VÖLKEL | LANG
SACHVERSTÄNDIGE

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über das Grundstück in	85072 Eichstätt, Buchenhüll 13a
Objektart	Wohngrundstück, Größe 1.042 m²
Bebauung	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Wohnfläche ca. 228 m²; Doppelgarage
Verkehrswert	**s. Seiten 33-34**
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	12.03.2025
Auftraggeber	Amtsgericht Ingolstadt
Aktenzeichen	4 K 80/24
Gutachten vom	09.09.2025

SACHVERSTÄNDIGER

Lukas Völkel, M.Sc.
Unterer Markt 12
90518 Altdorf b. Nürnberg

09187 90 42 19
voelkel@voelkel-lang.de
www.voelkel-lang.de

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

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung der wesentlichen Daten ... 3

2. Beschreibung des Objekts nach dem Grundbuch (Ausdruck vom 29.01.2025) .. 4

3. Grunddaten, sonstige öffentliche Lasten und Beschränkungen ... 5

4. Grundstück ... 6
4.1. Makrolage ... 6
4.2. Demographische Entwicklung ... 7
4.3. Mikrolage ... 7
4.4. Zuschnitt ... 8
4.5. Bodenbeschaffenheit ... 8
4.6. Beschreibung ... 9

5. Gebäude ... 12
5.1. Wohnhaus ... 12
5.1.1. Kellergeschoss ... 13
5.1.2. Erdgeschosswohnung ... 15
5.1.3. Obergeschosswohnung ... 16
5.1.4. Dachgeschoss ... 17
5.2. Doppelgarage ... 18

6. Flächenangaben und Berechnungen ... 19

7. Besondere Sachverhalte ... 21

8. Wertermittlung ... 24
8.1. Bodenwert ... 25
8.2. Sachwert ... 27
8.3. Wert der Lasten und Beschränkungen ... 32
8.4. Verkehrswert ... 33

9. Literaturverzeichnis ... 35

10. Anlagen ... 36

1. Zusammenfassung der wesentlichen Daten

Wesentliche Daten	
Auftraggeber	Amtsgericht Ingolstadt Abteilung für Zwangsversteigerungssachen Schrannenstraße 3 85049 Ingolstadt
Verantwortlicher Gutachter	Lukas Völkel, M.Sc. - Diplom-Sachverständiger (DIA) - Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert (LF) – DIN EN ISO/IEC 17024 - Chartered Surveyor (MRICS) - von der IHK Nürnberg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken - Mitglied in den Gutachterausschüssen des Landkreises Nürnberger Land, der Stadt Fürth und des Landkreises Neumarkt i.d.OPf. Unterer Markt 12, 90518 Altdorf bei Nürnberg Tel.: 09187 / 90 42 19, Fax: 09187 / 90 42 12 Im Internet unter: www.voelkel-lang.de E-Mail: info@voelkel-lang.de
Auftragsbeschreibung	Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Objektanschrift	85072 Eichstätt, Buchenhüll 13a

Bezeichnung und Größe des Grundstücks	Gemarkung Buchenhüll, Flurstück Nr. 17/1, 1.042 m²
Art	Wohngrundstück
Vorhandene Bebauung	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Doppelgarage
Wohnfläche ca.	EG-Wohnung: 138 m² OG-Wohnung: 90 m² gesamt 228 m²
Baujahr ca.	2009

Eigentümer lt. Grundbuch	Namen dem Gericht bekannt.

Mieter	Die Erdgeschosswohnung steht leer, die Dachgeschosswohnung ist vermietet, Name dem Gericht bekannt.

Ortstermin	12.03.2025, Beginn ca. 15:00 Uhr
Beim Ortstermin anwesende Personen	Antragstellerin mit Vater Antragsgegner mit Eltern Sachverständiger Lukas Völkel

Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	12.03.2025 (Tag der Ortsbegehung)

Verfügbare Unterlagen bzw. Informationen	- Landkarte - Ortsplan - amtlicher Lageplan - unbeglaubigter Grundbuchauszug - Unterlagen und Auskünfte der Parteien - Auskünfte beim Ortstermin - Auskünfte des Bauamts der Stadt Eichstätt - Auskünfte des Landratsamts Eichstätt - Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses im Landkreis Eichstätt - Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Eichstätt - Sammlung und Auswertung von Immobilieninseraten aus der regionalen Presse - Auskünfte regionaler Marktteilnehmer - eigene Kaufpreissammlung - eigene Mietpreissammlung
Ausfertigungsdatum und Abschluss der Recherchen	09.09.2025
Unterlagen, die über die im Gutachten genannten hinausgehen, wurden vom Sachverständigen nicht weiter überprüft, evtl. Inhalte wurden somit bei der Bewertung nicht berücksichtigt.	

2. Beschreibung des Objekts nach dem Grundbuch (Ausdruck vom 29.01.2025)

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Buchenhüll des Amtsgerichts Ingolstadt, Blatt 289, sind folgende Eintragungen dargestellt:

Lfd. Nr. der Grund-stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund-stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
		a/b	c			
1	2	3		4		
1	-	17/1	Buchenhüll 13a, Gebäude- und Freifläche		10	42

3. Grunddaten, sonstige öffentliche Lasten und Beschränkungen

Bauplanungsrecht nach BauGB:

Laut schriftlicher Auskunft des Amts für Baurecht der Stadt Eichstätt, vom 04.02.2025, liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Für den Bereich ist auch keine Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen.

Das Grundstück liegt im Außenbereich. Die baurechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 35 BauGB.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Eichstätt, rechtswirksam seit 14.07.2006, ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Es gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Eichstätt.

Beitragsrechtlicher Zustand:

Laut schriftlicher Auskunft des Amts für Baurecht der Stadt Eichstätt, vom 04.02.2025, sind die Straßenerschließungsbeiträge sowie die Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung und den Kanal abgerechnet und bezahlt.

Gebäudeversicherung:

Nicht bekannt.

Denkmalschutz:

Kein Eintrag in der Denkmalliste.

Kontaminierung:

Laut schriftlicher Auskunft des Amts für Umweltschutz des Landratsamts Eichstätt, vom 28.07.2025, ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster und/oder ABuDIS eingetragen.

4. Grundstück

4.1. Makrolage

Die Große Kreisstadt Eichstätt gehörte bis 1972 zum Regierungsbezirk Mittelfranken und ist seit der Gebietsreform der Verwaltungssitz des nördlichsten Landkreises in Oberbayern. Die Stadt ist weiterhin Verwaltungssitz des Naturparks Altmühltal, Bischofssitz des Bistums Eichstätt und Hauptsitz der Katholischen Universität Eichstätt-Ingolstadt.

Die Barockstadt Eichstätt hat mit ihren Ortsteilen Buchenhüll, Landershofen, Marienstein, Rebdorf, Wasserzell und Wintershof aktuell ca. 14.000 Einwohner. Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von 47,78 Quadratkilometern.

Eichstätt befindet sich in der Mitte Bayerns, zwischen den Wirtschaftsräumen München, Nürnberg, Regensburg und Augsburg. Die nächsten Anschlüsse an die Autobahn A 9 – Kinding und Ingolstadt – sind jeweils ca. 25 km entfernt. Über den Stadtbahnhof Eichstätt steht eine direkte Zuganbindung an die Linie Nürnberg-Ingolstadt-München zur Verfügung.

Die Stadt ist ein zentraler Ort für die Bürger aus dem ganzen Landkreis. Neben der Klinik Eichstätt sorgen zahlreiche Ärzte verschiedener Fachrichtungen für die gesundheitliche Versorgung der Bevölkerung.

Eichstätt verfügt über sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Grundschulen, Mittelschule, Förderzentrum, Realschulen, zwei Gymnasien und Berufsschule sowie über gute Einkaufsmöglichkeiten.



4.2. Demographische Entwicklung

Gemäß dem „Demographie-Spiegel für Bayern“, herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Statistik, stellt sich die Entwicklung in der Großen Kreisstadt Eichstätt von 2019 bis 2039 wie folgt dar:

Bevölkerung		
Bevölkerung insgesamt	2019	13 377
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2029	13 500
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2039	13 600

Bevölkerungsveränderung 2039 gegenüber 2019 in Prozent	
Insgesamt	2,0
unter 18-Jährige	5,3
18- bis unter 40-Jährige	-7,7
40- bis unter 65-Jährige	-4,9
65-Jährige oder Ältere	27,3

4.3. Mikrolage

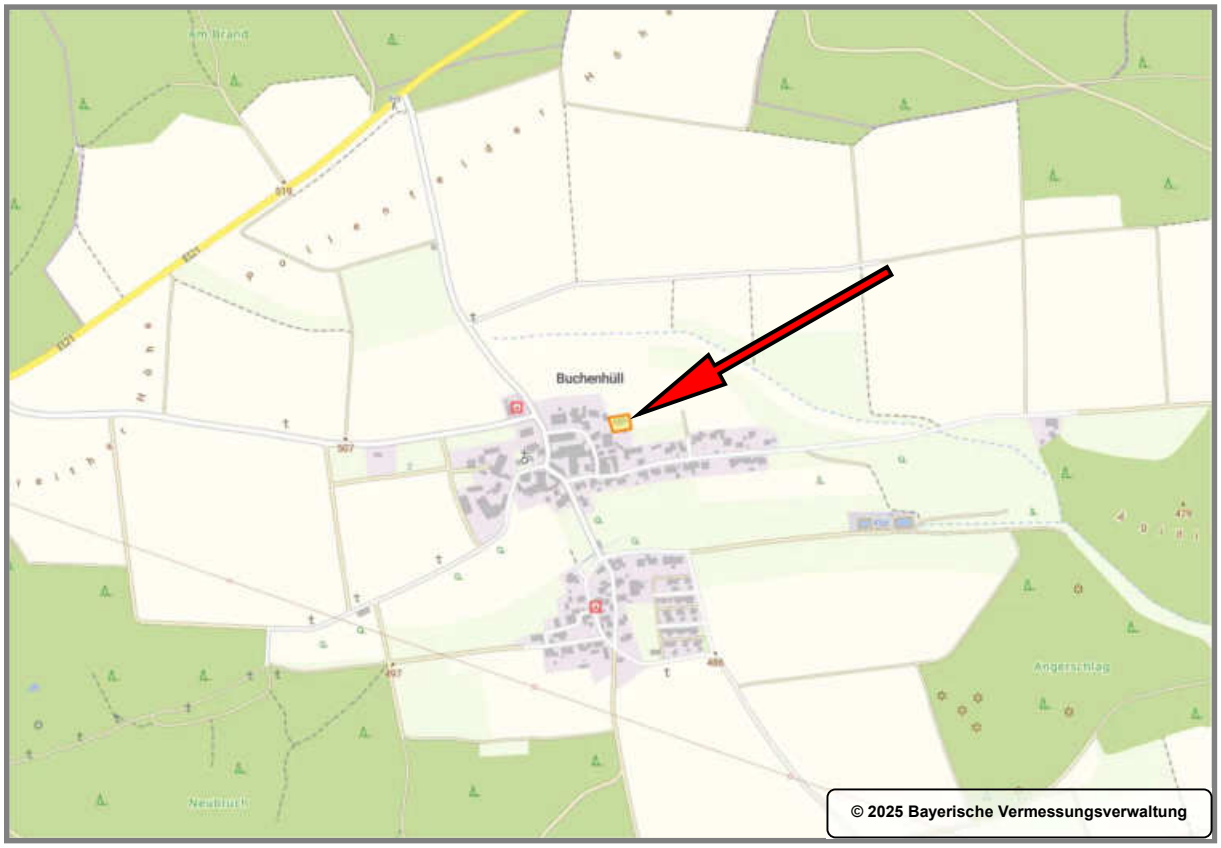
Das Grundstück befindet sich am nordöstlichen Ortsrand des Gemeindeteils Buchenhüll, einem ländlich geprägten Kirchdorf mit ca. 250 Einwohnern, im Außenbereich. Die Entfernung zur Eichstätter Innenstadt (Rathaus) beträgt ca. 6 km.

