



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

über das Grundstück in

85293 Reichertshausen
Ortsteil Steinkirchen

Objekt

Flurstück Nr. 246/20, Größe ca. 752 m²
- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Wohnfläche ca. 230 m²
Nutzfläche ca. 96 m²
- Doppelgarage
Nutzfläche ca. 34 m²

Grundbuch

Amtsgericht Pfaffenhofen a. d. Ilm
von Steinkirchen
Band 10, Blatt 377

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 02.02.2024



Verkehrswert am 02.02.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) 840.000,00 €



Inhaltsverzeichnis

1	Vorwort und Zusammenfassung der Daten und Ergebnisse.....	4
1.1	Vorwort	4
1.2	Zusammenfassung der Daten und Ergebnisse.....	5
2	Allgemeine Projektdaten	6
3	Beschreibung des Objektes nach dem Grundbuch	8
4	Grunddaten und sonstige öffentliche Lasten und Beschränkungen	9
4.1	Bauplanungsrecht	9
4.2	Erschließungszustand	10
4.3	Kontaminationen	10
4.4	Denkmalschutz.....	10
4.5	Gebäudeenergiegesetz	11
4.6	Barrierefreiheit.....	11
5	Lage des Grundstücks	12
6	Beschreibung des Grundstücks.....	13
7	Beschreibung der Gebäude	15
7.1	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	15
7.2	Doppelgarage	16
8	Flächenangaben und -berechnungen	17
8.1	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	18
8.2	Doppelgarage	22
9	Besondere Sachverhalte	23
9.1	Allgemein	23
9.2	Nichtzugänglichkeit	23
9.3	Marktgängigkeit / Drittverwendungsmöglichkeit.....	24
10	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	25
10.1	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.....	25
10.2	Reparatur- und Instandhaltungsstau	26
11	Zubehör	27



12	Wertermittlung	28
12.1	Bodenwert	30
12.2	Sachwert	31
12.2.1	Bruttogrundfläche (BGF)	31
12.2.2	Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen	31
12.2.3	Regionalfaktor	33
12.2.4	Alterswertminderungsfaktor	33
12.2.5	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ..	34
12.2.6	Objektspezifisch angepasster Bodenwert	34
12.2.7	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	34
12.2.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	35
12.2.9	Sachwertberechnung	36
12.3	Verkehrswert	37
13	Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen	38
14	Anlagenverzeichnis	39
14.1	Anlagenteil	39
14.2	Bildteil	39
	Anlagen	
	Anlagenteil	1-16
	Bildteil	1-2



1 Vorwort und Zusammenfassung der Daten und Ergebnisse

1.1 Vorwort

Der durch das Gutachten ausgewiesene Verkehrswert soll als Grundlage im Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Ingolstadt, Geschäftszeichen 4 K 67/20, dienen.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB):

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

Der Verkehrswert wird durch Anwendung von üblicherweise verwendeten Wertermittlungsmethoden, je nach Art und Nutzung des Gegenstandes sowie unter Berücksichtigung marktspezifischer und umweltrelevanter Daten, ermittelt.

Nichtzugänglichkeit

Der Termin der Ortsbegehung wurde dem Eigentümer mit Schreiben vom 15.12.2024 mitgeteilt. Der Eigentümer wurde gebeten, den Termin zu bestätigen und den Zugang zu dem Objekt zu ermöglichen. Mit Schreiben vom 11.01.2024 hat der Eigentümer gebeten, den Termin auf Anfang März zu verschieben.

Nach telefonischer Rücksprache mit der zuständigen Rechtspflegerin beim Amtsgericht Ingolstadt, Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, wurde dem Eigentümer mit E-Mail vom 30.01.2024 mitgeteilt, dass einer Verlegung des Ortstermins nicht zugestimmt wurde. Das Amtsgericht Ingolstadt hat mit Schreiben vom 30.01.2024 bestätigt, dass der Ortstermin am 02.02.2024 durchgeführt werden soll und auf den gerichtlichen Beschluss vom 16.05.2023 hingewiesen.

Bei dem Ortstermin am 02.02.2024 war niemand anwesend. Eine Zugänglichkeit wurde trotz mehrmaligem Klingeln und Klopfen nicht gewährt. Eine Innenbesichtigung konnte somit nicht erfolgen.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt somit auftragsgemäß auf Basis der Aktenlage, der von außen einsehbaren Grundstücks- und Gebäudeteilen und der Sichtung von öffentlichem Grund aus.

Für das Bewertungsobjekt wurde von dem Unterzeichnenden bereits im Jahr 2021 ein Verkehrswertgutachten erstellt. Auftragsgemäß ist das Gutachten vom 23.11.2021 zu aktualisieren.

Die seinerzeit durch die Innenbesichtigung getroffenen Feststellungen konnten aufgrund der Nichtzugänglichkeit nicht überprüft werden. Es werden somit nachfolgend ausschließlich die bei der Ortsbesichtigung am 02.02.2024 von außen einsehbaren Grundstücks- und Gebäudeteile beschrieben und gewertet.



1.2 Zusammenfassung der Daten und Ergebnisse

85293 Reichertshausen, Ortsteil Steinkirchen, Leitweg 15		
Grundbuch	Pfaffenhofen a. d. Ilm	
Gemarkung	Steinkirchen	
Band	10	
Blatt	377	
Flurstück Nr.	246/20	
Größe des Grundstücks	752 m ²	
vorhandene Bebauung	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage	
Baujahr ca.	1977	
Wohnfläche Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung ca.	230 m ²	
Nutzfläche Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung ca.	96 m ²	
Nutzfläche Doppelgarage ca.	34 m ²	
Sachwert	840.000,00 €	
Verkehrswert am 02.02.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag)		840.000,00 €



2 Allgemeine Projektdaten

Objektort:	85293 Reichertshausen Ortsteil Steinkirchen Leitweg 15
Objektart:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage
Auftraggeber:	Amtsgericht Ingolstadt Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Schrannenstraße 3 85049 Ingolstadt
Sachverständiger:	Daniel Meyer-Rohrbach • Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (zuständige Aufsichtsbehörde: IHK Nürnberg für Mittelfranken) • Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert für die Marktwertermittlung aller Immobilienarten - DIN EN ISO/IEC 17024 • Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten • Recognised European Valuer - REV („Anerkannter Europäischer Immobilienbewerter“) • Staatlich geprüfter Betriebswirt (Fachrichtung Wohnungswirtschaft und Realkredit) • Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft Mauthstraße 2 85049 Ingolstadt Telefon 0841 / 993 57 50 Telefax 0841 / 993 57 51 Internet: www.meyer-rohrbach.de E-Mail: info@meyer-rohrbach.de
Zweck des Gutachtens:	Feststellung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB im Zwangsversteigerungsverfahren



Tag der Besichtigung: 02.02.2024

Anwesende Personen: der Sachverständige

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: 02.02.2024

Ausfertigungsdatum: 05.04.2024

Nutzung: soweit bekannt, vermietet an den Bruder des Schuldners

Verfügbare Unterlagen:

- Verkehrswertgutachten vom 23.11.2021
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 26.05.2021
(keine Veränderungen gemäß Auskunft des Grundbuchamtes des Amtsgerichts Ingolstadt)
- Kopie des Kaufvertrags vom 11.07.1985
- amtliche Flurkarte vom 26.05.2023
- Kopien der Baueingabepläne und Bauplanunterlagen
- Auskünfte und Unterlagen des Bauamtes der Gemeinde Reichertshausen
- Auskünfte des Landratsamtes Pfaffenhofen a. d. Ilm, Immissionsschutz, Bodenschutz, Abfallrecht
- Auskünfte des Grundbuchamtes des Amtsgerichts Ingolstadt
- Bodenrichtwertlisten/-karten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm
- Grundstücksmarktbericht 2020-2022 für den Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm
- Auskünfte der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Auskünfte der Bayerischen Vermessungsverwaltung Bayerisches Landesamtes für Denkmalpflege
- Auskünfte der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Bayerisches Landesamtes für Umwelt
- Internetrecherche



3 Beschreibung des Objektes nach dem Grundbuch

Im Bestandverzeichnis des Grundbuches von Pfaffenhofen des Amtsgerichts Pfaffenhofen a. d. Ilm, Band 10, Blatt 377, ist das Objekt wie folgt dargestellt:

Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	qm
		a/b	c			
1	2	3		4		
1	-	246/20	Steinkirchen Leitweg 15, Wohnhaus, Nebengebäude, Garten	-	07	52



4 Grunddaten und sonstige öffentliche Lasten und Beschränkungen

4.1 Bauplanungsrecht

Mit E-Mail vom 07.06.2023 wurde von dem Bauamt der Gemeinde Reichertshausen mitgeteilt, dass keine Änderungen zu den im Jahr 2021 erteilten Antworten bekannt sind.

Gemäß Schreiben des Bauamtes der Gemeinde Reichertshausen vom 09.06.2021 liegt das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Steinkirchen - Unterfeld“ der Gemeinde Reichertshausen, rechtskräftig seit 06.08.1974, u. a. mit folgenden Festsetzungen:

- Festlegung als Allgemeines Wohngebiet (§ BauNVO)
- 1 Vollgeschoss zwingend mit teilweise ausgebautem Kellergeschoss (Hanghaus), Satteldach, Dachneigung 24°-28°, max. Umfassungswandhöhe 3,40 m bzw. 6,20 m, zulässige Sockelhöhe max. 0,50
- 0,3 Grundflächenzahl
- 0,5 Geschossflächenzahl
- zulässig sind nur Ein- und Zweifamilienhäuser
- Mindestgröße der Baugrundstücke ist auf 640 m² festgesetzt
- bei Bedarf können im Dachgeschoss zusätzliche Wohnräume geschaffen werden, abgeschlossene Wohnungen im Dachgeschoss sind nicht zulässig
- Dachgauben und die Ausbildung eines Kniestockes sind nicht zulässig
- Firstrichtung vorgeschrieben (Satteldach)
- festgelegte Baugrenze
- festgelegte Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Reichertshausen, rechtswirksam seit 12.12.1997, ist das Grundstück als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Laut Schreiben des Bauamtes der Gemeinde Reichertshausen vom 09.06.2021 befindet sich momentan im Anfragebereich kein B-Plan oder FNP in Aufstellung oder Änderung. In Zukunft ist auch kein Bauleitplanverfahren durch die Gemeinde geplant.

Bei der Angabe zu Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wird auf den Baugenehmigungsbescheid zur Errichtung des auf dem Bewertungsgrundstück errichteten Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage vom 17.02.1976 verwiesen. Im besagten Bescheid werden als Technische Auflagen zum Bauvorhaben u. a. die Bayerische Bauordnung in der Fassung vom 01.10.1974 und die Garagenverordnung vom 12.10.1973 der Fassung vom 13.04.1965 zugrunde gelegt.



4.2 Erschließungszustand

Mit E-Mail vom 07.06.2023 wurde von dem Bauamt der Gemeinde Reichertshausen mitgeteilt, dass keine Änderungen zu den im Jahr 2021 erteilten Antworten bekannt sind.

Von dem Bauamt der Gemeinde Reichertshausen wurde mit Schreiben vom 09.06.2021 folgendes mitgeteilt:

„Das Grundstück ist gemeindeseitig durch einen Wasser- und Kanalanschluss erschlossen. Eine öffentliche Gasversorgung ist nicht gegeben. (...) Es sind laut der Kämmerei keine Beiträge hinsichtlich Wasser und Kanal mehr offen. Das Grundstück ist mit Stand 07.06.2021 vollständig abgegolten.“

4.3 Kontaminationen

Mit E-Mail vom 01.06.2023 wurde von dem Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Immissionsschutz, Bodenschutz, Abfallrecht mitgeteilt, dass die Altlastenauskunft vom 09.06.2021 noch immer gültig ist und es sich keinerlei Änderungen ergeben haben.

Laut Schreiben des Landratsamtes Pfaffenhofen a. d. Ilm, Immissionsschutzverwaltung, vom 09.06.2021, wurde folgendes mitgeteilt:

„Auf der Fl. Nr. 246/20 Gemarkung Steinkirchen, Gemeinde Reichertshausen sind nach der zeitiger Aktenlage keine Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte), schädliche Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsfälle bekannt.“

Die Tatsache, dass der Behörde keine weiteren Informationen vorliegen, schließt das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen jedoch nicht generell aus. Sollten konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast bekannt werden, sind der Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast, sowie dessen Gesamtrechtsnachfolger, der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt und der frühere Eigentümer (bei Übertragung des Eigentums nach dem 1. März 1999) verpflichtet, unverzüglich die zuständigen Behörden (Landratsamt Pfaffenhofen und Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt) zu informieren, Art. 1 Satz 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) in Verbindung mit § 4 Absätze 3 und 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BbodSchG).“

4.4 Denkmalschutz

Das Objekt ist nicht in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege eingetragen.



4.5 Gebäudeenergiegesetz

Es ist nicht bekannt, ob für das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung ein Energieausweis gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorhanden ist.

4.6 Barrierefreiheit

Das Gebäude ist - laut Planunterlagen - nicht barrierefrei und rollstuhlgerecht. Der Hauseingangsbereich ist nur über eine Treppenstufe erreichbar. Es ist keine Auffahrrampe für Rollstühle o. ä. vorhanden. Eine stufenlose Erreichbarkeit des Gebäudes ist somit grundsätzlich nicht gegeben.



