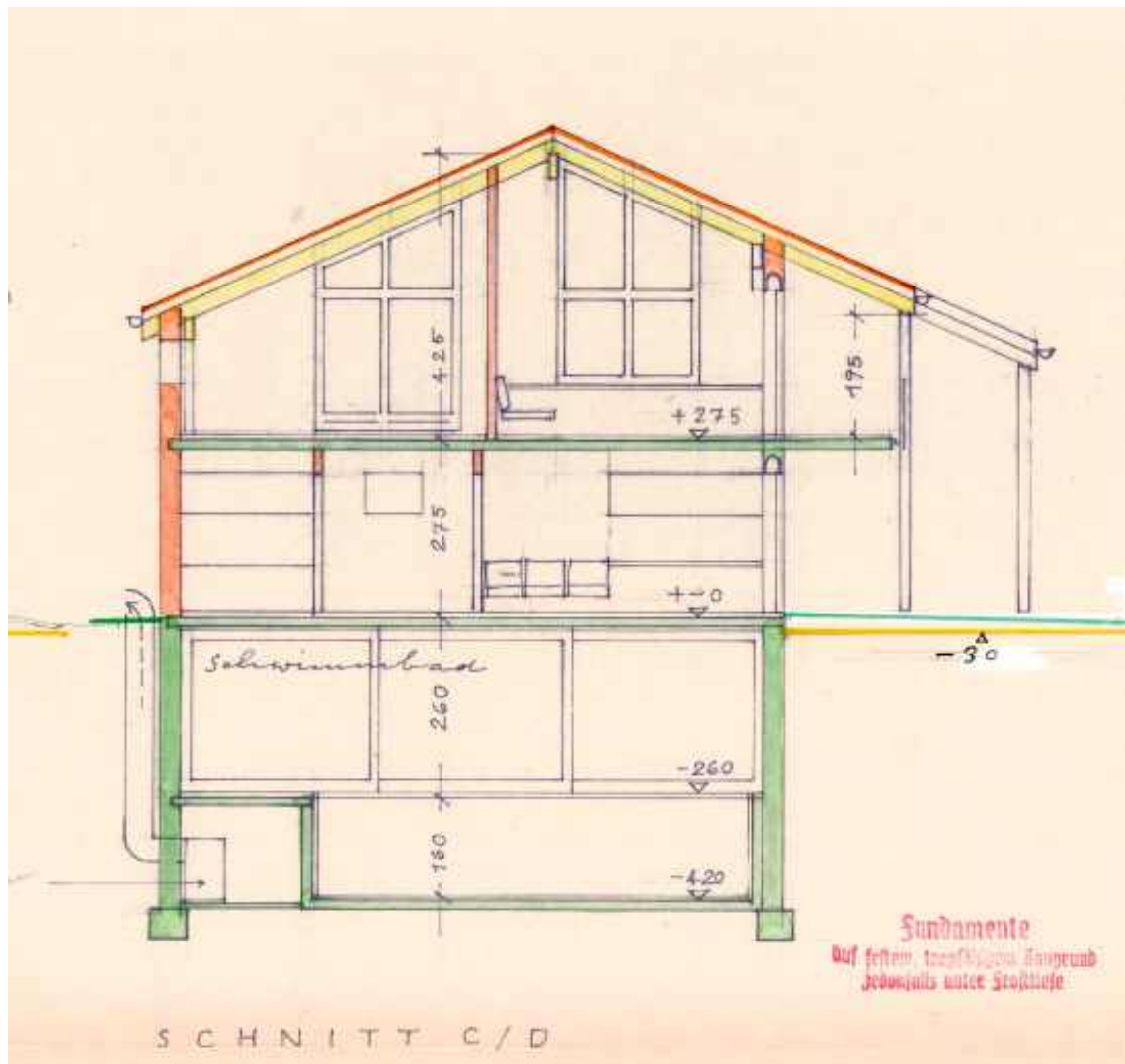
Norden



Dachgeschoss







MARGIT APITZSCH, FRIEDRICHSTRASSE 23, 80801 MÜNCHEN
PHONE 089/ 28804866, FAX 089/ 28804867, MOBIL 0160/8444794, BUERO@MARGIT-APITZSCH.DE
VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND
VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

4.2 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale

Hinweise:

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben.

Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung beim Ortstermin und Baubeschreibung aus der Eingabeplanung sowie ergänzende Auskünfte durch die bei der Besichtigung anwesenden Person.

Die Planunterlagen stimmen nicht in allen Bereichen genau mit der Örtlichkeit überein!

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	Beton
Umfassungswände	Annahme: Keller: Beton oder Betonsteine, Erd-/und Dachgeschoss: Mauerwerk mit Putz und Anstrich, teilweise Holzverkleidung
Innenwände	Mauerwerk (Ziegel) o.ä.
Geschossdecken	Stahlbeton
Wärme- und Schallschutz	Annahme: nach den während der Bauzeit gültigen DIN-Normen und Vorschriften
Treppe	gewendelte Stahlbetontreppe mit Holzstufen und Metallgeländer, Treppe zur Galerie mit Teppichbelag und Kordel an der Wand als Handlauf
Fenster	Holz, keine Rollläden, einfache Verglasung im Treppenhaus (ohne Rahmen)
Hauseingangstür	Holz mit Verglasung und verglastes Seitenteil
Innentüren	Holztüren in Holzzargen
Dachstuhl	Holz
Dacheindeckung	Wohnhaus: Pfannendeckung, Garage: Annahme: Kies
Spenglerarbeiten	Kupferblech
Versorgungseinrichtungen	Annahme: Strom, Wasser
Elektrische Installation	überwiegend einfache Ausstattung
Heizung	Ölheizung, laut Angabe überwiegend Fußbodenheizung
Sanitäre Installation	überwiegend einfache Ausstattung
Balkon	Holzgeländer

4.3 Ausführung und Innenausstattung - Hauptmerkmale

Hinweise:

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben. Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung beim Ortstermin und Baubeschreibung aus der Eingabeplanung sowie ergänzende Auskünfte durch die bei der Besichtigung anwesenden Person.

Die Planunterlagen stimmen nicht in allen Bereichen genau mit der Örtlichkeit überein!