Das Grundstück liegt unweit der Straße Buchenhüll, welche sich im Bereich des Bewertungsgrundstücks als Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr darstellt und asphaltiert, ohne Bürgersteige, mit Straßenbeleuchtung ausgebaut ist. Aufgrund der geringen Straßenbreite sind Parkplätze im öffentlichen Straßenraum nur in geringer Anzahl vorhanden.

Das Areal präsentiert sich mit einem leichten Gefälle von Westen nach Nord- und Südosten. Die Bebauung im unmittelbaren Umfeld stellt sich überwiegend mit freistehenden Ein-/ Zweifamilienhäusern sowie (ehemaligen) Hofstellen dar.

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind im südwestlich gelegenen Hauptort und in den umliegenden Gemeinden vorhanden.

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Altmühltal der Autobahn A9 beträgt ca. 15 km.
Ca. 160 m südwestlich des Grundstücks befindet sich die Bushaltestelle „Buchenhüll, Kirche“ der Buslinie 204.



4.4. Zuschnitt

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 17/1**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **1.042 m²**.

Es hat in etwa die Form eines Rechtecks, siehe Lageplan. Die mittlere Breite in Nord-/Südrichtung beträgt ca. 28 m, die mittlere Tiefe in Ost-/Westrichtung ca. 37 m.

4.5. Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorliegenden Unterlagen sowie beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Auffälligkeiten waren jedoch nicht erkennbar, so dass eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt wird.

4.6. Beschreibung

Das Grundstück liegt in zweiter Reihe zur Straße Buchenhüll und stellt sich somit als „Hinterliegergrundstück“ dar. Es grenzt mit seiner Westseite an eine Zufahrt, Flurstück Nr. 23/1, und an bebaute Nachbargrundstücke. Mit seinen übrigen Seiten grenzt es an überwiegend unbebaute Grundstücke (nach Norden und Osten überwiegend landwirtschaftlich als Acker, Koppel etc. genutzt).

Das Grundstück ist überwiegend eben und auf dem Höhenniveau der Zufahrt bzw. der Straße, an seiner Ost- und seiner Nordostseite fällt es teilweise ab und ist terrassiert ausgeführt.

Auf dem Grundstück ist ein freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und angebauter Doppelgarage errichtet.

Der Zugang und die Zufahrt zum Grundstück erfolgen von der Straße Buchenhüll aus offen über die Zufahrt, Flurstück Nr. 23/1, welche sich nicht als Teil des Bewertungsgegenstands darstellt. Die Zufahrt ist im vorderen Bereich mit Granitsteinen gepflastert, im hinteren Bereich geschottert und zum Nachbargrundstück mit Gabionenmauern und Doppelstabmattenzäunen zwischen Natursteinpfosten eingefriedet. Hier befindet sich eine Klingel-/Wechselsprech-/ Briefkastenanlage mit Kamerafunktion.

Der nordwestliche Grundstücksbereich stellt sich als Hoffläche vor der Doppelgarage dar und ist mit Granitsteinen gepflastert. Hier sind Kfz-Stellplätze angelegt.

Der nördliche Grundstücksbereich stellt sich überwiegend als Fußweg zum Garten und zum Hauseingang an der Nordseite des Wohnhauses dar und ist mit Granitplatten, Kies sowie Busch- und Pflanzwerk, teilweise in Edelstahl-Pflanztrögen, ausgeführt. Aufgrund der Topographie sind nach Nordosten Treppenstufen und Gabionenmauern vorhanden. Am Wohnhaus ist ein Lichtgraben angelegt und mit Natursteinquadern abgeböscht.

Die übrigen Freiflächen im Osten und Süden sind als Garten angelegt und überwiegend mit Rasen, etwas Busch- und Pflanzwerk sowie einzelnen Bäumen begrünt. An der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Kinderspielturm in Holz, eine bekieste Fläche mit Gabionenmauer, Springbrunnen und Wasserbecken, beim Ortstermin abgedeckt, sowie ein kleines Gartenhaus. Der Bereich vor dem Gartenhaus ist mit Granitsteinen gepflastert. Hier befindet sich ein unterirdischer Sickerschacht. An der Südseite des Wohnhauses sind zwei erhöhte Terrassen angelegt, Fußböden mit Holzdielen belegt, Brüstungen als Gabionenmauern ausgeführt, welche von der übrigen Gartenfläche teilweise ebenerdig, teilweise über zwei Stufen nach oben begangen werden.

Im südlichen Grundstücksbereich ist laut Auskunft subterran eine Zisterne, mit einem Fassungsvermögen von rd. 8.000 Litern, vorhanden, welche zur Außenbewässerung sowie zur Versorgung der Toilettenspülungen im Wohnhaus verwendet wird. Im Garten ist eine Bewässerungsanlage mit Zapfstellen, Pflanzenbewässerung, Sprinkleranlage etc. eingebaut.

Die Einfriedung des Grundstücks erfolgt nach Norden und Osten über eine niedrige Hecke. Nach Süden ist ein Maschendrahtzaun zwischen Betonpfosten vorhanden. Nach Westen ist das Grundstück teilweise offen ausgeführt, teilweise sind eine hohe Hecke und eine Gabionenmauer, welche sich laut Auskunft auf dem Nachbargrundstück befindet.

Beurteilung:

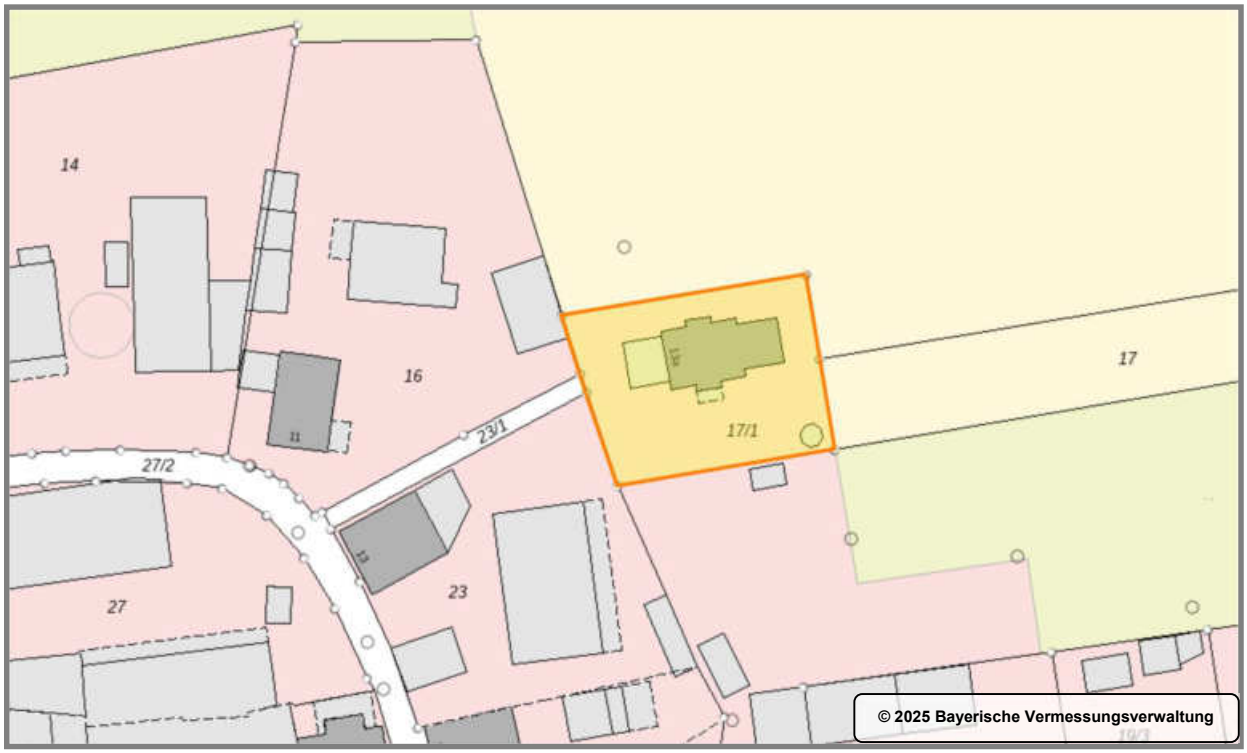
Das Grundstück liegt am Rande des Ortsteils Buchenhüll der Stadt Eichstätt, im Außenbereich. Nach Norden und Osten grenzt es an Ackerflächen und eine Koppel.

Die Wohnlage ist stark ländlich geprägt und mit überwiegend einfach bis mittel einzustufen.

Die Außenanlagen sind gärtnerisch modern und hochwertig gestaltet, spiegeln jedoch den individuellen Stil der Bauherren wider.

Das Grundstück stellt sich als Hinterliegergrundstück dar und kann von der Straße aus nur über eine Zufahrt auf Flurstück Nr. 23/1 erreicht werden. Weiterhin sollen sich unterhalb der Zufahrt sämtliche Zu- und Ableitungen zum Bewertungsgrundstück befinden, was von der Antragstellerin jedoch bestritten wird.

Die Zufahrt ist – auch nach Rücksprache mit dem Amtsgericht – nicht Teil des Bewertungsgegenstands, so dass sich das Grundstück im Rahmen dieser Bewertung ohne gesicherte Erschließung darstellt.


14
16
17
17/1
23/1
27/2
27
23
© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung


14
16
17
17/1
27/2
27
23
© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung

5. Gebäude

Die nachstehenden Darstellungen und Ausführungen basieren auf den übergebenen/ eingeholten Unterlagen, der persönlichen Inaugenscheinnahme des Sachverständigen sowie den Auskünften der Teilnehmer am Ortstermin. Sie stellen die überwiegenden Ausstattungsmerkmale und Eigenschaften des Objektes dar und haben somit nicht den Status der Vollständigkeit bzw. des Abschließenden.

5.1. Wohnhaus

Das Gebäude wurde ca. im Jahre 2009 als freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung errichtet und stellt sich im westlichen Gebäudeteil mit Keller-, Erd-, Ober- und nicht ausgebautem Dachgeschoss dar. Der östliche Gebäudeteil ist mit Keller-, Erd- und nicht ausgebautem Dachgeschoss ausgeführt.

