



BlueHill Estate Group Valuation & Advisory GmbH
Dalbergstrasse 2
63739 Aschaffenburg
T +49 (0) 6021 771 2352

Sitz: Aschaffenburg
Amtsgericht Aschaffenburg
HRB: 15328

Maximilian Zöller
M.Sc. - Real Estate Valuation
B.Eng. - Bauingenieurwesen
Zertifizierter Sachverständiger nach DIN EN ISO/IEC
17024 für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken ized Hochschule Anhalt,
KöR – ZIS ized HSA (G)

Professional Member of the Royal Institution of
Chartered Surveyors – MRICS

BlueHill Estate Group | Dalbergstrasse 2 | 63739 Aschaffenburg

Amtsgericht Ingolstadt
Schrannenstraße 3
85049 Ingolstadt



b.v.s.
Sachverständige
Bundesverband öffentlich
bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

2 K 73/23

Aschaffenburg, 30.12.2023

Verkehrswertgutachten

- i.S.d. § 194 BauGB -

Grundbesitz:

Grundbuch von Ernsgaden, Blatt 1289

Flurstück 359/3, Gebäude- und Freifläche, Archweg 36a



Wertermittlungsstichtag: 13.09.2023
Qualitätsstichtag: 13.09.2023

Verkehrswert: 400.000 €

Umfang: 59 Seiten inkl. Anlagen

Ausfertigungen: 5

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	3
2. Grundbuchdaten	7
3. Grundstücksbeschreibung	8
3.1 Lage	8
3.2 Topographie/Größe/Gestalt	10
3.3 Erschließungszustand	11
3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit	11
3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten und tatsächliche Nutzung	12
4. Beschreibung der baulichen Anlagen	14
4.1 Vorbemerkung	14
4.2 Baubeschreibung	14
5. Flächenermittlung	18
5.1 Brutto-Grundfläche (BGF)	18
5.2 Wohn-/Nutzfläche	18
6. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage	20
6.1 Wirtschaftslage in Deutschland	20
6.2 Immobilienmarkt Deutschland	20
6.3 Regionaler Immobilienmarkt	21
7. Wertermittlungsverfahren	22
7.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV	22
7.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	22
8. Bodenwertermittlung	23
9. Sachwertermittlung	26
9.1 Modell des Gutachterausschusses	27
9.2 Ansatz der Wertermittlungsparameter	27
9.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	31
9.4 Berechnung	32
10. Vergleichswertverfahren	34
10.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise	35
10.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen	36
10.3 Berechnung	38
11. Würdigung	40
12. Verkehrswert	41
13. Literaturverzeichnis	42
Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes	43
Anlage 2: Grundrisse / Schnitt	53
Anlage 3: Bruttogrundflächenberechnung nach DIN 277 - 1	55
Anlage 4: Wohn-/Nutzflächenaufstellung	56
Anlage 5: Liegenschaftskarte	57
Anlage 6: Hochwasser-/Starkregengefährdung	58

1. Allgemeine Angaben

Art des Bewertungsobjektes:	Einfamilienhaus
Adresse:	Archweg 36A, 85119 Ernsgaden
Auftraggeber:	Amtsgericht Ingolstadt Schrannenstraße 3 85049 Ingolstadt
Eigentümer:	Anonym
Aktenzeichen:	2 K 73/23
Zweck der Wertermittlung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Auftragsdatum:	10.08.2023
Wertermittlungsstichtag:	13.09.2023
Qualitätsstichtag:	13.09.2023
Wertermittlungsunterlagen:	Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Ingolstadt vom 10.08.2023 Beschluss in der Zwangsversteigerungssache vom 10.08.2023
Vom Sachverständigen eingeholte Auskünfte/ Informationen:	Grundbuchauszug vom 01.09.2023 (zuletzt geändert am 25.07.2023) Liegenschaftskarte (1:1000) vom 31.08.2023 Bodenrichtwertabfrage bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm vom 01.09.2023 Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Pfaffenhofen a.d. Ilm vom 12.10.2023 Grundstücksmarktbericht 2018/2019 für den Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm; Herausgeber: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Pfaffenhofen a.d. Ilm Grundrisse (eigentümerseitig übergeben), ohne Datum Digitale Bauakte seitens des Staatsarchivs München vom 27.11.2023 Altlastenauskunft des Landratsamtes Pfaffenhofen a.d. Ilm vom 18.09.2023 Erschließungsbeitragsauskunft seitens der Verwaltungsgemeinschaft Geisenfeld vom 12.10.2023

Rechtsgrundlagen:

Bürgerliches Gesetzbuch - BGB
(i.d.F. vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.03.2023
(BGBl. 2023 I Nr. 72))

Baugesetzbuch - BauGB
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.
3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom
28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221))

WEG - Wohnungseigentumsgesetz
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S.
34), zuletzt geändert durch Gesetz am 07.11.2022 (BGBl. I S.
1982))

Baunutzungsverordnung - BauNVO
(i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert durch Gesetz am 03.07.202 (BGBl. 2023 I Nr.
176)

Wohnflächenverordnung - WoFlV
(i.d.F. vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346))

DIN 277-1: Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen – Teil
1: Hochbau (i.d.F. vom August 2021)

Gebäudeenergiegesetz –GEG
(i.d.F. vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert
durch Gesetz am 20.07.2022 (BGBl. I S. 1237))

Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021
(i.d.F. vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805))

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungs-
verordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA),
vom 20.09.2023

Hinweis:

Die Bewertung erfolgt grundsätzlich gemäß der Verordnung
über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von
Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
„Immobilienwertermittlungsverordnung 2021“ (ImmoWertV
2021), welche die vorherige ImmoWertV i.d.F. vom 19.05.2010
inkl. Wertermittlungsrichtlinien abgelöst hat. Die Verordnung ist
bei der Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) im Sinne des
§ 194 BauGB sowie bei der Ableitung der erforderlichen Daten
durch die Gutachterausschüsse ab dem 01.01.2022 zwingend
anzuwenden.

Ergänzungen zur ImmoWertV 2021 beinhaltet die Muster-
Anwendungshinweise zur ImmoWertV „ImmoWertV–
Anwendungshinweise - ImmoWertA“, die am 20.09.2023 von
der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz
beschlossen wurde. Die Anwendungshinweise sind von
Gutachterausschüssen verpflichtend umzusetzen, sofern die
jeweilige Landesregierung dies festlegt.

Das Inkrafttreten der neuen und Außerkrafttreten der alten
ImmoWertV hat jedoch keinen Einfluss auf die bestehenden
rechtlichen Regelungen der Bundesländer, die zunächst

ihreseite tätig werden müssen, um die neue Rechtsverordnung – mittels Ausführungsgesetzen und Durchführungsverordnungen, BauGB, Gutachterausschussverordnung etc. – in Landesrecht zu überführen

Die Wertermittlung in vorliegendem Fall erfolgt im Wesentlichen in Anlehnung an die außer Kraft getretene ImmoWertV vom 19.05.2010 sowie die dazugehörigen Wertermittlungsrichtlinien. Dies liegt darin begründet, dass die im Rahmen dieser Wertermittlung herangezogenen Daten des Gutachterausschusses (Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze etc.) auf ebendieser Basis abgeleitet wurden und insofern – im Sinne der Modellkonformität – eine gleichgerichtete Herangehensweise gewählt wurde.

Bewertungsgrundsätze:

Die Wertermittlung wird nach den anerkannten Bewertungsregeln eines Grundstücks-Verkehrswertes durchgeführt.

Der Verkehrswert ist im BauGB § 194 wie folgt definiert:

„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 des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Insofern ist der Verkehrswert zu charakterisieren als objektiver, durchschnittlicher und geschätzter Marktpreis, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zum Bewertungsstichtag erzielbar wäre. Der Verkehrswert ist seinem Wesen nach ein Schätzwert, welcher nicht das Ergebnis eines mathematischen Rechenprozesses sein kann, sondern aus den sorgfältig geschätzten, nachvollziehbaren Bewertungsansätzen nach Plausibilitätserwägungen abgeleitet werden muss.

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag (z.B. allgemeine Wirtschaftssituation, Verhältnisse am Kapitalmarkt, wirtschaftliche und demografische Entwicklung) und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag (z.B. rechtliche Gegebenheiten, tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage) zugrunde zu legen.

Urheberrecht:

Vorliegende Verkehrswertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung des Inhalts bedarf einer schriftlichen Genehmigung des Verfassers.

Datum der Ortsbesichtigung:

13.09.2023 (10:00 Uhr – 11:00 Uhr)

Umfang der Besichtigung:

Im Rahmen des Ortstermins wurde das Wertermittlungsobjekt vollumfänglich besichtigt.

Teilnehmer am Ortstermin:

Antragstellerin inkl. Begleitung
Antragsgegner
Gutachter (Maximilian Zöllner)

Allgemeine Anmerkungen:

Es wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass die Angaben in den zur Verfügung gestellten Unterlagen umfassend, zutreffend und vollständig sind. Eine Überprüfung der Angaben in diesen Unterlagen seitens des Sachverständigen erfolgt im Rahmen der Wertermittlung nur stichprobenartig. Sofern Sachverhalte nicht ausreichend mit Tatsachen belegt waren, wurden angemessene Annahmen getroffen. Sollten sich Unterlagen/Annahmen im Nachhinein als unrichtig herausstellen, behält sich der Auftragnehmer das Recht vor, das Gutachten in einem solchen Fall nachträglich zu korrigieren.

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Objekteigenschaften erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung, der auftraggeberseits vorgelegten Dokumente sowie der Behördenauskünfte.

Feststellungen werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind. Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an gegebenenfalls nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z.B. Untersuchungen hinsichtlich statischer Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische/pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelastete Bauteile und Bodenverunreinigungen) wird explizit ausgeschlossen.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorgaben/Restriktionen (Genehmigungen, Auflagen, Betriebs-erlaubnis etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen erfolgt nicht. Im Rahmen der Wertermittlung werden die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie der Grundstücksnutzung unterstellt.

Da das Gutachten im Zusammenhang mit einer Zwangsversteigerung erstellt wurde, unterbleiben aus Datenschutzgründen jegliche personenbezogenen Angaben, insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffend. Von dem Ausschluss der personenbezogenen Angaben sind sowohl die textlichen Ausführungen als auch die Anlagen des Gutachtens betroffen. Insofern weicht der Umfang – nicht jedoch die Bearbeitungstiefe – des vorliegenden Gutachtens aus Datenschutzgründen von den üblichen Anforderungen an Verkehrswertgutachten ab.

2. Grundbuchdaten

Auszug vom: 01.09.2023
Im Rahmen dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass zwischen dem Datum des vorliegenden Grundbuchauszuges und dem Qualitätsstichtag keine Änderungen vorgenommen wurden.

Amtsgericht: Pfaffenhofen a.d. Ilm

Grundbuchbezirk: Ernsgraden

Grundbuchblatt: 1289

Gemarkung: -

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lage / Wirtschaftsart	Fläche
1		359/3	Gebäude- u. Freifläche, Archweg 36a	443 m ²

Abt. I, Eigentümer: 1.1 Anonym – zu ½
1.2 Anonym – zu ½

Abt. II, Lasten und Beschränkungen: Lfd. Nr. 1: Betreffend lfd. Nr. 1 Am Anteil Abt. I/1.2 der Grundstücke:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet über den ½ Miteigentumsanteil Abt. I/1.2 (Amtsgericht Ingolstadt, AZ: 4 K 68/23); eingetragen am 26.06.2023.

Wertung: keine Wertrelevanz

Lfd. Nr. 2: Betreffend lfd. Nr. 1 der Grundstücke:
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Ingolstadt, AZ: 2 K 73/23); eingetragen am 25.07.2023.

Wertung: keine Wertrelevanz

Abt. III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden: Eintragungen in Abt. III bleiben im Rahmen von Verkehrswertermittlungen unberücksichtigt. Auf eine Darstellung wird verzichtet.

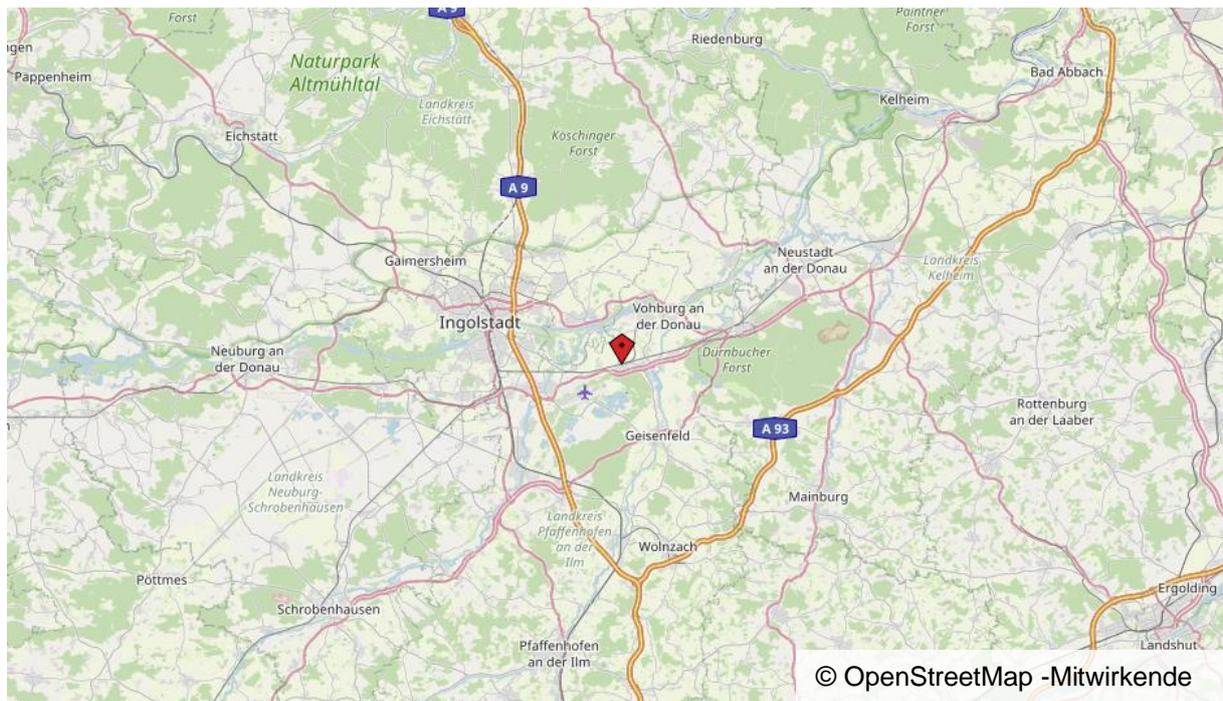
Hinweis zum Bestandsverzeichnis: Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchauszuges, der Liegenschaftskarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die im Gutachten verwendete Flächenangabe des Grundstücks wurde dem vorliegenden Grundbuchauszug entnommen. Diese Angabe besitzt dahingehend keinen öffentlichen Glauben. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Liegenschaftskarte grob überschlägig plausibilisiert.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Makrolage

Bundesland:	Bayern
Landkreis:	Pfaffenhofen an der Ilm
Gemeinde:	Ernsgraden
Einwohnerzahl und Prognose:	1.790 Einwohner, 239 EW/km ² (Stand 31.03.2023) Einwohnerprognose Verbandsgemeinschaft Geisenfeld: positiv, Zuwanderung rd. 17 % zwischen 2020 und 2040, Zukunftsprognose Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm: „hohe Chancen“ (bundesweiter Rang 52 von 400) (gem. Prognos Zukunftsatlas 2022)
Demografietyt / Raumordnung:	9 „Wachsende familiengeprägte ländliche Städte und Gemeinden“ (gem. Wegweiser Kommune für die Verbands- gemeinschaft Geisenfeld)
Umliegende Städte / Gemeinden:	Manching, Großmehring, Vohburg an der Donau, Geisenfeld
Kaufkraftindex:	104,7 (Deutschland = 100)
Arbeitslosenquote:	2,1 % (Kreis Pfaffenhofen a.d. Ilm, Bundesagentur für Arbeit, Stand: 08/2023) 5,8 % (Bundesgebiet Deutschland, Stand: 08/2023)
Infrastruktur:	Erschließung durch die Bundesstraße B 16. Anbindung an das Schienennetz durch den Bahnhof Erns- graden.