Lichte Höhen	vor Ort ca. gemessen:
	Kellergeschoss ca. 2,25 m im Flur, lichte Höhe im Schwimmbad ca. 2,22 m, tieferer Flurbereich im Keller ca. 1,94 m
	Erdgeschoss Essen ca. 2,44 m, Erkerbereich ca. 2,30 m, offener Bereich ca. 4,55 m
	Dachgeschoss Galerie mittig ca. 2,77 m, Firsthöhe Flur ca. 3,95 m

Kellergeschoss

WC	Boden und Wände Fliesen, Decke Holz, Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Waschbecken mit Zweihebelmischbatterie
Duschbecken	Boden und Wände Fliesen, 2 seitliche Wasserauslässe, Bodenablauf
Sauna	(aus dem Baujahrzeit des Gebäudes), Klags-Sauna für ca. 6 Personen laut Angabe, laut Angabe beim Ortstermin ist die Sauna noch funktionstüchtig, aufgrund des Alters kein Zeitwert mehr
Schwimmbad	Boden Fliesen, Wände zum Teil Fliesen oder mit Paneelen verkleidet, Decke mit Paneelen verkleidet Schwimmbecken: Größe Tiefe ca. 1,67, Länge ca. 6,25 m, Breite im Mittel ca. 3,65 m
Treppenhaus	Boden Fliesen, Wände Anstrich, Decke Holz
Flur	Boden Fliesen, Wände Anstrich, Decke Holz
Geräte	Boden Fliesen, Wände und Decke Anstrich
Vorräte	Boden Fliesen, Wände und Decke Anstrich
Heizung	Boden Fliesen, Wände und Decke Anstrich, Viessmann Heizung Luke zum Tankraum
Tankraum	Stahltank, Boden, Wände und Decke Anstrich
Vorräte	Boden Fliesen, Wände und Decke Anstrich, Zählerschrank, Hauptstromanschluss, Sicherungen
Waschraum	Boden Fliesen, Wände zum Teil Fliesen oder Anstrich, Decke Anstrich, Ausgussbecken, Waschmaschinenanschluss, Duschbecken

Erdgeschoss

Schlafen	Boden Teppich, Wände Tapete und Holz, Decke gestrichen
Vorflur	Boden Teppich, Wände und Decke Anstrich
Ankleide	ist vor Ort zugunsten einer größeren Flurfläche verkleinert Boden Teppich, Wände und Decke Anstrich

Bad	Boden und Wände Fliesen, Decke Holz, 2 Waschbecken mit Einhebelmischbatterien, Badewanne mit Einhebelmischbatterie
WC	Boden Fliesen, Wände Fliesen, Decke Holz, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten
Abstellraum (Fitness Plan)	Boden Fliesen, Wände Anstrich, Decke Holz, keine Türen zwischen Bad, WC und Abstellraum, nur Rundbogen als Durchgang
Abstellraum (Arbeiten im Plan)	Boden Teppich, Wände und Decke Anstrich
Diele	Boden Fliesen, Wände Rauputz, Decke Holz
Windfang/Garderobe	Boden Fliesen, Wände Rauputz, Decke Holz, Haussprechanlage
Essen	Boden Fliesen, Wände Rauputz, Decke Zierbalken
Küche	Boden Fliesen, Wände Anstrich, Decke Anstrich, Fliesenspiegel an der Wand, Kücheneinrichtung kein Zeitwert mehr
WC	Boden und Wände Fliesen, Decke Holz, Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie
Abstellraum und Speise unter der Treppe	Boden Fliesen, Wände und Decke Anstrich
Wohnen	Boden Teppich, Wände Rauputz und Tapete, Decke Putz und Zierbalken, Halbhohe Vertäfelung aus Holz im Erker (Bar), offener Kamin Der Wohnraum liegt 2 Stufen tiefer als der Essbereich. Im Mittelteil des Wohnraumes ist der Raum bis zum Dach hin offen mit Galerie.
Terrasse	Naturstein

Dachgeschoss

Galerie	Boden Teppich, Wände Rauputz, Decke Rauputz und Zierbalken Holz-/Stahlgeländer
Zimmer 1	Boden Teppich, Wände und Decke Anstrich mit Sichtbalken
Zimmer 2	Boden Teppich, Wände und Decke Anstrich und Putz sowie Sichtbalken
Diele	Boden Teppich, Wände und Decke Rauputz mit Sichtbalken, Luke ohne Leiter zu einer Abstellfläche (wurde nicht besichtigt)
WC	Boden und Wände Fliesen, Decke Holz, Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Waschbecken mit Zweihebelmischbatterie
Bad	Boden und Wände Fliesen, Decke Holz, Dusche mit Kunststoffabtrennung, Badewanne, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie
Gast	Boden Teppich, Wände Anstrich, Decke Holz
Balkon	Boden Fliesen, Geländer Holz/Stahl

Doppelgarage

Kellergeschoss

Hobbyraum	lichte Höhe im Keller Hobbyraum ca. 2,34 m
Kochnische	Boden Fliesen, Wände Anstrich, Decke Holz

Erdgeschoss

Doppelgarage	massive Treppe mit Tritt- und Setzstufen Klinkerfliesen zum Keller, Handlauf an der Wand Garage mit Boden Fliesen, Wände und Decke Anstrich, 2 Holzkipptore elektrisch betrieben
--------------	---

4.4 Außenanlagen

Bodenbefestigung und
Sonstiges

nur überwiegende Hauptmerkmale:

Plattenbelag, Natursteinbelag, Gartenmauer mit Metalltüre zum Hauseingang, Hecke zu Flurstück Nr. 524/12, Holzgartenhaus
Mauersockel mit Holzzaun entlang der Paindorfer Straße, Sträucher, Bäume

4.5 Energetische Eigenschaften

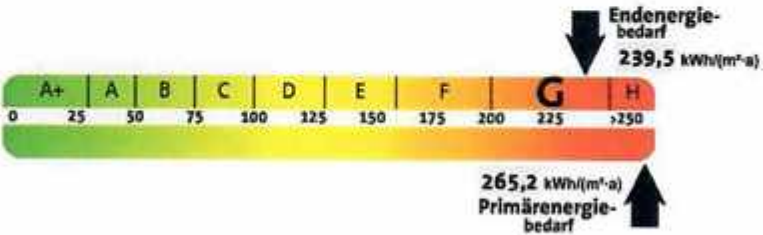
Mit Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde der Energieausweis, der über die energetischen Gebäudeeigenschaften informiert, Pflicht bzw. stufenweise eingeführt.

Im Mittelpunkt steht dabei die Einschätzung der Qualität des baulichen Wärmeschutzes von Fenstern, Wänden und Decken sowie die Beurteilung der energetischen Qualität der Heizungsanlage. Daneben enthält der Energieausweis konkrete Hinweise auf energetische Schwachstellen und entsprechende Modernisierungsvorschläge. Ein Energieausweis ist bei Verkauf und Vermietung eines Objektes vom Eigentümer vorzulegen. Aussagen zur Energieeffizienz des zu bewertenden Objekts, die geeignet wären den Energieausweis zu ersetzen, werden nicht getätigt.

Am 13. August 2020 wurde das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) im Bundesgesetzblatt verkündet. Das GEG tritt am 1. November 2020 in Kraft. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) treten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft. Durch das GEG werden EnEG, EnEV und EEWärmeG in einem modernen Gesetz zusammengeführt. Es wurde ein einheitliches, aufeinander abgestimmtes Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen

Energieausweis wurde durch den Schuldner in der Verkaufsmappe eines Maklers mit vorgelegt.