Das Gebäude wird an seiner Nordseite über ein Eingangselement, links- und rechtsseitig Holz-Aluminium-Festelemente mit Dreifachverglasung und warmer Kante, mittig Holz-Aluminium-Haustür in schwerer Ausführung begangen. Linksseitig ist eine Klingel-/Wechselsprechanlage mit zwei Klingeln und Kamera eingebaut. Der Hauseingang ist nicht überdacht.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein Treppenhaus. Die Treppen zwischen Keller- und Obergeschoss stellen sich als freitragende Natursteintreppen, Trittstufen in Naturstein, keine Setzstufen, Träger in Metall, Geländer in Edelstahl, dar. An den Treppenpodesten sind die Fußböden mit Naturstein belegt. Die Wände und die Decken sind verputzt und gestrichen. Laut Auskunft stellen sich die Zwischenwände zu den Wohnungen mit einer zusätzlichen Schall- und Wärmedämmung dar.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise (Außenwände laut Auskunft als Poroton T9 Dämmziegel mit Perlitfüllung ausgeführt, Kellerwände in WU-Beton)
Fassade:	Ohne zusätzliche Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen, laut Auskunft des Antragsgegners ca. im Jahre 2020 neu gestrichen. Nach Norden und Süden ist jeweils vom Erd- bis zum Obergeschoss ein Zwerchhaus/ Risalit vorhanden.
Dach:	Walmdächer mit flacher Dachneigung, Firstrichtung West/Ost, Dacheindeckung in Flachziegeln. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in verzinktem Stahlblech ausgeführt.
Geschossdecken:	Stahlbeton
Sonstiges:	Im Gebäude ist ein GIRA/KNX-System mit zentraler Haussteuereinheit für Licht, Lüftung, Heizung, Bewässerung etc. sowie eine zentrale Staubsauger-anlage vorhanden.

5.1.1. Kellergeschoss

Wird vom Treppenpodest im Erdgeschoss aus offen über die Treppe begangen und stellt sich mit Treppenpodest, Flur, Waschküche, Heizungsraum und fünf Kellerräumen dar.

Die Raumhöhe, gemessen im Kellerraum 3 nach Nordosten, beträgt ca. 2,47 m.

Ausstattung

Fußböden:	Überwiegend mit Naturstein belegt, in der Waschküche mit einem Bodenablauf ausgeführt; im Kellerraum 3 und 4 mit Parkett, im Kellerraum 5 mit Steinzeug belegt.
Wände:	Überwiegend verputzt und gestrichen; im Kellerraum 5 im Bereich der Sauna mit Natursteinriemchen belegt, im Nassbereich raumhoch mit Steinzeug belegt.
Decken:	Überwiegend gespachtelt und gestrichen, im Kellerraum 3, 4 und 5 verputzt und gestrichen; im Kellerraum 5 und in der Waschküche mit Einbaustrahlern ausgeführt.
Türen:	Zargen und Blätter in Holz, lackiert, in Überhöhe.
Fenster:	Überwiegend Kunststoffisolierglaskellerfenster mit Zweifachverglasung in Lichtschächten; Holz-Aluminium-Fenster mit Dreifachverglasung, absperrbar, im Kellerraum 3 und 4.
Beheizung:	Überwiegend Fußbodenheizung, zusätzliche Flachheizkörper in den Kellerräumen 3, 4 und 5.
Heizungsanlage:	Das Gebäude ist an eine Hackschnitzelheizung auf einem der Nachbargrundstücke angeschlossen. Der Bezug von Wärmeenergie ist dinglich nicht gesichert. Im Heizungsraum befindet sich die Übergabestation mit Wärmetauscher sowie ein Pufferspeicher, Fabrikat Ratiotherm, mit einem Fassungsvermögen von 1.200 Litern.
Sanitärgegenstände:	Waschbecken mit Einhebelmischbatterie und bodengleiche Dusche mit Regenwasserbrause, Seitenbrausen und gemauerter Abtrennung im Kellerraum 5.
Sonstiges:	In der Waschküche sind eine kleine Küchenzeile, welche wohl noch einen Gebrauchs-, aber keinen Verkehrswert mehr hat, sowie zwei Waschmaschinenanschlüsse mit Warm- und Kaltwasser vorhanden. Weiterhin endet hier ein Wäscheabwurfschacht der Erdgeschosswohnung. Wandseitig ist eine Türöffner-/Wechselsprechanlage mit Videofunktion montiert.

Sonstiges (Fortsetzung):

Im Kellerraum 3 ist in einer Nische eine Einbauschranktür vorhanden. Wandseitig sind Fernsehkabel- und LAN-Anschlüsse vorhanden. Fußbodenseitig ist eine Zuluftöffnung der Lüftungsanlage eingebaut. Der Raum ist wohnlich nutzbar.

Im Kellerraum 4 sind wandseitig Fernsehkabel- und LAN-Anschlüsse vorhanden. Fußbodenseitig ist eine Zuluftöffnung der Lüftungsanlage eingebaut. Der Raum ist wohnlich nutzbar. Hier lagern lose Moskitogitter mit Aluminiumrahmen, welche an den Fenstern im Gebäude angebracht werden können.

Im Kellerraum 5 befindet sich eine Saunakabine, welche laut Auskunft ca. im Jahre 2015 eingebaut wurde, Anschaffungspreis ca. 15.000 €. Wandseitig sind Fernsehkabel- und LAN-Anschlüsse vorhanden, fußbodenseitig ein zusätzlicher Warm- und Kaltwasseranschluss sowie ein Abwasseranschluss.

Im Heizungsraum befinden sich der Stromhauptanschluss und Zähler-/Sicherungskästen mit zwei Stromzählern, zusätzlichem Zähler für Allgemeinstrom, Kippsicherungen, FI-Schaltern, GIRA/KNX-Steuerungen und Eltako-Schaltern. Weiterhin sind hier der Telefonanschluss, die Verteilung der Telefon-, Netzwerk- und Fernkabel sowie der Leitungen der Gegensprechanlage, der Wasserhauptanschluss mit Wasserzähler und Verteilung, eine Lüftungsanlage, Fabrikat Avent P, eine Wasserenthärtungsanlage, Fabrikat Grünbeck, eine Staubsaugeranlage für die Erd- und Obergeschosswohnung, Fabrikat Duovac, Typ Symphonia und die Pumpe der Regenwasserzisterne vorhanden. Die Enthärtungsanlage wurde laut Auskunft in der Vergangenheit neu eingebaut, die Pumpe wurde ausgetauscht.

Der Kellerraum 1 wird vom Mieter der Obergeschosswohnung genutzt. Hier befindet sich ein Waschmaschinenanschluss mit separatem Zähler.

Vom Kellerraum 2 aus kann über eine Tür eine Kellertreppe, Massivtreppe, Tritt- und Setzstufen mit Naturstein belegt, innenliegend das Erdgeschoss der Garage erreicht werden.

Im Kellergeschoss sind aktuell keine Rauchmelder montiert.

5.1.2. Erdgeschosswohnung

Wird vom Treppenpodest im Erdgeschoss aus über eine Wohnungstür, Zarge und Blatt in Holz, mit versteckten Scharnieren, begangen und stellt sich mit Diele, Schleuse, WC, Lager, Küche/Wohn-/Essbereich, Flur, Kinderzimmer, Schlafzimmer und Bad/WC dar.

Die Raumhöhe gemessen im Raum Lager, beträgt ca. 2,47 m.

Ausstattung

Fußböden:	Überwiegend mit Naturstein belegt, im abgesenkten Bereich des Wohn-/Esszimmers in Großformat ausgeführt; im Kinderzimmer, im Schlafzimmer und im übrigen Wohn-/Essbereich mit Parkett belegt.
Wände:	Überwiegend verputzt und gestrichen, im WC teilweise mit Natursteinfliesen belegt, im Nassbereich des Bad/WCs raumhoch mit Natursteinfliesen belegt.
Decken:	Verputzt und gestrichen, in der Diele, in der Küche/ Wohn-/Essbereich und im Bad/WC mit Einbaustrahlern ausgeführt.
Türen:	Überwiegend Zargen und Blätter in Holz, mit versteckten Scharnieren und in Überhöhe; zweiflügelige Vollglastür zwischen Diele und Küche/Wohn-/Essbereich, einflügelige Vollglastür zwischen Diele und Schleuse.
Fenster:	Holz-Aluminium-Fenster und -Balkontüren/-Terrassentüren mit Dreifachverglasung und elektrischen Rollos/ Außenraffstores, im Schlafzimmer teilweise mit französischem Balkon in Vollglas mit Edelstahlgeländer ausgeführt.
Beheizung:	Überwiegend Fußbodenheizung; zusätzlicher Heizkörper in Form eines Handtuchwärmers im Bad/WC; im Lager laut Auskunft ohne Beheizung.
Sanitärgegenstände:	Wandhängendes WC mit Einbauspülkasten und kleines Waschbecken mit Einhebelmischbatterie im Raum WC; zwei Designerwaschbecken mit Einhebelmischbatterien auf einer Unterschrankapplikation vor einem Einbauspiegelschrank mit Beleuchtung, große Einbaubadewanne auf einem Sockel, mit Naturstein belegt, wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, wandhängendes Urinal und bodengleich Dusche mit Abmauerung, Glasabtrennung und Regenwasserbrause.
Sonstiges:	In der Diele ist die Steuereinheit des Kaminofens im Wohn-/Essbereich montiert.

Sonstiges (Fortsetzung):

In der Diele und in der Schleuse sind raumhohe Einbauschränke vorhanden, aus der Gestehungszeit des Gebäudes.

In der Küche ist eine hochwertige Einbauküche mit Kochinsel vorhanden, Baujahr laut Auskunft teilweise ca. 2004, teilweise ca. 2009, Anschaffungskosten ca. 18.000 Euro zuzüglich 9.000 € Umrüstkosten, gesamt somit ca. 27.000 €. In der Vergangenheit wurden die Elektrogeräte bereits teilweise ausgetauscht. Wandseitig ist in der Küche der Bildschirm der Türöffner-/Wechselsprechanlage, Fabrikat Gira, verbaut, laut Auskunft des Antragsgegners teilweise defekt.

Im Wohn-/Esszimmer ist ca. mittig ein abgesenkter Bereich vorhanden, welcher von drei Seiten über jeweils eine Stufe nach unten begangen werden kann und fußbodenseitig über Einbaustrahler verfügt. Weiterhin befindet sich in diesem Raum ein Kaminofen mit Schamottsteinen.

Die Wohnung verfügt über zahlreiche hochwertige Steckdosen, Schalter und Lichtauslässe sowie über indirekte Beleuchtungselemente. Wandseitig befinden sich die Ein- und Auslässe der Lüftungsanlage. Die Wohnung steht laut Auskunft seit ca. April 2024 leer. Aktuell sind keine Rauchmelder montiert.