Makrolage (Bildquelle: www.openstreetmap.org/copyright)

3.1.2 Mikrolage

Umgebung:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Zentrum der Gemeinde Ernsgaden.

In der direkten Umgebung befinden sich überwiegend Ein- und Zwei- sowie Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise. Es handelt sich um eine ein- bis dreigeschossige Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung.

Pkw-Abstellflächen stehen direkt auf dem Bewertungsgrundstück zur Verfügung.

Infrastruktur:

Entfernung zu:

Kindergarten in km: 0,7,

Grundschule in km: 0,5,

weiterführender Schule (Gymnasium) in km: 16,

weiterführender Schule (Realschule) in km: 8,1,

Hauptschule in km: 7,9,

Geschäften des täglichen Bedarfs in km: 6,1,

größeren Einkaufszentrum in km: 13,2 (Ingolstadt Village),

Medizinischen Nahversorgung in km: 6,6,

Klinikum in km: 12,9 (Klinik Kösching),

ÖPNV - Bahnhof/Bushaltestelle in km: 0,1/0,5,

Gemeindezentrum in km: 0,4,

Autobahnanschluss in km: 8,0 (A9),

ICE - Bahnhof in km: 15 (Ingolstadt Hbf),

Flughafen in km: 69 (München).

Immissionen / Umwelteinflüsse:

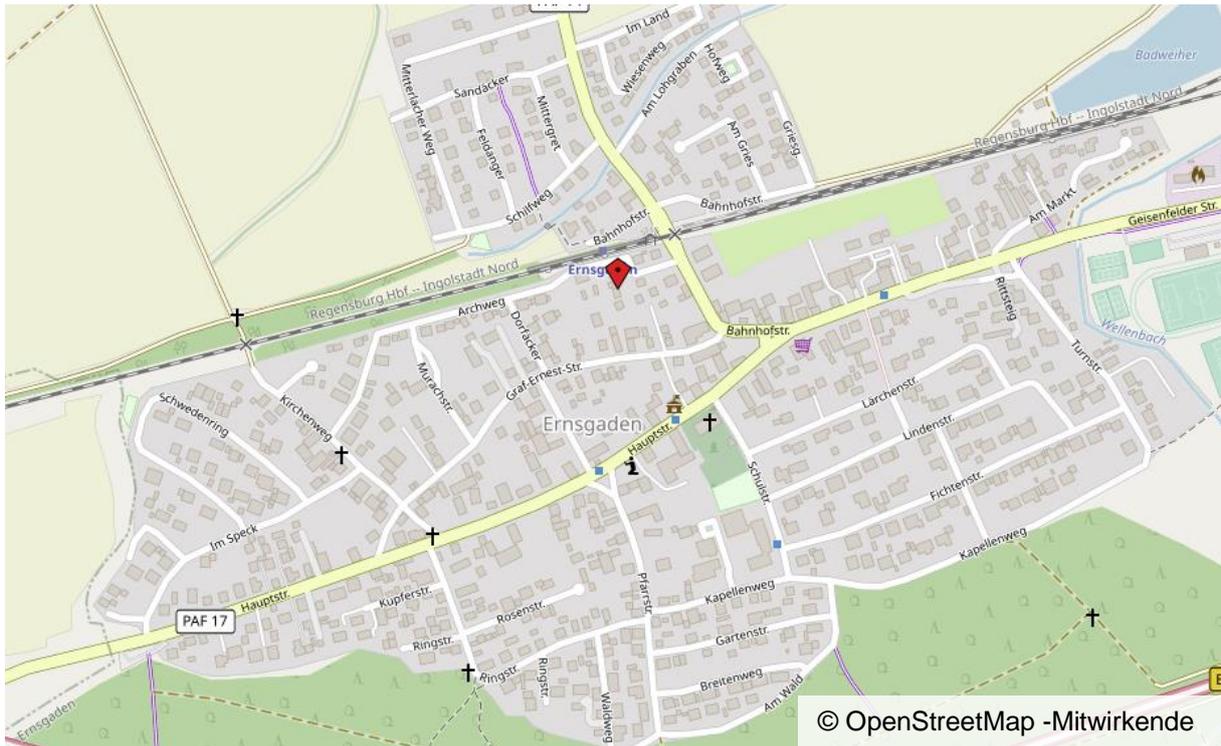
Das Wertermittlungsobjekt befindet sich an der Anliegerstraße „Archweg“, die sehr wenig befahren wird.

Die Lärmquelle besteht zum Teil in dem Straßenverkehr, welcher sich gemäß Online-Auskunft (UmweltAtlas Bayern, Abruf am 10.10.2023) in einem Ausmaß von bis zu 54 dB(A) auf das Wertermittlungsobjekt auswirkt.

Überwiegend besteht die Lärmquelle aus dem Güterverkehr durch das ca. 50 Meter entfernte Gleis.

Eine Auskunft über Belastung durch Fluglärm liegt gemäß UmweltAtlas nicht vor.

Insgesamt befindet sich die Lärmimmission – bedingt durch die nahe gelegene Bahnstrecke Ingolstadt - Regensburg – in einem tendenziell überdurchschnittlichen Bereich.



Mikrolage (Bildquelle: www.openstreetmap.org/copyright)

3.1.3 Lagebeurteilung (Makro- und Mikroperspektive)

Verkehrsanbindung:	Mittel
Infrastruktur:	Gut
Wohnlage:	Mittel bis Gut

Quellen:
Nexiga Geomarketing, Kaufkraftkarte 2023, Abruf am 10.10.2023
Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsmarkt im Überblick, Abruf am 10.10.2023
Bayerisches Landesamt für Statistik, Abruf am 10.10.2023
Prognos – Zukunftsatlas 2022, Abruf am 10.10.2023
Openstreetmap, Abruf am 10.10.2023
Wegweiser Kommune – Bertelsmann Stiftung, Abruf am 10.10.2023

3.2 Topographie/Größe/Gestalt

Topographie:	weitgehend ebenerdig
Grundstücksgröße:	443 m ² - gemäß Grundbuch
Grundstücksgestalt:	Polygon
Grundstückstiefe / Straßenfront:	ca. 20 m / ca. 4 m
Eckgrundstück:	Nein

Grenzverhältnisse: Es besteht Grenzbebauung durch die Nebengebäude.
Ein Überbau konnte vor Ort nicht festgestellt, kann jedoch nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden.

Ausrichtung: Nach Osten

3.3 Erschließungszustand

Erschließung: Das Grundstück wird von dem "Archweg" aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Wasser, Wärme, Energie und Abwasser) ebenfalls über den „Archweg“ erfolgt.

Straßenart und -ausbau: Anliegerstraße
ausgebaute Straße in ausgebautem Zustand
Fahrbahn mit Asphaltbelag
ein Gehweg ist einseitig ausgebildet
Straßenbeleuchtung ist vorhanden

Versorgung- und Abwasser: Trinkwasseranschluss,
Stromanschluss (Erdkabel),
Telekommunikation (Telefon/Internet),
Anschluss an zentralen Abwassersammler.

Übliche Spartenanschlüsse sind vorhanden.

3.4 Baugrund / Bodenbeschaffenheit

Altlasten

Ein Altlastengutachten lag nicht vor. Informationen bezüglich sonstiger schädlicher Bodenveränderungen nach Bundesbodenschutzgesetz lagen dem Sachverständigen ebenfalls nicht vor.

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 18.09.2023 der Abteilung Immissionsschutz, Bodenschutz, Abfallrecht des Landratsamtes Pfaffenhofen a.d. Ilm, bestehen keine Eintragungen im Altlastenkataster.

Im Rahmen der Wertermittlung wird von Altlastenfreiheit ausgegangen. Sollten – entgegen der Annahmen im Gutachten – Bodenverunreinigungen vorliegen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

Bodenverhältnisse

Im Rahmen der Wertermittlung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wird von einem ungestörten, tragfähigen Untergrund ausgegangen.

Einflüsse durch Bergbau sind in der Region nicht bekannt.

Im Rahmen des Ortstermins wurde keine Schiefelage des aufstehenden Gebäudes festgestellt.

Es wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass sich das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich bergbaulicher Einflüsse befindet.

Für das Bewertungsobjekt ergaben sich aus den vorliegenden Informationen keine Verdachtsmomente hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung. Nachforschungen dahingehend erfolgten auftragsgemäß nicht. Es wird im Rahmen vorliegender Wertermittlung davon ausgegangen, dass für das bewertungsgegenständliche Grundstück keine Belastung besteht.

Hochwasserrisiko / Starkregengefährdung

Das Hochwasserrisiko wird wie folgt eingeschätzt:
GK 1: Hochwasser statistisch seltener als 1 x alle 200 Jahre

Starkregengefährdung:
Sehr gering

3.5 Grundstücksrechtliche Gegebenheiten und tatsächliche Nutzung

Bauplanungsrecht

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Bereich richtet sich insofern nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Dem Erscheinungsbild nach handelt es sich tendenziell um ein „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO.

Eine Abweichung hinsichtlich bauplanungsrechtlicher Vorgaben/Restriktionen konnte im Rahmen der Wertermittlung nicht festgestellt werden. Eine Überprüfung der Einhaltung sämtlicher gesetzlicher sowie öffentlich-rechtlicher / bauplanungsrechtlicher Vorgaben ist nicht Gegenstand des vorliegenden Wertermittlungsauftrags. Im Rahmen der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

Entwicklungszustand

Baureifes Land i.S.d. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 2021 (Fläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar).

Abgaben- und beitragsrechtlicher Zustand

Ausstehende öffentlich-rechtliche Abgaben (Erschließungs-/Anliegerbeiträge, KAG-Beiträge, Ausgleichsbeiträge aus Umlegungs-/Sanierungs-/Entwicklungsgebieten, Stellplatzverpflichtungen) sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Die öffentlichen Verkehrsanlagen im Umfeld sind augenscheinlich final hergestellt. Die üblichen Spartenanschlüsse sind vorhanden.

Gemäß Erschließungsbeitragsauskunft seitens der Verwaltungsgemeinschaft Geisenfeld vom 12.10.2023 sind keine Erschließungsbeiträge oder sonstige Beiträge nach dem KAG ausstehend.

Allgemein:

Der Erschließungsbeitrag wird für die erstmalige Herstellung einer kommunalen Verkehrsanlage erhoben und ist im BauGB geregelt. Straßenausbaubeiträge können für nachträgliche Maßnahmen des Straßenbaus sowie der Straßenentwässerung erhoben werden und stellen eine Kommunalabgabe dar. In Bayern, Berlin, Brandenburg, Baden-Württemberg, Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen-Anhalt, Thüringen werden keine Straßenbaubeiträge erhoben.

Sanierungs-, Umlegungs- / Flurbereinigungsverfahren

Das Grundstück ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in ein Sanierungs-, Flurbereinigungs- oder sonstiges Entwicklungsgebiet einbezogen.

Denkmalschutz

Eine Abfrage über das Landesamt für Denkmalpflege Bayern am 11.10.2023 ergab für den Wertermittlungsgegenstand keine Eintragung in der Denkmalliste.

Im Rahmen vorliegender Wertermittlung wird unterstellt, dass das bewertungsgegenständliche Objekt – weder ganz noch teilweise – in der Denkmalliste eingetragen ist.

Baulasten

Ein Baulastenverzeichnis existiert in Bayern nicht. Gegenüber der Bauaufsichtsbehörde eingegangene Verpflichtungen werden regelmäßig in Abt. II des Grundbuches eingetragen. Das Grundbuch des Bewertungsgegenstandes enthält keine relevanten Eintragungen. Im Rahmen der Wertermittlung wird demnach Baulastfreiheit unterstellt.

Allgemein: Eine Baulast stellt eine Beschränkung eines Grundstücks dar. Der Eigentümer des belasteten Grundstücks übernimmt freiwillig öffentlich-rechtliche Verpflichtungen gegenüber der Baubehörde zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen, z.B. Übernahme Abstandsfläche oder Nachweis von Stellplätzen zugunsten eines begünstigten Grundstücks. Die Baulast wirkt auch gegenüber den Rechtsnachfolgern. Aus einer Baulast ergeben sich keine privatrechtlichen Ansprüche.

Nutzung des Objektes

Die zu bewertende Immobilie ist leerstehend und dient ausschließlich dem Wohnen.

Miet- /Pachtvertragliche Bindungen

Es bestehen keine Miet- oder Pachtverhältnisse.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte

Informationen über sonstige wertbeeinflussende privat- und öffentlich-rechtliche Gegebenheiten stehen nicht zur Verfügung und wurden im Rahmen der Besichtigung nicht bekannt. Es wird unterstellt, dass außerhalb des Grundbuches keine schuldrechtlichen Vereinbarungen getroffen wurden.

4. Beschreibung der baulichen Anlagen

4.1 Vorbemerkung

Grundlage der Beschreibungen bilden die Erhebungen des Gutachters im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie Angaben aus den eingesehenen Bauakten. Es handelt sich um eine zerstörungsfreie Untersuchung auf Basis der Inaugenscheinnahme. Eine Öffnung von Bauteilen zur Untersuchung darunter befindlicher Konstruktion/Materialien erfolgte ausdrücklich nicht, eine Untersuchung der Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile/Anlagen/Technischer Einrichtungen fand nicht statt. Aussagen zu Baumängeln/Bauschäden können daher unvollständig sein.

Grundsätzlich werden Gebäude und Außenanlagen nur insoweit beschrieben, wie es die Herleitung der Daten in der Wertermittlung erfordert. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. gutachterlichen Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Beschreibung der baulichen Anlagen dient der allgemeinen Darstellung und versteht sich nicht als abschließende Aufzählung der baulichen Details.