Energieausweis auszugsweise:

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 28.07.2022 ¹	
Berechneter Energiebedarf	Registriernummer BY-2023-004630835 2
Energiebedarf des Gebäudes	
 Endenergiebedarf 239,5 kWh/(m²·a) Primärenergiebedarf 265,2 kWh/(m²·a)	
Treibhausgasemissionen 74,9 kg CO ₂ -Äquivalent / (m²·a)	
Für Energiebedarfsrechnungen verwendete Verfahren: ☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10 ☐ Verfahren nach DIN V 28599 ☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“) ☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG	
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ ☒ eingehalten	
Endenergiebedarf des Gebäudes [Pflichtangabe bei Immobilienanzeigen] 239,5 kWh/(m²·a)	
Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³	
Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG:	
Art:	Anteil der Deckungs-Pflichterfüllung (%)
Summe:	
Maßnahmen zur Einsparung ⁴	
Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.	
☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.	
☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten.	
Anteil der Pflichterfüllung: %	
Vergleichswerte Endenergie ⁴	
 Effizienzhaus 40 MfH Neubau EFH Neubau EFH energetisch gut modernisiert Durchschnitt Wohngebäudebestand MfH energetisch nicht wesentlich modernisiert EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert	
Erläuterungen zum Berechnungsverfahren	
Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A _n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.	

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² EFH: Einfamilienhaus, MfH: Mehrfamilienhaus³ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 10 Absatz 2 GEG. ⁴ nur bei Neubau

4.6 Baulicher Zustand

Hinweise:

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben.

Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung beim Ortstermin und Baubeschreibung aus der Eingabeplanung sowie ergänzende Auskünfte durch die bei der Besichtigung anwesenden Person.

Nur überwiegende Hauptmerkmale: Es liegen Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsstau vor.

Das Gebäude befindet sich überwiegend in renovierungsbedürftigem Zustand.

- Metallrahmen und Türen der Mülleinhausung müssen gestrichen werden
- Garage:
 - Putzabplatzung am Anschluss Garagenmauer zur Garagenzufahrt im Südwesten
 - Massive Feuchtigkeitsschäden im Vordachbereich und an einem Teilbereich der Decke in der Doppelgarage
 - Abgesprungene Fliesen und verrostete Sockelschiene an der Garagenzufahrt
- Wohnhaus, die Ausstattung ist in vielen Bereichen nicht mehr zeitgemäß
- Abgewohnte Boden – und Wandbeläge
- Überalterte Sanitär- und Elektroausstattung
- Gesprungene und zum Teil lockere Fliesen im Bad/WC Erdgeschoss
- WC-Spülungen müssen laut Angabe des Schuldners alle erneuert werden
- Decke mit Holzpaneelen im Raum Abstellraum (Fitness) hängt durch
- Wandrisse zwischen Schlafen, Zwischenflur und Arbeitszimmer (Abstellraum)
- Balkon mit vereinzelt gesprungenen Fliesen
- Keller mit Feuchtigkeitsschäden an den Wänden im Sockelbereich an der Nordwest- und Nordostseite
- Waschaum mit massiven Feuchtigkeitsfolgeschäden nach behobenem Wasserschaden an der Außenwasserleitung nach Angabe
- Außenfassade mit teilweisen Verschmutzungen und zum Teil starken Putzschäden (Nordwestfassade)
- Holzbauteile müssen gestrichen werden
- Fenster sind erneuerungsbedürftig
- Die Stützwände im Außenbereich zum Waschaum hin haben sich gesetzt (Risse)
- Abplatzungen am Plattenbelag zum Hauseingang