5 Lage des Grundstücks

Die oberbayerische Gemeinde Reichertshausen mit ihren ca. 5.100 Einwohnern liegt in der Planungsregion Ingolstadt. Das Gemeindegebiet umfasst 23,64 km² und gehört zum Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm. Reichertshausen mit seinen 13 Ortsteilen (ohne Weiler und Einöden) liegt im Süden des Landkreises auf einer Höhe von 448 m ü. NHN.

Die Nachbargemeinden bzw. -städte sind Ilmünster im Nordosten, Allershausen im Südosten, Petershausen und Jetzendorf im Südwesten und Scheyern im Nordwesten.

Reichertshausen liegt ca. 9 km Luftlinie südlich von Pfaffenhofen a. d. Ilm. Die Entfernung ins südöstlich gelegene Freising beträgt ca. 19 km Luftlinie. Aichach im Westen ist ca. 28 km Luftlinie entfernt. Nach Ingolstadt im Norden sind es ca. 34 km Luftlinie. Nach München im Süden beträgt die Entfernung ca. 37 km Luftlinie.

Die Gemeinde ist verkehrstechnisch über die Staatsstraße St 2045, die Bundesstraße B 13 und die Autobahn A 9 mit den Anschlussstellen Pfaffenhofen und Allershausen, jeweils ca. 8 km Luftlinie entfernt, sowohl an das regionale als auch an das überregionale Verkehrsnetz gut angebunden. Der Bahnhof Reichertshausen liegt auf der Schnellfahrstrecke Nürnberg-Ingolstadt-München, in ca. 600 m Luftlinie Entfernung im Nordosten, mit stündlichen Anschlüssen an eine Regionalbahn. In ca. 22 km Luftlinie Entfernung befindet sich der Verkehrsflughafen „Franz-Josef-Strauß“ in München.

Reichertshausen verfügt über durchschnittliche Infrastruktureinrichtungen. Es sind Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs vorhanden. Spezielle Fachgeschäfte sind u. a. in Ingolstadt und Pfaffenhofen a. d. Ilm vorhanden. In Reichertshausen gibt es eine Volksschule (Grund- und Mittelschule) und im Ortsteil Steinkirchen eine Grundschule. Weiter sind zwei Kindergärten, eine Kinderkrippe und ein Kinderhaus für Krippen- und Kindergartenkinder vorhanden. Die nächstgelegenen Krankenhäuser befinden sich in Pfaffenhofen a. d. Ilm.

An Freizeitmöglichkeiten sind u. a. zahlreiche Sportanlagen und -einrichtungen, Rad- und Wanderwege, vielfältige Vereine, diverse Sehenswürdigkeiten, wie z. B. das Wasserschloss Reichertshausen, vorhanden.

Das Grundstück liegt ca. 5 km südwestlich des Hauptortes im Ortsteil Steinkirchen und dort ca. in der nordwestlichen Ortsmitte am Leitweg, einer mäßig befahrenen Anwohnerstraße. Steinkirchen ist über die Staatsstraße 2337 mit dem Hauptort verbunden. Die umgebende Bebauung stellt sich überwiegend als Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern dar. Weiterhin befinden sich im westlichen Verlauf größere landwirtschaftlich genutzte Feldgrundstücke. Im Süden befindet sich in ca. 270 m Luftlinie Entfernung die Pfarrkirche St. Anna. Die Ilm verläuft von Osten nach Südwesten, in ca. 370 m Luftlinie Entfernung.

Gesamteinschätzung der Lage:

Das Grundstück befindet sich in guter Wohnlage von Reichertshausen, im Ortsteil Steinkirchen.

(Quelle: www.wohnlagenkarte.de)



6 Beschreibung des Grundstücks

Bei dem Ortstermin war niemand anwesend. Die nachfolgenden Ausführungen basieren demnach auf Basis der Aktenlage, der von außen einsehbaren Grundstücksteile und der Sichtung von öffentlichem Grund aus und haben somit nicht den Status der Vollständigkeit bzw. des Abschließenden.

Das Grundstück grenzt im Nordwesten an den Leitweg, über welchen auch die Erschließung stattfindet, an. An den übrigen Grundstücksgrenzen wird das Grundstück von bebauten Nachbargrundstücken abgegrenzt.

Laut Grundbuch hat das Grundstück, Flurstück Nr. 246/20, einen Flächeninhalt von 752 m².

Das Grundstück hat einen rechteckigen Grundstückszuschnitt. Die mittlere Grundstückstiefe auf der Nordost-/Südwestachse beträgt ca. 27 m und auf der Südost-/Nordwestachse ca. 28 m.

Das Grundstück stellt sich hanglagig, von Nordwesten nach Südosten abfallend, mit einer Höhendifferenz von ca. 5 m dar.

Auf dem Grundstück wurde im Nordwesten ein Einfamilienhaus mit im Südwesten angebauter Doppelgarage, in Grenzbebauung zum südwestlichen Nachbargrundstück errichtet.

Das Grundstück wird im Nordwesten vom Gehweg der Straße Leitweg aus, im Bereich der Garagenzufahrt, offen erschlossen. Die weitere Abgrenzung entlang der Straße erfolgt über eine Betonsockelmauer mit darauf befindlichem Holzzaun mit vertikalen Holzlatten.

Der Vorplatz vor der Doppelgarage ist in Waschbeton versiegelt. Rechtsseitig der Zufahrt zur Doppelgarage ist in das Mauerwerk und das auskragende Satteldach ein Abstellplatz für Mülltonnen hinter einer Metallklappe integriert.

An der Mauer zum südwestlichen Nachbargrundstück ist rechtsseitig des Garagentores eine vertikale massive Rissbildung vorhanden.

Zwischen dem Hauseingangsbereich und Vorplatzbereich der Doppelgarage ist ein Holzzaun mit Metallstreben als Abgrenzung vorhanden. An dem Holzzaun ist ein Briefkasten angebracht.

Der weitere Vorplatz vor dem Hauseingang ist großflächig mit Waschbeton versiegelt. Im Fußbodenbereich befindet sich ein Wasserablauf. Entlang der Nordwestfassade ist eine Zuwegung, in Waschbeton ausgeführt, mit Außentreppe und fünf Stufen vorhanden. Der übrige Außenbereich ist mit einem Pflanzbeet mit Busch- und Pflanzwerk und kleineren Bäumen begrünt.

Der nordöstliche Grundstücksbereich ist aufgrund der Hanglage mit einer Außentreppe mit sechs Stufen, in Waschbeton ausgeführt, und einer umlaufenden Zuwegung in Waschbeton ausgeführt. Rechts- und linksseitig der Zuwegung befinden sich Pflanzbeete.



Der weitergehende östliche Grundstücksbereich stellt sich hanglagig dar. Soweit von außen erkennbar, ist der südöstliche Grundstücksbereich mit Rasen begrünt.

Die Abgrenzung zu dem nordöstlichen Nachbargrundstück erfolgt über einen Maschendrahtzaun.

Die Abgrenzung zum südwestlichen Nachbargrundstück erfolgt über die Grenzbebauung der angebauten Garage.

Die Abgrenzung zum südöstlichen Nachbargrundstück erfolgt - soweit von außen erkennbar - teilweise über einen Holzschuttschutzzaun.

Gesamteindruck des Grundstücks:

Das Grundstück stellt sich in einem insgesamt zweckmäßigen, jedoch teilweise vernachlässigten und ungepflegten Gesamtzustand dar. Weiter kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage getroffen werden.



7 Beschreibung der Gebäude

Allgemein

Bei dem Ortstermin war niemand anwesend. Die nachfolgenden Ausführungen basieren demnach auf Basis der Aktenlage, der von außen einsehbaren Gebäudeteile und der Sichtung von öffentlichem Grund aus und haben somit nicht den Status der Vollständigkeit bzw. des Abschießenden.

Baujahr

Mit E-Mail vom 07.06.2023 wurde von dem Bauamt der Gemeinde Reichertshausen mitgeteilt, dass keine Änderungen zu den im Jahr 2021 erteilten Antworten bekannt sind.

Von dem Bauamt der Gemeinde Reichertshausen wurde mit Schreiben vom 09.06.2021 die Bauakte aus dem Jahr 1976 (Bauverzeichnis Nr. 31/602 BV W 63/76) übermittelt.

Demnach wurde dem Bauvorhaben zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage mit Bescheid vom 17.02.1976 die bauaufsichtliche Genehmigung erteilt.

7.1 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Das Wohnhaus wurde - laut Planunterlagen - in Split-Level-Bauweise, massiv ausgeführt mit jeweils zwei Ebenen im Unter-/Hanggeschoss, Erdgeschoss sowie Dachgeschoss errichtet. Es ist ein Satteldach vorhanden, Eindeckung in Pfannen.

Aufgrund der Hanglage stellen sich die Ebenen des Unter-/Hanggeschosses im Nordwesten als Kellergeschoss und im Südosten als Erdgeschoss ausgeführt dar. Die Ebenen des Erd- und Dachgeschosses stellen sich somit im Nordwesten als Erd- und Dachgeschoss und im Südosten als Ober- und Dachgeschoss ausgeführt dar.

Die Fassaden sind verputzt und gestrichen, Strukturputz. Der Nordostgiebel ist teilweise mit Holz verkleidet bzw. im Bereich des Balkons vollständig mit Holz verkleidet.

Das Einfamilienhaus wird an der Nordwestfassade über eine Hauseingangstür, Zarge in Holz mit Drahtglasoberlicht und rechts- und linksseitig feststehenden Holz-Isolierdrahtglaselementen, Blatt in Holz mit Drahtglaseinlage, begangen.

Linksseitig der Hauseingangstür ist eine Klingel vorhanden.

Vor der Hauseingangstür befindet sich ein zweistufiges Treppenpodest, in Naturstein ausgeführt. In der ersten Stufe ist ein Rost integriert.

Der Hauseingangsbereich ist leicht in den Baukörper zurückversetzt und stellt sich durch das auskragende Satteldach überdacht dar.



Die Außenjalousien sind heruntergelassen.

Gesamteindruck des Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung:

Das Einfamilienhaus stellt sich von außen in einem insgesamt baujahrestypischen Gesamtzustand dar. Weiter kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage getroffen werden.

7.2 Doppelgarage

Die Doppelgarage wurde - laut Planunterlagen - in Massivbauweise, eingeschossig, mit Satteldach, Eindeckung in Pfannen, an das Wohnhaus im Südwesten angebaut, errichtet.

Die Fassaden sind verputzt und gestrichen.

Die Garage wird im Nordwesten von der Garagenzufahrt aus über ein Garagentor, in Metall-Holzkonstruktion erschlossen.

Gesamteindruck der Doppelgarage:

Die Doppelgarage stellt sich in einem nutzungstypischen und zweckmäßigen Gesamtzustand dar. Weiter kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage getroffen werden.



8 Flächenangaben und -berechnungen

Die nachfolgend aufgeführte Bruttogrundfläche und die Wohn- und Nutzflächen (nach WoFIV) wurden aus den vom Bauamt der Gemeinde Reichertshofen übermittelten Baueingabeplänen, welche sich überwiegend bemaßt darstellen und aus der vorliegenden Flächenberechnung entnommen und anhand der vorliegenden amtlichen Flurkarte auf Plausibilität überprüft. Nicht dargestellte Einzelwerte wurden entsprechend heraus gemessen bzw. schlüssig ergänzt. Die vorliegenden Flächenberechnungen stimmen hinreichend mit der durchgeführten Flächenberechnung überein.

Eine Überprüfung der Grunddaten des Planmaterials konnte vom Sachverständigen aufgrund der Nichtzugänglichkeit nicht vorgenommen werden, hier wurde dessen Richtigkeit unterstellt.

Es wird somit explizit darauf hingewiesen, dass aufgrund des Entnahmeprozedere und der Nichtzugänglichkeit Abweichungen zur Ist-Situation gegeben sein können. Vom Sachverständigen kann somit für die abschließende Richtigkeit der Maßdaten keine Gewähr übernommen werden.