4.2 Baubeschreibung

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus
Geschosse:	Erdgeschoss/Souterrain, Obergeschoss, Dachgeschoss
Wohneinheiten:	1
Baujahr / Historie:	Ursprungsbaujahr ca. 1925/26 (Quelle: Bauakte), ca. 2000 vollumfängliche Sanierung
Konstruktionsart / Bauweise:	Massivbauweise, Dachgeschoss nicht ausgebaut
Raumaufteilung, Belichtung und Besonnung:	Erdgeschoss/Souterrain: Eingangsbereich, Flur, offener Ess- und Kochbereich, Badezimmer, Waschküche, Heizungsraum, Abstellraum Obergeschoss: Drei Zimmer (davon ein gefangener Raum), Badezimmer, Gäste-WC, Flur Belichtung/Besonnung ausreichend, Anzahl und Größe der Fenster tendenziell durchschnittlich Grundrissgestaltung zweckmäßig
Fundamente:	Keine Angabe
Keller / UG:	nicht unterkellert
Fassade:	Außen Wärmedämmung mit Rauputz und Anstrich
Dach:	Form: Satteldach Konstruktion: Kehlbalkendach Dacheindeckung aus Pfannen Dämmung vorhanden
Wände:	Außenwände – massives Mauerwerk Innenwände – tragende Innenwände in massiver Ausführung Wandbelag – weitgehend Lehmputz mit Anstrich/ tlw. Fliesen

Geschossdecken:	Holzbalkendecken, Deckenhöhen zwischen ca. 2,27 m (EG/ST) bis 2,74 m (OG), Deckenbelag: weitgehend Holzverkleidung, tlw. Putz/Anstrich
Fenster:	Weitgehend Kunststoff mit Isolierverglasung (zweifach) aus dem Jahr 2001, keine Rollläden vorhanden
Türen:	Hauseingangstüre aus Holz mit Verglasung, Innentüren aus Holzwerkstoff, tlw. mit Glasausschnitt, tlw. Glasschiebetür (Küche)
Innentreppen:	Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen Einseitiger Holzhandlauf
Fußböden:	EG: Fliesen/Steingut OG: Fertigparkett, Fliesen
Barrierefreiheit:	Barrierefreiheit nicht gegeben
Elektroinstallationen:	mittlere Ausstattung, Anzahl an Steckdosen: durchschnittlich
Sanitärinstallationen:	mittlere Ausstattung, EG/ST: Bad mit WC, Waschtisch, Dusche und Badewanne (Tageslichtbad), OG: Bad mit WC, Waschtisch und Dusche (Tageslichtbad), Gäste-WC vorhanden
Heizungsanlage/ Warmwasserversorgung:	Ölheizung, Baujahr: ca. 2000, Hrst.: Viessmann Warmwasserversorgung: zentral, EG/ST: Fußbodenheizung, OG + DG: Flächenheizkörper (Konvektoren)
Sonstige Anlagen:	Solarthermieanlage (inkl. 300 l Solarspeicher) aus ca. 2015
Energetischer Zustand:	<p>Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energieeinsparverordnung (EnEV) zum 01.11.2020 abgelöst hat, legt – neben der Energieausweispflicht – Anforderungen an die energetische Qualität von Wohn- und Nichtwohngebäuden fest. Diese beziehen sich auf Fenster, Dämmung sowie Anlagentechnik und sollen für einen niedrigen Energieverbrauch sorgen. Während ein Großteil der Anforderungen erst bei baulichen Maßnahmen greift, sind in einigen Fällen auch Eigentümer, Käufer oder Erben älterer Bestandsgebäude zum Sanieren verpflichtet. Der Geltungsbereich erstreckt sich dabei über alle Gebäude, die unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, wobei ein Mindestanteil erneuerbarer Energien eingesetzt werden soll.</p> <p>Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert einen Anhaltspunkt für zukünftige Heizkosten. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.</p> <p>Ein Energieausweis lag zum Wertermittlungsstichtag nicht vor.</p> <p>Bei Bestandsgebäuden sind gemäß GEG beispielsweise zu berücksichtigen:</p>

- Bei Änderungen an Außenbauteilen sind Grenzwerte (z.B. Wärmedurchgangskoeffizienten) einzuhalten.
- Die meisten vor dem Jahr 1993 eingebauten öl- oder gasbetriebenen Heizkessel, die noch nicht auf Nieder- oder Brennwerttechnik basieren, müssen ausgetauscht werden.
- Heizungs- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen müssen gedämmt werden sofern diese frei zugänglich sind.
- Die obersten Geschossdecken beheizter Räume oder darüber liegende Dächer müssen so gedämmt werden, dass Wärmedurchgangskoeffizienten eingehalten werden.

Besondere Bauteile/Anlagen: Überdachter Hauseingangsbereich

Modernisierungen: Innerhalb der letzten 15 Jahre wurden folgende Modernisierungen durchgeführt:
- Installation Solarthermieanlage im Jahr 2015

Außenanlagen: Außenanlagen sind außerhalb des Gebäudes befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Befestigungen und sonstige Anlagen, wie Gartenanlagen / Bewuchs.

Wesentliche bauliche Außenanlagen sind:

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Zugang, Zufahrt sind befestigt mit Natursteinpflaster
- Einfriedung straßenseitig: Metalltor
- sonstige Einfriedung: Jägerzaun auf gemauertem Sockel, Hecke, Mauer
- Überdachter Holzlagerplatz (Welleternitbedachung)¹

Wesentliche sonstige Anlagen sind:

- Gartenanlage mit Rasenfläche,
- Baum-/Strauchbewuchs

Baumängel / Bauschäden: Mängel / Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten waren im Zuge des Ortstermins ersichtlich:
- Kleinere Verwitterungsschäden (Farbabplatzungen) am Dachüberstand
- Partielle Putzabplatzungen an der Fassade
- Farbabplatzungen an der Hauseingangstüre
- Partiiell Putz- und Farbabplatzungen an den Innenwänden
- Partiiell Schäden an den Bodenbelägen

Kleinere Instandhaltungsrückstände finden in der Wahl der Wertermittlungsparameter - insbesondere der Wahl des fiktiven Baujahres - entsprechende Berücksichtigung. Vorliegendes Gutachten dient nicht der Bewertung von Baumängeln und Bauschäden. Gegebenenfalls ist in diesem Zusammenhang ein Bauschadenssachverständiger heranzuziehen.

Eine Haftung des Sachverständigen im Zusammenhang mit gegebenenfalls bestehenden, wertrelevanten Baumängeln / Bauschäden wird ausgeschlossen.

Beurteilung des baulichen Zustands:

Insgesamt weist das Gebäude – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins – einen ausreichenden Zustand sowie einen tendenziell mittleren Ausstattungsstandard auf.

¹ Enthält mutmaßlich Asbestfasern.

Der energetische Zustand ist – vor dem Hintergrund der bislang partiellen energetischen Sanierungen – als mittel zu beurteilen.

Sowohl das Wohnhaus als auch die Außenanlagen erwecken einen insgesamt unterdurchschnittlich gepflegten Eindruck.

Hinweis:

Dem Sachverständigen lag keine vollständige Dokumentation der Baugenehmigungsunterlagen vor. Weder der Verwaltungsgemeinschaft Geisenfeld (Mitteilung vom 17.11.2023) noch dem Landratsamt Pfaffenhofen (Mitteilung vom 17.11.2023) lag eine Bauakte vor. Seitens des Staatsarchivs München (Mitteilung vom 27.11.2023) konnten ein Baugenehmigungsschreiben, eine Baubeginnanzeige und Baupläne zur Verfügung gestellt werden.

Eine vollumfängliche Prüfung der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen konnte nicht vorgenommen werden und ist nicht Teil der Wertermittlung. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wird von der Einhaltung sämtlicher bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Vorgaben ausgegangen. Sollten einzelne Teile der aufstehenden baulichen Anlagen nicht genehmigt sein, wird unterstellt, dass diese ohne wesentliche Beanstandung seitens der Bauaufsichtsbehörde nachgenehmigt werden können.

Nebengebäude/Garage:

Baujahr:	ca. 1925/26 (Annahme, analog zum Wohnhaus)
Konstruktionsart / Bauweise:	Massivbauweise
Dach:	Satteldach
Tor / Tür / Fenster:	Metall-/Holztore, zweiflügelig, Tür und Fenster vorhanden
Boden:	Beton
Ausstattung:	Elektrik / Beleuchtung einfach
Baumängel / Bauschäden:	Putzabplatzungen an den Wänden, Rissbildung an den Wänden sowie am Übergang zur Decke
Beurteilung des Zustands:	modernisierungsbedürftiger Zustand

5. Flächenermittlung

5.1 Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks, siehe Anlage 4 ImmoWertV 2021. Für die Ermittlung der Brutto-Grundfläche ist grundsätzlich die DIN 277 anzuwenden. Die herangezogene BGF kann punktuell von den einschlägigen Vorschriften der DIN 277 abweichen und ist daher nur im Zusammenhang mit der vorliegenden Wertermittlung verwendbar.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der BGF lediglich die Grundflächen der Bereiche a (überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen) und b (überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen) zu berücksichtigen. Balkone, auch sofern überdeckt, sowie untergeordnete Ebenen (z.B. Spitzböden, Kriechkeller, ausschließlich zur Wartung/ Instandsetzung von Bauteilen oder technischen Anlagen dienende Flächen, Flächen über abgehängten Decken) gehören nicht mit zur BGF. Die Ebene eines Dachgeschosses wird nur dann angerechnet, sofern diese nutzbar oder untergeordnet nutzbar ist (z.B. als Lager- und Abstellfläche der Hauptnutzung). Voraussetzungen sind eine lichte Höhe von ca. 1,25 m im First, die Begehbarkeit über eine feste Decke sowie eine fest eingebaute Treppe.

Hinweis zu Flächen- und Maßangaben:

Die BGF wurde auf Basis der im Zuge der Wertermittlung bereitgestellten Pläne und sonstigen Unterlagen ermittelt. Die Verwendung der Flächen ist ausschließlich für diese Wertermittlung bestimmt.

Die BGF des Wertermittlungsgegenstandes inkl. Nebengebäude/Garage beläuft sich auf rd. 294 m². Siehe auch Anlage 3.

Wohnhaus

EG/ST:	ca. 86,3 m ² BGF
OG:	ca. 86,3 m ² BGF
DG:	<u>ca. 75,8 m² BGF</u>
	ca. 248 m ² BGF

Nebengebäude/Garage ca. 46 m² BGF

5.2 Wohn-/Nutzfläche

Die Wohn-/Nutzflächen wurden auf Basis der vorliegenden Pläne überschlägig ermittelt und über Flächenfaktoren plausibilisiert.

Wohnhaus

EG/ST:	rd. 47,0 m ² WF
OG:	rd. 62,7 m ² WF
DG:	<u>rd. 0,0 m² WF</u>
	rd. 110 m ² WF

Die Nutzfläche im EG beträgt rd. 14,2 m² und im Dachgeschoss rd. 56,2 m². Insgesamt ergibt sich die Nutzfläche des Gebäudes zu ca. 70 m². Siehe Anlage 4.

Bei einer oberirdischen BGF von rd. 248 m² ergeben sich die Flächenfaktoren zu rd. 0,44 (exkl. Nutzflächen) bzw. rd. 0,73 (inkl. Nutzflächen im DG und EG/ST), welche unter Beachtung der weniger effizienten Bauweise des vorliegenden Objektes plausibel erscheinen.

Hinweis/Klarstellung:

Die zur Verfügung gestellten Grundrisse können von der tatsächlichen Ist-Situation zum Qualitätsstichtag partiell abweichen. Sämtliche Flächenangaben sind ohne exakte Vermessung nicht als Grundlage für Vermietung, Mietverträge, Mietanpassungsverlangen u.Ä. geeignet. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Marktwertermittlung bestimmt.

6. Immobilienmarkt und Wirtschaftslage^{2,3,4,5,6,7,8,9,10}

6.1 Wirtschaftslage in Deutschland

Im Jahr 2022 wurde gemäß Berechnungen des Statistischen Bundesamtes in Deutschland ein Wirtschaftswachstum von 1,9 % erzielt, welches im Vergleich mit dem Vorjahr (2,6 %) etwas geringer ausfiel. Als Ursache hierfür sind die Folgen des Krieges in der Ukraine, die stark gestiegenen Energiepreise, Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise, die hohe Inflation und der Fachkräftemangel sowie die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf 2022 abklingende, Corona-Pandemie zu nennen.

Im zweiten Quartal 2023 wurde seitens des Statistischen Bundesamtes gegenüber dem Vorquartal eine Stagnation des Bruttoinlandsproduktes veröffentlicht. Im Vergleich zum Vorjahresquartal wurde ein Rückgang (-0,6 %) verzeichnet. In den beiden vorherigen Quartalen war die deutsche Wirtschaftsleistung im Vergleich zum Vorquartal zurückgegangen (-0,1 % im 1. Quartal 2023 und -0,4 % im 4. Quartal 2022).

Das moderate Wachstum resultierte in erster Linie aus der Nachfrage nach Exportgütern, die von der sich erholenden Weltwirtschaft, nach der sich abschwächenden Corona-Pandemie getragen wird. Trotz der langsamen Erholung gibt es weiterhin Herausforderungen für die deutsche Wirtschaft wie zum Beispiel die Unsicherheit bezüglich des Krieges in der Ukraine, die anhaltende hohe Inflationsrate und die damit einhergehende restriktive Geldpolitik der EZB, die Lieferengpässe bei Rohstoffen und anderen Gütern sowie die zunehmende Transformation zur klimaneutralen Wirtschaft. Die Inflationsrate lag 2022 mit 7,9 % auf einem deutlich höheren Niveau als in den vergangenen Jahren (2021: rd. 3,1 %). Insbesondere Energieprodukte verteuerten sich im Jahr 2022 im Durchschnitt um rd. 35 %, darunter erhöhten sich insbesondere die Preise für Heizöl (rd. 87 %) und Erdgas (rd. 65 %). Im Juli und August 2023 lag die Inflationsrate noch über 6 %, im September 2023 lag sie bei 4,5 % im Vergleich zum Vorjahresmonat. Für das Jahr 2023 wird seitens des ifo Instituts eine Gesamtinflationsrate in Höhe von 5,8 % prognostiziert.

Darüber hinaus ist die Corona-Pandemie noch nicht vollständig überwunden und es besteht weiterhin Unsicherheit hinsichtlich der Entwicklung der Fallzahlen und der Ausbreitung neuer Varianten. Es wurde eine Rezession und eine damit einhergehende, schrumpfende Wirtschaft für das Jahr 2023 prognostiziert. Für das Jahr 2023 wird seitens GTAI ein Rückgang des Wirtschaftswachstums um 0,6 % prognostiziert.

6.2 Immobilienmarkt Deutschland

Die Nachfrage nach Immobilien ist im Jahr 2023 weiter gesunken. Hierfür waren in erster Linie steigende (Leit-)Zinsen, welche im August 2023 ein Niveau von 4,25 % erreicht haben, die damit verbundenen, gestiegenen Anforderungen für einen Immobilienkredit sowie die steigenden Baukosten verantwortlich.

Der Baukostenindex ist im zweiten Quartal 2023 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 7,3 % und damit erstmals seit dem 2. Quartal 2021 unter 10 % gestiegen. Besonders betroffen von der geringeren Nachfrage sind Immobilien mit schlechten energetischen Kennwerten.

² Destatis, Bruttoinlandsprodukt: Ausführliche Ergebnisse zur Wirtschaftsleistung im 2. Quartal 2023

³ GTAI Germany Trade & Invest, Stand September 2023

⁴ Destatis, Verbraucherpreisindex und Inflationsrate, Stand Oktober 2023

⁵ Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz, Die wirtschaftliche Lage in Deutschland im August 2023

⁶ ifo Institut, ifo Konjunkturprognose – 21. Juni 2023

⁷ JLL, Deutscher Investmentmarkt, Stand Januar 2023

⁸ Colliers, City Survey Q2 2023

⁹ Destatis, Branchen und Unternehmen – Bauen, 2023

¹⁰ Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm, 2018/2019

Der deutsche Investmentmarkt hat das Jahr 2022 mit einem Transaktionsvolumen von insgesamt 66 Milliarden Euro abgeschlossen. Das Transaktionsvolumen ist somit um 41 % im Vergleich zum Rekordjahr 2021 zurückgegangen. Es wird erwartet, dass sich diese Entwicklung im ersten Halbjahr 2023 zunächst fortsetzt, anschließend soll das Transaktionsvolumen wieder schrittweise steigen. Der reale (preisbereinigte) Auftragseingang im Bauhauptgewerbe ist im Januar 2023 ebenfalls gegenüber Dezember 2022 kalender- und saisonbereinigt um 5,8 % gesunken. Auch der nominale (nicht preisbereinigte) Auftragseingang lag im Januar 2023 mit einem Volumen von 6,6 Milliarden Euro um 5,5 % unter dem Vorjahresniveau. Synchron zur sinkenden Nachfrage nach Kaufimmobilien hat sich die Nachfrage nach Mietimmobilien, verglichen mit dem Jahr 2022, maßgeblich erhöht. Besonders in den deutschen Großstädten ist der Immobilienkauf für viele Menschen nicht realisierbar. Dies führt zu einer zusätzlichen Belastung des bereits angespannten Mietmarktes.