Nordwesten



Garage

Nordwesten
Fassadenzustand



Nordosten



Nordosten/Südosten



Südwesten/Südosten



Südosten



Südwesten



Beschädigter Zugangsbereich



Fassadenzustand im Nordwesten



Stützwände der Abböschung zum Keller haben sich gesenkt



Garagendeckenunterseite mit Feuchtigkeitsschäden innen

Garagendecke mit
Feuchtigkeitsschäden außen



Treppenhaus EG





Küche



Essen



Wohnen mit Galerie



Bad Erdgeschoss

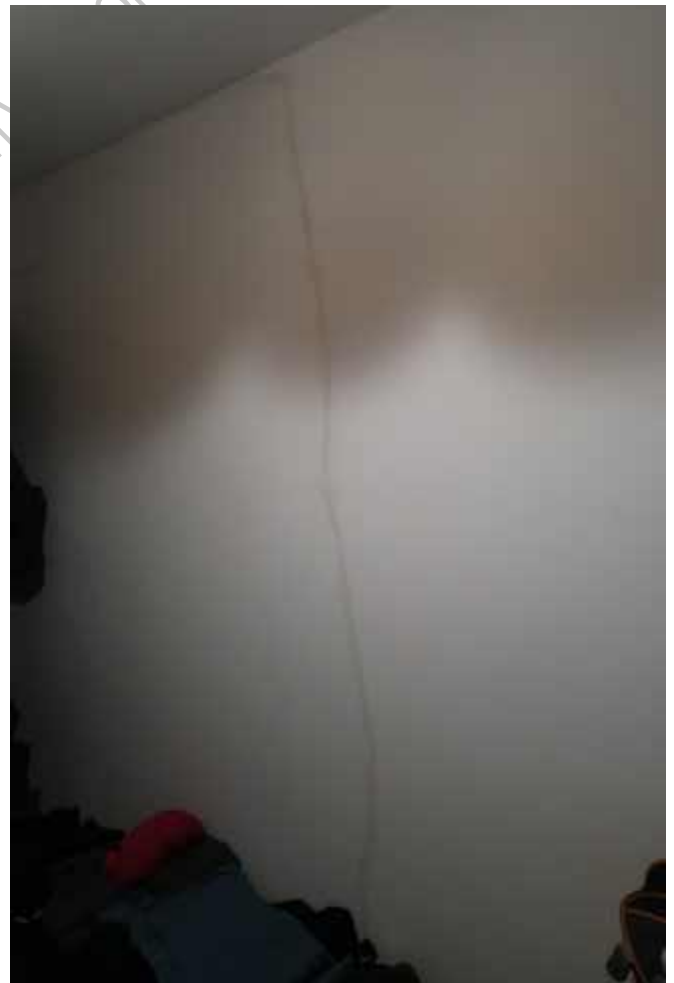


Zwischenflur





Risse im Zwischenflur und Arbeiten



Galerie



Zimmer Dachgeschoss



WC Dachgeschoss



Bad Dachgeschoss



Balkon



Blick vom Balkon zur Terrasse vor dem Wohnraum

WC Keller



Schwimmbad

Kellerflur



Heizung



Tankraum



Heizungsraum mit Feuchtigkeitsschäden Sockelbereich

Lager

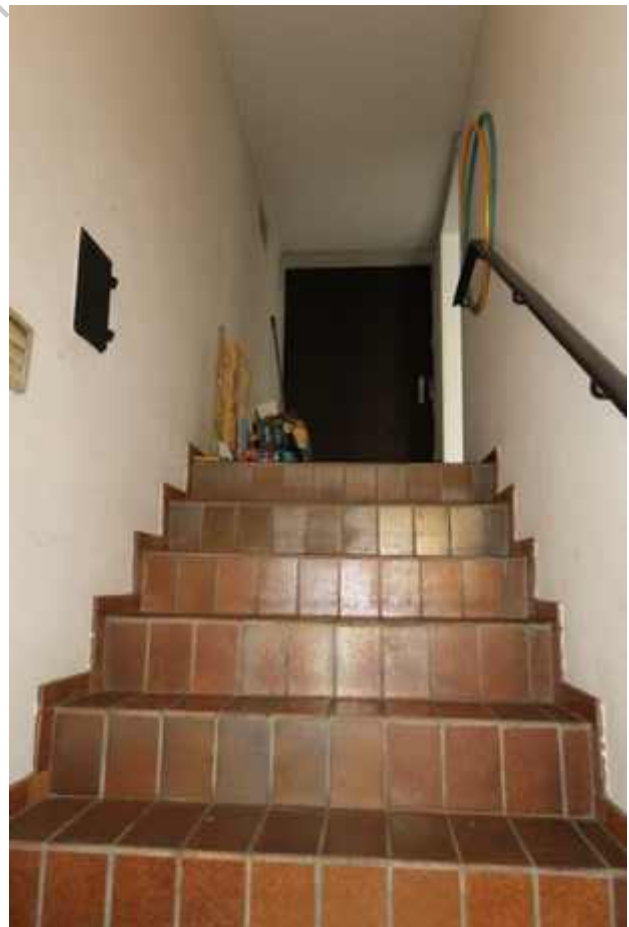


Waschraum

Behobener Wasserschaden
im Waschraum (laut Angabe)
Folgeschäden müssen noch
behoben werden



Treppe zur Garage





Hobbyraum unter der Garage



Garage



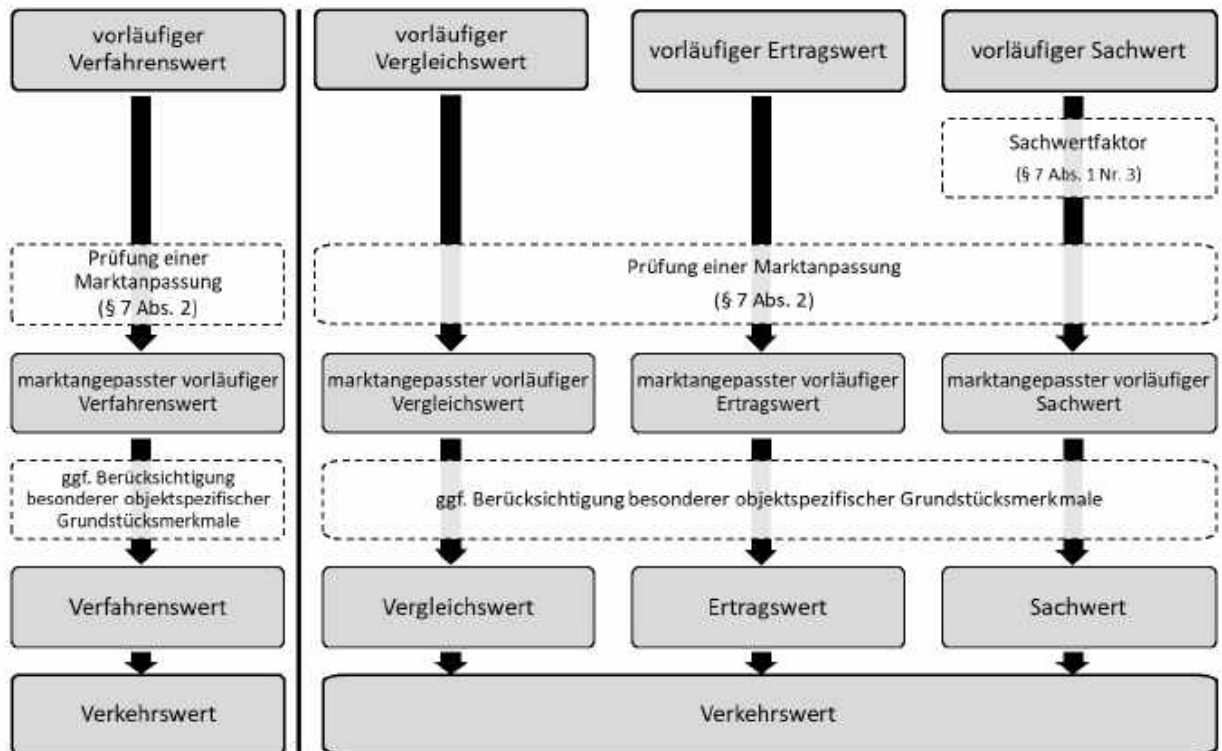
Mülleinhausung



Rostschäden an der Garagenschiene und gesprungene Fliesen

5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung

5.1 Wertermittlungsverfahren



5.2 Ableitung des Verkehrswertes

Verfahren - Allgemein

In ihren Grundzügen werden mit den klassischen, in der ImmoWertV geregelten, Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) Mechanismen wiedergegeben, die nach der Art des Grundstücks auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend sind. Dies ist auch für die Wahl des Ermittlungsverfahrens von Bedeutung.

Das **Vergleichswertverfahren** findet Anwendung, wenn - wie bei unbebauten Grundstücken oder Eigentumswohnungen - sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert.

Das Vergleichswertverfahren kann grundsätzlich sowohl bei der Verkehrswertermittlung bebauter als auch bei unbebauten Grundstücken (Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter Grundstücke) zur Anwendung kommen.

Die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke im Wege des Vergleichswertverfahrens scheitert zumeist an der hinreichenden Vergleichbarkeit der zur Verfügung stehenden Kaufpreise, sodass das Verfahren in der Regel bei Eigentumswohnungen angewendet werden kann.

Das **Sachwertverfahren** wird in den Fällen angewendet, in denen eine nicht auf Ertragserzielung gerichtete Eigennutzung das Marktgeschehen bestimmt. Hier sind in erster Linie Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser) zu nennen, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden und deren Zweckbestimmung nicht die Rendite ist.

Das **Ertragswertverfahren** ist für die Verkehrswertermittlung von Immobilien geeignet, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung (Renditeobjekte) gehandelt werden.

Vornehmlich auf den Ertragswert abzustellen ist sinnvoll, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen, wie z.B. bei Mietwohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegrundstücken. Dem Käufer eines derartigen Grundstücks kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital in Gestalt der durch die Vermietung oder Verpachtung erzielten Erträge erwirtschaftet.

Die Anwendung der genannten Verfahren führt zum Vergleichs-, Ertrags- und Sachwert. Es handelt sich hierbei um vorläufige Zwischenwerte, die nicht ohne Weiteres, ohne evtl. Anpassung mit dem Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB identisch sein müssen.