5.1.3. Obergeschosswohnung

Wird vom Treppenpodest im Obergeschoss aus über eine Wohnungseingangstür, Zarge und Blatt in Holz, mit versteckten Scharnieren, begangen und stellt sich mit Diele, Bad/WC, Kinderzimmer, Wohn-/Esszimmer, Balkon, Küche und Schlafzimmer (lt. Plan Kind II) dar.

Die Raumhöhe, gemessen in der Diele, beträgt ca. 2,47 m.

Ausstattung

Fußböden: Überwiegend mit Laminat, im Bad/WC mit großformatigem Steinzeug belegt.

Wände: Überwiegend verputzt und gestrichen, im Bad/WC teilweise raumhoch, teilweise bis auf eine Höhe von ca. 1 m mit Steinzeug belegt.

Decken: Verputzt und gestrichen, im Bad/WC mit Einbaustrahlern ausgeführt.

Türen:	Überwiegend Zargen und Blätter in Holz, mit versteckten Scharnieren und in Überhöhe; offener Durchgang zwischen Diele und Wohn-/Esszimmer.
Fenster:	Holz-Aluminium-Fenster und -Balkontüren mit Dreifachverglasung und elektrischen Rollos/Außenraffstores, teilweise mit französischem Balkon in Vollglas mit Edelstahlgeländer ausgeführt.
Beheizung:	Überwiegend Fußbodenheizung; zusätzlicher Heizkörper in Form eines Handtuchwärmers im Bad/WC.
Sanitärgegenstände:	Waschbecken mit Einhandmischbatterie auf einer Unterschrankapplikation, bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung, Einbaubadewanne über Eck, wandhängendes Urinal mit Einbauspülkasten und wandhängendes WC mit Einbauspülkasten im Bad/WC. Die Sanitärgegenstände wurden laut Auskunft ca. im Jahre 2020 erneuert.
Sonstiges:	Der Balkon stellt sich als Betonplatte, Fußboden mit Natursteinplatten belegt, Geländer in Metall, Handlauf in Edelstahl dar. Die Brüstungshöhe beträgt ca. 92 cm. In der Diele befindet sich wandseitig die Türöffner-/Wechselsprechanlage, ein Sicherungskasten mit Kippsicherungen und FI-Schalter, die Heizungsverteilung der Fußbodenheizung und eine GIRA/KNX-Steuerung (laut Auskunft für Heizung und Rollos). Die in der Küche vorhandenen Küchenmöbel wurden laut Auskunft ca. im Jahre 2009 erworben und haben wohl noch einen Gebrauchs-, aber keinen Verkehrswert mehr. In der Wohnung sind hochwertige Steckdosen, Schalter und Lichtauslässe vorhanden. Wandseitig befinden sich die Ein- und Auslässe der Lüftungsanlage.

5.1.4. Dachgeschoss

Wird von der Diele der Obergeschosswohnung aus über eine Deckenklappe mit Holzfaltleiter begangen und stellt sich als nicht ausbaubarer Dachboden dar.

Das Dach ist als Kaltdach ausgeführt, Dachaufbau: Sparren, Verbretterung, Folie, Latten, Dachziegel. Die oberste Geschossdecke ist mit einer Dampfbremse und einer Dämmung nach unten ausgeführt. Der Fußboden ist mit Grobspanplatten belegt. Hier sind laut Auskunft bereits Leitungen für eine Solarthermieanlage vorbereitet.

5.2. Doppelgarage

Das Gebäude wurde gemeinsam mit dem Wohnhaus ca. im Jahre 2009 als eingeschossige Doppelgarage in Massivbauweise mit als eingeschossige Doppelgarage mit Walmdach, Dacheindeckung in Flachziegeln, errichtet. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen.

Die Garage wird an ihrer Westseite über ein breites Sektionaltor mit elektrischem Antrieb befahren. Im Inneren ist der Fußboden mit Natursteinpflaster belegt. Die Wände und die Decke sind verputzt und gestrichen. Von hier aus kann über eine Tür die Erdgeschosswohnung des Wohnhauses begangen werden. Weiterhin wird von hier aus die innenliegende Treppe zum Kellergeschoss des Wohnhauses erreicht. Zur Treppe hin ist ein Geländer in Metall, Handlauf in Edelstahl, vorhanden. Deckenseitig befindet sich eine Holzluke, über welche der Dachraum der Garage erreicht werden kann. Der Dachraum stellt sich laut Auskunft ohne Dämmung dar. In der Garage ist ein Starkstromanschluss vorhanden.

Beurteilung:

Das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage wurde ca. im Jahre 2009 als Architektenhaus in hochwertiger Ausführung errichtet.

Bis auf einzelne, in der Vergangenheit durchgeführte Renovierungen, stellt sich das Gebäude weit überwiegend im Status seiner Gestehungszeit dar.

Das Wohnhaus wird über eine Hackschnitzelheizung auf einem der Nachbargrundstücke mit Wärmeenergie versorgt. Der Wärmebezug ist dinglich nicht gesichert und verläuft, laut Auskunft, über die Zufahrt, Flurstück Nr. 23/1, welche nicht Teil des Bewertungsgegenstands ist. Die Lage der Heizleitungen wird von der Antragstellerin bestritten.

Der energetische Zustand der baulichen Anlagen ist überdurchschnittlich. Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

6. Flächenangaben und Berechnungen

Wohnflächenberechnung nach WoFlV

Erdgeschosswohnung

Raum						Fläche
Diele	2,620 m	x	1,490 m			
	0,740 m	x	1,200 m		=	4,79 m²
Schleuse	1,470 m	x	3,730 m			
	1,490 m	x	0,630 m			
	1,490 m	x	0,350 m		=	6,94 m²
WC	1,110 m	x	1,860 m		=	2,06 m²
Lager	1,490 m	x	2,490 m			
	0,860 m	x	0,350 m		=	4,01 m²
Küche/Wohn-/Essbereich	4,930 m	x	3,990 m			
	-0,570 m	x	1,640 m			
	3,220 m	x	5,930 m			
	4,930 m	x	4,500 m			
	-1,260 m	x	0,390 m		=	59,52 m²
Flur	1,240 m	x	2,350 m			
	-0,780 m	x	0,780 m	/ 2	=	2,61 m²
Kinderzimmer	2,930 m	x	5,740 m			
	-0,460 m	x	1,190 m		=	16,27 m²
Schlafzimmer	3,360 m	x	6,000 m			
	-1,400 m	x	2,030 m			
	0,830 m	x	0,830 m	/ 2	=	17,66 m²
Bad/WC	3,470 m	x	3,620 m		=	12,56 m²
Terrasse überdacht (zu 1/2)	4,000 m	x	1,880 m	/ 2	=	3,76 m²
Terrassen frei (zu 1/4)	3,900 m	x	4,210 m	/ 4		
	3,890 m	x	4,040 m	/ 4	=	8,03 m²

Wohnfläche Erdgeschosswohnung	138,21 m²
Wohnfläche Erdgeschosswohnung, gerundet	**138,00 m²**

Obergeschosswohnung

Raum						Fläche
Diele	4,750 m	x	1,600 m			
	-0,840 m	x	0,400 m		=	7,26 m²
Bad/WC	2,450 m	x	3,590 m			
	1,130 m	x	1,850 m		=	10,89 m²
Kinderzimmer	3,860 m	x	4,850 m		=	18,72 m²
Wohn-/Esszimmer	3,230 m	x	5,930 m		=	19,15 m²
Küche	3,740 m	x	4,480 m		=	16,76 m²
Schlafzimmer (lt. Plan Kind II)	3,740 m	x	3,990 m		=	14,92 m²
Balkon (zu 1/4)	4,000 m	x	1,850 m	/ 4	=	1,85 m²

Wohnfläche Dachgeschosswohnung	89,55 m²
Wohnfläche Dachgeschosswohnung, gerundet	**90,00 m²**

Wohnfläche gesamt	227,76 m²
Wohnfläche gesamt, gerundet	**228,00 m²**

Bruttogrundfläche nach DIN 277 u. ImmoWertV - Wohnhaus (westlicher Bereich)					
Kellergeschoss	11,970 m	x	9,205 m		
	3,830 m	x	1,000 m		
	3,970 m	x	1,015 m	=	118,04 m²
Erdgeschoss	12,115 m	x	9,365 m	=	
	4,115 m	x	1,000 m		
	3,990 m	x	1,000 m	=	121,56 m²
Obergeschoss	12,115 m	x	9,365 m		
	4,115 m	x	1,000 m		
	3,990 m	x	1,000 m	=	121,56 m²
Bruttogrundfläche					361,16 m²
Bruttogrundfläche gerundet					**361,00 m²**

Bruttogrundfläche nach DIN 277 u. ImmoWertV - Wohnhaus (östlicher Bereich)					
Kellergeschoss	6,250 m	x	7,080 m	=	44,25 m²
Erdgeschoss	6,250 m	x	7,240 m	=	45,25 m²
Bruttogrundfläche					89,50 m²
Bruttogrundfläche gerundet					**90,00 m²**

Bruttogrundfläche nach DIN 277 u. ImmoWertV - Doppelgarage					
Erdgeschoss	6,250 m	x	7,240 m	=	45,25 m²
Bruttogrundfläche					45,25 m²
Bruttogrundfläche gerundet					**45,00 m²**

Die vorstehend dargestellten Wohnfläche der Erdgeschosswohnung wurde beim Ortstermin durch ein Aufmaß, mit dem Lasermessgerät LEICA DISTO A5, ermittelt und mit den von den Parteien übermittelten Bauplänen und Berechnungen verglichen. Fehlende Werte wurden sachverständig ergänzt. Die Wohnfläche der Obergeschosswohnung wurde aus dem vom Antragsgegner übermittelten Aufmaß entnommen und durch Kontrollmaße beim Ortstermin überprüft. Fehlende Werte wurden sachverständig ergänzt. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Flächenangaben kann der Sachverständige nicht übernehmen!

Terrassen und Balkone werden gemäß Wohnflächenverordnung (WoFlV) regelmäßig zu einem Viertel, höchstens zur Hälfte angerechnet. Im vorliegenden Fall erfolgt die Anrechnung der nicht überdachten Terrassen und des Balkons – aufgrund der offenen Ausführung und des Größenverhältnisses zu den Wohnräumen – zu je einem Viertel, der durch den Balkon überdachte Terrassenbereich wird zur Hälfte angesetzt.