6.3 Regionaler Immobilienmarkt

Der regionale Immobilienmarkt für den Landkreis Pfaffenhofen zeigte eine moderate Entwicklung im aktuellen Jahr. Die Anzahl der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich Bayern registrierten Kaufverträge für bebaute Grundstücke (individueller Wohnungsbau) sank seit 2015 konstant und erreichte im Jahr 2021 seinen erneuten Tiefpunkt wie bereits im Jahr 2017 mit rd. 337 Verträgen. Dagegen erfuhr das mittlere Preisniveau für wiederverkaufte Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Pfaffenhofen seit 2015 ein kontinuierliches Wachstum. Während das mittlere Preisniveau im Jahr 2015 noch bei 360.000 € lag, stieg das Preisniveau kontinuierlich auf 615.000 € im Jahr 2021 an. Im Zeitraum von 2019 bis 2022 sind die Quadratmeterpreise in Pfaffenhofen von 3.000 €/m² auf 3.800 €/m² angestiegen. Es bestehen aktuell vereinzelt Angebote für vergleichbare Immobilien auf Immobilienplattformen im Umkreis von 1 km zum Abrufdatum 13.09.2023.

7. Wertermittlungsverfahren

7.1 Wertermittlungsverfahren nach ImmoWertV

Bei der Verkehrswertermittlung von Immobilien nach deutschem Recht sind die §§ 192 - 199 BauGB von zentraler Bedeutung. Ergänzend gilt seit dem 01.01.2022 die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021). Diese definiert drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien (sog. normierte Wertermittlungsverfahren). Es handelt sich dabei um das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV 2021), das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV 2021) sowie das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV 2021). Die Verfahren sind zu wählen nach (i) der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und (ii) der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten. Die Wahl des wertbestimmenden Verfahrens ist zu begründen (vgl. § 6 (1) ImmoWertV 2021).

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV 2021) stellt das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung bebauter und unbebauter Grundstücke dar und ist generell auch als Methode für die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke geeignet. Bei dem Vergleichswertverfahren handelt es sich um eine statistische Methode der Grundstückswertermittlung. Der Vergleichswert wird aus einer ausreichenden Anzahl von Verkaufspreisen hinreichend vergleichbarer Objekte abgeleitet. Demzufolge findet das Vergleichswertverfahren für bebaute Grundstücke überwiegend im Falle von besonders marktgängigen Immobilien Anwendung. Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Sofern genügend geeignete Vergleichspreise vorliegen, führt das Vergleichswertverfahren unmittelbar zum Verkehrswert einer Liegenschaft, während Sach- und Ertragswertverfahren vor allem bei Mangel ebendieser Vergleichspreise in Erwägung gezogen werden. Dies ist insbesondere oftmals bei bebauten Grundstücken der Fall, für die es in der Regel wesentlich schwieriger ist geeignete Verkaufsfälle in ausreichender Zahl und Vergleichbarkeit zu finden.

Bei dem Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV 2021) handelt es sich um ein auf Baukosten basierendes Wertermittlungsverfahren. Das Sachwertverfahren findet in der Verkehrswertermittlung insbesondere dann Anwendung, wenn sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen als für die Preisbildung ausschlaggebend darstellt, insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern. Nicht anzuwenden ist das Sachwertverfahren etwa bei Gebäuden, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind, z. B. abbruchreife Bauten sowie bei Gebäuden, die keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr aufweisen.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV 2021) eignet sich üblicherweise für die Verkehrswertermittlung von Renditeimmobilien, die dem Eigentümer zur Ertragserzielung dienen. Klassischer Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens sind Mietwohngrundstücke, Gewerbegrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke sowie Grundstücke mit Sondernutzungen (z. B. Hotels).

7.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Für das Wertermittlungsobjekt stellt sich der Sachwert als wertbestimmend dar, da das zu bewertende Objekt nach Zuschnitt, Ausstattungsqualität und Lage zweifelsfrei zur Eigennutzung geeignet ist und sich bausubstanzuelle Gesichtspunkte aus Sicht des Marktes wertbestimmend darstellen. Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet.

Seitens des Sachverständigen wurde ein Abruf aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses getätigt. Da eine ausreichende Anzahl an Kauffällen hinreichend vergleichbarer Objekte nicht vorliegt, kann das Vergleichswertverfahren lediglich zur Plausibilisierung des Verkehrswertes herangezogen werden.

8. Bodenwertermittlung

Bei der Bodenwertermittlung im mittelbaren Preisvergleich erfolgt die Bodenwertermittlung unter Heranziehung von Bodenrichtwerten. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für unbebaute Grundstücke, welche gem. § 193 Abs. 5 BauGB von den Gutachterausschüssen abgeleitet werden. Bodenrichtwerte enthalten keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Altlasten, soweit vorhanden, sind in den Bodenrichtwerten nicht berücksichtigt.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbestimmenden Grundstücksmerkmalen – insbesondere Art und Maß der Nutzung, Erschließungszustand, spezielle Lage, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt – können Abweichungen vom Bodenrichtwert bewirken.

Laut schriftlicher Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm liegt der Bodenrichtwert (Bodenrichtwertzone 18602001) zum Stichtag 01.01.2022 bei 475 €/m².

Die Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstücks lauten dabei wie folgt:

Entwicklungszustand:	B – baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	beitragsfrei
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche

Berechnung Bodenwert

Nr.	Bezeichnung	Art	Fläche (m ²)	rentierlich / unrentierlich	Wert (€/m ²)	Bodenwert
1	Flst. Nr. 359/3	Baureifes Land	443	Ja	450,00	199.350 €
Gesamt:			443		Summe:	199.350 €

Bodenwert	(rentierliche Anteile):	199.350 €
Bodenwert	(unrentierliche Anteile):	0 €
Bodenwert	(gesamt):	199.350 €
Bodenwert	(gesamt, gerundet):	199.000 €

Erläuterungen zur Ermittlung des Bodenwertes

Die Bodenrichtwertinformationen beruhen auf Daten des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Gutachterausschuss:	für Grundstückswerte im Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm	
Stichtag des Richtwertes:	01.01.2022	475 €/m² Bodenrichtwert
Stichtag Wertermittlung:	13.09.2023	
Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:	0%	

Erläuterung

Die Ableitung des Bodenrichtwertes liegt zum Zeitpunkt der Wertermittlung rd. 1 ¼ Jahre zurück. Auf eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse wird verzichtet.

Wertermittlungsgrundstück

Kriterienkatalog	Richtwertgrundstück	Wertermittlungsgrundstück	Anpassung
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land	1,00
Beitragszustand:	beitragsfrei	beitragsfrei	1,00
Grundstücksgröße:	-	443 m ²	1,00
Lage:	durchschnittlich	unterdurchschnittlich (Bahngleisnähe)	0,95
Art der Nutzung:	Wohnbauflächen	Wohnbaufläche	1,00
Maß der baulichen Nutzung:	-	-	1,00
Sonstiges:	-	-	1,00
Gesamt			0,95
Angepasster Bodenrichtwert rd. in €/m²			450

Erläuterungen

Entwicklungszustand: Der Entwicklungszustand eines Grundstücks hat einen erheblichen Einfluss auf die Bebaubarkeit und somit auf den Bodenwert. Es wird zwischen Flächen der Land- und Forstwirtschaft, Bauerwartungsland, Rohbauland und Baureifem Land i.S.d. § 3 ImmoWertV 2021 unterschieden.

Beim Wertermittlungsgrundstück handelt es sich um baureifes Land. Das Richtwertgrundstück weist ebenfalls die Eigenschaft des baureifen Landes auf. Eine Anpassung ist somit nicht erforderlich (Faktor 1,00).

Beitragsrechtlicher Zustand: Gemeinden können nach § 127 Abs. 1 Baugesetzbuch Erschließungsbeiträge zur Deckung ihrer nicht gedeckten Aufwände für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen erheben. Straßenausbaubeiträge können für nachträgliche Maßnahmen des Straßenbaus sowie der Straßenentwässerung erhoben werden und stellen eine Kommunalabgabe dar.

Sind für ein Grundstück bereits alle Erschließungskosten beglichen bzw. sonstige kommunale Abgaben geleistet, so handelt es sich um ein erschließungs- und abgabenbeitragsfreies, anderenfalls um ein erschließungs- und abgabenbeitragspflichtiges Grundstück. Dies ist wertmindernd zu berücksichtigen.

Beim Wertermittlungsgegenstand handelt es sich um ein erschließungsbeitragsfreies Grundstück. Eine Anpassung erfolgt demnach nicht (Faktor 1,00).

Grundstücksgröße: Der Quadratmeterwert eines Grundstücks ist regelmäßig größer, je kleiner sich das Baugrundstück darstellt. Zur Würdigung der Abweichung sind primär die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten anzuwenden (§ 12 (1) ImmoWertV 2021). Werden keine Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht, können nach Ziff. 4.3 der VW-RL auch Koeffizienten aus vergleichbaren Gebieten verwendet werden.

Für das Bodenrichtwertgrundstück liegt keine Grundstücksgröße vor. Auf eine Anpassung wird verzichtet.

Lage: Objekte in guter Lage weisen im Vergleich mit Objekten in einfachen Lagen einen höheren Bodenwert auf. Eine Anpassung wird als erforderlich gesehen, da sich das Wertermittlungsgrundstück

als hinsichtlich der Lage in der Richtwertzone unterdurchschnittlich darstellt. Das Grundstück befindet sich ca. 50 Meter südlich der Bahngleise und ist daher erhöhten Lärmemissionen ausgesetzt. Der Anpassungsfaktor ergibt sich zu 0,95.

Art der Nutzung: Der Bebauungsplan kann Angaben zu der Art der baulichen Nutzung enthalten. Dabei wird zwischen Kleinsiedlungsgebieten (WS), reinen Wohngebieten (WR), allgemeinen Wohngebieten (WA), besonderen Wohngebieten (WB), Dorfgebieten (MD), Mischgebieten (MI), Kerngebieten (MK), Gewerbegebieten (GE), Industriegebieten (GI), Urbanen Gebieten (MU) und Sondergebieten (SO) unterschieden. Durch die Vorschriften der Baunutzungsverordnung werden für die jeweiligen Gebietstypen Nutzungsarten sowie erlaubte Betriebe/Anlagen festgesetzt.

Eine Anpassung im Zuge der Wertermittlung ist nicht erforderlich.

Maß der baulichen Nutzung: Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich durch die Festlegungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl sowie durch die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen. In der BauNVO werden diesbezüglich verschiedene Obergrenzen in Abhängigkeit der Art der baulichen Nutzung vorgegeben, die zum Teil zu einer erheblichen Einschränkung der Bebauungsmöglichkeiten eines Grundstücks führen können. Überschreitungen der Grenzen sind für bestimmte Ausnahmen erlaubt. Die Ausnutzbarkeit eines Grundstückes hat in der Regel einen erheblichen Einfluss auf dessen Wert.

Vom zuständigen GAA wird für das Richtwertgrundstück keine Angabe zum Maß der baulichen Nutzung getätigt. Der Wertermittlungsgegenstand weist eine der Bodenrichtwertzone in etwa typische Größenordnung und Bebauung auf und bedarf demnach keiner Anpassung.

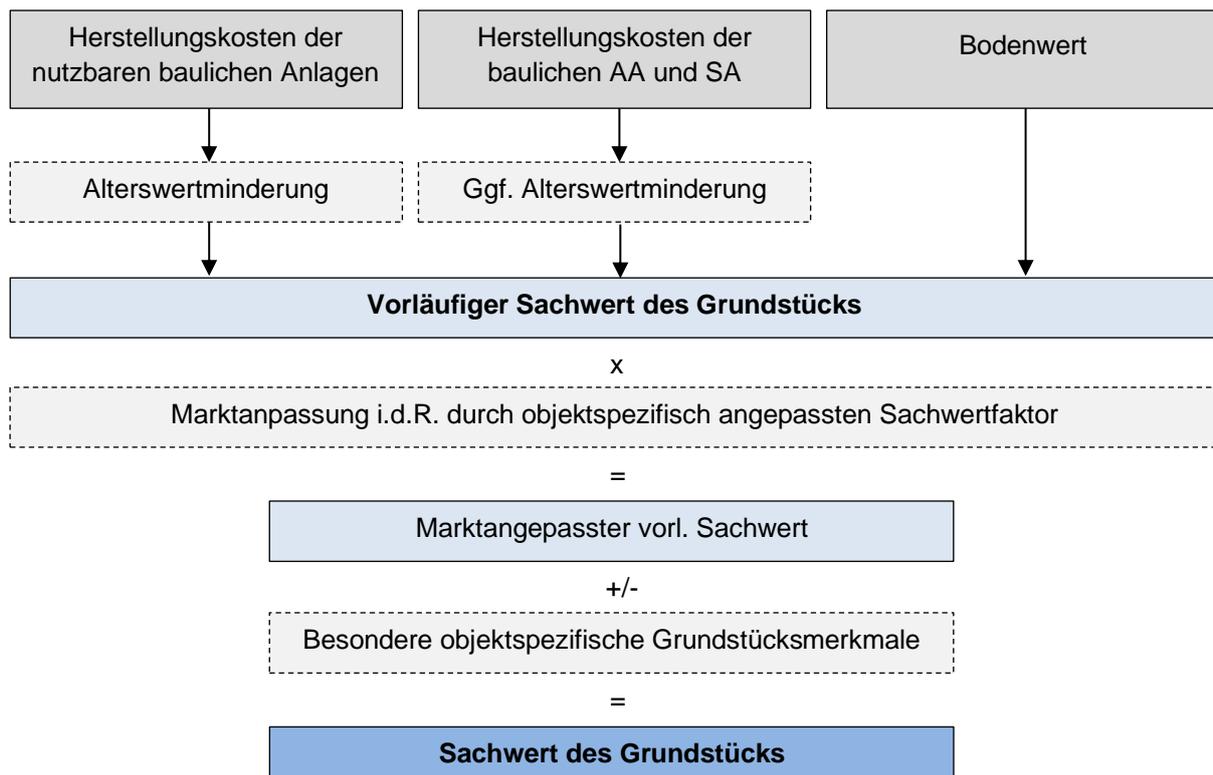
9. Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV 2021 geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 6 bis 11 ImmoWertV 2021) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln. Im Rahmen des Sachwertverfahrens ist der Sachwert des Grundstücks aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie ggf. aus den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu ermitteln. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

- dem vorläufigen Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen (§ 35 (2) S. 1 ImmoWertV 2021), ausgehend von den durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor unter Berücksichtigung des Alterswertminderungsfaktors (§ 36 (1) ImmoWertV 2021);
- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen (AA) und sonstigen Anlagen (SA) (§ 35 (2) S. 2 ImmoWertV 2021) nach Erfahrungssätzen oder nach sachverständiger Schätzung, ggf. unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, (§ 37 ImmoWertV 2021), soweit sie wertbeeinflussend und nicht als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen sind;
- dem Bodenwert (§ 35 (2) S. 3 ImmoWertV 2021), zu ermitteln nach § 40 (1) ImmoWertV 2021 vorrangig im Vergleichswertverfahren; dabei kann auf geeignete Bodenrichtwerte zurückgegriffen werden. Selbstständig nutzbare Teilflächen sind gesondert zu berücksichtigen.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors (SWF; gem. § 39 ImmoWertV 2021) an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen (Marktangepasster vorläufiger Sachwert), siehe § 35 (3) ImmoWertV 2021. Nach Maßgabe des § 7 (2) ImmoWertV 2021 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung gegebenenfalls vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 35 (3) ImmoWertV 2021).