§ 194 BauGB:

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

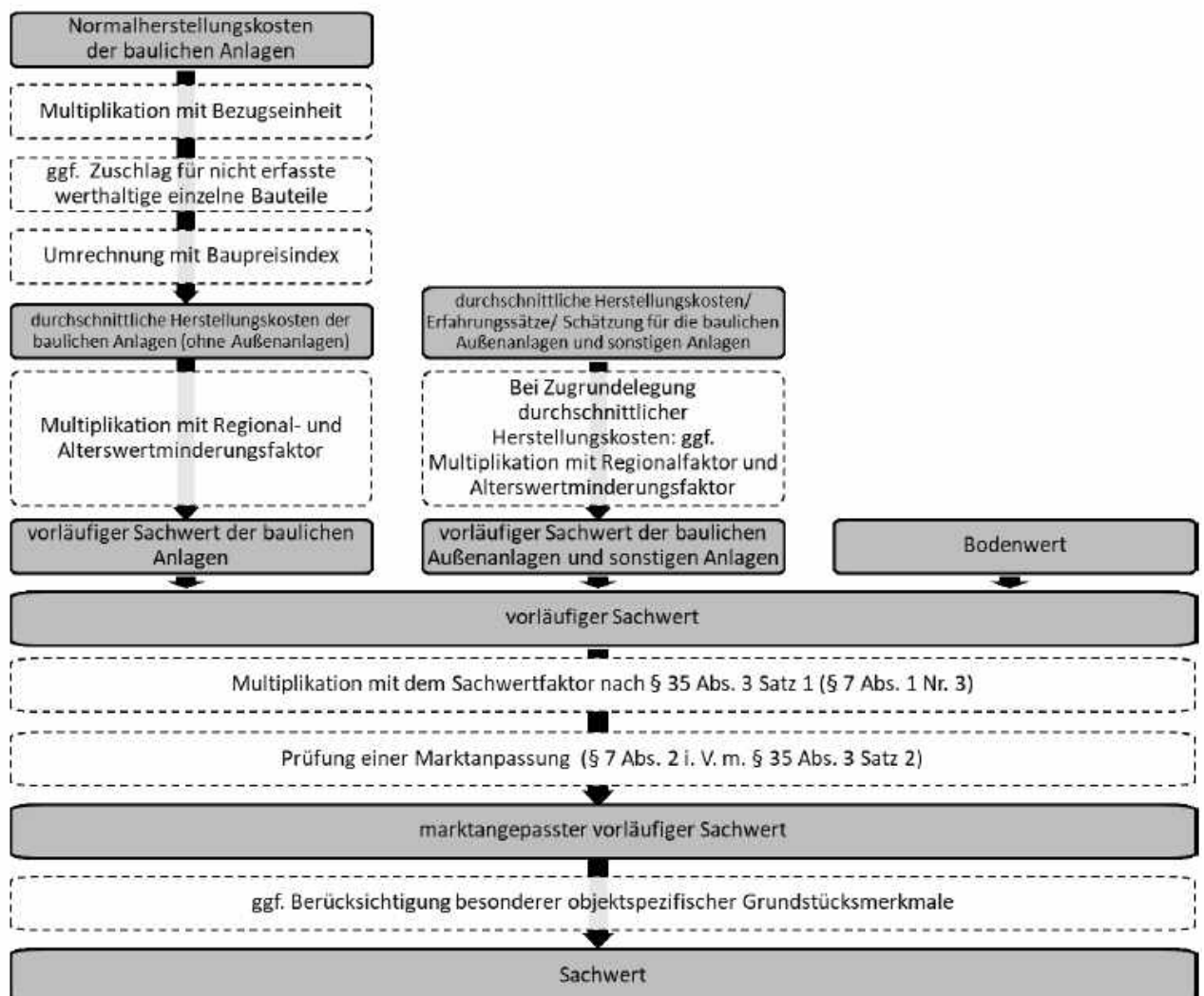
Unter dem **gewöhnlichen Geschäftsverkehr** wird dabei der Handel auf einem freien Markt verstanden, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und allein objektive Maßstäbe preisbestimmend sind.

5.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall

Es handelt sich um ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage. Im Bewertungsfall ist der Verkehrswert vom Sachwert abzuleiten.

Mangels ausreichender Zahl an Vergleichspreisen vom Gutachterausschuss kann kein Vergleichswertverfahren durchgeführt werden.

35.1 Für das Sachwertverfahren gilt folgendes Ablaufschema:



6.0 Ermittlung Bodenwert

In der Regel ist der Bodenwert im Vergleichsverfahren zu ermitteln (siehe Immobilienwertermittlungsverordnung).

Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den objektspezifischen Umständen, wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Bodenwert des Bewertungsobjektes

Wertermittlungs- stichtag

02.09.2024

Bodenrichtwert

Stand 01.01.2024 680,- €/m² inklusive Erschließung
Richtwertzone Grafig

Der Wert wurde der Bodenrichtwertliste der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Pfaffenhofen entnommen.

Baurecht

Bebauungsplan Nr. 9 „Grafig“

Festsetzungen laut B-Plan:

II Höchstgrenze 2 Vollgeschosse, Satteldach, DN 24-28 Grad

Grundflächenzahl GRZ 0,3

Geschossflächenzahl GFZ 0,4

Mindestgröße der Baugrundstücke 600 m²

Zulässig sind nur Ein- und Zweifamilienhäuser



Flächennutzungsplan als WA Allgemeines Wohngebiet dargestellt

Grundstücksgröße 1.005 m²

Bewertung:

Laut tel. Auskunft des Gutachterausschusses gab es im gesamten Gemeindegebiet Reichertshausen nach der Richtwertfestsetzung 01.01.2024 nur drei Verkäufe. Alle drei Grundstücke sind deutlich kleiner als das Bewertungsgrundstück. Ein Verkauf scheidet aufgrund der ruhigen und exponierten Lage als Vergleich aus.

Die beiden anderen Verkäufe befinden sich in der Gemarkung Pischelsdorf und Steinkirchen. Ein Verkauf liegt deutlich unter dem Bodenrichtwert, der andere Verkauf knapp über dem Bodenrichtwert.

Eine Preissteigerung kann nicht abgeleitet werden.

Wertbeeinflussende Immissionen durch die im Osten verlaufende Bahnlinie Nürnberg-Ingolstadt-München können zeitweise nicht ausgeschlossen werden. Das Bewertungsgrundstück liegt ca. 70 m Luftlinie von der Bahnstrecke entfernt. Gegenüber des Bewertungsobjektes befindet sich eine Dachdeckerei und Spenglerei. Auch hier sind Immissionen nicht auszuschließen.

Aufgrund der Lage- und Zustandsmerkmale ist ein pauschal geschätzter Abschlag von 5 % vom Bodenrichtwert angemessen.

Ausgangswert: $680 \text{ €/m}^2 \cdot 0,95 = 646 \text{ €/m}^2$

1005 m ²	x	646 €/m ²	649.230 €
Bodenwert am Wertermittlungstichtag 02.09.2024			649.230 €

7.0 Allgemeine Hinweise und objektspezifische Grundstücksmerkmale

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Der **Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale** kommt regelmäßig eine sehr große Bedeutung zu, denn nur selten entspricht ein bebautes Grundstück in allen Belangen den Grundstücksmerkmalen, die mit einem auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelten Grundstückssachwert erfasst werden.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV durch

- marktgerechte Zu- oder Abschläge oder
- andere geeignete Weise zu berücksichtigen,

und zwar auch **nur insoweit, wie dies „dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr“** entspricht.