8.1 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Bruttogrundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Bruttogrundfläche			
Unter-/Hanggeschoss	1,400 m x	6,000 m	
	3,500 m x	8,600 m	
	3,300 m x	1,500 m	
	6,500 m x	11,500 m	
	11,100 m x	1,550 m	
	7,800 m x	1,350 m	
	7,450 m x	1,300 m	
	5,400 m x	4,150 m	
	2,250 m x	1,900 m	182,31 m ²
	1,500 m x	6,000 m	
Erdgeschoss	3,600 m x	8,800 m	
	3,200 m x	12,500 m	
	1,700 m x	11,000 m	
	2,700 m x	10,500 m	
	-1,700 m x	3,000 m / 2	
	3,700 m x	8,000 m	
	-0,700 m x	1,300 m / 2	398,77 m ²
Dachgeschoss	1,500 m x	4,600 m	
	4,000 m x	7,300 m	
	7,150 m x	6,000 m	
	3,100 m x	8,100 m	
	0,900 m x	7,450 m	110,82 m ²
Bruttogrundfläche			691,90 m ²

**Nutzfläche**

Unter-/Hanggeschoss			
<u>Ebene I</u>			
Schimmbecken	5,100 m x 4,300 m		
	2,100 m x 3,350 m		
	-0,200 m x 0,350 m		
	1,800 m x 1,150 m		30,97 m²
Vorraum	1,650 m x 1,150 m		1,90 m²
Geräte	1,850 m x 1,650 m		3,05 m²
Öltank	5,200 m x 3,700 m		19,24 m²
			<u>55,16 m²</u>
<u>Ebene II</u>			
Keller	4,400 m x 1,300 m		5,72 m²
Heizung	2,500 m x 3,400 m		8,50 m²
Vorrat	2,400 m x 3,400 m		8,16 m²
Keller	2,500 m x 4,750 m		
	1,100 m x 0,600 m		12,54 m²
Keller	3,150 m x 2,950 m		9,29 m²
			<u>44,21 m²</u>
			99,37 m²
abzgl. Putz	3%		<u>-2,98 m²</u>
Nutzfläche netto			96,39 m²
Nutzfläche gesamt gerundet			<u>96,00 m²</u>

Wohnfläche

Unter-/Hanggeschoss			
<u>Ebene I - Einliegerwohnung</u>			
Flur	2,500 m x 1,200 m		3,00 m²
Kochen, Essen, Wohnen, Schlafen	3,150 m x 1,150 m		
	3,400 m x 0,850 m		
	3,550 m x 1,250 m		
	5,300 m x 2,100 m		22,08 m²
Abstellraum	3,550 m x 1,950 m		6,92 m²
Vorraum	2,000 m x 1,950 m		3,90 m²
Dusche	1,950 m x 1,950 m		3,80 m²
			<u>39,70 m²</u>
abzgl. Putz	3%		<u>-1,19 m²</u>
			38,51 m²
Terrasse	3,250 m x 1,300 m / 4		
	3,050 m x 1,900 m / 4		2,51 m²
Wohnfläche netto			41,02 m²
Wohnfläche gesamt gerundet			<u>41,00 m²</u>



Erdgeschoss			
<u>Ebene I</u>			
Windfang	2,700 m x	1,500 m	4,05 m ²
Diele	4,200 m x	1,450 m	
	1,500 m x	0,300 m	
	3,700 m x	2,100 m	14,31 m ²
WC	1,100 m x	1,400 m	1,54 m ²
Kochen	3,400 m x	2,850 m	9,69 m ²
Essen	3,400 m x	3,250 m	
	2,900 m x	1,100 m	14,24 m ²
Wohnen	7,300 m x	1,700 m	
	6,200 m x	3,000 m	31,01 m ²
			74,84 m ²
<u>Ebene II</u>			
Flur	3,100 m x	1,850 m	
	1,100 m x	1,100 m	6,95 m ²
Kind	3,100 m x	4,850 m	
	-0,500 m x	0,700 m	14,69 m ²
Eltern	4,400 m x	4,800 m	
	1,100 m x	0,600 m	21,78 m ²
Bad	2,000 m x	3,000 m	6,00 m ²
			49,42 m ²
			124,26 m ²
abzgl. Putz	3%		-3,73 m ²
			120,53 m ²
Balkon (Essen)	2,950 m x	1,950 m / 4	
	3,150 m x	1,350 m / 4	2,50 m ²
Balkon (Wohnen)	2,200 m x	1,300 m / 8	
	2,200 m x	2,700 m / 4	
	1,800 m x	1,000 m / 8	
	0,400 m x	0,850 m / 4	2,15 m ²
Wohnfläche netto			125,18 m ²
Wohnfläche gesamt gerundet			125,00 m ²



Dachgeschoss			
<u>Ebene I</u>			
Speicher	8,100 m x	1,550 m / 2	
	8,100 m x	1,800 m	
	5,700 m x	2,150 m	
	3,500 m x	2,000 m / 2	
	0,600 m x	1,500 m / 2	37,06 m²
			37,06 m²
<u>Ebene II</u>			
Flur	2,800 m x	1,150 m	
	-0,500 m x	0,700 m	2,87 m²
Abstellraum	2,700 m x	1,550 m / 2	
	2,700 m x	0,450 m	3,31 m²
Kind	4,800 m x	1,500 m / 2	
	4,800 m x	1,900 m	
	1,500 m x	0,550 m	
	2,300 m x	1,650 m	
Dusche	2,300 m x	1,600 m / 2	19,18 m²
	1,700 m x	1,400 m	
	1,700 m x	0,450 m / 2	
	1,000 m x	1,100 m / 2	3,31 m²
			28,67 m²
			65,73 m²
abzgl. Putz	3%		-1,97 m²
Wohnfläche netto			63,76 m²
Wohnfläche gesamt gerundet			64,00 m²

Zusammenfassung

Wohnfläche gesamt	
Unter-/Hanggeschoss	41,00 m²
Erdgeschoss	125,00 m²
Dachgeschoss	64,00 m²
Wohnfläche gesamt	230,00 m²

Wohn-/Nutzfläche gesamt	
Unter-/Hanggeschoss	137,00 m²
Erdgeschoss	125,00 m²
Dachgeschoss	64,00 m²
Wohn-/Nutzfläche gesamt	326,00 m²



8.2 Doppelgarage

Bruttogrundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Bruttogrundfläche			
	5,800 m x	2,900 m	
	5,500 m x	3,500 m	
	2,500 m x	1,900 m	40,82 m ²
Bruttogrundfläche			<u>40,82 m²</u>

Nutzfläche

Erdgeschoss			
	5,250 m x	5,900 m	
	2,100 m x	2,000 m	35,18 m ²
abzgl. Putz	3%		<u>-1,06 m²</u>
			34,12 m ²
Nutzfläche netto gerundet			<u>34,00 m²</u>



9 Besondere Sachverhalte

9.1 Allgemein

Unterlagen, welche über die im Gutachten dargestellten hinausgehen, wurden vom Sachverständigen nicht weiter überprüft, evtl. Inhalte wurden somit bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Kontaminationen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Darüber hinaus erfolgten auch keine Untersuchungen hinsichtlich Schädlingsbefalls des Bodens und des Aufwuchses. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten geachtet. Auffälligkeiten waren nicht erkennbar. Dementsprechend wird eine normale, nicht beeinträchtigte und standortübliche Beschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten, auch in der nächsten Umgebung, unterstellt.

9.2 Nichtzugänglichkeit

Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen. Vom Sachverständigen können daher keinerlei detaillierte Angaben über Ausstattung, Zustand, Qualität der Bauausführung, Zweckmäßigkeit der Gestaltung sowie Mängel und Schäden gemacht werden. Die Überprüfung der in den Plänen dargestellten Grundrisse konnte nicht erfolgen.

Die Wertermittlung basiert demnach auf der Aktenlage, den von außen einsehbaren Grundstücks- und Gebäudeteilen und der Sichtung von öffentlichem Grund. Aufgrund der nicht zugelassenen Innenbesichtigung wurde das Gutachten somit auftragsgemäß nach dem äußeren Gesamteindruck erstellt. Es wird explizit darauf hingewiesen, dass dabei mögliche wertbeeinflussende Umstände, die sich durch eine Innenbesichtigung ergeben hätten, nicht zur Berücksichtigung gebracht werden können.

Wird dem Sachverständigen der Zutritt zu den Innenräumen des Beschlagnahmeobjektes verweigert, muss hingenommen werden, dass das Gutachten hinsichtlich des Innenausbaus und der Innenausstattung auf Unterstellungen basiert und damit die Verkehrswertberechnung geschätzt wird.



9.3 Marktgängigkeit / Drittverwendungsfähigkeit

Eine Marktgängigkeit des Objektes ist aufgrund der immobilienwirtschaftlich guten bis sehr guten Nachfragesituation, der Lage, des äußeren Gesamteindrucks und der Objektart als mittel bis gut anzusehen. Im Rahmen der allgemeinen Verkehrsauffassung besteht eine insgesamt durchschnittliche Nachfrage.

Das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung dient vorwiegend dem Zweck des Wohnens. Eine Drittverwendungsfähigkeit ist vorstellbar im Rahmen einer untergeordneten Büronutzung z. B. der Einliegerwohnung im Unter-/Hanggeschoss Ebene I durch finanz- und steuerberatende Berufe (Freiberufler) oder Berufe im Bereich Marketing, Kommunikation, IT oder Design ohne erheblichen Kundenverkehr. Dies auch vor dem Hintergrund, dass der Zugang zur Einliegerwohnung derzeit ausschließlich über das zentrale Treppenhaus des Einfamilienhauses erfolgt.

Die Doppelgarage dient ausschließlich dem Zweck der Unterstellung von Kraftfahrzeugen. Eine Drittverwendungsfähigkeit ist aufgrund der Objektart ausgeschlossen.



10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

10.1 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen können den Wert des begünstigten und den Wert des belasteten Grundstücks beeinflussen sowie Gegenstand einer eigenständigen Wertermittlung sein. Als grundstücksbezogene Rechte und Belastungen kommen insbesondere in Betracht: grundstücksgleiche Rechte, weitere beschränkte dingliche Rechte, Baulasten, grundstücksbezogene gesetzliche Beschränkungen des Eigentums sowie miet-, pacht- und wohnungsrechtliche Bindungen. (§ 46 ImmoWertV)

In Abteilung II des Grundbuchs von Steinkirchen des Amtsgerichts Pfaffenhofen a. d. Ilm, Band 10, Blatt 377, sind folgende Eintragungen dargestellt:

Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	gelöscht
2	4	gelöscht
3	1	Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Ingolstadt, AZ: 4 L 2/17); eingetragen am 08.06.2017.
4	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Ingolstadt, AZ: 4 K 67/20); eingetragen am 27.08.2020.

Aufgrund der Regularien im Zwangsversteigerungsverfahren werden die Eintragungen bei der Ermittlung des Verkehrswertes auftragsgemäß nicht berücksichtigt.



10.2 Reparatur- und Instandhaltungsstau

Bei der Ortsbegehung wurde festgestellt, dass an der Mauer zum südwestlichen Nachbargrundstück rechtsseitig des Garagentores eine vertikale massive Rissbildung vorhanden ist.

Bei der weiteren Betrachtung wird für den Reparatur- und Instandhaltungsstau ein pauschaler Ansatz von geschätzt ca. 1.000,00 € berücksichtigt.

Die Höhe des Ansatzes muss nicht zwingend den tatsächlichen Kosten entsprechen, da im Rahmen der Wertermittlung Kosten zur Mängelbeseitigung im Wesentlichen in der Höhe angesetzt werden, wie sie zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Zustandes bzw. des zeitlichen Status, bezogen auf die Restnutzungsdauer, erforderlich sind. Zudem ist zu berücksichtigen, in welcher Höhe diesen Mängeln aufgrund der Marktsituation im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ein Wert beigemessen wird.

Die im Gutachten vom 23.11.2021 festgestellten Mängel und Schäden konnten aufgrund der Nichtzugänglichkeit und der somit fehlenden Inaugenscheinnahme des Objektes nicht überprüft und somit keiner Berücksichtigung unterworfen werden.

Grundsätzlich sind im Rahmen der Erstattung eines Verkehrswertgutachtens ausschließlich die beim Ortstermin per Inaugenscheinnahme festgestellten Mängel und Schäden zu berücksichtigen und zu werten.

Dieses Verkehrswertgutachten ist kein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt und nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Darüber hinaus erfolgten auch keine Untersuchungen hinsichtlich Schädlingsbefalls und gesundheitsgefährdender Stoffe. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. 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. Bei der Substanzbeschreibung werden eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass - bis auf evtl. festgestellte Mängel - die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz etc.) eingehalten worden sind. Es wird die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen unterstellt. Eine Überprüfung dieser Anlagen fand nicht statt.



11 Zubehör

Hierzu kann aufgrund der Nichtzugänglichkeit keine Aussage getroffen werden.



12 Wertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. (§ 6 Abs. 1 und 4 ImmoWertV)

Vergleichswertverfahren: Das Vergleichswertverfahren ermittelt den Marktwert einer Immobilie aus tatsächlich realisierten Kaufpreisen von anderen Grundstücken, die hinreichend mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind. Hierzu werden Objekte zum Vergleich herangezogen, die auf dem Immobilienmarkt in ausreichender Anzahl mit annähernd ähnlichen oder gleichen Merkmalen ausgestattet sind. Üblicherweise erfolgt die Anwendung des Verfahrens z. B. bei Eigentumswohnungen und Kfz-Stellplätzen. Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Ertragswertverfahren: Das Ertragswertverfahren kommt bei Immobilien zum Tragen, die vorrangig der Renditeerzielung dienen. Es sind somit ertragsrelevante Abläufe ausschlaggebend. Dabei wird der Wert der Immobilie durch Kapitalisierung der dauerhaft erwirtschafteten Reinerträge ermittelt. Dies ist z. B. bei Mehrfamilienhäusern und gewerblich genutzten Objekten der Fall, bei welchen der Ertrag im Vordergrund steht.

Sachwertverfahren: Das Sachwertverfahren wird in der Regel bei nicht am Mietmarkt gehandelten Immobilien angewendet. Dabei bemisst sich der Wert der Immobilie nicht nach den zukünftig dauerhaft erzielbaren Reinerträgen, sondern nach den Herstellungskosten. Eine Umsetzung des Sachwertverfahrens zur Wertfindung ist also bei eigen genutzten Objekten wie z. B. Ein- und Zweifamilienhäusern angezeigt. Der Grundgedanke der Ökonomie hat sekundären Charakter.