Es ergibt sich damit folgendes Ablaufschema:



9.1 Modell des Gutachterausschusses

Da das Sachwertverfahren in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert führt, ist die Anpassung des vorläufigen Sachwerts an den Markt über Sachwertfaktoren vorzunehmen. Um ebendiese Sachwertfaktoren marktgerecht anwenden zu können, ist für die Ermittlung des vorläufigen Sachwerts auf Modellkonformität mit der Herangehensweise des Gutachterausschusses im Rahmen der Ableitung der Faktoren unumgänglich.

Seitens des Gutachterausschusses für den Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm werden entsprechende Sachwertfaktoren abgeleitet. Entsprechend wird auf die Rahmenbedingungen der Sachwertrichtlinie (SW-RL) abgestellt. Siehe hierzu auch Punkt 8.2.4.

Im Grundstücksmarktbericht 2018/2019 (aktuellster veröffentlichter Marktbericht) für den Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm wurde für die Ermittlung von Sachwertfaktoren folgendes Ableitungsmodell zu Grunde gelegt:

Allgemein:	nach ImmoWertV i.V.m. der SW-RL in der zum Zeitpunkt des Beschlusses aktuell gültigen Fassung
Untersuchungszeitraum:	2018 bis 2019
Normalherstellungskosten:	NHK 2010
Ausstattungsstandard:	mittel
Baupreisindex:	Baupreisindex Wohngebäude vom Statistischen Bundesamt
Bezugsmaßstab:	Bruttogrundfläche
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre (unabhängig von der Standardstufe)
(Modifizierte) Restnutzungsdauer:	20 – 75 Jahre
Alterswertminderung:	linear
Modernisierung:	nach Anlage 4 SW-RL
Außenanlagen:	pauschal mit 5%
Sonstige bauliche Anlagen:	Garage: 10.000 € (Doppelgarage: 20.000 €) Carport: 7.500 € Stellplatz: 5.000 € Duplexparker: 10.000 € Restliche: kein Ansatz
Bodenwert:	Bodenrichtwert zum jeweils vorangegangenen Stichtag

9.2 Ansatz der Wertermittlungsparameter

9.2.1 Bruttogrundfläche

Die BGF des Wertermittlungsgegenstandes beläuft sich auf rd. 248 m² für das Wohnhaus und rd. 46 m² für das Nebengebäude (vgl. Punkt 5.1 und Anlage 3).

Im Rahmen der BGF nicht erfasste, werthaltige Bauteile (z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer etc.) sind in Ansatz zu bringen. Sofern diese Bauteile erheblich vom Üblichen abweichen, ist der Werteeinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu erfassen. Bei einer lediglich eingeschränkten Nutzbarkeit des Dachgeschosses (nicht ausbaufähig) ist i. d. R. ein Abschlag vom Kostenkennwert für die Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss anzusetzen.

9.2.2 Herstellungskosten/ Außenanlagen

NHK 2010

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen basieren auf einem in Ansatz gebrachten **Kostenkennwert** der NHK 2010. Die modellhaften Kostenkennwerte der NHK 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276: 2006, demnach Bauwerk – Baukonstruktionen und

technische Anlagen. Sie enthalten die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen).

Der in Ansatz gebrachte Kostenkennwert beläuft sich auf rd.: 760 €/m² (Wohnhaus – Gebäudetyp 1.32). Gegebenenfalls erforderliche Zu- oder Abschläge zu dem schematischen Kostenkennwert des Normgebäudes – z. B. aufgrund eines abweichenden Ausbaustandes (insb. Dach- oder Kellergeschossausbau) des Wertermittlungsobjektes – werden regelmäßig über einen Faktor berücksichtigt. Im vorliegenden Fall wird diesbezüglich keine Anpassung vorgenommen. Der Kostenkennwert ergibt sich in maßgeblicher Abhängigkeit von den Ausstattungsmerkmalen des Wohnhauses wie folgt:

Typ	1.32					Freistehendes EFH/ZFH		
Standardstufe	1	2	3	4	5	Gewichtung	Gesamt (€/m ² BGF)	Stufe
Kostenkennwert (€/m ²)	620	690	790	955	1.190			
Außenwände:		0,5	0,5			23%	170	0,58
Dach:			1			15%	119	0,45
Fenster und Außentüren:			1			11%	87	0,33
Innenwände und -türen:		1				11%	76	0,22
Deckenkonstrukt. u. Treppen:		1				11%	76	0,22
Fußböden:			1			5%	40	0,15
Sanitäreinrichtungen:			0,75	0,25		9%	75	0,29
Heizung:			0,75	0,25		9%	75	0,29
Sonstige techn. Ausstattung:		1				6%	41	0,12
Standardstufengewichtet:							758	2,65
Korrekturfaktor:						1,00		
Zuschläge/Abschläge:						1,00		
Kostenkennwert angepasst:						rd.	760	

Für das Nebengebäude (Garage) wurde ein Kostenkennwert von 245 €/m² (Gebäudetyp 14.1, Standardstufe 3; gem. SW-RL) in Ansatz gebracht.

Der standardstufengewichtete Kostenkennwert aus dem Basisjahr 2010 wird mittels des Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes an die Preisverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepasst.

Die in der Berechnung der BGF nicht erfassten, **wertbeeinflussenden Bauteile** werden separat berücksichtigt. Demnach erfolgen im Rahmen der Wertermittlung pauschale (zeitwertangepasste) Zuschläge für Herstellungskosten in der Höhe, wie sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Berücksichtigung finden. Es handelt sich ausdrücklich um sachverständigenseitig getätigte Annahmen und nicht um exakte Herstellungskosten/Preise.

Besondere Bauteile	Betrag
Überdachter Hauseingangsbereich	3.000 €

Außenanlagen

Die Außenanlagen – als einfache Anlagen zu klassifizieren – finden mit einem pauschalen Ansatz in Höhe von 4 % des Sachwertes der baulichen Anlagen Eingang in die Wertermittlung.

Die pauschale Ermittlung des Wertanteils von Außenanlagen für Ein- und Zweifamilienhäuser, in Prozent des mangelfreien und alterswertgeminderten Gebäudewerts inklusive Zeitwert Nebengebäude stellt sich wie folgt dar:

Kategorie	Information	Ansatz
Einfachste Anlagen	Ver- u. Entsorgungsanlagen, Hofflächenbefestigung in geringem Umfang, Gehwegplatten, einfachste Holz- oder Metallzäune	1 – 2 %
Einfache Anlagen	Ver- u. Entsorgungsanlagen, Hofflächenbefestigung, Gehwegplatten in winterfester Ausführung, gemauerte Einfriedung mit Holz- o. Metallzaun	2 – 4 %
Durchschnittliche Anlagen	Ver- und Entsorgungsanlagen, großflächig befahrbare Weg- und Hoffläche, Gehwege und Einfriedung in Natur- oder Kunststein	4 – 6 %
Umfassende Anlagen	Ver-/ Entsorgungsanlagen, großflächig befahrbare Weg- u. Hoffläche, Gehwege, Einfriedung in Natur- oder Kunststein, Pergola, Stützmauern, Treppenanlagen für Grundstücke mit Höhenunterschieden, Zierteiche	7 – 10 %

9.2.3 Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer

Entsprechend dem Vorgehen des Gutachterausschusses bzw. der ImmoWertV 2021 wird eine modellkonforme, lineare Alterswertminderung vorgenommen.

Im Rahmen der Wertermittlung wird die Gesamtnutzungsdauer, in Anlehnung an die Herangehensweise des zuständigen Gutachterausschusses im Rahmen der Ableitung der Sachwertfaktoren, mit 80 Jahren in Ansatz gebracht.

Für das Wohnhaus inkl. Nebengebäude/Garage wird – unter Berücksichtigung des ursprünglichen Baujahres 1925 (Gewichtung 1/3) sowie der umfassenden Sanierung im Jahr 2000 (Gewichtung 2/3) ein „fiktives“ Baujahr 1975 angenommen. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich die rechnerische Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag zu 32 Jahren. Aufgrund des unterdurchschnittlichen Instandhaltungszustands sowie des partiellen Instandhaltungsrückbaus, wird eine Restnutzungsdauer von pauschal 30 Jahren in Ansatz gebracht.

9.2.4 Marktanpassung

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Preisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte, vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen. Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren, siehe § 7 (1) S. 3 ImmoWertV 2021.

Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt, wobei die Einflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale unberücksichtigt bleiben.

Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren ist stets die Modellkonformität sicherzustellen. Seitens des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Pfaffenhofen werden Sachwertfaktoren abgeleitet.

Für freistehende Eigenheime (EFH/ZFH) werden im Grundstücksmarktbericht 2018/2019 für den Bereich des Landkreises Pfaffenhofen a.d. Ilm in Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert und der Grundstücksgröße Sachwertfaktoren abgeleitet. Für 400 – 599 m² große Grundstücke und bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 320.000 € bzw. 340.000 € liegt der veröffentlichte Sachwertfaktor im Mittel bei 1,39 bzw. 1,37.

Merkmale der Datengrundlage der relevanten veröffentlichten Sachwertfaktoren waren folgende Durchschnittswerte:

- Vorläufiger Sachwert: rd. 416.000 €
- Grundstücksgröße: 503 m²
- Bodenrichtwert: 368 €/m²
- Restnutzungsdauer: 54 Jahre
- Wohnfläche: 152 m²
- ursp. Baujahr: 1990
- Keller: Vollunterkellerung
- Kaufzeitpunkt: 2018 - 2019

Wesentliche Einflussgrößen auf den Sachwertfaktor

Höhe des Sachwertes

Objekte mit geringem Wert erzielen im Verhältnis höhere Verkaufspreise als Objekte mit hohem Sachwert.

Lage

Objekte in guter Lage (hoher Bodenrichtwert) erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte in einfachen Lagen (i.d.R. niedriger Bodenrichtwert).

Gebäudestandard

Objekte mit hoher Standardstufe erzielen relativ zum Sachwert höhere Verkaufspreise als Objekte mit niedriger Standardstufe (bei gleichem vorläufigem Sachwert).

Marktsituation

Die den veröffentlichten Sachwertfaktoren zugrunde liegenden Verkaufsfälle liegen zum Zeitpunkt der Wertermittlung bereits ca. vier bis fünf Jahre zurück. Etwa seit der zweiten Jahreshälfte 2022 hat der Immobilienmarkt aufgrund der seit Juli 2022 stark gestiegenen Zinsen, der Rohstoffknappheit sowie anderen (weltpolitischen) Unsicherheiten eine Abkühlung erfahren. Daher stellt sich der Käuferkreis aufgrund der derzeit schwierigen Finanzierungssituation begrenzter dar als in den Vorjahren.

Erläuterung:

Das Wertermittlungsobjekt weist im Vergleich mit den Merkmalen der Datengrundlage der Sachwertfaktoren eine deutlich niedrigere Restnutzungsdauer sowie eine geringere Grundstücks- und Wohnfläche auf. Darüber hinaus hat das Wertermittlungsobjekt keinen Keller. Dieser Umstand ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

Zudem liegt die Datengrundlage der Ableitung bereits einige Zeit zurück, sodass die in der Zwischenzeit stattgefundenen Marktentwicklungen (zunächst bis Ende 2021 ein Preisanstieg, ab ca. Q1 2022 eine Abkühlung) noch keine Berücksichtigung gefunden haben.

Seitens des Sachverständigen wird – bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 339.000 € sowie unter Beachtung der zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Angebots- und Nachfragesituation im bewertungsrelevanten Teilmarkt sowie der gebäudespezifischen Gegebenheiten (z. B. niedrige Deckenhöhen im EG/ST, zweckmäßiger Grundriss, keine Unterkellerung) – folgender Sachwertfaktor in Ansatz gebracht: **1,20**.

9.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wertbeeinflussende Umstände, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst, sind nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (1) ImmoWertV 2021).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, welche nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen/Modellansätzen abweichen. Zu den BOG können besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Liquidationsobjekte, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie grundstücksbezogene Rechte/Belastungen zählen. Auch unterlassene Instandhaltungen werden im Regelfall als BOG berücksichtigt, vgl. ImmoWertA zu § 4 4.(3).4.

Die Werterhöhung bzw. -minderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen. Die Höhe der Zu- oder Abschläge für die besonderen Merkmale ist, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen gem. § 8 (3) ImmoWertV 2021.

Instandsetzungsrückstau/Bauschäden: Bei der Wertermittlung werden die Bauschäden und anstehenden Maßnahmen berücksichtigt, die üblicherweise Einfluss auf den Marktpreis der Immobilie haben. Dies sind vor allem Arbeiten, welche erforderlich sind, um das Objekt bei einem zeitgemäßen Standard weiter nutzen zu können und Maßnahmen zur Erfüllung der aktuellen gesetzlichen Anforderungen, z. B. an die energetischen Eigenschaften von Bauteilen.

Die im Rahmen der Behebung von Baumängeln/Bauschäden/Instandsetzungsbedarf gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen werden im Berechnungsgang in der Höhe in Abschlag gebracht, welche dem Wertersatz der geschätzten Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustandes ohne weiterreichende Modernisierungsmaßnahmen entspricht. Dabei erfolgt der Ansatz – zur Vermeidung einer Doppelerfassung – teilweise unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des Gebäudes.

Sämtliche Wertansätze zur Behebung von Baumängeln/Bauschäden/Instandsetzungsbedarf sind keineswegs im Sinne einer Investitionsrechnung zu interpretieren. Hierzu wären weitergehende, differenzierte Untersuchungen und Kostenschätzungen erforderlich, welche explizit nicht Gegenstand vorliegender Wertermittlung darstellen.

Generell ist der unterdurchschnittliche Zustand der Bebauung im Wesentlichen bereits über die erhöhte Alterswertminderung bzw. die verringerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer abgedeckt.

Für die Beseitigung von Risschäden sowie Putzabplatzungen im Nebengebäude/Garage wird darüber hinaus ein pauschaler Abschlag in Höhe von 3.000 € als plausibel erachtet und in Ansatz gebracht. Darüber hinaus werden pauschal 5.000 € für die Instandsetzung der unterdurchschnittlich gepflegten Außenanlagen in Abzug gebracht.