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV ist eine Vorschrift von zentraler Bedeutung. Die Regelung führt ohne Anspruch auf Vollständigkeit eine Reihe „besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale“ auf, die im Anschluss an die Ermittlung des (vorläufigen) Vergleichs-, Ertrags- und Sachwerts nach dem 3. Abschnitt zu berücksichtigen sind. Die **Berücksichtigung der „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ (Anomalien) ist** gleichwohl **integraler Bestandteil der Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertermittlung nach dem 3. Abschnitt**. Dies ergibt sich aus § 8 Abs. 2 ImmoWertV, nachdem diese „in“ dem Wertermittlungsverfahren zu berücksichtigen sind.

Die **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** müssen nach § 8 Abs. 4 ImmoWertV **berücksichtigt werden**, soweit

- sie „in“ dem Wertermittlungsverfahren noch keine Berücksichtigung gefunden haben und
- es sich um solche Merkmale handelt, die den Verkehrswert beeinflussen.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens können die objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereits mit den **angesetzten Erträgen, Bewirtschaftungskosten, einer entsprechend verlängerten oder verkürzten Restnutzungsdauer der baulichen Anlage oder auch mit dem Liegenschaftszinssatz** berücksichtigt worden sein. Erheblich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichende Erträge (over- und underrented) aufgrund wohnungs- und mietrechtlicher Bindungen können beispielsweise bei Anwendung des mehrperiodischen (mehrphasigen) Ertragswertverfahrens nach § 17 Abs. 3 ImmoWertV direkt berücksichtigt werden. Grundsätzlich kann auch einem Instandsetzungsrückstau (Baumängel und Bauschäden) durch entsprechend geminderte Erträge direkt Rechnung getragen werden.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Baumängeln oder Bauschäden nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode.

Die **Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden** darf gleichwohl **nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt** werden.

Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt.

Baumängel und Bauschäden sind nach dieser Vorschrift nur zu berücksichtigen, „soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht“.

Nicht jeder Baumangel und Bauschaden (Instandhaltungsrückstau) ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden schon eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

Beurteilung im Bewertungsfall:

Es sind Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsrückstau vorhanden. Der Werteeinfluss des Instandhaltungsrückstaus ist nicht genau berechenbar und nicht gleichzusetzen mit den voraussichtlichen Schadensbeseitigungskosten. Entscheidend ist die Sichtweise des Marktes.

Es wird im Weiteren ein pauschal geschätzter Werteeinfluss (keine Kosten) von 75.000 € zum Ansatz gebracht. Es werden nur notwendige Maßnahmen angesetzt, damit die Restnutzungsdauer erreicht werden kann.

8.0 Daten zur Ermittlung des Sachwertes, Wertermittlungstichtag 02.09.2024

1. Bestimmung der objektspezifischen Herstellungskosten in Anlehnung an NHK 2010:

Es ist bei der Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag aufzuwenden wären.

Die objektspezifischen Normalherstellungskosten der zu bewertenden baulichen Anlage sollen unter Berücksichtigung des jeweiligen Gebäudestandards ermittelt werden. Der Gebäudestandard bestimmt sich bei der Heranziehung der NHK 2010 nach den sich aus Anlage 2 der SachwertR ergebenden Kriterien.

Für die Einordnung des Gebäudestandards sind die am Wertermittlungstichtag herrschenden, marktüblichen Anschauungen maßgebend. Die Einordnung der Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Zu- und Abschläge sind sachverständig vorzunehmen.

Die Einordnung des zu bewertenden Objektes durch eine Benotung der jeweiligen Kostengruppe stellt eine Schätzung dar.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet. Sie beziehen sich auf den Kostenstand 2010 und müssen deshalb mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen des statistischen Bundesamtes an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag angepasst werden.

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1				0,23
Dach		0,5	0,5			0,15
Fenster u. Außentüren		1				0,11
Innenwände u. Innentüren		0,5	0,5			0,11
Deckenkonstruktion u. Treppen			1			0,11
Fußböden			1			0,05
Sanitäreinrichtung		0,5	0,5			0,09
Heizung		1				0,09
Sonstige techn. Ausstattung		1				0,06
Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.01 in €/m² BGF	665	725	835	1.005	1.260	

Außenwände	1	*	0,23	*	725	167 €
Dach	0,5	*	0,15	*	725	54 €
	0,5	*	0,15	*	835	63 €
Fenster u. Außentüren	1	*	0,11	*	725	80 €
Innenwände	0,5	*	0,11	*	725	40 €
	0,5	*	0,11	*	835	46 €
Deckenkonstr. u. Treppen	1	*	0,11	*	835	92 €
Fußböden	1	*	0,05	*	835	42 €
Sanitäreinrichtung	0,5	*	0,09	*	725	33 €
	0,5	*	0,09	*	835	38 €
Heizung	1	*	0,09	*	725	65 €
Sonst. techn. Ausstattung	1	*	0,06	*	725	44 €
Kostenkennwert (Summe)						764 €

Laut NHK 2010 werden 5 Gebäudestandardstufen unterschieden. Stufe 1 ist einfach, Stufe 5 höchster Standard. Aus der Gebäudeart und der Standardstufe ergibt sich der gewichtete Kostenkennwert.

Normalherstellungskosten (NHK), NHK 2010 in Anlehnung an Einfamilienhaus freistehend Typ 1.01 und Garagengebäude Typ Massivgarage, erhöhte Kosten wegen des ausgebauten Kellers.
Standardstufe gewichtet ca. 2,5

Umrechnung auf 2024

$$764,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1 \quad \times \quad 1,00 \quad \times \quad 129,4 \quad / \quad 70,8 \quad = \text{rd.} \quad \mathbf{1.396,00 \text{ €/m}^2}$$

$$550,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1 \quad \times \quad 1,00 \quad \times \quad 129,6 \quad / \quad 70,8 \quad = \text{rd.} \quad \mathbf{1.007,00 \text{ €/m}^2}$$

Index I 2024 129,4
Index von 2010 70,8

Kosten der Baunebenkosten und Bruttogrundfläche unter anderem in Anlehnung an die WertR 06, Wertermittlungsrichtlinien und Normalherstellungskosten 2010

1. Alterswertminderung:

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung der Verhältnisse der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen.