Die in den Verfahren dargestellten Anwendungsansätze verstehen sich als Grundtenor und sind entsprechend in den Einzelbetrachtungen zu individualisieren bzw. der jeweiligen Situation anzupassen.

Aufgrund der Nutzbarkeit des Objektes, bei welchem die Eigennutzung im Vordergrund steht, ist der Verkehrswert über das Sachwertverfahren zu ermitteln.

Mit dem „Grundstücksmarktbericht 2020-2022 für den Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm“ wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt, die im Rahmen des Sachwertverfahrens grundsätzlich anzuwenden sind.



Dabei sind die jeweiligen Modellparameter bei jeder Wertermittlung im Sachwertverfahren zu berücksichtigen, um die Modellkonformität zu wahren.

Ob für ein Bewertungsobjekt die vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren angewendet werden können, ergibt sich aus der Beschreibung der Stichprobe zur Ermittlung der Sachwertfaktoren, welche gleichzeitig den Anwendungsbereich darstellt.

Bei den ermittelten Sachwertfaktoren bewegt sich das zu bewertende Wohnhaus mit seinem vorläufigen Sachwert außerhalb des Anwendungsbereiches (> 911.258 €). Da eine Extrapolation über die Tabellenwerte der Sachwertfaktoren nur innerhalb des gültigen Stichprobenbereiches modellkonform möglich ist, können die ermittelten Sachwertfaktoren nur bedingt bzw. unterstützend herangezogen werden.



12.1 Bodenwert

Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. (§ 13 Absatz 2 ImmoWertV)

Um die Modellkonformität (Sachwertfaktoren) im Sachwertverfahren zu wahren, ist der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 zugrunde zu legen.

Das Grundstück, Flurstück Nr. 246/20, hat gemäß Grundbuch eine Größe von 752 m².

Laut den Modellparametern wird von einer marktüblichen Grundstücksgröße nach § 41 ImmoWertV ausgegangen. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes an das Maß der baulichen Nutzung, die Grundstücksgestalt sowie die Topografie und Lage ist gemäß den Modellparametern nicht vorzunehmen.

Die aktuelle Bodenrichtwertliste/-karte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm weist zum Stichtag 01.01.2022 für das Richtwertgebiet 13 Reichertshausen, Gemarkung Steinkirchen, einen Bodenrichtwert von 680,00 €/m² aus.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- Entwicklungszustand: Baureifes Land
- Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: erschließungskostenbeitragsfrei
- Art der Nutzung: Wohnbauflächen

Aufgrund der Modellparameter wird der Bodenrichtwert von 680,00 €/m² in Ansatz gebracht.

Berechnung:

$$752 \text{ m}^2 \times 680,00 \text{ €/m}^2 = 511.360,00 \text{ €}$$

Objektspezifisch angepasster Bodenwert

511.360,00 €



12.2 Sachwert

Um die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm ermittelten Sachwertfaktoren unterstützend bzw. hilfsweise anwenden zu können, ist auf die Modellkonformität im Sachwertverfahren zu achten. (siehe: Grundstücksmarktbericht 2020-2022, Seiten 41 bis 48)

12.2.1 Bruttogrundfläche (BGF)

Die Bruttogrundfläche wurde aus den von dem Bauamt der Gemeinde Reichertshausen übermittelten Baueingabeplänen entnommen und anhand der vorliegenden amtlichen Flurkarte auf Plausibilität überprüft.

Eine Überprüfung dieser Grunddaten durch Kontrollmessungen konnte vom Sachverständigen aufgrund der Nichtzugänglichkeit nicht vorgenommen werden. Hier wurden die Informationen der vorliegenden Unterlagen zugrunde gelegt.

12.2.2 Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden gewöhnlich in Anlehnung an die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) angegebenen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gewählt.

Das Wohnhaus ist entsprechend der Modellparameter (Sachwertfaktoren) gemäß Anlage 4 ImmoWertV wie folgt einzuordnen:

Typ 1.01 - freistehende Einfamilienhäuser
Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut

Typ 1.31 - freistehende Einfamilienhäuser
Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut

Das Wohnhaus wurde in Split-Level-Bauweise mit jeweils zwei Ebenen im Unter-/Hanggeschoss, Erdgeschoss sowie Dachgeschoss errichtet.

Aufgrund der Hanglage stellen sich die Ebenen des Unter-/Hanggeschosses im Nordwesten als Kellergeschoss und im Südosten als Erdgeschoss ausgeführt dar. Die Ebenen des Erd- und Dachgeschosses stellen sich somit im Nordwesten als Erd- und Dachgeschoss und im Südosten als Ober- und Dachgeschoss ausgeführt dar.

Bei der weiteren Betrachtung bildet somit das arithmetische Mittel aus den Typenblättern 1.01 und 1.31 die Grundlage zur Wertfindung.

Gemäß Modellparametern sind Einliegerwohnungen bei allen Gebäudearten und -stellungen möglich.



Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

Nach sachverständiger Würdigung werden den in der Tabelle angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet (gemäß Modellparameter). Eine Mehrfachnennung ist möglich, wenn die verwendeten Bauteile Merkmale mehrerer Standardstufen aufweisen, z. B. im Bereich Fußboden 50 % Teppichbelag und 50 % Parkett.

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0,0	0,4	0,6	0,0	0,0	23%
Dächer	0,0	0,3	0,7	0,0	0,0	15%
Außentüren und Fenster	0,0	0,8	0,2	0,0	0,0	11%
Innenwände und -türen	0,0	0,5	0,5	0,0	0,0	11%
Deckenkonstruktion und Treppen	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	11%
Fußböden	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	5%
Sanitäreinrichtungen	0,0	0,0	0,5	0,5	0,0	9%
Heizung	0,0	0,0	0,8	0,2	0,0	9%
sonstige technische Ausstattung	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	6%

Kostenkennwerte für Gebäudeart 1.01 + 1.31	688 €/m ² BGF	763 €/m ² BGF	878 €/m ² BGF	1.055 €/m ² BGF	1.323 €/m ² BGF
---	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-------------------------------	-------------------------------

	Standardstufe					€/m ² BGF
	1	2	3	4	5	
Außenwände	0 €	70 €	121 €	0 €	0 €	191 €/m ² BGF
Dächer	0 €	34 €	92 €	0 €	0 €	126 €/m ² BGF
Außentüren und Fenster	0 €	67 €	19 €	0 €	0 €	86 €/m ² BGF
Innenwände und -türen	0 €	42 €	48 €	0 €	0 €	90 €/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	0 €	0 €	97 €	0 €	0 €	97 €/m ² BGF
Fußböden	0 €	0 €	44 €	0 €	0 €	44 €/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	0 €	0 €	40 €	47 €	0 €	87 €/m ² BGF
Heizung	0 €	0 €	63 €	19 €	0 €	82 €/m ² BGF
sonstige technische Ausstattung	0 €	46 €	0 €	0 €	0 €	46 €/m ² BGF
Kostenkennwerte (Summe)						849 €/m² BGF

Bei der weiteren Betrachtung wird somit von einer Standardstufe 2,75 und Herstellungskosten von 849,00 €/m² BGF ausgegangen.

Zu berücksichtigende Faktoren:

Baupreisindex (2010 = 100) 2015	1,111
Baupreisindex (2015 = 100) 4. Quartal 2023	1,613

Berechnung:

$$849,00 \text{ €/m}^2 \times 1,111 \times 1,613 = 1.521,44 \text{ €/m}^2$$

Es werden somit für das Wohnhaus durchschnittliche Herstellungskosten von 1.521,44 €/m² BGF in Ansatz gebracht.



12.2.3 Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Gemäß Modellparametern der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Regionalfaktor mit 1,00 in Ansatz zu bringen.

12.2.4 Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

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

Das Wohnhaus wurde ca. 1977 errichtet.

Entsprechend der Modellparameter des Grundstücksmarktberichtes ist unabhängig von der Standardstufe eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (ImmoWertV Anlage 1) in Ansatz zu bringen.

Die Restnutzungsdauer ergibt sich nach den Modellparametern des Grundstücksmarktberichtes aus der Gesamtnutzungsdauer minus Alter des Gebäudes unter Berücksichtigung von Anpassungen bei durchgeführten Modernisierungen, sofern Angaben vorliegen (ImmoWertV Anlage 2).

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Es ergibt sich somit bei einem Alter von 47 Jahren eine Restnutzungsdauer von ca. 33 Jahren und ein Alterswertminderungsfaktor von 0,41.



12.2.5 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Die baulichen Außenanlagen werden mit pauschal 5 % (Modellparameter Sachwertfaktoren) vom vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen angesetzt. Dies entspricht einem Geldwert in Höhe von 21.580,03 €.

Für die sonstigen baulichen Anlagen (Doppelgarage) ist gemäß Modellparametern ein pauschaler Ansatz in Höhe von 20.000,00 € in Ansatz zu bringen.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist somit mit insgesamt 41.580,03 € in Ansatz zu bringen.

12.2.6 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert wird analog Punkt 12.1 mit 511.360,00 € bei der Berechnung eingestellt.

12.2.7 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Der vorläufige Sachwert basiert im Wesentlichen auf einer Kostenbetrachtung. Es hat grundsätzlich eine Überprüfung stattzufinden, ob eine Anpassung an die Marktverhältnisse vorzunehmen ist. Diese Berücksichtigung der aktuellen Marktlage wird durch so genannte Marktanpassungszu- oder -abschläge am vorläufigen Sachwert realisiert.

Es sind vom zuständigen Gutachterausschuss örtliche objektartspezifische Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) heranzuziehen. Von dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm werden Sachwertfaktoren veröffentlicht.

Laut Grundstücksmarktbericht 2020-2022 steht der vorläufige Sachwert in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße. Die von dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm ermittelten Sachwertfaktoren stellen sich bis zu einem maximalen vorläufigen Sachwert von 900.000,00 € wie folgt - auszugsweise - dar:

Grundstücksgröße		700 m ²	800 m ²
vorläufiger Sachwert	760.000,00 €	0,97	0,94
	780.000,00 €	0,95	0,92
	800.000,00 €	0,94	0,91
	820.000,00 €	0,92	0,90
	840.000,00 €	0,91	0,88
	860.000,00 €	0,90	0,87
	880.000,00 €	0,88	0,86
	900.000,00 €	0,87	0,84



Der vorläufige Sachwert von 984.540,61 € des Bewertungsobjektes stellt sich größer als der maximal in Ansatz gebrachte vorläufige Sachwert (900.000,00 €) des Grundstücksmarktberichtes dar.

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2020-2022 ist eine Anwendung der Sachwertfaktoren für Objekte, die außerhalb dieses Bereiches liegen, nur bedingt geeignet. (s. S. 43 Grundstücksmarktbericht 2020-2022).

Unter Berücksichtigung der vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren sowie der Darstellung und des äußeren Gesamteindrucks des Objektes, der positiven Marktsituation sowie der Lage des Objektes, wird bei der weiteren Betrachtung ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von geschätzt ca. 0,85 in Ansatz gebracht, was bei einem marktangepassten vorläufigen Sachwert von 836.859,52 € einem Geldwert von 147.681,09 € entspricht.

12.2.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der Reparatur- und Instandhaltungsstau wird analog Punkt 10.2 mit 1.000,00 € bei der Berechnung eingestellt.



12.2.9 Sachwertberechnung

Berechnung			
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen			
BGF		691,90 m ²	
NHK	x	1.521,44 €/m ²	
Regionalfaktor	x	1,00	
Alterswertminderungsfaktor	x	0,41	
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen			431.600,58 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen			41.580,03 €
Vorläufiger Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen			473.180,61 €
Objektspezifisch angepasster Bodenwert			511.360,00 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks			984.540,61 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	x	0,85	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks			836.859,52 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			-1.000,00 €
Sachwert des Grundstücks			835.859,52 €
Sachwert des Grundstücks gerundet			840.000,00 €



12.3 Verkehrswert

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Wesentlichen anhand des § 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 Grundstückes oder sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

in Verbindung mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Die Wertermittlung für das Bewertungsobjekt sollte sich aufgrund seiner Nutzung, bei welcher der Schwerpunkt der Eigennutzung im Vordergrund steht, grundsätzlich am Sachwert anlehnen.

Der Sachwert wurde mit

840.000,00 € ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das Grundstück

Flurstück Nr. 246/20

Steinkirchen Leitlweg 15,
Wohnhaus, Nebengebäude, Garten zu

752 m²

vorgetragen im Grundbuch von Steinkirchen
des Amtsgerichts Pfaffenhofen a. d. Ilm,
Band 10, Blatt 377,

wird am 02.02.2024 (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) mit **840.000,00 €** geschätzt,
in Worten - achthundertvierzigtausend EURO -.