9.4 Berechnung

Objektdaten			
Objektart:			Einfamilienhaus mit Garage
Bruttogrundfläche Wohnhaus			rd. 248 m ²
Bruttogrundfläche Garage			rd. 46 m ²
Herstellungskosten der nutzbaren baulichen Anlagen			
Gebäudetyp (NHK 2010):			1.32 Freistehendes EFH/ZFH
Gebäudetyp (NHK 2010):			14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen
Standardstufe:			2,65
Standardstufe:			3,00
Kostenkennwert			
Kostenkennwert Freistehendes EFH/ZFH:			760 €/m ² BGF
Kostenkennwert Einzelgaragen/Mehrfachgaragen:			245 €/m ² BGF
Baupreisindex (2010 = 100):			100,0
Baupreisindex (Stand: Q2 2023):			178,3
Kostenkennwert Freistehendes EFH/ZFH angepasst:			1.355 €/m ² BGF
Kostenkennwert Einzelgaragen/Mehrfachgaragen angepasst:			437 €/m ² BGF
Herstellungskosten			
Wohnhaus:	248 m ² BGF x	1.355 €/m ² BGF =	336.040 €
Garage:	46 m ² BGF x	437 €/m ² BGF =	20.102 €
Sonstige Bauteile:			3.000 €
Gesamt			359.142 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks			
Abzgl. Alterswertminderung			
Reales Baujahr:		1925	
Fiktives Baujahr:		1973	
Gesamtnutzungsdauer:		80 Jahre	
Restnutzungsdauer nach sachverst. Einschätzung:		30 Jahre	
Fiktives Alter:		50 Jahre	
Alterswertminderung (linear):		63%	-224.464 €
Sachwert der baulichen Anlagen			134.678 €
Sachwert der baulichen Außenanlagen			
in % des Sachwerts der baulichen Anlagen		4%	5.387 €
Bodenwert, rd.:			199.000 €
Sachwert der baulichen Anlagen:			134.678 €
Außenanlagen:			5.387 €
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks, rd.:		rd.	339.000 €

Sachwert		
Marktangepasster vorl. Sachwert:	1,20 x 339.000 € =	407.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-8.000
Instandhaltungsrückstau / Offene Reparaturleistungen		-8.000
Sachwert:		rd. 400.000 €

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Wertermittlungsobjektes führt zu einem Kapitalwert in Höhe von 3.700 €/m² Wohnfläche bzw. 919 €/m² Grundstücksfläche. Der Bodenwertanteil beträgt ca. 49 %.

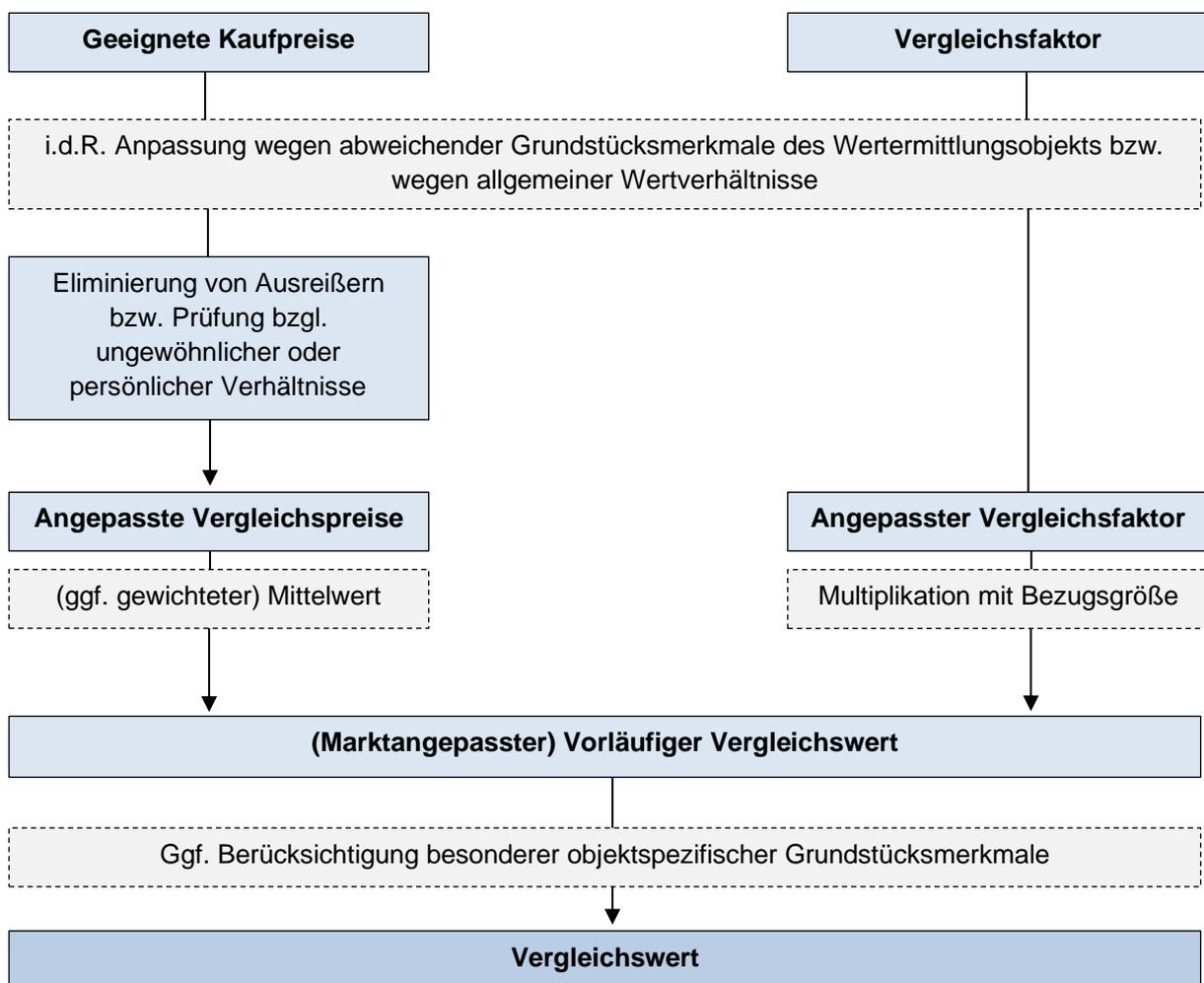
Mit Blick auf die Marktphase, die Lage, die Grundstücksgröße sowie die vorhandene Bebauung – mittelfristige wirtschaftliche Restnutzungsdauer, mittlere Ausstattung – werden die Verhältniszahlen seitens des Sachverständigen als plausibel erachtet.

10. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24-26 ImmoWertV 2021 geregelt. Der Vergleichswert basiert auf der Beurteilung von bekannten Marktwerten der zu bewertenden Immobilie und wird folglich aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichsfällen ermittelt, die mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen müssen.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert (entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV 2021 dem vorläufigen Vergleichswert) kann ermittelt werden (i) auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder (ii) durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors / Bodenrichtwerts, siehe § 24 (2) +(3) ImmoWertV 2021.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.



10.1 Auskunft aus der Kaufpreissammlung / Vergleichspreise

Zur Ermittlung des Vergleichswertes sind gem. § 25 ImmoWertV 2021 Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Seitens des Sachverständigen wurde ein Abruf aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses getätigt. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird der Vergleichswert – aufgrund der für die Ableitung des Verkehrswertes aus dem Vergleichswert benötigten hinreichenden Vergleichbarkeit zwischen Wertermittlungsobjekt und den Vergleichskauffällen – lediglich zu Plausibilisierungszwecken herangezogen. Vor dem Hintergrund der Objektspezifika des Wertermittlungsgegenstandes wird eine hinreichende Vergleichbarkeit der Stichprobe seitens des Sachverständigen als nicht gegeben angesehen. Der hier ermittelte Vergleichswert qualifiziert nicht als Vergleichswert zur unmittelbaren Ableitung des Verkehrswertes.

Seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Pfaffenhofen a.d.Ilm wurden insgesamt sechs Vergleichskauffälle aus Ernsgraden und Münchsmünster mit folgenden Selektionskriterien zur Verfügung gestellt:

Gemarkung: Ernsgraden, Münchsmünster
 Kaufzeitraum: 2019 – 2023
 Typ: Einfamilienhäuser

Die Stichprobe umfasst insgesamt sechs Vergleichspreise von Kauffällen, welche zwischen dem 01.04.2019 und dem 15.03.2023 zustande kamen. Auf Verwandtschaftsverhältnissen basierende Kauffälle wurden bereits durch den Gutachterausschuss vorselektiert/aussortiert.

Kauffall	Adresse	Verkaufsjahr	Bodenrichtwert	Grundstücksfläche	Baujahr/ fiktives Baujahr	Gebäudeart	Wohnfläche	Unterkellerung	Kaufpreis	Kaufpreis je m ² Grundstücksfläche	Kaufpreis je m ² Wohnfläche
1	Anonym	2020	365 €/m ²	809 m ²	1950/1966	EFH	138 m ²	teilweise	470.000 €	581 €/m ²	3.406 €/m ²
2	Anonym	2021	410 €/m ²	813 m ²	1967	EFH	150 m ²	voll	535.000 €	658 €/m ²	3.567 €/m ²
3	Anonym	2022	475 €/m ²	562 m ²	1958	EFH	120 m ²	teilweise	410.000 €	730 €/m ²	3.417 €/m ²
4	Anonym	2019	310 €/m ²	447 m ²	1964	EFH	121 m ²	voll	320.000 €	716 €/m ²	2.645 €/m ²
5	Anonym	2020	310 €/m ²	646 m ²	1963/1965	EFH	145 m ²	teilweise	430.000 €	666 €/m ²	2.966 €/m ²
6	Anonym	2023	415 €/m ²	300 m ²	1960	EFH	150 m ²	teilweise	300.000 €	1.000 €/m ²	2.000 €/m ²

10.2 Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

Grundsätzlich wird der Wert von Einfamilienhäusern durch diverse Kriterien bestimmt. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung erfolgt - unter Berücksichtigung der die Kaufpreise betreffenden zur Verfügung stehenden Informationen - eine Anpassung der Vergleichspreise.

Wertbestimmende Kriterien / Anpassungen

- Allgemeine Wertverhältnisse: Die allgemeinen Wertverhältnisse zum Zeitpunkt der jeweiligen Verkäufe werden mittels Preisindizes an den Wertermittlungstichtag angepasst.
- Die herangezogenen Vergleichspreise basieren auf zeitlich zurückliegenden Verkaufsfällen der Jahre 2019 bis 2023.
- Durch den regionalen Gutachterausschuss für den Bereich des Landkreises Pfaffenhofen a.d.Ilm werden keine aktuellen Preisindizes ausgewiesen.
- Etwa seit der zweiten Jahreshälfte 2022 hat der Immobilienmarkt aufgrund der seit Juli 2022 stark gestiegenen Zinsen, der Rohstoffknappheit sowie anderen (weltpolitischen) Unsicherheiten eine Abkühlung erfahren. Daher stellt sich der Käuferkreis aufgrund der derzeit schwierigen Finanzierungssituation begrenzter dar als in den Vorjahren.
- Auf Basis der sachverständigen Beobachtungen im Zusammenhang mit aktuellen Verkaufsverhandlungen am Markt mit entsprechenden Preisabschlägen, wird für die Kaufpreise aus den Jahren 2020 und 2022 ein Abschlag in Höhe von -2,5 % p.a. und aus 2021 in Höhe von -5 % p.a. vorgenommen. Für Kaufpreise aus den Jahren 2023 und 2019 wird eine Anpassung als nicht erforderlich erachtet.
- 2023 auf 2023 → Anpassung 0,0%
2022 auf 2023 → Anpassung -2,5%
2021 auf 2023 → Anpassung -5,0%
2020 auf 2023 → Anpassung -2,5%
2019 auf 2023 → Anpassung 0,0%
- Baujahr: Die Vergleichbarkeit zwischen Vergleichsobjekten und Wertermittlungsobjekt ist weitgehend gegeben.
- Lage: Die zum Vergleich herangezogenen Objekte befinden sich in den Gemeinden Ernsgaden und Münchsmünster.
- Aufgrund der Vergleichbarkeit der Mikrolagen wird auf eine Anpassung verzichtet.
- Wohnfläche: Die herangezogenen Vergleichsobjekte weisen unterschiedlich große Wohnflächen auf. Ein- und Zweifamilienhäuser werden am Grundstücksmarkt in der Regel nicht nach Quadratmeterpreisen gehandelt. Die herangezogenen Vergleichsobjekte bewegen sich in einer Wohnflächenspanne von 120 m² bis 150 m² und stellen sich somit als nicht vollumfänglich mit dem Wertermittlungsobjekt (rd. 110 m² Wohnfläche) vergleichbar dar.
- Signifikante Unterschiede (Abweichung um mehr als ± 25 %) in der Wohnfläche erfahren pauschale Adjustierungen von ± 5 %.

Im Rahmen der Wertermittlung werden folgende Adjustierungen vorgenommen:

> 138 m ²	→ Anpassung +5,0 %
83 m ² ≤ x ≤ 138 m ²	→ Anpassung 0,0 %
< 83 m ²	→ Anpassung -5,0 %

Grundstücksfläche:

Die herangezogenen Vergleichsobjekte weisen Grundstücksflächen von 447 m² bis 813 m² und stellen sich somit als nicht vollumfänglich mit dem Wertermittlungsobjekt (443 m² Grundstücksfläche) vergleichbar dar.

Seitens des zuständigen Gutachterausschusses wurde die Verteilung der Stichprobe von Vergleichspreisen in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße von Ein- und Zweifamilienhäusern mit linearer Regressionsgeraden analysiert. Dabei wurde eine negative Korrelation zwischen Grundstücksgröße und Kaufpreis pro m² Wohnfläche festgestellt. Es wurden Korrekturfaktoren für 200 bis 1.100 m² große Grundstücke veröffentlicht. Der interpolierte Faktor für das 443 m² große Grundstück liegt bei 0,96.

400 m ²	→ Faktor: 0,94
443 m ²	→ Faktor: 0,96/0,96 = 1,00
500 m ²	→ Faktor: 0,98/0,96 = 1,02
600 m ²	→ Faktor: 1,01/0,96 = 1,06
700 m ²	→ Faktor: 1,05/0,96 = 1,10
800 m ²	→ Faktor: 1,09/0,96 = 1,14

Im Rahmen der Wertermittlung werden auf Basis der Korrekturfaktoren folgende Adjustierungen vorgenommen:

300 ≥ x < 500 m ²	→ Anpassung: 0,0 %
500 ≥ x < 700 m ²	→ Anpassung: 6,0 %
≥ 700 m ²	→ Anpassung: 12,0 %

Ausstattungsstandard:

Lückenlose Informationen zum jeweiligen Ausstattungsstandard eines jeden Vergleichsobjektes liegen nicht vor, da die Objekte durch den Sachverständigen nicht besichtigt wurden. Auf eine Anpassung wird verzichtet.

Unterkellerung:

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht unterkellert. Bei den Vergleichsobjekten handelt es sich um teil- sowie vollunterkellerte Einfamilienhäuser.

Für vollunterkellerte Gebäude wird ein Abschlag in Höhe von 5 % und für teilweise unterkellerte Gebäude in Höhe von 2,5 % in Ansatz gebracht.

10.3 Berechnung

10.3.1 Untersuchung der Stichprobe

Lageparameter

Lageparameter bezeichnen Kennzahlen, welche die innere Verteilung der Daten einer Stichprobe beschreiben. Wichtige Lageparameter sind arithmetischer Mittelwert, Median und Modalwert.

Dabei ergibt sich der arithmetische Mittelwert als Summe aller Merkmalswerte dividiert durch die Anzahl aller Werte der Stichprobe. Der arithmetische Mittelwert hat nur dann repräsentative Aussagekraft, wenn die Stichprobe symmetrisch und nahezu normalverteilt ist.

Der Median – auch als Zentralwert bezeichnet – bildet denjenigen Wert der Stichprobe ab, bei dem 50 % aller Stichprobenwerte unterhalb und 50 % oberhalb liegen.

Als Modalwert wird der Wert bezeichnet, welcher innerhalb der Stichprobe hinsichtlich seiner Anzahl am häufigsten vorkommt (häufigster Wert).