Modernisierungspunkte in Anlehnung der ImmoWertA, zu Anlage 2 (Tabelle a: Orientierung zur Vergabe von Modernisierungspunkten):

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte							
	bis ca. 5 Jahre		bis ca. 10 Jahre		bis ca. 15 Jahre		bis ca. 20 Jahre	
	zurück	Vergabe	zurück	Vergabe	zurück	Vergabe	zurück	Vergabe
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4		3		2	2	1	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2		2		1		0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2		2		2		1	
Modernisierung der Heizungsanlage	2		2		1		0	
Modernisierung der Außenwände	4		3		2		1	
Modernisierung von Bädern	2		1		0		0	
Modernisierung des Innenausbaus z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2		2		2		1	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung			1 bis 2					
Summe der Modernisierungspunkte							2	

Zu Anlage 2 (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen)

GND 80	Modernisierungspunkte																				
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Gebäude- alter	modifizierte Restnutzungsdauer																				
45	35	35	36	36	37	38	40	42	43	45	46	48	50	52	53	55	57	59	61	61	61
46	34	34	35	35	36	38	39	41	43	44	46	48	49	51	53	55	57	59	60	60	60
47	33	33	34	34	35	37	39	40	42	44	46	47	49	51	53	55	56	58	60	60	60
48	32	32	33	34	34	36	38	40	42	43	45	47	49	50	52	54	56	58	60	60	60
49	31	31	32	33	34	36	37	39	41	43	45	47	48	50	52	54	56	58	60	60	60
50	30	30	31	32	33	35	37	39	41	42	44	46	48	50	52	54	56	58	60	60	60
51	29	29	30	31	32	34	36	38	40	42	44	46	48	49	51	53	55	57	59	59	59
52	28	28	29	30	32	34	36	38	40	42	43	45	47	49	51	53	55	57	59	59	59
53	27	27	28	30	31	33	35	37	39	41	43	45	47	49	51	53	55	57	59	59	59
54	26	26	27	29	31	33	35	37	39	41	43	45	47	49	51	53	55	57	59	59	59
55	25	25	27	28	30	32	34	36	38	40	42	44	46	48	50	52	55	57	59	59	59
56	24	24	26	28	29	32	34	36	38	40	42	44	46	48	50	52	54	56	59	59	59
57	23	23	25	27	29	31	33	35	38	40	42	44	46	48	50	52	54	56	58	58	58
58	22	22	24	26	28	31	33	35	37	39	41	43	45	47	50	52	54	56	58	58	58
59	22	22	24	26	28	30	32	35	37	39	41	43	45	47	49	52	54	56	58	58	58
60	21	21	23	25	27	30	32	34	37	39	41	43	45	47	49	51	54	56	58	58	58
61	20	20	22	25	27	29	31	34	36	38	40	43	45	47	49	51	53	56	58	58	58
62	19	19	22	24	26	29	31	33	36	38	40	42	44	47	49	51	53	55	58	58	58
63	19	19	21	23	26	28	31	33	36	38	40	42	44	46	49	51	53	55	58	58	58
64	18	18	21	23	26	28	30	33	35	37	40	42	44	46	48	51	53	55	57	57	57
65	17	17	20	23	25	28	30	32	35	37	39	41	44	46	48	50	53	55	57	57	57
66	17	17	19	22	25	27	30	32	35	37	39	41	43	46	48	50	53	55	57	57	57
67	16	16	19	22	24	27	29	32	34	37	39	41	43	45	48	50	52	55	57	57	57

Gesamtnutzungsdauer in Anlehnung an die SW-RL und ImmoWertV
 Ein- und Zweifamilienhäuser 80 Jahre
 Garagen, Anbauten usw. 60 Jahre

Nachdem die Garage mit dem Wohnhaus baulich verbunden ist, wird dieselbe Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer angenommen.

Tatsächliches Baujahr: ca. 1975/76
 Tatsächliches Alter ca. 49 Jahre
 Tatsächliche Restnutzungsdauer ca. 31 Jahre
 Modifizierte Restnutzungsdauer ca. 32 Jahre

Besondere Bauteile Zeitwerte pauschal geschätzt

Balkon	5.000 €
Terrasse	5.000 €
Schwimmbad	15.000 €
Zeitwert besondere Bauteile	ca. 25.000 €

8.1 Ermittlung des Sachwertes zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2024

Sachwertermittlung

Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag

BGF x Normalherstellungskosten inkl. BNK

Wohnhaus

524 m²	x	1396 €/m²	731.504 €
--------	---	-----------	-----------

Garage

136 m²	x	1007 €/m²	136.952 €
--------	---	-----------	-----------

Zwischensumme

868.456 €

Herstellungswert des Gebäudes

868.456 €

am Wertermittlungsstichtag (inkl. BNK)

abzgl. Wertminderung wegen Alters (linear)

bei Gesamtnutzungsdauer

80 Jahre

bei Restnutzungsdauer

32 Jahre

-60%	des Herstellungswertes (inkl. Baunebenkosten)	-521.074 €
------	---	------------

Gebäudewert (inkl. Baunebenkosten)

347.382 €

zzgl. Wert der Außenanlagen, pauschal geschätzt (Zeitwert)

5% 17.369 €

Zwischenwert

364.751 €

Wert der baulichen Anlagen Wohnhaus mit Garage

364.751 €

Zeitwert besondere Bauteile pauschal geschätzt

25.000 €

Zwischenwert

389.751 €

zzgl. Bodenwert

649.230 €

Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks insgesamt

1.038.981 €

(Bodenwert + Wert der baulichen Anlagen + Baunebenkosten)

Sachwertfaktor (Allgemeine Marktanpassung)

0,800 *

Marktangepasster vorläufiger Sachwert**831.185 €**

Werteinfluss objektspezifische Grundstücksmerkmale

Instandhaltungsstau, Baumängel, Bauschäden pausch. geschätzt

75.000 €

Unbelasteter Verkehrswert (Marktwert)**756.185 €****am Wertermittlungsstichtag**

Daten in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht Pfaffenhofen 2020-2022:

**Pfaffenhofen Sachwertfaktoren EFH und ZFH 2020 / 2022
in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße und RND**

Eingabezeile	Grundstücksgröße	Wohnfläche	Restnutzungsdauer	Bodenwert	Verkehrswert ohne boG
	1.005	279	32	646	1.038.981 €
				freistehend	* 0,624
	0,624				= 648.286 €
	freistehend				

**Pfaffenhofen Vergleichsfaktoren EFH und ZFH 2020 / 2022
in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße und RND**

Eingabezeile	Grundstücksgröße	Wohnfläche	Restnutzungsdauer	Bodenwert	Vergleichswert ohne boG
	1.005	279	32	646	3.011 €
					839.940 €
					/ 1.038.981 €
					= 0,808

Mittelwert (0,624 + 0,808) / 2 = 0,716

1.038.981 € * 0,716 = 744.113 €

angepasster Sachwertfaktor aufgrund der Lage- und Zustandsmerkmale, insbesondere der Marktlage (Begründungen siehe unten)

rd.

0,800

Vorgenannte Daten der Tabelle stammen noch aus dem Grundstücksmarktbericht Pfaffenhofen von 2020/2022. Die Daten beinhalten noch die Preissteigerungen, welche 2020/2021 stattgefunden haben.

Aufgrund der Lage- und Zustandsmerkmale sowie in Anlehnung an die Marktanpassungsfaktoren des Gutachterausschusses Pfaffenhofen a. d. Ilm (Grundstücksmarktbericht 2020/2022) ist eine Marktanpassung angemessen. Aufgrund der derzeitigen Marktsituation, Individualität und Zustand des Objekts und der Grundstücksgröße ist eine Marktanpassung zu schätzen.