Ingolstadt, den 05.04.2024





13 Literaturverzeichnis und Rechtsgrundlagen

Verwendete Literatur / Online-Datenbank zur Wertermittlung:

Wertermittler-Portal - Online-Datenbank für Immobilienbewerter
Fachliteratur/Arbeitshilfen/Entscheidungen,
ständig aktualisiert, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und
Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV
Wolfgang Kleiber, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln

ImmoWertV (2021)
Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grund-
stücken, Wolfgang Kleiber, 13. Auflage 2021, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung:

ImmoWertV
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der
für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14.07.2021 (BGBl. I 2021, S. 2805)

ImmoWertA
Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)
(Download: <https://www.bmwsb.bund.de>)

BauGB
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 2017, S. 3634),
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

BayBO
Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S.
588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes
vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023
(GVBl. S. 371)

II. BV
Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung)
vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes
vom 23.11.2007 (BGBl. I 2007, S. 2614)

WoFIV
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I 2003, S. 2346)

Die obige Listung stellt sich als Auszug aus den wesentlichen Werken der Bewertungsliteratur
dar, auf eine umfangreichere Auflistung wird verzichtet.



14 Anlagenverzeichnis

14.1 Anlagenteil

Die in den Anlagen beigefügten Darstellungen sind im Rahmen der elektronischen Datenverarbeitung aufbereitet und für Maßentnahmen nicht geeignet.

- Makrolage..... 1
- Mikrolage..... 2
- Flurkarte 3
- Luftbild..... 4
- Baueingabepläne (Nutzungen können modifiziert sein)5-16

14.2 Bildteil

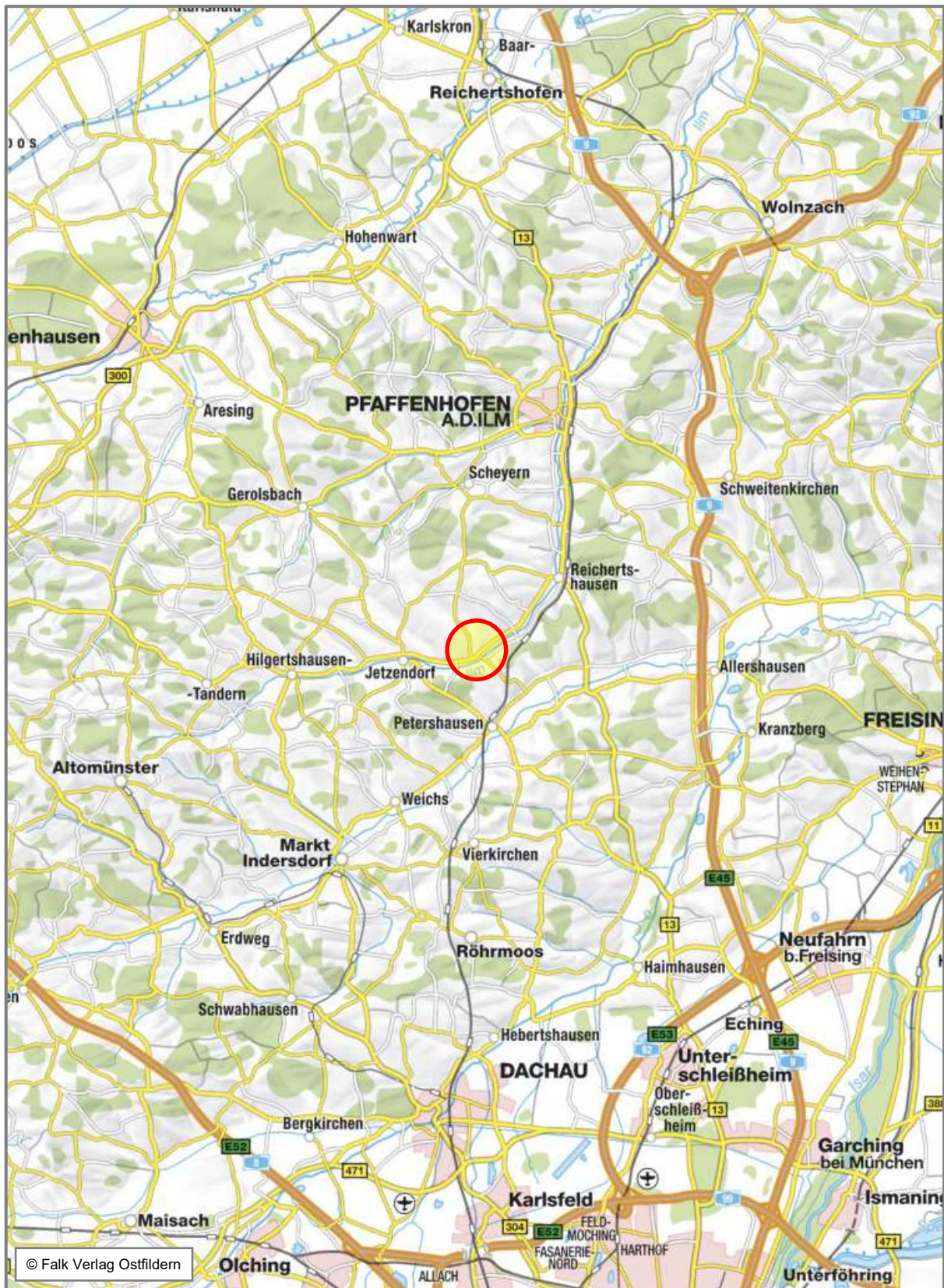
- Bildliche Darstellungen1-2

Ausfertigungs-Nr.: 1353/23

Das Gutachten umfasst 39 Seiten zzgl. Anlagen und wurde in siebenfacher Ausfertigung erstellt, wobei eine beim Sachverständigen verbleibt. Die Urheberrechte sind entsprechend zu wahren. Vervielfältigungen ohne Genehmigung des Verfassers sind nicht gestattet.