Streuungsparameter

Im Gegensatz zu den Lageparametern, enthalten Streuungsparameter insbesondere Informationen über die Qualität der Stichprobe, z. B. hinsichtlich der Homogenität des Datenmaterials. Wichtige Streuungsparameter sind:

- Spannweite (Differenz zwischen dem größten und dem kleinsten Merkmalswert der Stichprobe)
- Standardabweichung (Mittlere Streuung der Stichprobenwerte um den Mittelwert der Stichprobe)
- Varianz (Quadrat der Standardabweichung)
- Variationskoeffizient (Quotient von Standardabweichung und arithmetischem Mittelwert)

Zentrales Schwankungsintervall

Um etwaige Ausreißer aus einer Stichprobe zu eliminieren, wird – ausgehend vom Mittelwert – ein Intervall konstruiert, in welchem ein vorher definierter Anteil der Stichprobenwerte liegen müsste, wenn die Stichprobe hinreichend normalverteilt ist. In diesem Zusammenhang ist die Abweichung von Mittelwert und Standardabweichung von besonderer Relevanz. Im Falle einer Normalverteilung liegen 99,8% der Stichprobenwerte innerhalb des Intervalls der ± 3 -fachen Standardabweichung um den Mittelwert (3-Sigma-Regel). Im Falle des 95%-Intervalls befinden sich 95 % aller Stichprobenwerte innerhalb des Intervalls der $\pm 1,96$ -fachen Standardabweichung um den Mittelwert.

Würdigung der Stichprobenqualität

Die im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung herangezogene Stichprobe verfügt über einen arithmetischen Mittelwert von 3.096 €/m² und einen Median von 3.292 €/m². Die Standardabweichung liegt bei 684 €/m², folgerichtig ergibt sich ein Variationskoeffizient von 0,22. Dahingehend ist die Datenqualität der Stichprobe als „problematisch“ bis „bedenklich“ zu bewerten.

Variationskoeffizient

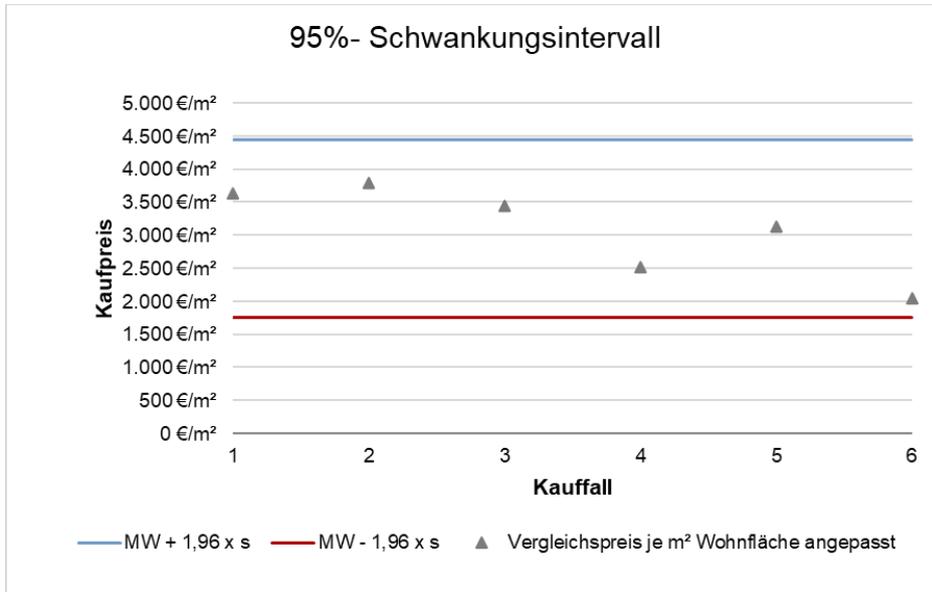
0,00 < V ≤ 0,05
0,05 < V ≤ 0,10
0,10 < V ≤ 0,15
0,15 < V ≤ 0,20
0,20 < V ≤ 0,30
0,30 < V

Datenqualität

„hervorragend“ bis „sehr gut“
„sehr gut“ bis „gut“
„gut“ bis „noch ordentlich“
„noch ordentlich“ bis „problematisch“
„problematisch“ bis „bedenklich“
„bedenklich“ bis „verwerfen“

Der durchgeführte Ausreißertest innerhalb des 95%-Intervalls (Mittelwert $\pm 1,96$ x Standardabweichung) ergab kein Erfordernis, Vergleichskaufpreise aufgrund vermuteter ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse auszuschließen. Kaufpreis 6 befindet sich jedoch am unteren Ende der Spannweite

(Abweichung > 25 % zum Mittelwert), daher wird im Rahmen des Gutachtens die Stichprobe um diesen Kaufpreis bereinigt.



10.3.2 Auswertung

Kauffall	Adresse	Verkaufsjahr	Grundstücksfläche	Baujahr	Gebäudeart	Wohnfläche	Unterkellerung	Kaufpreis	Kaufpreis je m² Grundstücksfläche	Kaufpreis je m² Wohnfläche	Anpassung - Allg. Wertverhältnisse	Vergleichspreise je m² Wohnfläche an Allg. Wertverhältnisse angepasst	Anpassung - Wohnfläche	Anpassung - Grundstücksfläche	Anpassung - Unterkellerung	Vergleichspreis je m² Wohnfläche angepasst
1	Anonym	2020	809 m²	1950	EFH	138 m²	teilweise	470.000 €	581 €/m²	3.406 €/m²	-2,5%	3.321 €/m²	0%	12%	-2,5%	3.636 €/m²
2	Anonym	2021	813 m²	1967	EFH	150 m²	voll	535.000 €	658 €/m²	3.567 €/m²	-5,0%	3.388 €/m²	5%	12%	-5,0%	3.795 €/m²
3	Anonym	2022	562 m²	1958	EFH	120 m²	teilweise	410.000 €	730 €/m²	3.417 €/m²	-2,5%	3.331 €/m²	0%	6%	-2,5%	3.448 €/m²
4	Anonym	2019	447 m²	1964	EFH	121 m²	voll	320.000 €	716 €/m²	2.645 €/m²	0,0%	2.645 €/m²	0%	0%	-5,0%	2.512 €/m²
5	Anonym	2020	646 m²	1963	EFH	145 m²	teilweise	430.000 €	666 €/m²	2.966 €/m²	-2,5%	2.891 €/m²	5%	6%	-2,5%	3.137 €/m²
6	Anonym	2023	300 m²	1960	EFH	150 m²	teilweise	300.000 €	1.000 €/m²	2.000 €/m²	0,0%	2.000 €/m²	5%	0%	-2,5%	2.050 €/m²
Anpassungen											Anzahl:			6		
Schwankungsintervall											Minimum:			2.050 €/m²		
0,95											Maximum:			3.795 €/m²		
Preisindizes:											Mittelwert:			3.096 €/m²		
Faktor											Median:			3.292 €/m²		
2023 auf 2023 = 1,000											Standardabweichung:			684 €/m²		
2022 auf 2023 = 0,975											Variationskoeffizient:			0,22		
2021 auf 2023 = 0,950											MW + 1,96 x s:			4.437 €/m²		
2020 auf 2023 = 0,975											MW - 1,96 x s:			1.755 €/m²		
2019 auf 2023 = 1,000											Schwankungsintervall:			95%		
Wohnfläche:											Anzahl:			5		
< 83 m² = 0,950											Minimum:			2.512 €/m²		
83 m² ≥ x ≤ 138 m² = 1,000											Maximum:			3.795 €/m²		
> 138 m² = 1,050											Mittelwert:			3.306 €/m²		
Grundstücksfläche											Median:			3.448 €/m²		
300 ≥ x < 500 m² = 1,000											Standardabweichung:			507 €/m²		
500 ≥ x < 700 m² = 1,060											Variationskoeffizient:			0,15		
≥ 700 m² = 1,120																

Nach Bereinigung der Stichprobe um Kaufpreis Nr. 6 ergibt sich das errechnete arithmetische Mittel der im Rahmen des Vergleichswertverfahrens herangezogenen Kaufpreise zu 3.306 €/m² Wohnfläche (2.512 €/m² - 3.795 €/m²). Der Variationskoeffizient der angepassten Stichprobe liegt bei 0,15.

11. Würdigung

Das Vergleichswertverfahren dient im Rahmen vorliegender Wertermittlung lediglich Plausibilisierungszwecken. Die Spanne der adjustierten Vergleichspreise liegt zwischen 2.512 €/m² und 3.795 €/m² (Ø 3.306 €/m²) Wohnfläche. Der ermittelte Sachwert ergibt einen Kapitalwert von rd. 3.640 €/m² Wohnfläche. Dieser befindet sich demnach am oberen Ende der Vergleichsspanne. Dies wird insbesondere unter Berücksichtigung der im Vergleich zu den Vergleichsobjekten (Ø 137 m² Wohnfläche) unterdurchschnittlichen Wohnfläche des Wertermittlungsobjektes (110 m² Wohnfläche) als plausibel erachtet.

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für den Bereich des Landkreises Pfaffenhofen a.d.Ilm 2018/2019 werden Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser (durchschnittliche Wohnfläche 159 m², durchschnittliche Grundstücksgröße 560 m²) in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer und dem Bodenrichtwert abgeleitet. Für das Bodenrichtwertniveau von 400 bis 499 €/m² und eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren wird ein Vergleichsfaktor von 2.820 €/m² Wohnfläche angegeben. Für Objekte mit abweichender Wohnfläche sowie abweichender Grundstücksgröße wurden Korrekturfaktoren veröffentlicht. Dementsprechend wird bei einer Wohnfläche von rd. 110 m² ein Korrekturfaktor von 1,15 und einer Grundstücksgröße von 443 m² ein Korrekturfaktor von 0,96 berücksichtigt. Entsprechend ergibt sich ein angepasster Vergleichsfaktor von:

$$2.820 \text{ €/m}^2 \times 1,15 \times 0,96 = 3.113 \text{ €/m}^2 \text{ Wohnfläche}$$

Zudem werden im Grundstücksmarktbericht Verkaufspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Berichtszeitraum 2018 bis 2019 veröffentlicht. In Ernsgaden wurden in diesem Zeitraum 6 Kauffälle beobachtet. Die Kaufpreisspanne lag zwischen 391.000 € und 665.500 € (Ø 517.583 €).

Der Immobilien-Kompass des Wirtschaftsmagazins Capital weist für Häuser im Bestand (älter als drei Jahre) für 2023 (Stichtag 10.10.2023) einen durchschnittlichen Angebotspreis von rd. 4.350 €/m² Wohnfläche (3.900 – 5.500 €/m²) aus.

Gemäß Immobilienscout24.de beläuft sich der durchschnittliche Angebotspreis für Wohnhäuser in Ernsgaden auf rd. 4.000 €/m² Wohnfläche. In der näheren Umgebung des Wertermittlungsgegenstandes (Entfernung < 3 km) werden partiell vergleichbare Objekte (115 m² - 143 m² Wohnfläche; Bestandsbau, Baujahr unbekannt/ 1968/ 2007) durchschnittlich zu ca. 3.700 €/m² zum Kauf angeboten (Immobilienscout24, Immowelt, Immonet). Die Spanne reicht dabei von rd. 2.800 €/m² bis 4.600 €/m².

Der dem Sachwert zu Grunde liegende Kapitalwert wird – unter Beachtung vorstehend dargelegter Vergleichsparameter – als marktgerecht erachtet.

12. Verkehrswert

Der Verkehrswert gemäß der Definition des § 194 BauGB wird im Allgemeinen 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 ohne Rücksichtnahme auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bei der zu bewertenden Liegenschaft leitet sich der Verkehrswert aus dem Sachwert ab.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und der Marktsituation zum Wertermittlungstichtag beträgt der ermittelte Verkehrswert:

400.000 €

(in Worten: Euro vierhunderttausend)



Aschaffenburg, den 30.12.2023

Maximilian Zöllner, MRICS

13. Literaturverzeichnis

- Kleiber (2023): Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 10. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Tillmann/Kleiber (2014): Trainingshandbuch Grundstückswertermittlung. 2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Renner/Sohni (2012): Ross-Brachmann. Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien. 30. Auflage. Isernhagen: Theodor Oppermann Verlag.
- Sandner/Weber (2007): Lexikon der Immobilienbewertung A-Z. 2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Simon/Reinhold/Simon/Gilich (2011): Wertermittlung von Grundstücken. Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung. 6. Auflage. Werner Verlag.
- Sommer/Kröll (2010): Lehrbuch zur Immobilienbewertung. 3. Auflage. Düsseldorf: Luchterhand Verlag.
- Stumpe/Tillmann (2014): Versteigerung und Wertermittlung. 2. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag.
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel (2020): Baukosten 2020/21. Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung. 24. Auflage. Essen: Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen.
- Kleiber (2020): Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2020. GuG-Sachverständigenkalender Köln: Wolters Kluwer Verlag.