Anhand der nachfolgenden Kaufpreise aus den IVD-Preisspiegeln von 2023 und 2024 ist deutlich ein Preisrückgang erkennbar.

Informativ: Preisspiegel des IVD 2023 (Für Reichertshausen gibt es keine eigenen Daten)

Einfamilienhäuser freistehend	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	sehr guter Wohnwert	Spitzenwert
Petershausen	430.000 €	470.000 €	575.000 €	
Pfaffenhofen a.d.Ilm	560.000 €	690.000 €	750.000 €	1.220.000 €

Informativ: Preisspiegel des IVD 2024 (Für Reichertshausen gibt es keine eigenen Daten)

Einfamilienhäuser freistehend	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	sehr guter Wohnwert	Spitzenwert
Petershausen	405.000 €	440.000 €	540.000 €	
Pfaffenhofen a.d.Ilm	520.000 €	625.000 €	680.000 €	1.050.000 €

Es lagen zwei Verkäufe von Einfamilienhäusern des Gutachterausschusses in Pischelsdorf und Reichertshausen vor. Diese lagen bei 864.000 € und 634.000 €.

Der Verkauf von 864.000 € ist von der Grundstücksgröße her und Wohnfläche sowie Baujahr vergleichbar. Jedoch ist das Gebäude komplett modernisiert.

Der zweite Verkauf ist von der Grundstücksgröße her gut vergleichbar. Hat aber eine kleinere Wohnfläche und ein deutlich jüngeres Baujahr.

MARGIT APITZSCH, FRIEDRICHSTRASSE 23, 80801 MÜNCHEN

PHONE 089/ 28804866, FAX 089/ 28804867, MOBIL 0160/8444794, BUERO@MARGIT-APITZSCH.DE

VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Auszüge aus der Fachliteratur bzgl. der Marktsituation:**Auszüge aus der Fachliteratur bzgl. der Marktsituation:**

Die Preise für Wohnungen und Häuser in Deutschland haben sich im ersten Quartal 2023 so stark verbilligt wie seit 2000 nicht mehr, berichtet das Statistische Bundesamt (Destatis) – im Schnitt um 6,8 Prozent innerhalb eines Jahres. Die stärksten Rückgänge gab es in den Metropolen.

Laut IVD Süd e.V. verlangsamt sich der Preisrutsch in den Großstädten. Die höchsten Rückgänge bei Eigentumswohnungen/Bestand gab es in Landshut, Rosenheim und München. In der aktuellen Erhebung Frühjahr 2024 setzt sich laut Marktforschungsinstitut des IVC Süd e.V. der Trend fallender Kaufpreise fort. Im Herbst 2023 in laut Untersuchungen in den Bayerischen Groß- und Mittelstädten die Trendwende angekommen. Der Preisrückgang setzt sich verhaltener in der aktuellen Erhebung Frühjahr 2024 fort. Die Vermarktungsdauer der am Markt angebotenen Objekte hat im vergangenen Jahr deutlich zugenommen. Da für Kaufinteressenten die Energieeffizienz einer Immobilie immer wichtiger wird und die Verkäufer nicht immer bereit sind, die Preise für unsanierte Objekte im erforderlichen Maße zu reduzieren, bleiben solche Objekte lange am Markt und können nur mit massiven Preisabschlägen veräußert werden.

Bayern: laut IVD-Erhebung verzeichnen alle untersuchten Objekttypen im Frühjahr 2024 Abschlüsse beim Kaufpreisniveau.

Laut ifW (Institut für Weltwirtschaft) ziehen die Preise am deutschen Immobilienmarkt wieder an.

Laut McMakler sind die Preise u.a. in München wieder um ca. 1% gestiegen. Im vergangenen Jahr fielen die Immobilienpreise in Deutschland um ca. 8,4%.

Das Ergebnis des jüngsten Updates des German Real Estate Index (GREIX) zeigt, dass die deutschen Immobilienpreise im 2. Quartal 2024 erstmals nach rund zwei Jahren wieder im Plus liegen.

Aufgrund der gesamtpolitischen und gesamtwirtschaftlichen Situation, der gestiegenen Zinsen und hohen Baukosten ist der Immobilienmarkt verunsichert. Das Immobilienangebot ist deutlich gestiegen und die Vermarktungszeiträume häufig deutlich länger als vor ein paar Jahren. Eine Immobilienwertschätzung kann deshalb auch in kurzer Zeit überholt sein.

9.0 Ableitung des Verkehrswertes für das Objekt Flurstück Nr. 524/8, Gemarkung Paindorf, Grafinger Ring 6 in 85293 Reichertshausen am Wertermittlungstichtag 02.09.2024

Die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen und der Verkehrswert nach den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

Bewertungsgegenstand ist ein großes Einfamilienhaus mit Doppelgarage in der Gemarkung Paindorf im Ortsteil Grafing. Das Grundstück mit 1.005 m² liegt zwischen der Paindorfer Straße und der Straße Grafinger Ring.

Aufgrund der Nähe zur Bahnlinie Nürnberg-München ist mit Immissionen zu rechnen. Ggf. können auch Immissionen durch die gegenüberliegende Dachdeckerei und Spenglerei auftreten.

Die Grundrissgestaltung ist nicht mehr in allen Bereichen zeitgemäß. Die Ausstattung und Ausführung sind weitestgehend überaltert. Das Gebäude befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand.

Es liegen Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsstau vor. Energetisch ist das Objekt laut Energieausweis in nicht wesentlich modernisiertem Zustand.

Schwimmbäder im Haus und Galerien können den Käuferkreis aus wirtschaftlicher Sicht betrachten einschränken.

Die Vermarktbarkeit ist als durchschnittlich anzusehen. Könnte aber aufgrund, insbesondere des baulichen und energetischen Zustandes und individuellen Gestaltung, einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen.

Ergebnis:

Vorläufiger Sachwert: 756.185

Im Bewertungsfall ist das Sachwertverfahren das zielführende Verfahren.

Verkehrswert: 756.000,- €

10.0 Verkehrswert für das Objekt Flurstück Nr. 524/8, Gemarkung Paindorf, Grafinger Ring 6 in 85293 Reichertshausen am Wertermittlungstichtag 02.09.2024

Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, Nutzungsmöglichkeiten und dem baulichen Zustand wird der Verkehrswert (Marktwert) in Anlehnung an den **Sachwert**

für das eingetragene Grundstück der Gemarkung Paindorf

Flst. Nr. 524/8

**Grafinger Ring 6
Gebäude- und Freifläche**

zu 1.005 m²

zum Wertermittlungstichtag 02.09.2024 mit

756.000,- €

in Worten: siebenhundertsechsfünzigtausend Euro

geschätzt.

INTERNETVERSION

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.
Das Gutachten wurde unter meiner Verantwortung erstellt.

München, den 26.09.2024

Dipl.-Ing. (FH)
Margit Apitzsch