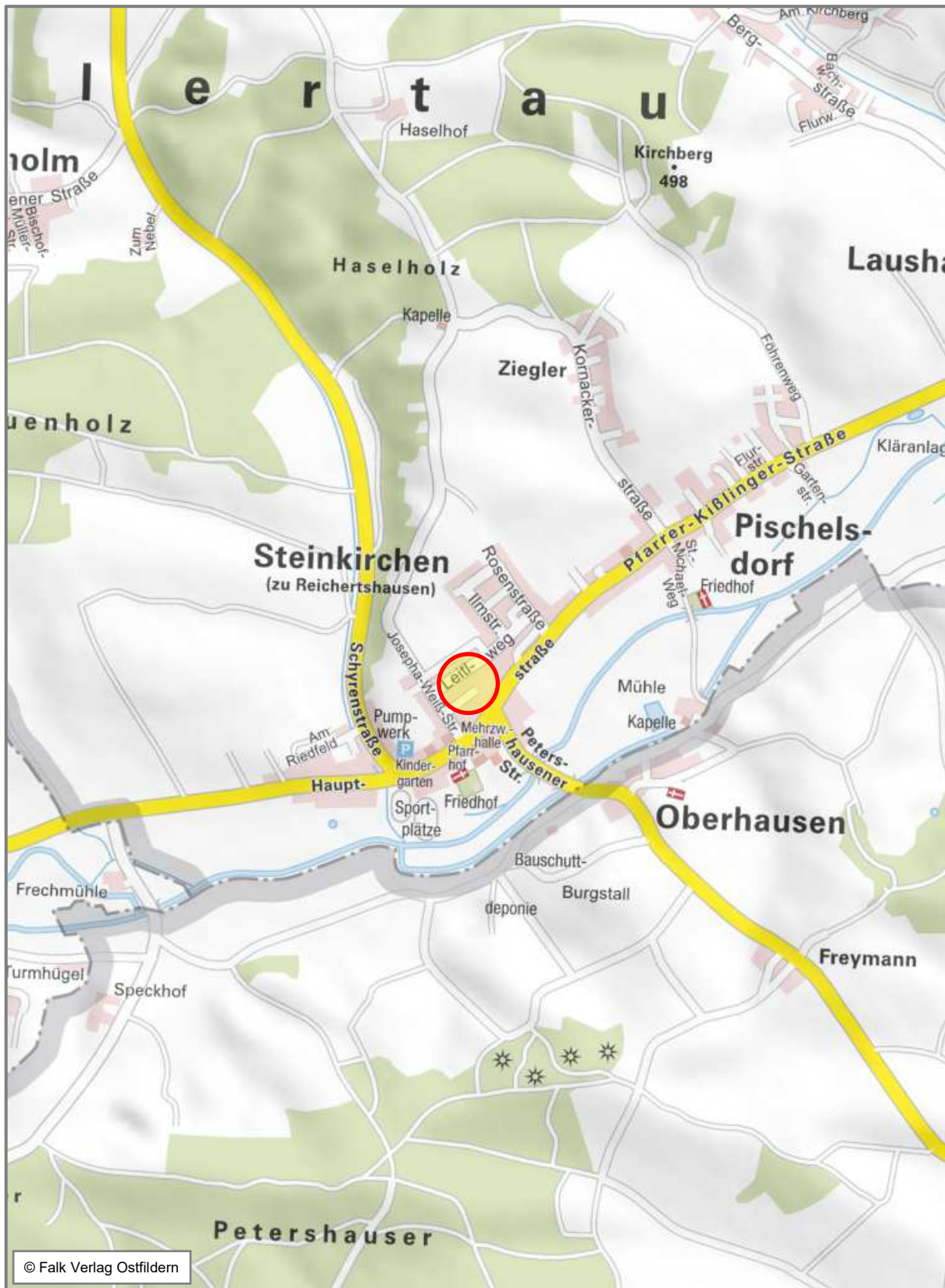


Makrolage



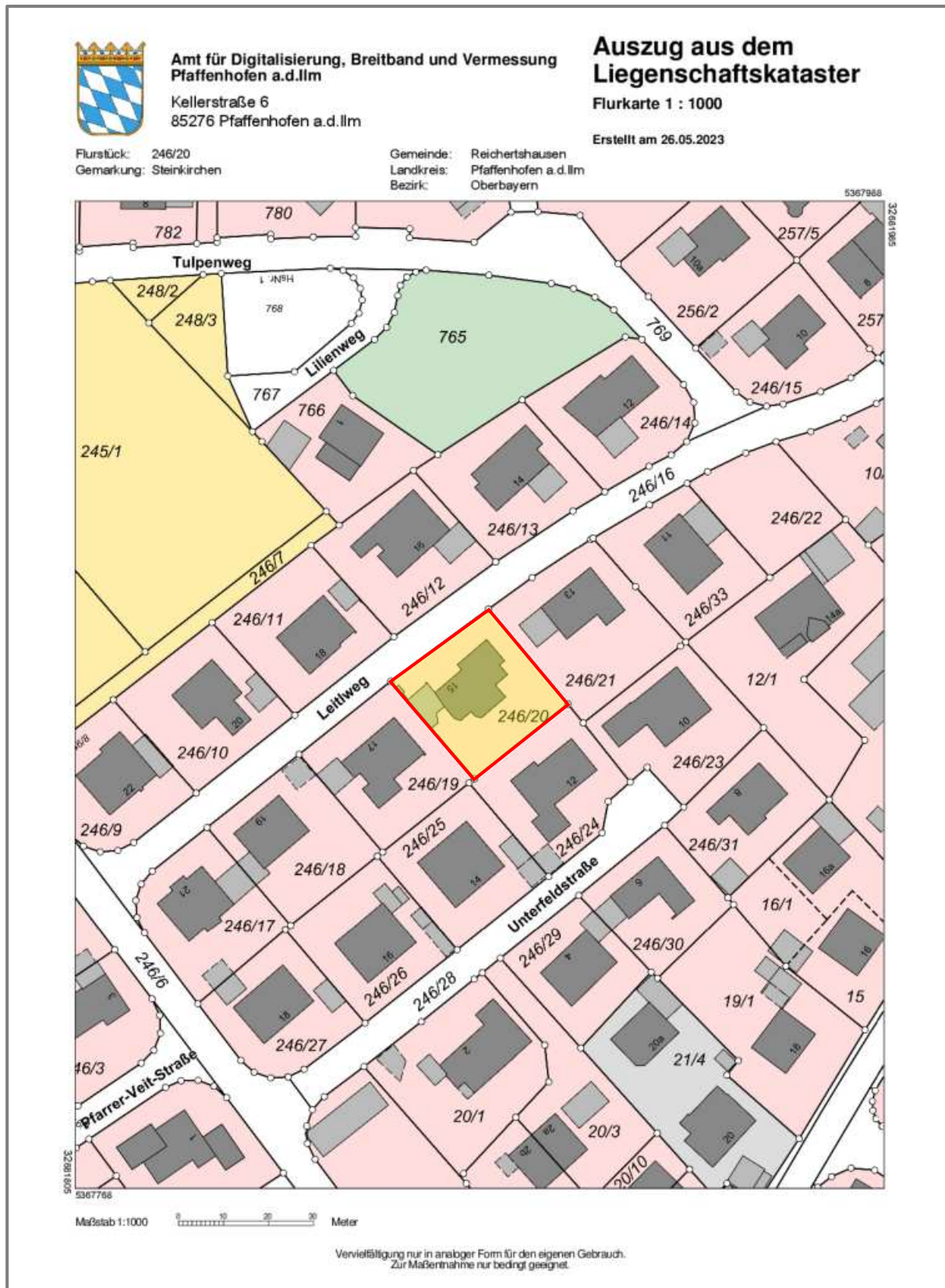


Mikrolage

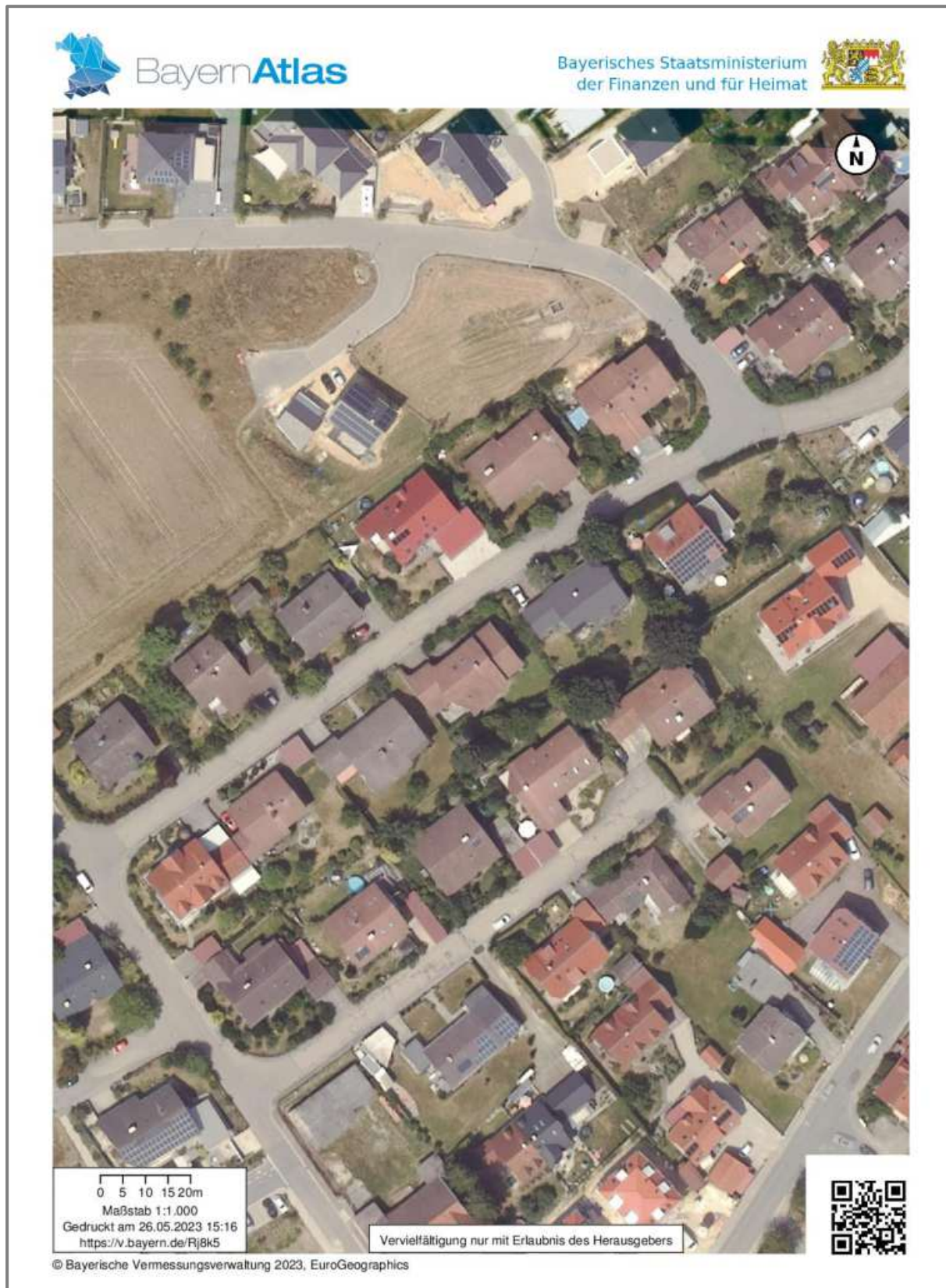




Flurkarte

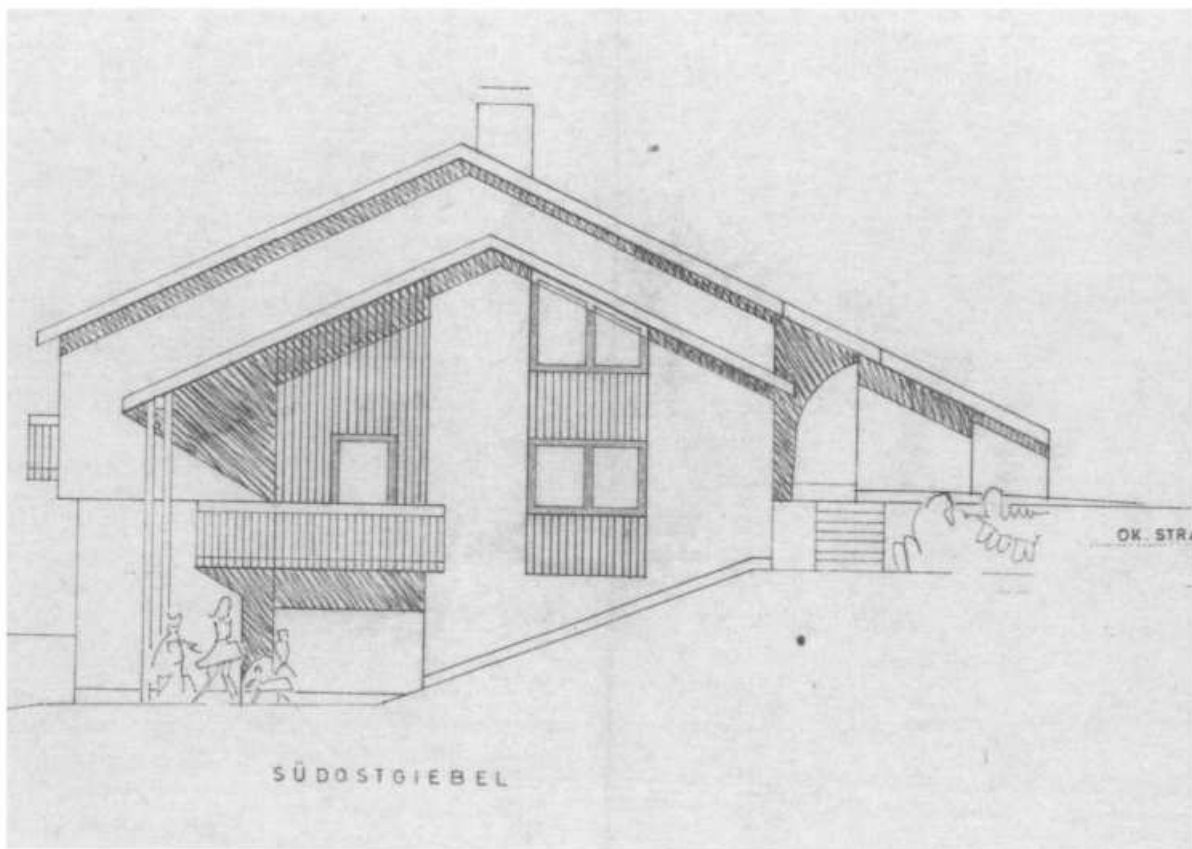


Luftbild

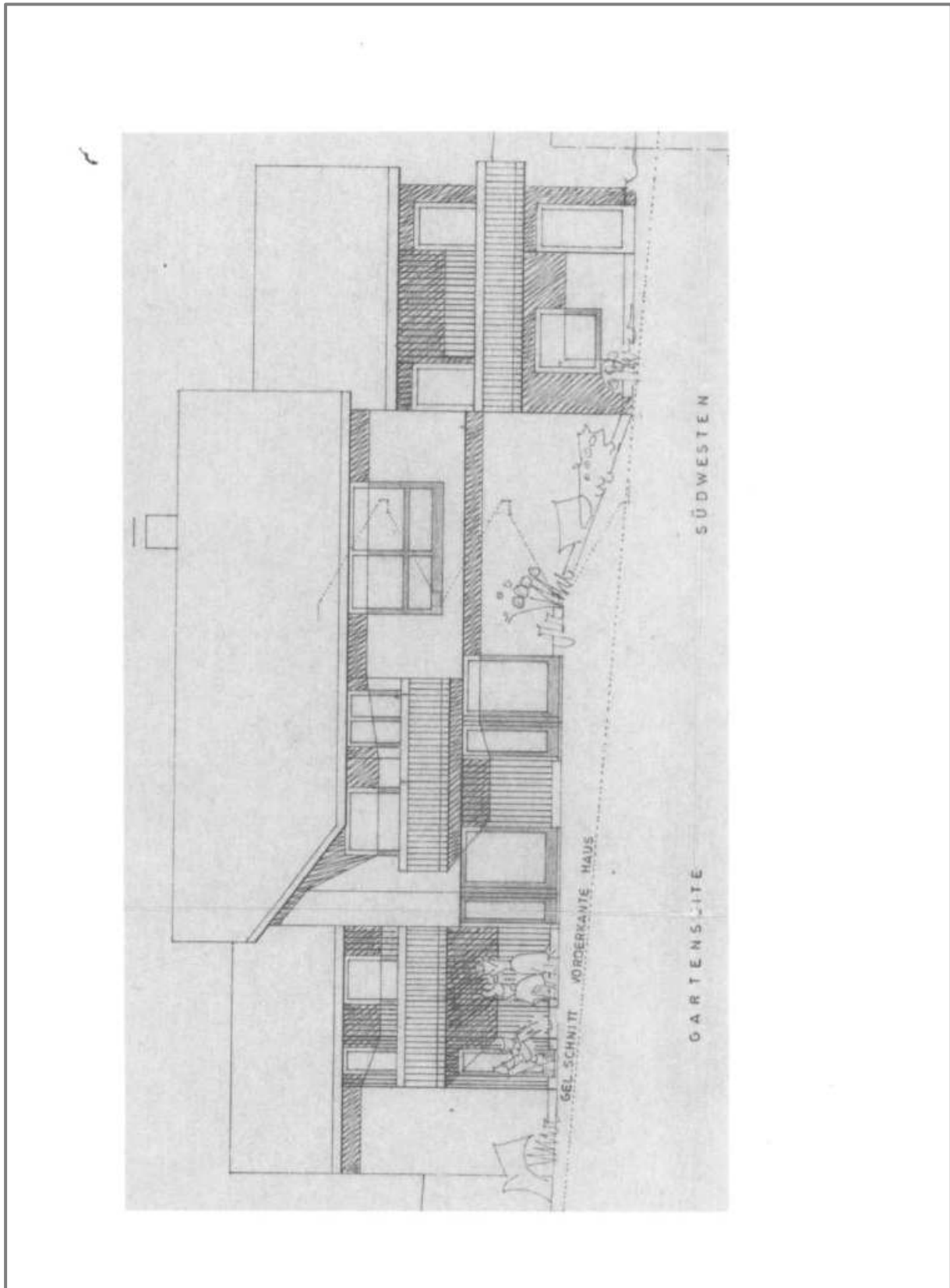




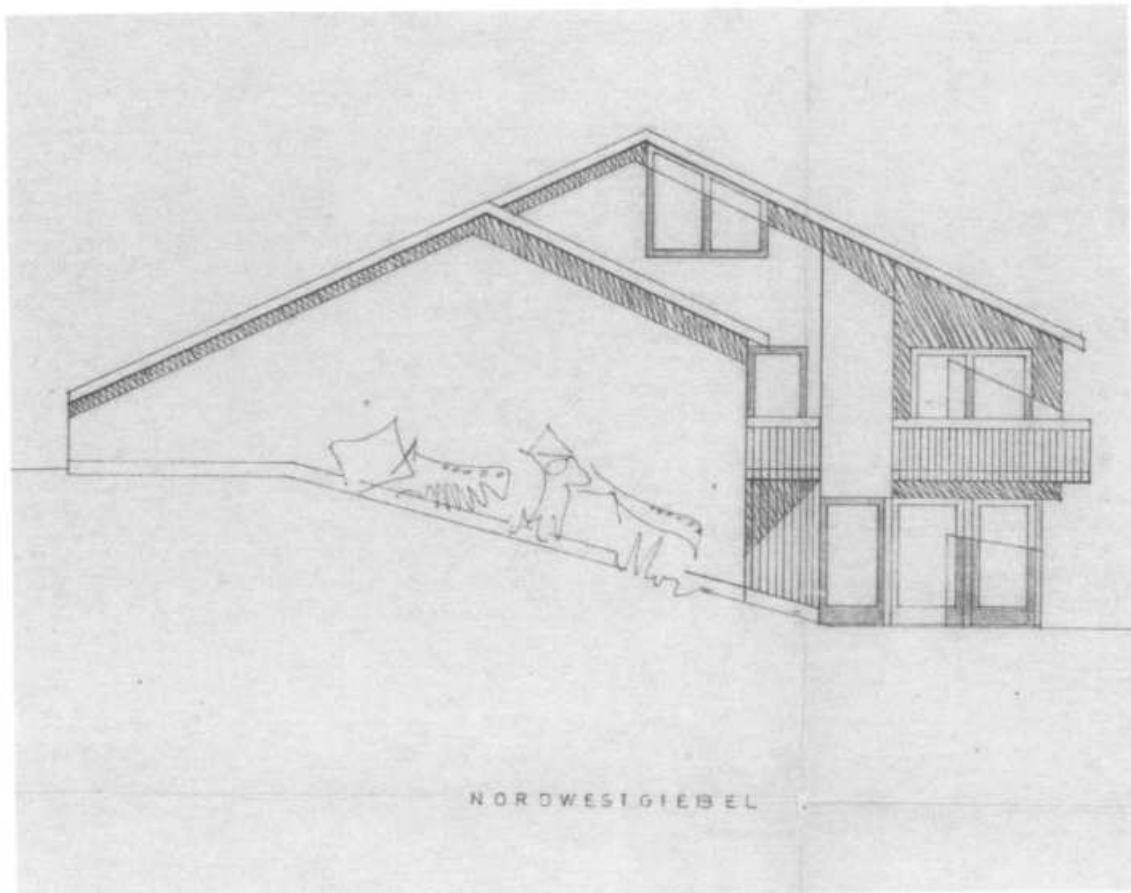
Baueingabepläne
Neubau eines Familienheims aus dem Jahr 1976
Ansichten
Ansicht von Nordosten