Anlage 1: **Fotos des Wertermittlungsobjektes**

Blick in die anliegende Straße



Ansicht von der Straße/
Grundstückszufahrt



Ansicht Nordost



Ansicht West



Ansicht Ost



Garten



Ansicht Hof



Nebengebäude auf dem Grundstück



Nebengebäude



Rissbildung Nebengebäude,
exemplarisch



Öltank Nebengebäude



Überdachter Holzlagerplatz



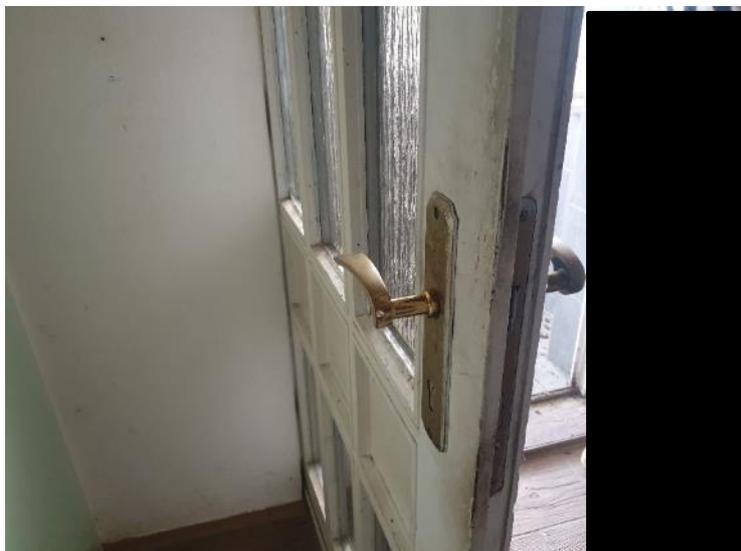
Überdachter Hauseingangsbereich,
EG/ST



Innenansicht Eingangsbereich,
EG/ST



Hauseingangstüre, EG/ST



Waschküche, EG/ST



Heizungsraum, EG/ST



Badezimmer, EG/ST



Wohn- und Esszimmer mit offener
Küche, EG/ST



Treppe



Zimmer 1, OG



Zimmer 2, OG



Gäste-WC, OG



Badezimmer, OG



Dachgeschoss



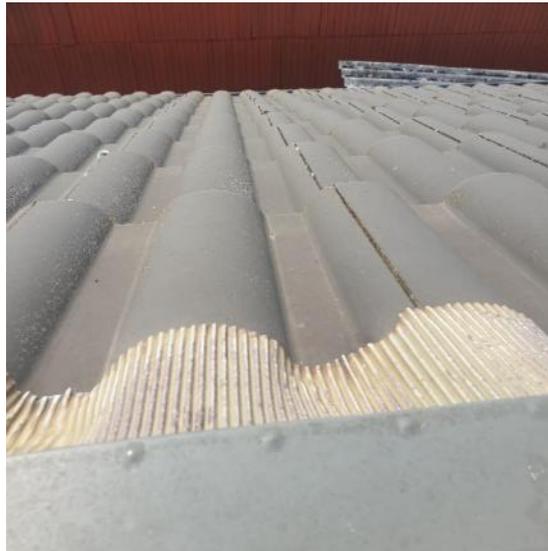
Heizkörper, DG



Dachkonstruktion, DG



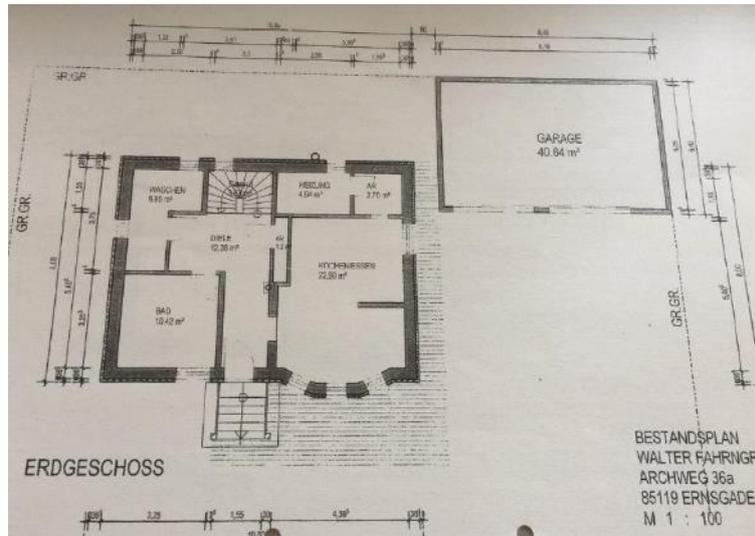
Dacheindeckung



Anlage 2: **Grundrisse / Schnitt**

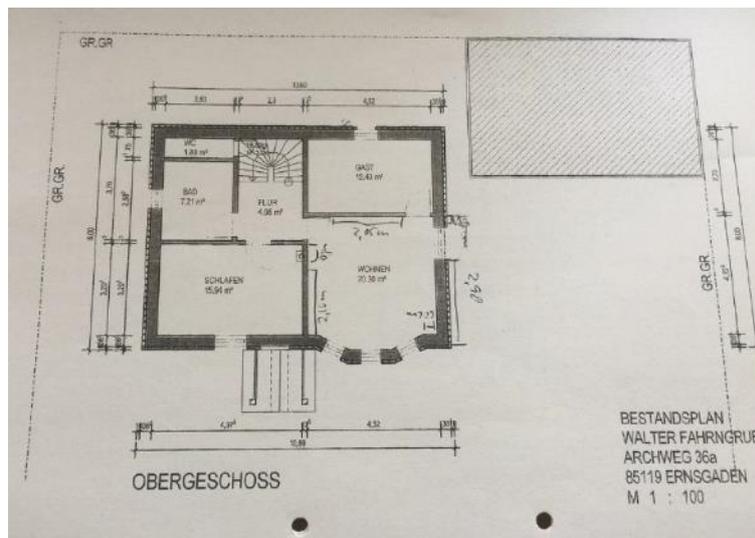
Erdgeschoss

(eigentümerseitiger Grundriss)



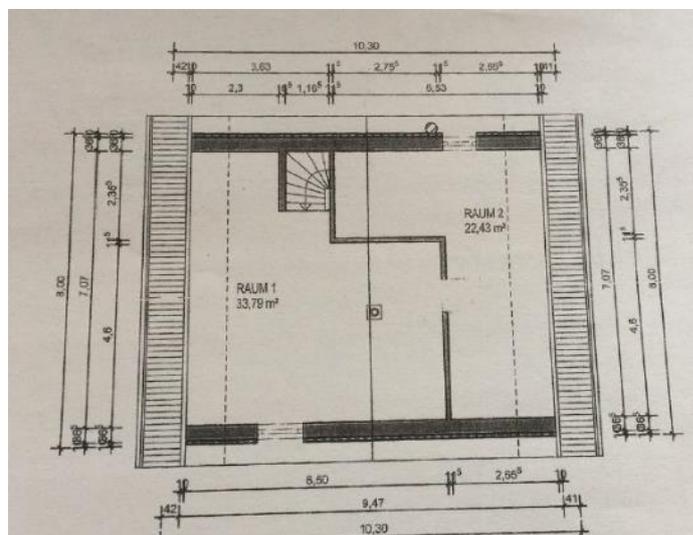
Obergeschoss

(eigentümerseitiger Grundriss)

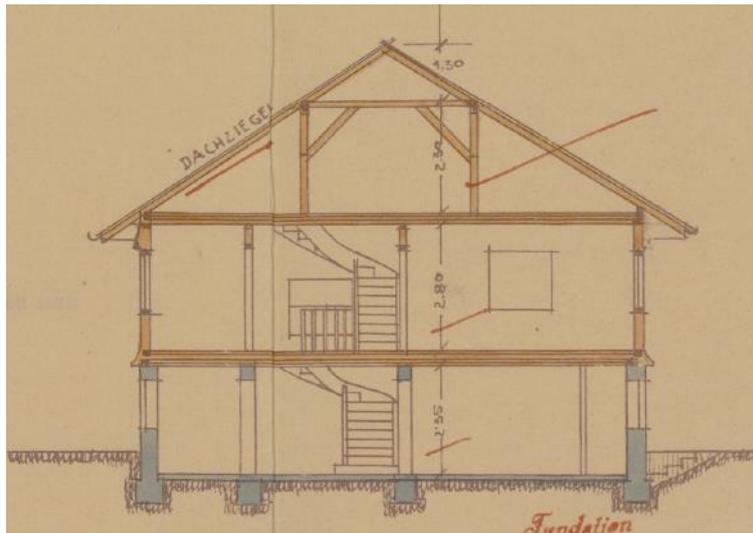


Dachgeschoss

(eigentümerseitiger Grundriss)



Schnitt
(Schnitt aus der Bauakte)



Anlage 3: **Bruttogrundflächenberechnung nach DIN 277 - 1**

	Länge [m]	Breite [m]	Faktor [-]	Teilfläche [m ²]	BGF [m ²]
DG	9,47 m	8,00 m	1,00	75,76 m ²	
					75,76 m ²
OG	10,60 m	8,00 m	1,00	84,80 m ²	
			1,00	1,50 m ²	86,30 m ²
EG¹¹	10,60 m	8,00 m	1,00	84,80 m ²	
			1,00	1,50 m ²	86,30 m ²

Σ: 248,36 m²

BGF entspricht: rd. 248 m²

Garage	8,45 m	5,40 m	1,00	45,63	45,63 m ²
---------------	--------	--------	------	-------	----------------------

Σ: 45,63 m²

BGF entspricht: rd. 46 m²

¹¹ Die Fläche des Erkers (rd. 1,50 m²) wurde anhand digitaler Messwerkzeuge auf Basis der zur Verfügung gestellten Grundrisse ermittelt.

Anlage 4: **Wohn-/Nutzflächenaufstellung**

Wohnfläche Wohngebäude

EG:		
	Diele	12,38 m ²
	AR	1,20 m ²
	Bad	10,42 m ²
	Kochen/Essen	<u>22,99 m²</u>
	Summe	46,99 m²
OG:		
	WC	1,88 m ²
	Bad	7,21 m ²
	Flur	4,95 m ²
	Schlafen	15,94 m ²
	Wohnen	20,30 m ²
	Gast	<u>12,43 m²</u>
	Summe	62,71 m²
Wohnfläche: Σ:		109,70 m²

Nutzfläche Wohngebäude

EG:		
	Heizung	4,64
	AR	2,7
	Waschen	<u>6,85</u>
	Summe	14,19
DG: ¹²		
	Raum 1	33,79 m ²
	Raum 2	<u>22,43 m²</u>
	Summe	56,22 m²
Nutzfläche: Σ:		70,41 m²

¹² Flächen gem. eigentümerseitig zur Verfügung gestelltem Grundriss

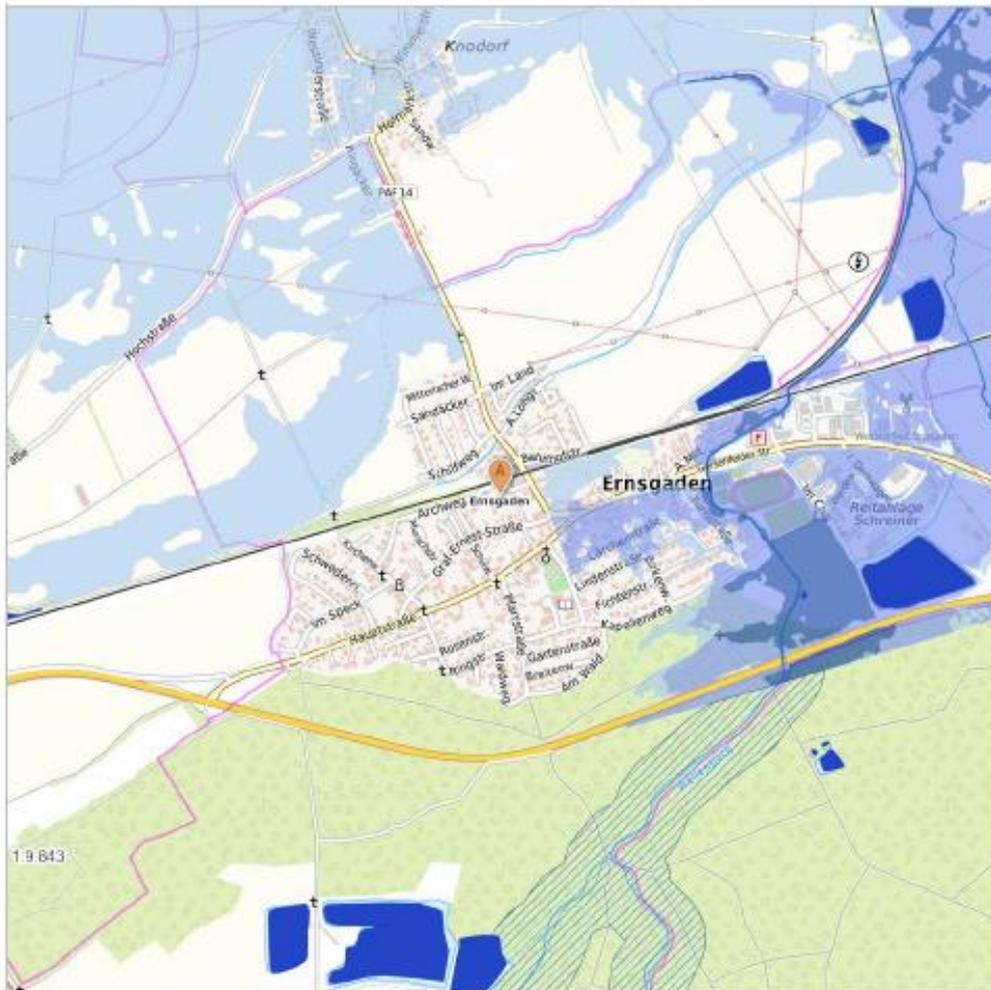
Anlage 5: **Liegenschaftskarte**

Darstellung entfällt.

Anlage 6: **Hochwasser-/Starkregengefährdung**

ZÜRS Hochwassergefährdung

85119 Ernsgraden, Archweg 36 a



Gefährdungsklasse der Objektadresse

GK1	GK2	GK3	GK4
-----	-----	-----	-----

- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist; nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQfrequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich.)

Datenquellen: Ergebnisse der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von GeoVeris © VWS; Hintergrundkarte: TopPlusOpen © Geobasis-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, I-cubed,USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, SGP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © Geobasis-DE 2021; Flussnetz © Geobasis-DE / BKG 2016; Die Grundlegendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

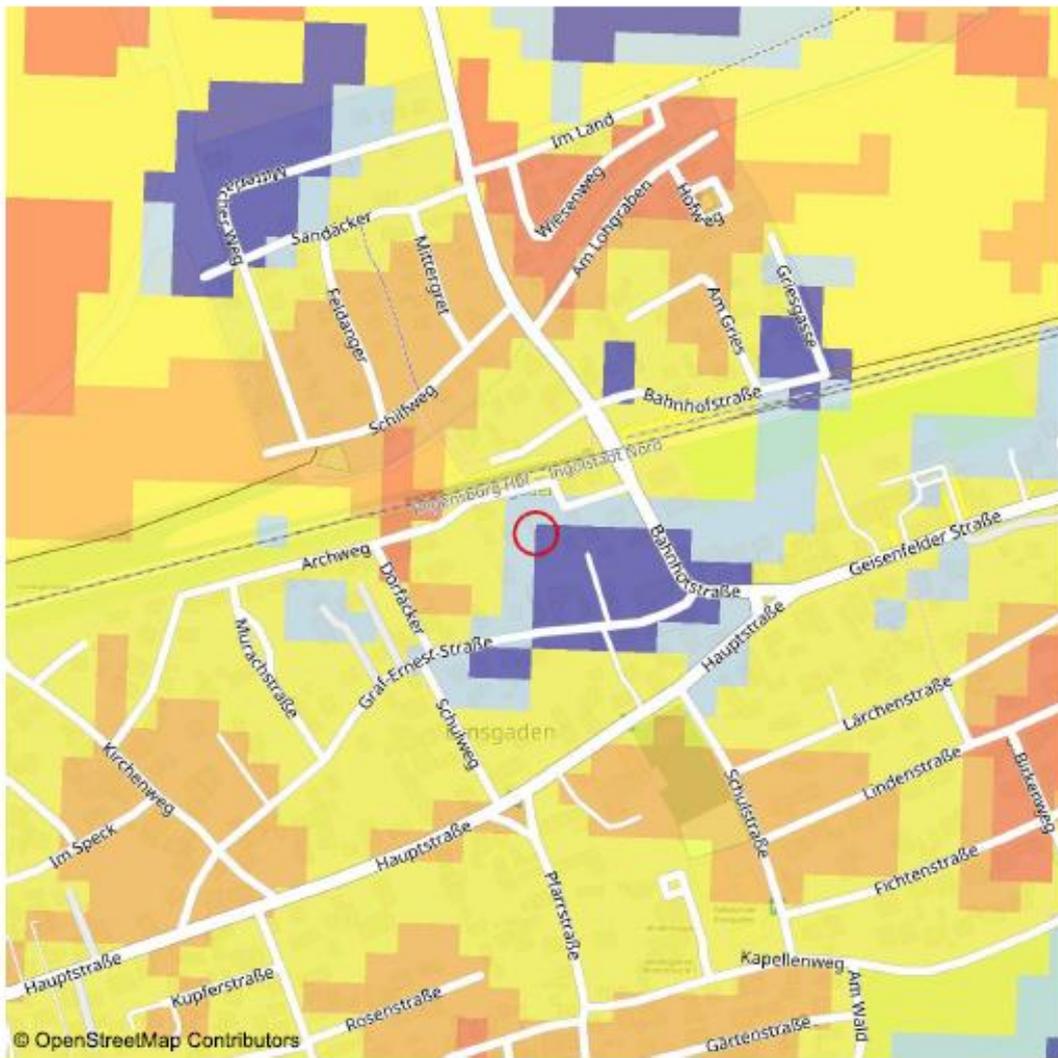


Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02426469 vom 29.12.2023 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023

Seite 1

Starkregengefährdung

85119 Ernsgraden, Archweg 36 a



Gefährdungsklasse der Objektadresse



Starkregengefährdung:

Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

Datenquelle

Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017
Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2023 (CC BY-SA 2.)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02426469 vom 29.12.2023 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellsten Form. Copyright © by on-geo & geoport 2023

Seite 1