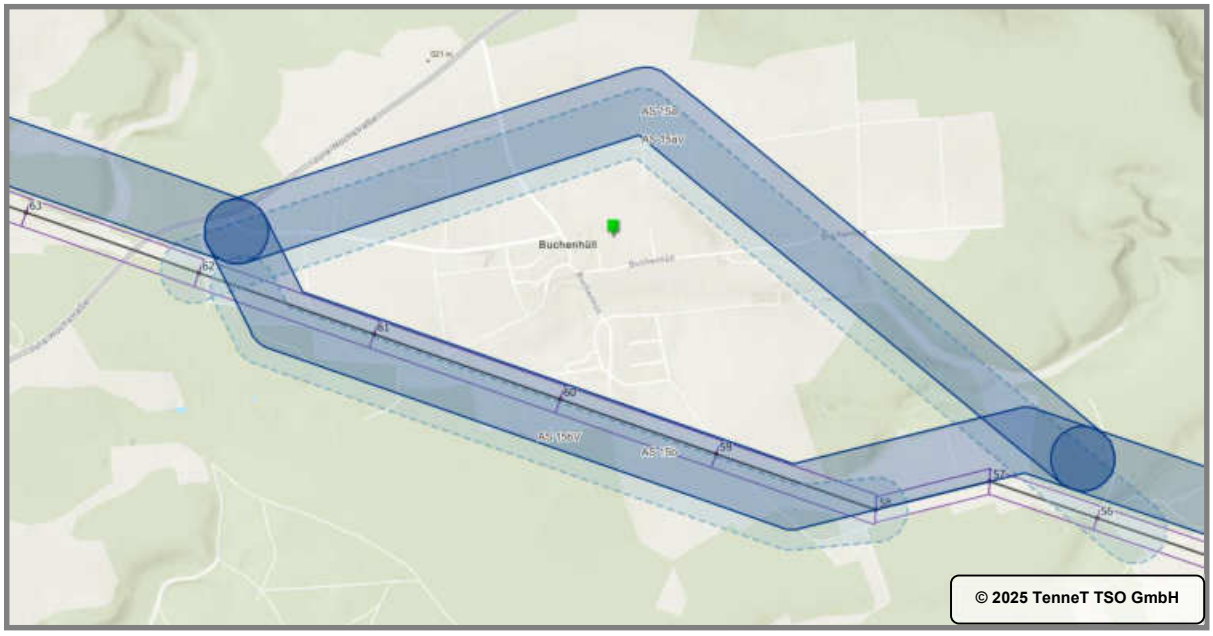
Die Kellerräume 3 und 4 sind wohnlich nutzbar und haben eine Fläche von rd. 17,71 m² (= 3,37 m x 4,84 m + 1,13 m x 1,24 m) bzw. 18,48 m² (= 2,96 m x 5,98 m + 0,99 m x 0,79 m), gesamt somit rd. 36,19 m².

7. Besondere Sachverhalte

Dieses Verkehrswertgutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen, vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung wird eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass - bis auf evtl. festgestellte Mängel - die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz etc.) eingehalten worden sind. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Außenanlagen wird vorausgesetzt.

Geplante Höchstspannungsleitung

Der Ortsteil Buchenhüll ist durch den „Westbayernring“, ein Projekt der Firma TenneT, bei dem zwischen Raitersaich im Landkreis Fürth, der Stadt Ingolstadt und Sittling im Landkreis Kelheim ab 2031 die 220-kV-Leitungen durch 380-kV-Leitungen ersetzt werden sollen, betroffen. Hierzu bestehen derzeit zwei Planungsvarianten, bei der die Bestandsleitung und der Parallelneubau entweder südlich/westlich oder nördlich/östlich des Ortsteils Buchenhüll verlaufen. Gemäß aktuellem Verfahrensstand ist mit der Auswahl der konkreten Trasse erst ca. in den Jahren 2026-2028, mit einem Planfeststellungsverfahren ca. in den Jahren 2028-2031 und mit einer Bauzeit/Inbetriebnahme ca. in den Jahren 2031-2037 zu rechnen.



Am Wertermittlungsstichtag liegen noch keine Entscheidungen bezüglich des zukünftigen, tatsächlichen Leitungsverlaufs vor. Bei der Bewertung können jedoch nur konkrete Tatsachen berücksichtigt werden, welche in absehbarer Zukunft mit hinreichender Sicherheit zu erwarten sind. Ein Einfluss auf den Verkehrswert ist daher im vorliegenden Fall <u>nicht</u> gegeben.

Mietvertrag

Vom Antragsgegner wurde dem Sachverständigen ein Auszug aus dem Mietvertrag für die Obergeschosswohnung (Einliegerwohnung) übermittelt.

Demnach ist die Wohnung an – Name dem Gericht bekannt – vermietet. Das Mietverhältnis begann am 01.09.2019 und wurde auf unbestimmte Dauer abgeschlossen. Die monatliche Nettokaltmiete wurde mit 730 €, zzgl. 185 € Betriebskostenvorschuss inklusive Heizkostenvorschuss sowie 40 € für 2 Kfz-Stellplätze, gesamt somit 955 € vereinbart. Die Wohnfläche wird im Mietvertrag mit 89,2 m² genannt. Ein halber Kellerraum ist zugeordnet. Schönheitsreparaturen sind vom Mieter zu übernehmen. Informationen über eine Mietkaution sind im vorliegenden Auszug aus dem Mietvertrag nicht enthalten. Eine Mieterhöhung wurde laut Auskunft des Antragsgegners bisher nicht durchgeführt.

Der monatliche Mietzins beträgt somit derzeit rd. 8,11 €/m² Wohnfläche. Unter Berücksichtigung der Lage des Grundstücks, der Art und Ausstattung der baulichen Anlagen sowie der aktuellen Marktsituation ist der vorhandene Mietzins als marktüblich zu bezeichnen und kann – da in den letzten 3 Jahren keine Erhöhung stattgefunden hat – unmittelbar erhöht werden. Ein Over- oder Underrent ist im vorliegenden Fall daher nicht zu berücksichtigen.

Zubehör

Die Saunakabine im Kellergeschoss wurde laut Auskunft ca. im Jahre 2015 eingebaut und hatte einen Anschaffungspreis von ca. 15.000 €. Aufgrund der hochwertigen Ausführung und des überwiegend guten Zustands wird der Zeitwert der **Saunakabine** mit rd. **2.000 €** geschätzt.

Die Einbauküche in der Erdgeschosswohnung hatte laut Auskunft im Jahre 2004 einen Anschaffungspreis von ca. 18.000 € und wurde ca. im Jahre 2009 für ca. 9.000 € umgerüstet/ umgebaut. In der Vergangenheit wurden die Elektrogeräte laut Auskunft bereits teilweise ausgetauscht. Aufgrund der hochwertigen Ausführung und des überwiegend guten Zustands wird der Zeitwert der **Einbauküche** mit rd. **4.000 €** geschätzt.

Die raumhohen Einbauschränke in der Erdgeschosswohnung sind laut Auskunft aus der Gestehungszeit des Gebäudes. Anschaffungspreise wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt. Aufgrund der hochwertigen Ausführung und des überwiegend guten Zustands wird der Zeitwert der **Einbauschränke** mit rd. **1.000 €** geschätzt.

Ob es sich bei der Saunakabine, der Einbauküche und der Einbauschränke im vorliegenden Fall um Zubehör handelt, stellt sich als Rechtsfrage dar, welche der Sachverständige weder beantworten kann noch darf.

Energieausweis

Ein Energieausweis nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) mit Ausstellungsdatum vom 15.03.2018 liegt vor.

Aus diesem geht ein Endenergiebedarf von 51 kWh/(m²xa) hervor.

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) trat am 1. Februar 2002 in Kraft und löste die bis dahin gültige Wärmeschutzverordnung (WSchV) sowie die Heizungsanlagenverordnung (HeizAnlV) ab.

Am 1. November 2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten, welche das Energieeinspargesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) abgelöst und deren Regelungen in einem Gesetz zusammengeführt hat. Dadurch ist ein einheitliches, aufeinander abgestimmtes Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten und Bestandsgebäude sowie den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden entstanden.

Gemäß den §§ 79 bis 88 GEG ist bei Errichtung, umfangreicher Sanierung, Vermietung, Verkauf und Verpachtung von Gebäuden ein Energieausweis zu erstellen, vorzuzeigen und zu übergeben. Neben den Verkäufern und Vermietern sind auch Makler verpflichtet, einen Energieausweis vorzulegen, in dem neben dem Primärenergiebedarf bzw. -verbrauch auch die CO^2-Emissionen des Gebäudes anzugeben sind.

Im Falle des Verkaufs und bei bestimmten größeren Sanierungen von Ein- und Zweifamilienhäusern wurde eine obligatorische energetische Beratung des Käufers bzw. Eigentümers verankert. Weiterhin ist ab dem Jahre 2026 der Einbau neuer Ölheizungen und anderer Heizungen mit fossilen Brennstoffen nur noch eingeschränkt möglich.

Für Bestandsgebäude gelten neben "bedingten Anforderungen", die nur bei Modernisierungsmaßnahmen zu beachten sind auch grundsätzliche Austausch- und Nachrüstpflichten. So müssen z.B. Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind und bei denen es sich nicht um Brennwert- oder Niedertemperaturkessel handelt, ausgetauscht werden. Heizungs- und Warmwasserrohre müssen gedämmt sein, ebenso Geschossdecken zu unbeheizten Dachräumen.

Bei Modernisierungen, Austausch oder Veränderung von Bauteilen, wie z.B. bei einer Erneuerung des Fassadenputzes oder beim Austausch von Fenstern, gibt das Gebäudeenergiegesetz (GEG) Mindeststandards vor. Bei konkreten Fragen rund um den Energieausweis sollte ein fachlich qualifizierter Energieberater zu Rate gezogen werden.

8. Wertermittlung

Nach den Regularien der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der *Art des Wertermittlungsobjekts* unter Berücksichtigung der im *gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten* und der *sonstigen Umstände des Einzelfalls*, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der herangezogenen Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 ImmoWertV).

Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV) einschl. des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 - 43 ImmoWertV):	Das Vergleichswertverfahren kommt regelmäßig zur Anwendung, wenn ein direkter Vergleich mit anderen Objektwerten möglich ist oder ein Vergleich rechnerisch gezogen werden kann, also z. B. bei unbebauten Grundstücken, Eigentumswohnungen, ggf. auch bei Reihenhäusern. Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.
Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV):	Das Ertragswertverfahren kommt regelmäßig bei Objekten zur Anwendung, bei denen eine Ertragserzielungsabsicht im Vordergrund steht, z. B. also bei Mehrfamilienhäusern, Geschäftshäusern, Gewerbeobjekten, Eigentumswohnungen etc., ebenso bei Reihenhäusern, die sich zur Vermietung eignen.
Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV):	Das Sachwertverfahren ist ein Verfahren, welches auf den Herstellungskosten basiert. Es kommt dann zur Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz bei der Wertbeurteilung im Vordergrund steht. Dies ist regelmäßig bei der Betrachtung von Ein- und Zweifamilienhäusern gegeben.

Gegenstand der Wertermittlung ist ein Wohngrundstück, welches mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einer Doppelgarage bebaut ist.

Derartige Objekte werden – auch wenn vermietbar – in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt, so dass davon auszugehen ist, dass bei einem Erwerb die Eigennutzung im Vordergrund steht und Vermietungs-, respektive Renditeaspekte, eine sekundäre Rolle spielen.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden solche Grundstücke regelmäßig nach Vergleichspreisen oder nach den Herstellungskosten eingeschätzt. Demnach haben die Preise von vergleichbaren Objekten oder die Herstellungskosten bei der Verkehrswertermittlung die Basis darzustellen, was im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Vergleichswert- oder das Sachwertverfahren möglich ist.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall möglich. Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens stehen jedoch keine Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar sind. Daher wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren abgeleitet.