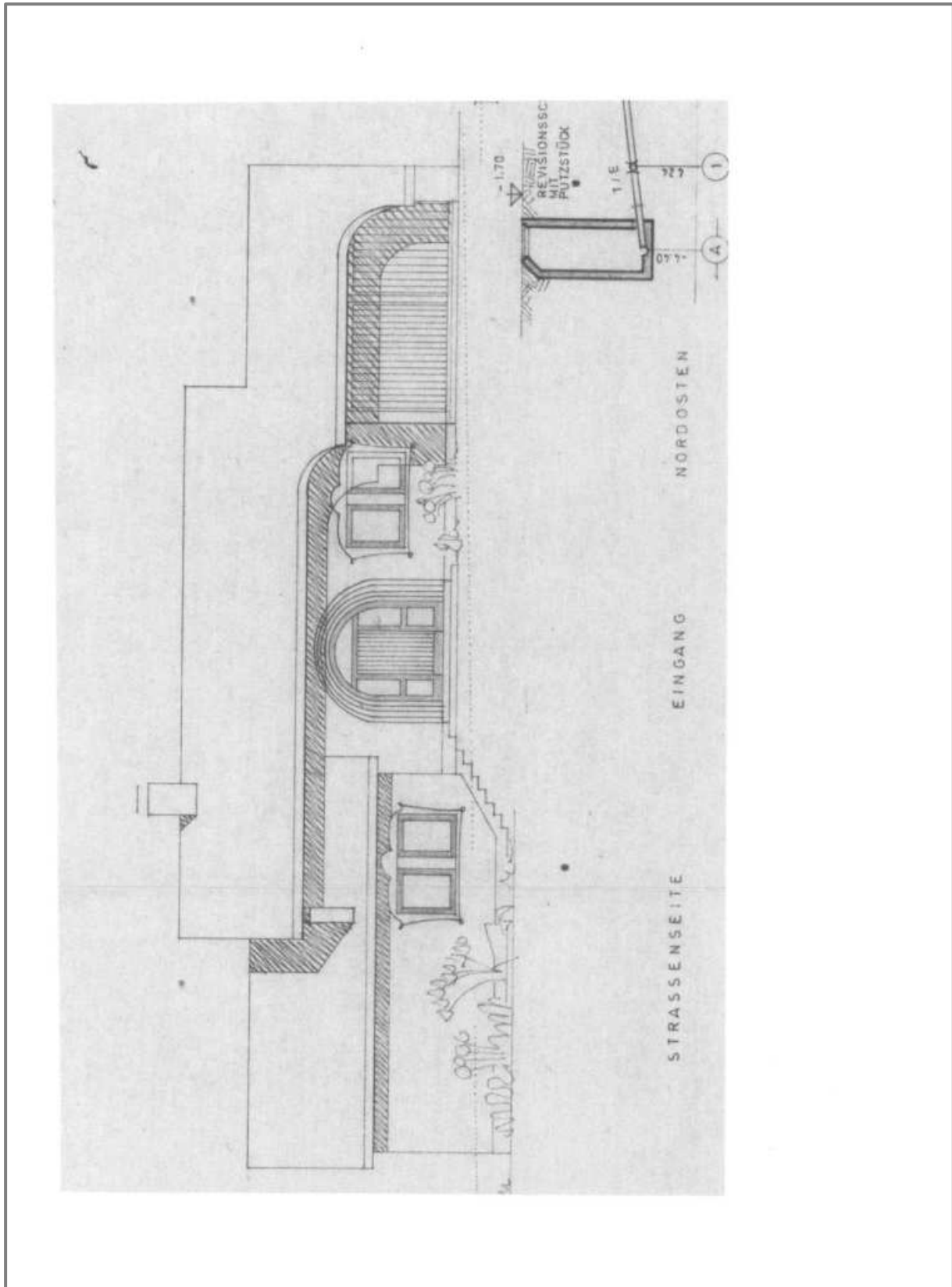
Ansicht von Südosten

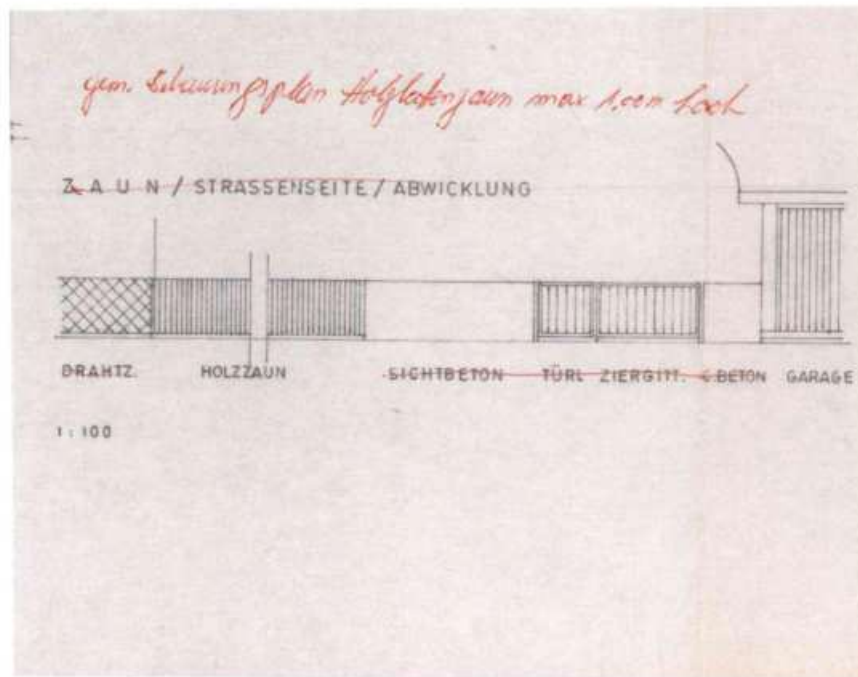


Ansicht von Südwesten

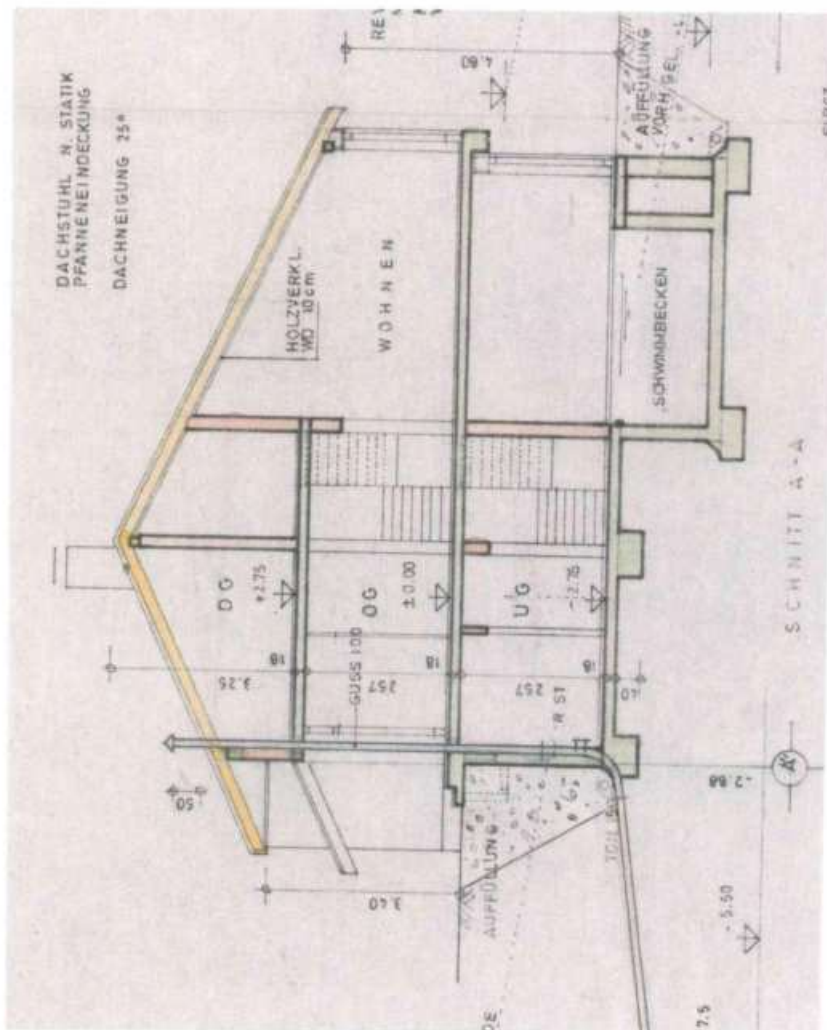


Ansicht von Nordwesten

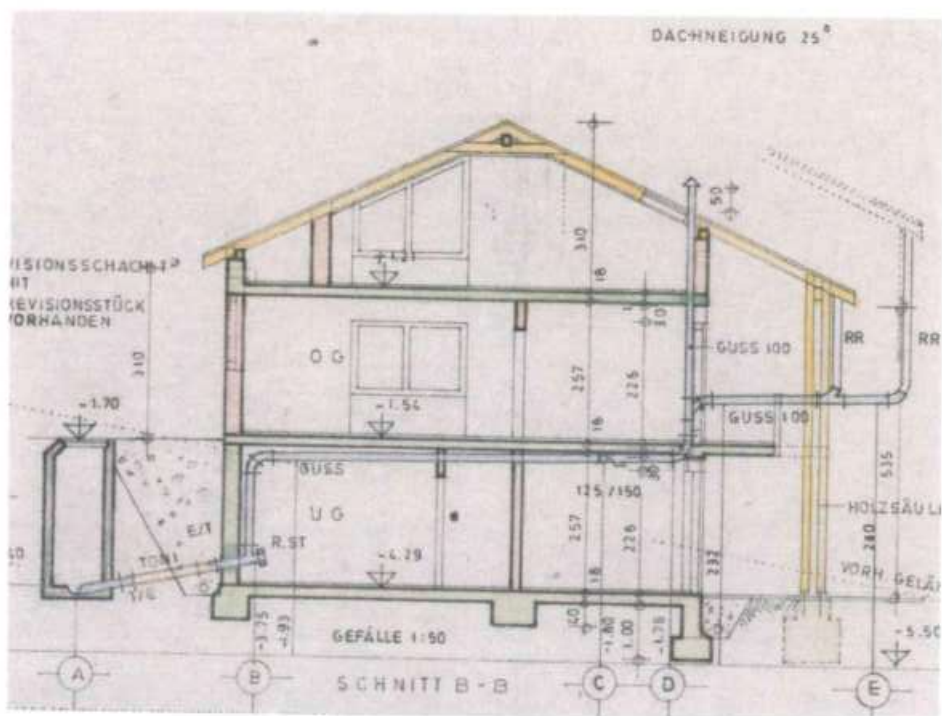




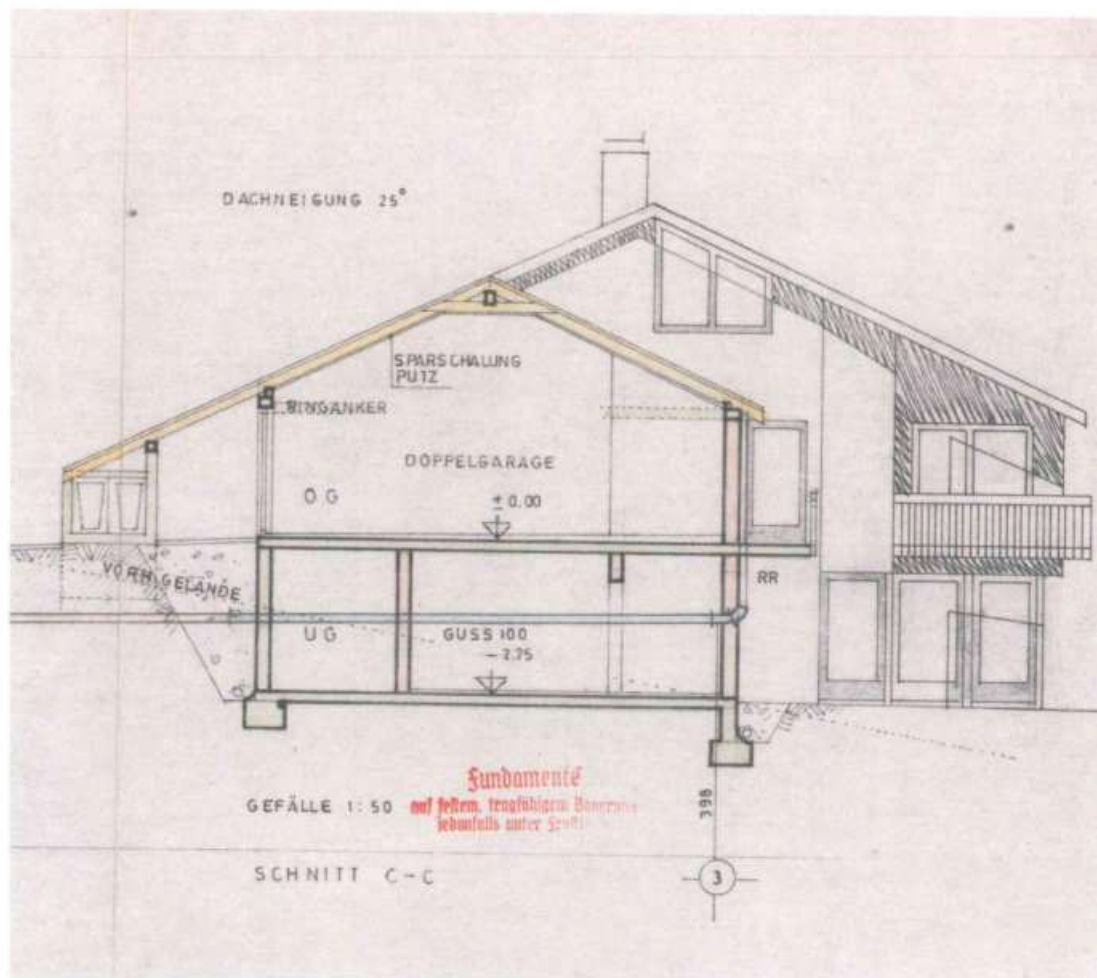
Schnitte Schnitt A-A



Schnitt B-B

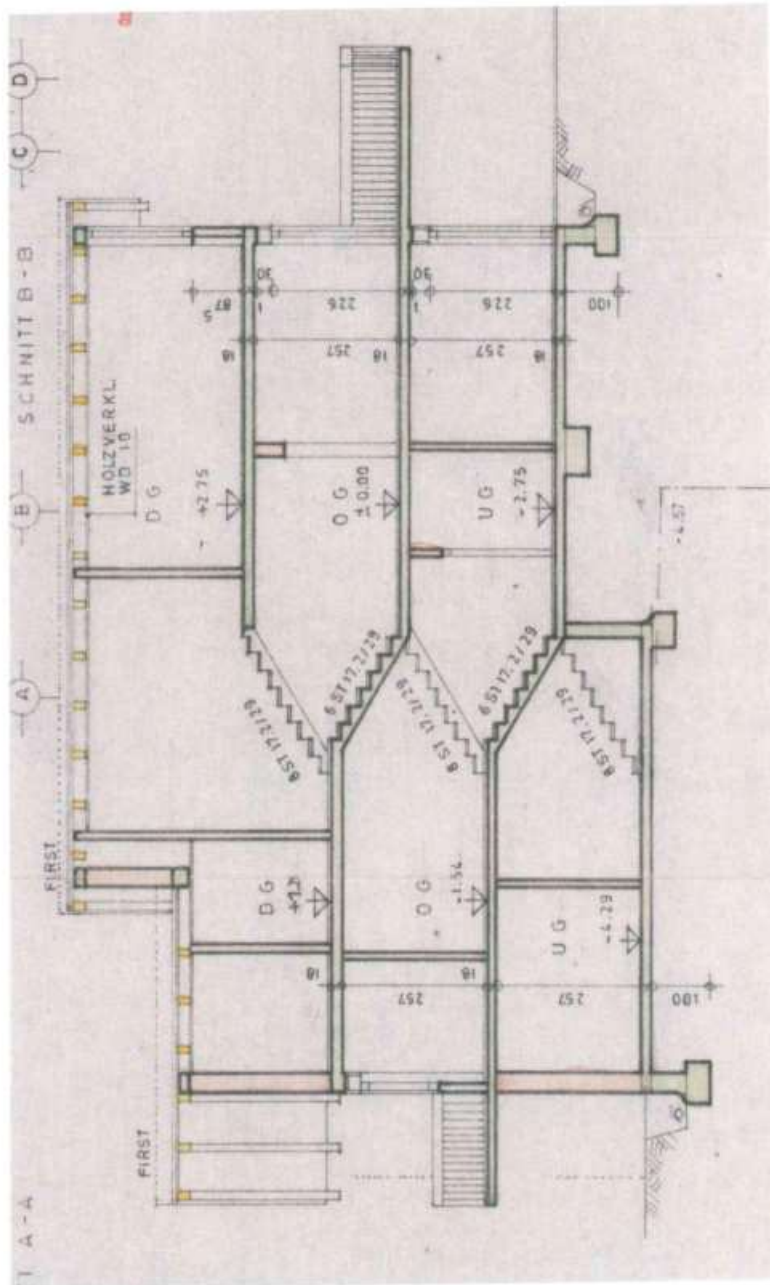


Schnitt C-C

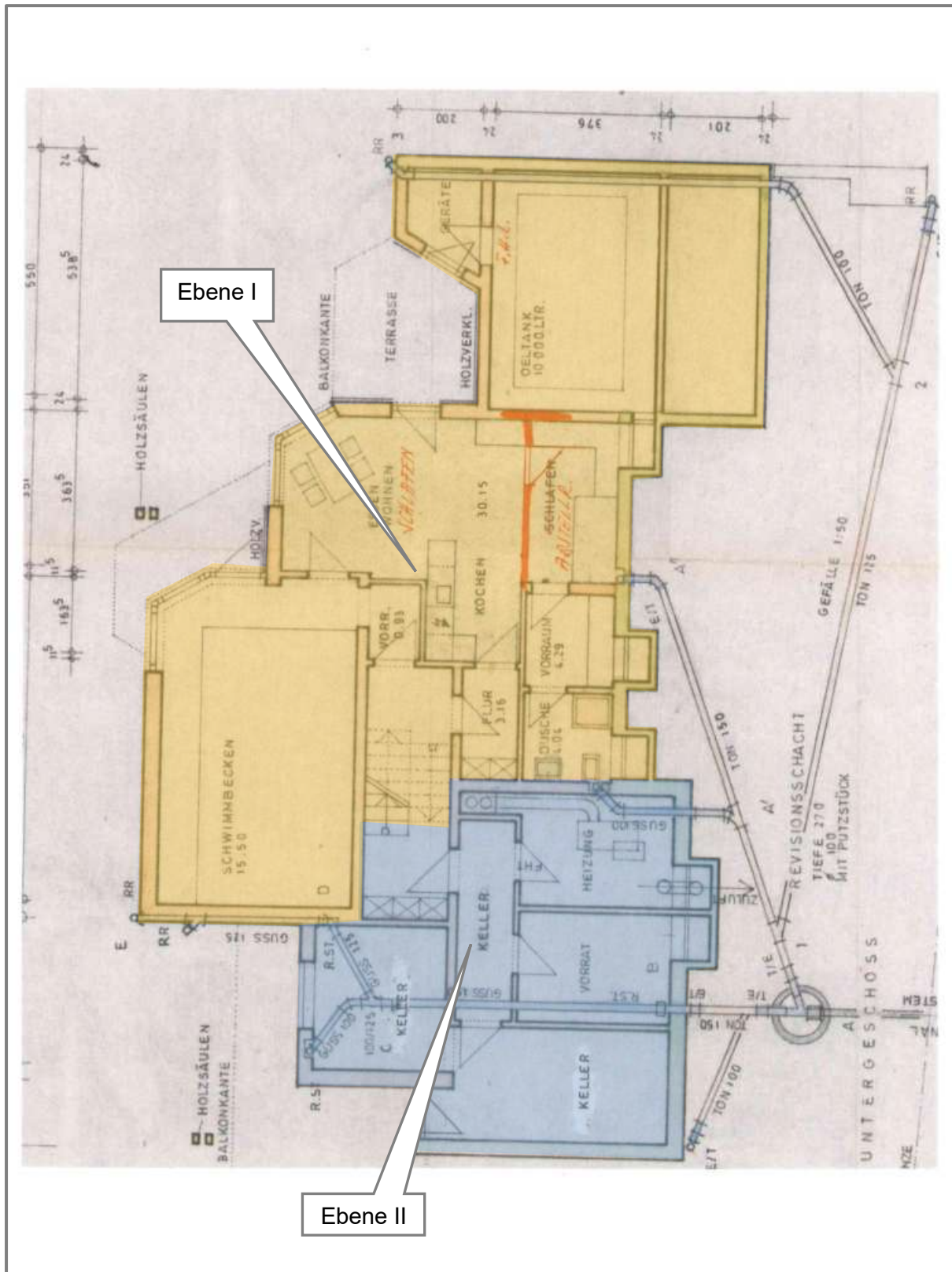




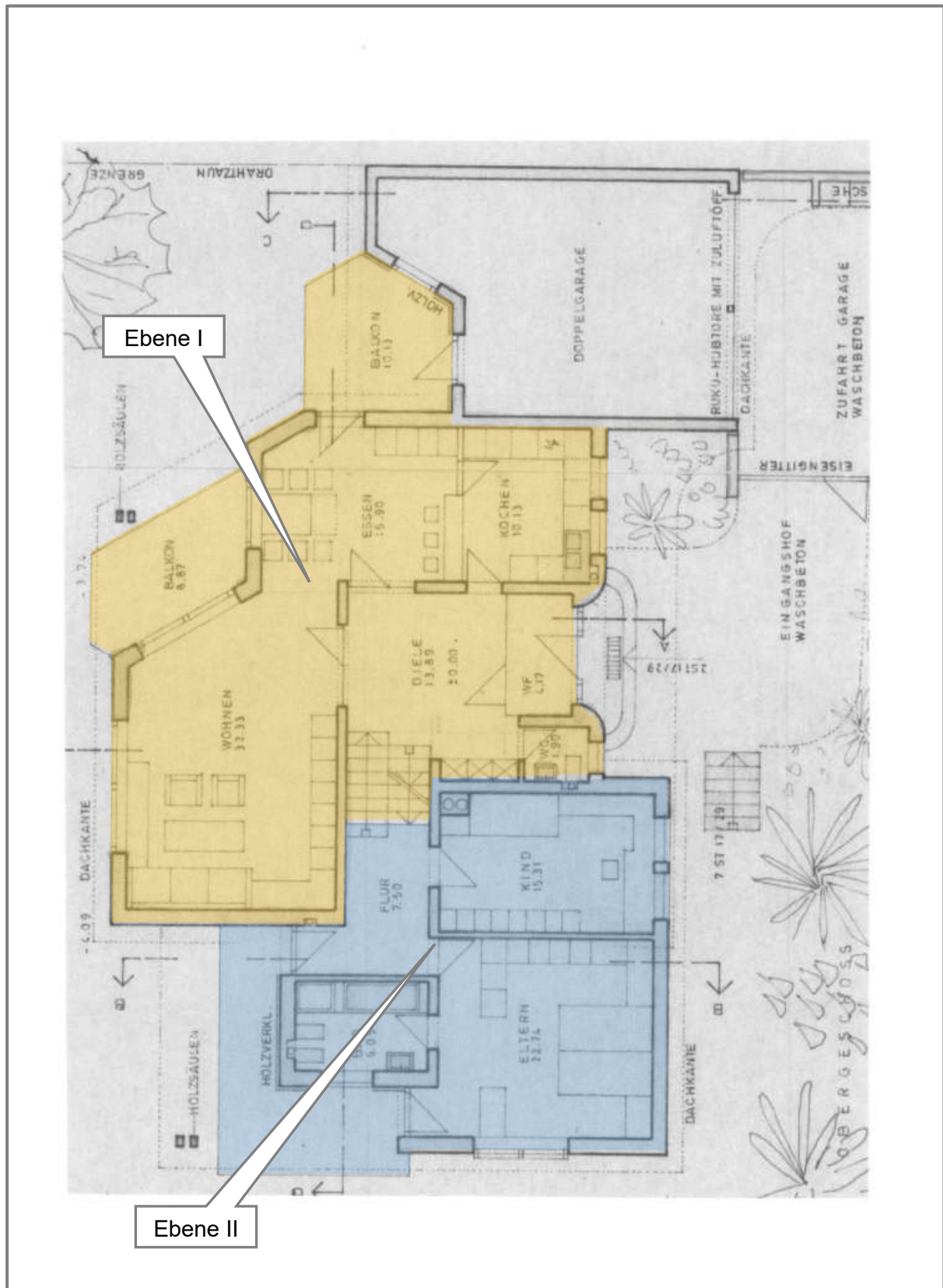
Schnitt D-D



Grundrisse Grundriss Unter-/Hanggeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss





nordwestlicher Grundstücksbereich -
Blick auf die Zuwegung vor der Hauseingangstür Richtung Westen



nordwestlicher Grundstücksbereich - Blick Richtung Nordosten



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Nordwesten