8.1. Bodenwert

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 40 Abs.1 ImmoWertV).

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte (BRW) zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind Durchschnittswerte gebietstypischer Grundstücke und stellen durchschnittliche Lagewerte dar, die sich auf ein Grundstück mit gebietstypischen Zustandsmerkmalen beziehen (Richtwertgrundstück). Die Bodenrichtwerte sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert).

Abweichungen eines Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen, wie dem Entwicklungszustand, den örtlichen Verhältnissen, der Art und dem Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, dem beitragsrechtlichen Zustand, der Bodenbeschaffenheit oder Grundstücksgestalt, haben regelmäßig Auswirkungen auf den Wert des Bodens, die in der Wertermittlung zu berücksichtigen sind.

Das Grundstück liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB. Der Bodenwert bebauter Außenbereichsgrundstücke kann nach allgemeinen Grundsätzen im Wege des Vergleichswertverfahrens ermittelt werden.

Bei bebauten Grundstücken im Außenbereich kann von einer „Quasi-Baulandqualität“ (faktisches Bauland) ausgegangen werden, wenn die bauliche Anlage zulässigerweise errichtet wurde und sie rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar ist (§ 40 Abs. 5°Nr.°2 ImmoWertV). Derartige Flächen können jedoch in ihrer Wertigkeit nicht unmittelbar dem Grundstücksmarkt für bebaute Grundstücke bzw. für baureife Grundstücke im Innenbereich gleichgesetzt werden.

Generell bemisst sich der Bodenwert bebauter Außenbereichsgrundstücke nach

- der Lage des Grundstücks zum nächsten Ort bzw. Baugebiet,
- den besonderen objektspezifischen Lagemerkmalen,
- der Grundstücksgröße,
- der Erschließungssituation und
- der eingeschränkten Nutzungsänderungs- und Erweiterungsfähigkeit des Grundstücks im Rahmen der Zulässigkeitsregelung des § 35 BauGB und der Marktgängigkeit.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Eichstätt weist zum Stichtag 01.01.2024 für die Bodenrichtwertzone 10940 im Ortsteil Buchenhüll der Stadt Eichstätt – in welche das Bewertungsgrundstück liegt – einen **Bodenrichtwert** für gemischte Bauflächen in Höhe von **240 €/m²**, erschließungsbeitragsfrei, aus.

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 17/1**, hat gemäß Grundbuch eine Größe von **1.042 m²** und ist mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einer Doppelgarage abschließend bebaut.

Die Erschließung ist abgeschlossen und abgerechnet.

Die Größe des Grundstücks, der Zuschnitt und die Topographie sind durchschnittlich einzustufen. Die Lage des Grundstücks im Richtwertgebiet ist aufgrund der Zuordnung zum Außenbereich und der Hinterliegereigenschaft – die Erschließung ist nur über eine ca. 46 m lange Zufahrt möglich – unterdurchschnittlich.

Eine Preisentwicklung der Bodenwerte hat zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts und dem Bewertungsstichtag in diesem Bereich nicht stattgefunden.

Da vom Gutachterausschuss keine hinreichend übereinstimmenden Verkäufe unbebauter Grundstücke registriert wurden, wird der genannte Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 als Ausgangswert herangezogen und der Bodenwert aus dem objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert abgeleitet.

Anpassungen (sachverständig geschätzt)	Faktor
Größe	1,00
Zuschnitt	1,00
Topographie	1,00
Lage innerhalb des Richtwertgebietes	0,90
Preisentwicklung	1,00

Berechnung:

240 €/m² x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 0,90 x 1,00 = 216 €/m²

1.042 m² x 216 €/m² = 225.072 €

Bodenwert gerundet	**225.000 €**

Die Tatsache, dass das Flurstück Nr. 23/1, auf welchem sich die Zufahrt und sämtliche Versorgungsleitungen befinden sollen, nicht Teil des Bewertungsgegenstands ist und sich das Grundstück im Rahmen dieser Bewertung somit ohne gesicherte Erschließung darstellt, wird unter Punkt „8.4 Verkehrswert“ separat berücksichtigt.

8.2. Sachwert

Das Modell für die Ermittlung des Sachwertes ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie den baulichen Außenanlagen und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom vorläufigen Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 40 - 43 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- (Ausstattungs-)Standard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderungsfaktor),
- Verhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt (Regionalfaktor) und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z.B. Baumängel und Bauschäden)

abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der Gebäude und vorläufigem Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors (vgl. § 39 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden.

Daher muss auch bei der Wertermittlung der Sachwert-(Marktanpassungs)faktor objektspezifisch angepasst und auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV) beachtet.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Herstellungswert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Diese werden gewöhnlich in Anlehnung an die im Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung angegebenen Normalherstellungskosten (NHK 2010) gewählt.

Die Sachwertermittlung erfolgt gemäß § 10 Abs. 2 ImmoWertV analog der Vorgehensweise des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Eichstätt bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren für den Bewertungszeitraum 2022/2023, da nur so die vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren angesetzt werden können.

Nach sachverständiger Würdigung ist der NHK-Ansatz entsprechend der jeweiligen Standardstufe der Standardmerkmale zu ermitteln. Der Kostenanteil der Standardmerkmale errechnet sich aus dem gewählten Kostenkennwert (bzw. der Summe der gewichteten Kostenkennwerte) multipliziert mit dem Wägungsanteil am Gesamtbauwerk. Die Summe der Kostenanteile entspricht den vorläufigen NHK.

NHK-Ansatz Wohnhaus (westlicher Bereich)

Standardmerkmale Wohnhaus	Wägungs-anteil (fix)	Standardstufen und Kostenkennwerte für den **Gebäudetyp 1.13**					
		1	2	3	4	5	
		665 €/m²	740 €/m²	850 €/m²	1.025 €/m²	1.285 €/m²	Kostenanteil
Außenwände	23%			0,3	0,7		224 €/m²
Dächer	15%				1		154 €/m²
Außentüren und Fenster	11%				1		113 €/m²
Innenwände und -türen	11%			0,3	0,7		107 €/m²
Deckenkonstruktion und Treppen	11%				1		113 €/m²
Fußböden	5%				0,5	0,5	58 €/m²
Sanitäreinrichtungen	9%				1		92 €/m²
Heizung	9%				1		92 €/m²
Sonstige technische Ausstattung	6%					1	77 €/m²
vorl. NHK (Summe), entspricht einer gemittelten Standardstufe von rd.					4,02		**1.030 €/m²**

Da es sich bei dem Gebäude um ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung handelt, wird in Anlehnung an die NHK 2010 ein Zuschlag in Höhe von 5 % in Ansatz gebracht (Faktor 1,05).

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungsstichtag jedoch im März 2025 liegt. Der Baupreisindex (2021 = 100) beträgt für das Jahr 2010: 70,8 (Jahresdurchschnitt), für das IV. Quartal 2024: 130,8.

Berechnung:

1.030 €/m² x 1,05 x 130,8/70,8 = **1.998 €/m²**

NHK-Ansatz Wohnhaus (östlicher Bereich)

Der östliche Bereich des Wohnhauses entspricht näherungsweise dem Gebäudetyp 1.03. Die NHK betragen bei der Standardstufe 4: 1.085 €/m² und bei der Standardstufe 5: 1.360 €/m². Die vorläufigen NHK betragen entsprechend der gemittelten Standardstufe von 4,02, analog dem westlichen Bereich des Wohnhauses, 1.091 €/m² BGF, Baupreisindizes und Anpassung wie vor.

Berechnung:

1.091 €/m² x 1,05 x 130,8/70,8 = **2.116 €/m²**

NHK-Ansatz Doppelgarage

	Beschreibung	Ansatz zu	Kostenkennwert	Kostenanteil
Standardstufe 3:	Fertiggarage		245 €/m²	
Standardstufe 4:	Garagen in Massivbauweise		485 €/m²	
Standardstufe 5:	individuelle Garagen in Massivbauweise	100 %	780 €/m²	780 €/m²
objektspezifische NHK				**780 €/m²**

Die Doppelgarage ist dem Gebäudetyp 14.1, Standardstufe 5, zuzuordnen, der Kostenkennwert beträgt 780 €/m² BGF, Baupreisindizes wie vor.

Berechnung:

780 €/m² x 130,8/70,8 = **1.441 €/m²**

Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer (GND)

Gemäß dem Gutachterausschusses im Landkreis Eichstätt ist die Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren in Ansatz zu bringen.

Die GND von Garagen beträgt entsprechend Anlage 1 der ImmoWertV 60 Jahre. Im Regelfall bilden Nebengebäude und Wohnhaus eine wirtschaftliche Einheit und teilen sich somit auch die wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer.

Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) und der Alterswertminderung

Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in welchem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Bei einem Baujahr ca. 2009 stellt sich das Alter des Wohnhauses am Wertermittlungsstichtag mit ca. 16 Jahren dar, die rechnerische Restnutzungsdauer somit mit 64 Jahren.

Die Ableitung der modifizierten Restnutzungsdauer gemäß Anlage 2 der ImmoWertV ist nur anwendbar, wenn das relative Alter (in % der GND) bei mindestens 40 % liegt. Im vorliegenden Fall beträgt das relative Alter rd. 20 % der GND, so dass die Restnutzungsdauer von 64 Jahren anzusetzen ist.

Die **Alterswertminderung** wird wie folgt ermittelt:

(80 Jahre – 64 Jahre) / GND 80 Jahre x 100 = **20,00 %**

Außenanlagen

Gemäß dem Gutachterausschuss im Landkreis Eichstätt werden die Außenanlagen mit 5 % des Wertes der Gebäude berücksichtigt.

Besondere Bauteile (nicht in den NHK enthalten)

Als besondere Bauteile werden pauschal zum Zeitwert in Ansatz gebracht:

Holzgartenhaus	2.000 €
Terrassen nach Süden	5.000 €
Wohnlich nutzbare Räume und Dusche im KG	8.000 €
Innenliegende Treppe zwischen Garage und KG	2.000 €
Kaminofen im EG	3.000 €
Balkon am OG	4.000 €
Gesamt	**24.000 €**

Marktanpassung

Die Sachwertermittlung ist ein Rechenmodell, die Ergebnisse müssen regelmäßig noch an die Marktverhältnisse angepasst werden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Eichstätt hat für den Bewertungszeitraum 2022/2023 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 1.043.000 €, einer Restnutzungsdauer von 64 Jahren, einem Bodenrichtwert von 240 €/m² und einer Wohnfläche der Wohnungen von rd. 228 m² ist ein Sachwertfaktor von 0,81, bei einer Standardabweichung von ± 0,26, dargestellt.

Der Sachwertfaktor dient als Anhaltspunkt und ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung sachverständig individuell anzupassen. Neuere Auswertungen werden vom Gutachterausschuss diesbezüglich nicht veröffentlicht.

Aufgrund der Marktentwicklung zwischen dem Stichtag des Sachwertfaktors und dem Wertermittlungsstichtag, der Lage im Außenbereich des ländlichen Ortsteils Buchenhüll der Stadt Eichstätt sowie des sich daraus ergebenden begrenzten Käuferkreises für derartige Objekte, wird ein Abschlag in Höhe von 0,11 in Ansatz gebracht.

Somit wird, unter Berücksichtigung der vorstehend genannten Faktoren, der **objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor** mit **0,70** in Ansatz gebracht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoGs)

Gemäß § 8 ImmoWertV sind die bis dato noch nicht erfassten sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in Ansatz zu bringen.

Wie unter Punkt „5. Gebäude“ bereits erläutert, verfügt das Wohnhaus über keine eigene Heizungsanlage, sondern wir über eine Hackschnitzelheizung auf einem der Nachbargrundstücke mit Wärmeenergie versorgt. Eine dingliche Sicherung im Grundbuch ist nicht vorhanden.

Es ist daher der Einbau eines eigenständigen Heizsystems (Wärmepumpe o.ä.) erforderlich. Die damit verbundenen zusätzlichen Investitionskosten werden durch einen pauschalen Abschlag in Höhe von **30.000 €** berücksichtigt.

Genauere Angaben bleiben einem entsprechenden Bauschadensgutachten bzw. Planungen und Ausschreibungen eines Architekten vorbehalten. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben kann nicht übernommen werden. Bei den Ansätzen wird nicht von einer Modernisierung und Wertverbesserung, sondern lediglich von der Herstellung eines der Restnutzungsdauer entsprechenden mangelfreien Zustandes ausgegangen.

Sachwertberechnung

	BGF	x	NHK		
Wohnhaus (westlicher Bereich)	361 m²	x	1.998 €/m² =	721.278 €	
Wohnhaus (östlicher Bereich)	90 m²	x	2.116 €/m² =	190.440 €	
Doppelgarage	45 m²	x	1.441 €/m² =	64.845 €	
				976.563 €	
Wertminderung wegen Alters					
20,00% der Herstellungskosten				-195.313 €	
Gebäudewert					781.250 €
Außenanlagen			5,0%		39.063 €
Besondere Bauteile pauschal zum Zeitwert					24.000 €
Wert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen					844.313 €
Bodenwert					225.000 €
vorläufiger Sachwert					1.069.313 €
Sachwertfaktor 0,70					-320.794 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert					748.519 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					-30.000 €
Sachwert des Grundstücks					718.519 €
Sachwert des Grundstücks gerundet (auf volle 5.000 €)					**720.000 €**

8.3. Wert der Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuchs von Buchenhüll. des Amtsgerichts Ingolstadt, Blatt 289, sind folgende Eintragungen dargestellt.

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Befristete Rückauflassungsvormerkung – Anspruch bedingt – für – *Namen, Geburtsdaten und Güterstand dem Gericht bekannt* -; eingeschränkter Vorrangsvorbehalt; Grundpfandrechte bis 300.000 EUR, bis 20 % Zinsen jährlich, bis 10 % Nebenleistungen einmalig; einmalig – auch in Teilbeträgen- ausnutzbar; gemäß Bewilligung vom 28.12.2005 URNr. 1691 Notarin Dr. Schneider, Eichstätt und vom 07.09.2006 URNr. 917 Notarin Dr. Schneider, Eichstätt; eingetragen am 06.11.2006.
2	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Ingolstadt Vollstreckungsgericht, AZ: 4 K 80/24); eingetragen am 20.11.2024.

Die in Abteilung II dargestellten Eintragungen sind auftragsgemäß nicht zu bewerten, wobei ein Einfluss auf den Verkehrswert ohnehin nicht gegeben ist.

8.4. Verkehrswert

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Wesentlichen anhand des § 194 BauGB,

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

in Verbindung mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

Das zu bewertende Grundstück wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, am Wertermittlungsstichtag, zu einem Kaufpreis gehandelt, welcher sich am Sachwert orientiert.

Eventuell vorhandenes Zubehör (Saunakabine, Einbauküche und Einbauschränke siehe „7. Besondere Sachverhalte") wurde bei der Sachwertermittlung nicht berücksichtigt.

Das Grundstück weist keine gesicherte Erschließung auf. Die Zufahrt, Flurstück Nr. 23/1, über welche das Grundstück aktuell begangen/befahren wird und auf welchem sich sämtliche Versorgungsleitungen befinden sollen (was teilweise bestritten wird), ist nicht Bestandteil des Bewertungsgegenstands. Eine dingliche Sicherung der Erschließung ist in Abteilung II des Grundbuchs von Flurstück Nr. 23/1 nicht eingetragen.

Bebaute Wohngrundstücke ohne gesicherte Erschließung sind nicht marktgängig. Die Zulässigkeit der vorliegenden Fallkonstellation und die sich daraus ergebenden Einschränkungen stellen sich als Rechtsfragen dar, welche der Sachverständige weder beantworten kann noch darf.

Der Einfluss auf den Verkehrswert in der Zwangsversteigerung kann daher nicht mathematisch ermittelt, sondern nur geschätzt werden. Im vorliegenden Fall wird für diese Imponderabilien der unbelastete Verkehrswert von rd. 720.000 € (= Verkehrswert des Grundstücks inklusive gesicherter Erschließung) um 1/3 gemindert und der Verkehrswert in der Zwangsversteigerung mit 480.000 € in Ansatz gebracht.

Der **Verkehrswert inklusive gesicherter Erschließung** des Grundstücks

Flst. Nr.: 17/1	Buchenhüll 13a, Gebäude- und Freifläche zu	1.042 m²

vorgetragen im Grundbuch von Buchenhüll
des Amtsgerichts Ingolstadt, Blatt 289,

wird zum **12.03.2025** (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) mit **720.000 €** geschätzt,

in Worten: - Siebenhundertzwanzigtausend EURO -.

Der **Verkehrswert in der Zwangsversteigerung** des Grundstücks

Flst. Nr.: 17/1 Buchenhüll 13a,
Gebäude- und Freifläche zu 1.042 m²

vorgetragen im Grundbuch von Buchenhüll
des Amtsgerichts Ingolstadt, Blatt 289,

wird zum **12.03.2025** (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) mit **480.000 €** geschätzt,

in Worten: - Vierhundertachtzigtausend EURO -.

Altdorf, den 09.09.2025

Lukas Völkel, ö.b.v. Sachverständiger

digitale Fassung, nicht unterschrieben, reduzierte Druckqualität

9. Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

KLEIBER
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung v. Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage 2020

STUMPE – TILLMANN
Versteigerung und Wertermittlung
Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG,
2. Auflage 2014

SPRENGNETTER
Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien Bände I – III, Lehrbuch Bände IV – IX

KRÖLL – HAUSMANN – ROLF
Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung:

BauGB
Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV
Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

ImmoWertA
ImmoWertV-Anwendungshinweise – Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

NHK 2010
Normalherstellungskosten 2010, Erlass des BMVBS vom 05.09.2012

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

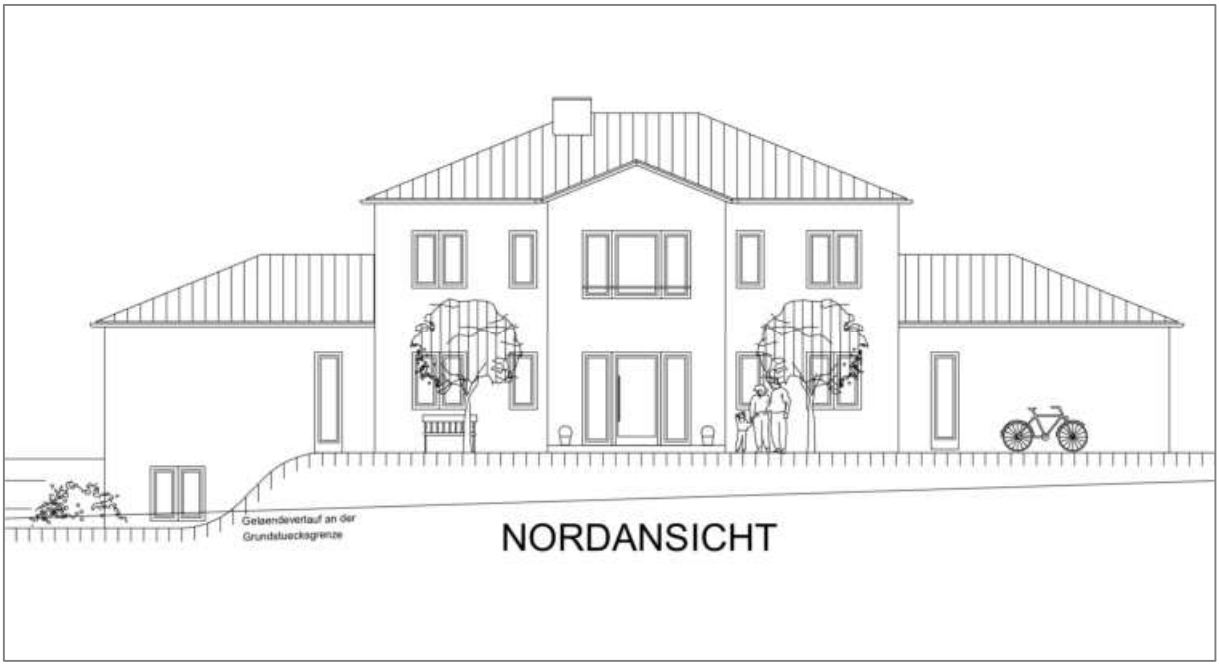
10. Anlagen

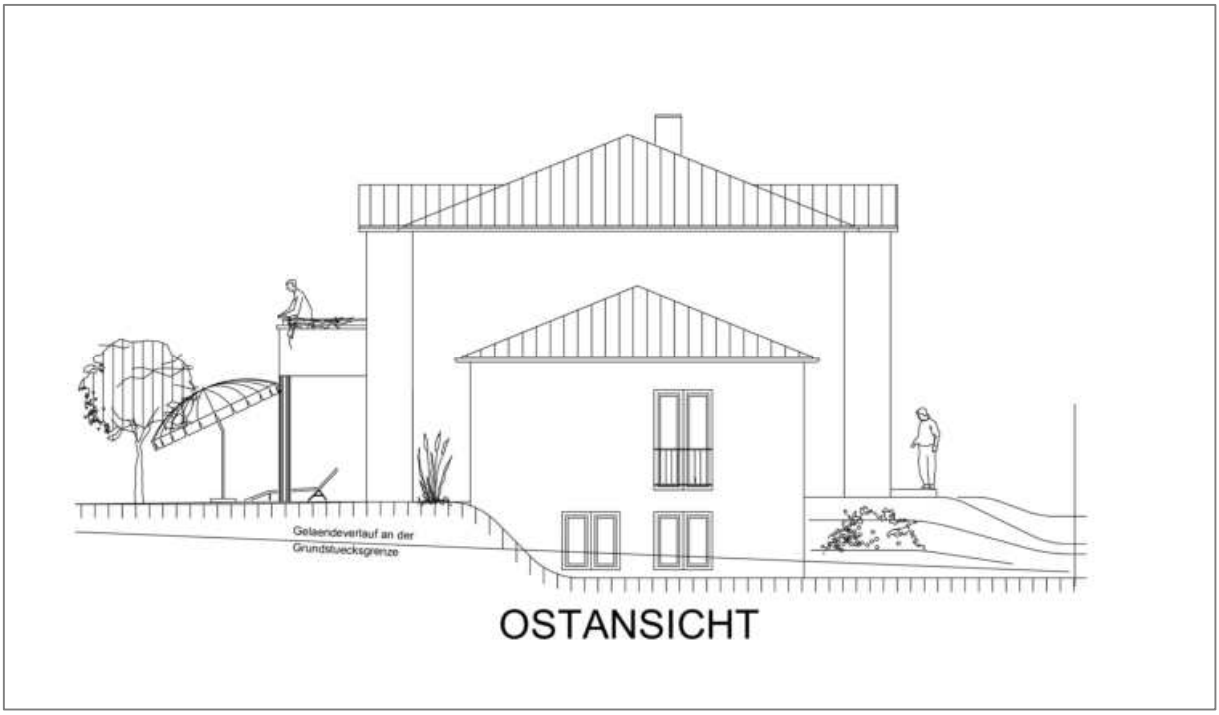
- Kopien aus den Bauplänen (nicht zur Maßentnahme geeignet!)
- Energieausweis (5 Seiten)
- Bildliche Darstellungen

Ausfertigungs-Nr.: 595/25/LV

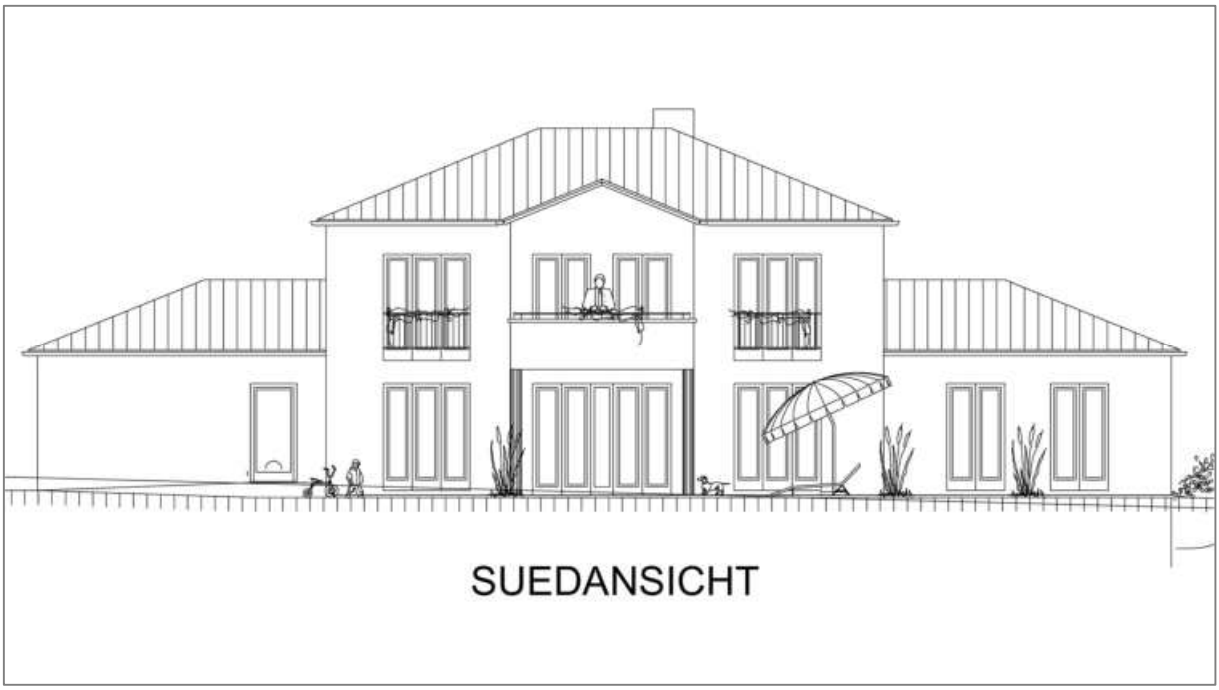
Das Gutachten umfasst 36 Seiten zzgl. Anlagen und wurde in vierfacher Ausfertigung erstellt, wobei ein Exemplar beim Sachverständigen verbleibt. Die Urheberrechte sind entsprechend zu wahren. Vervielfältigungen ohne Genehmigung des Verfassers sowie die Verwendung des Gutachtens für eine andere als die vorgesehene Zweckbestimmung sind nicht gestattet. Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.

Kopien aus den Bauplänen



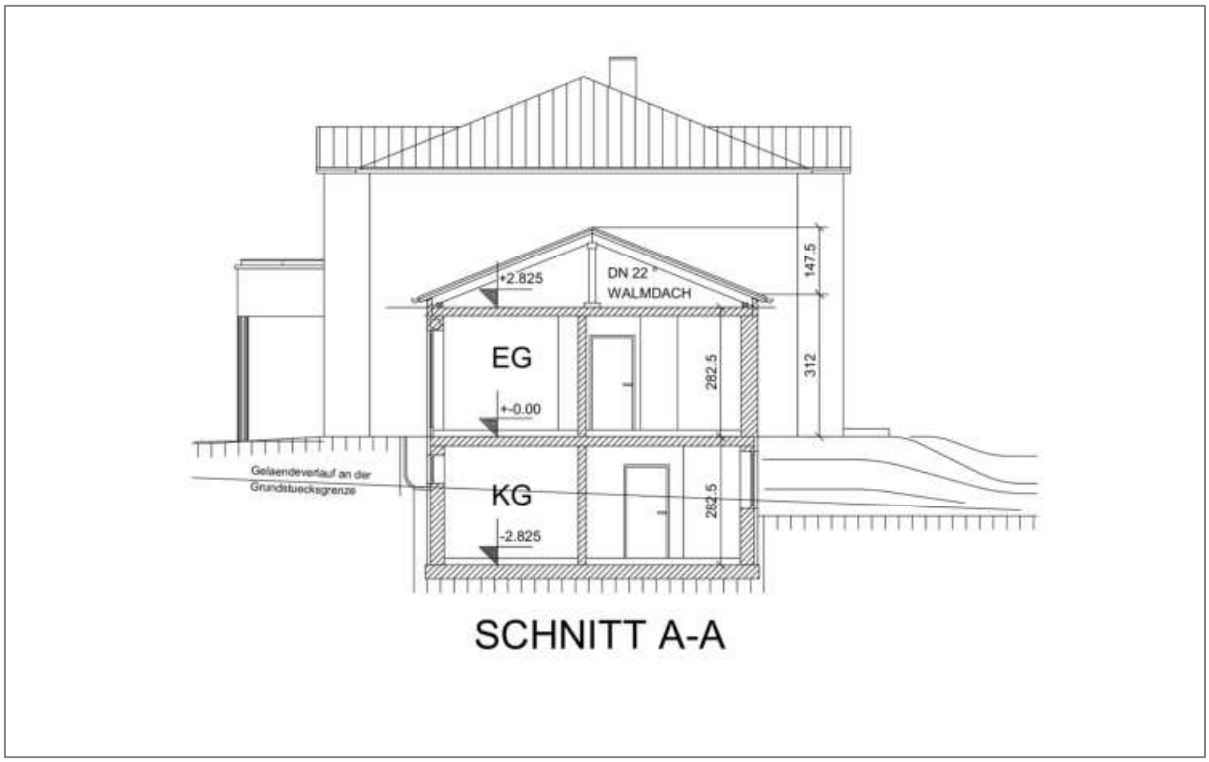


Wohnhaus und Doppelgarage, Nord- und Ostansicht

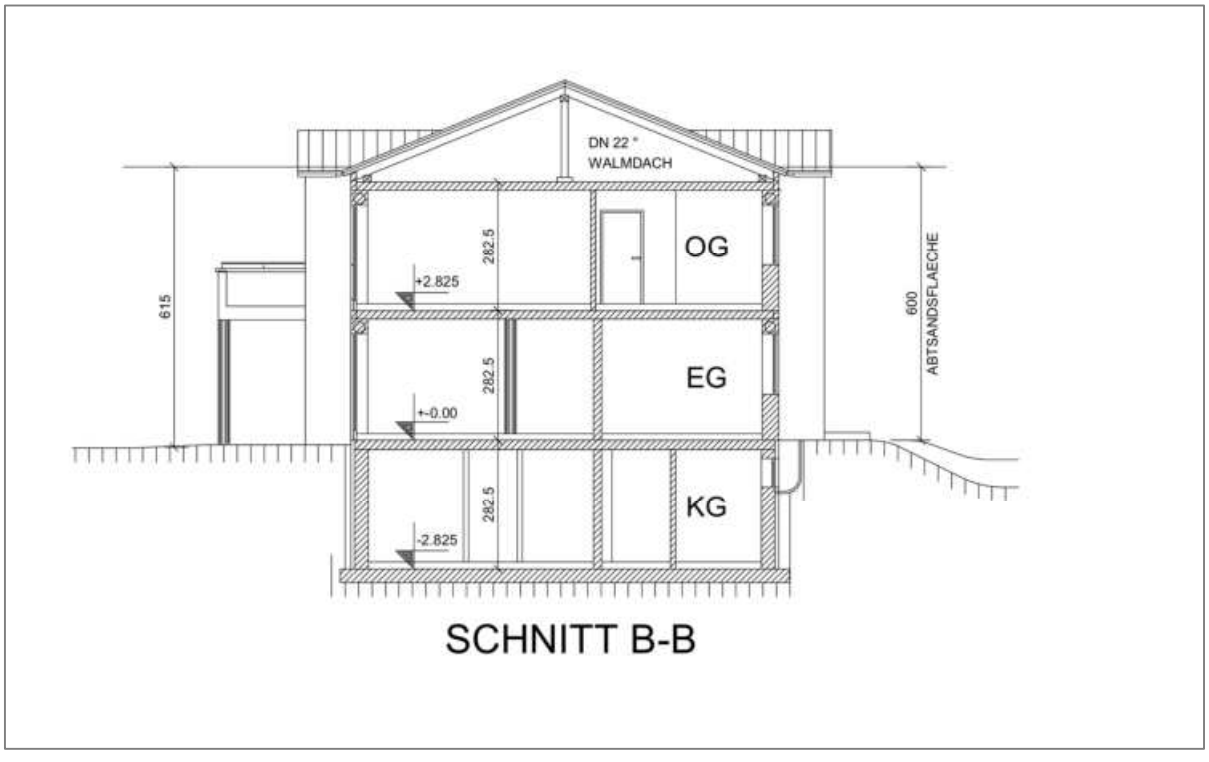




Wohnhaus und Doppelgarage, Süd- und Westansicht

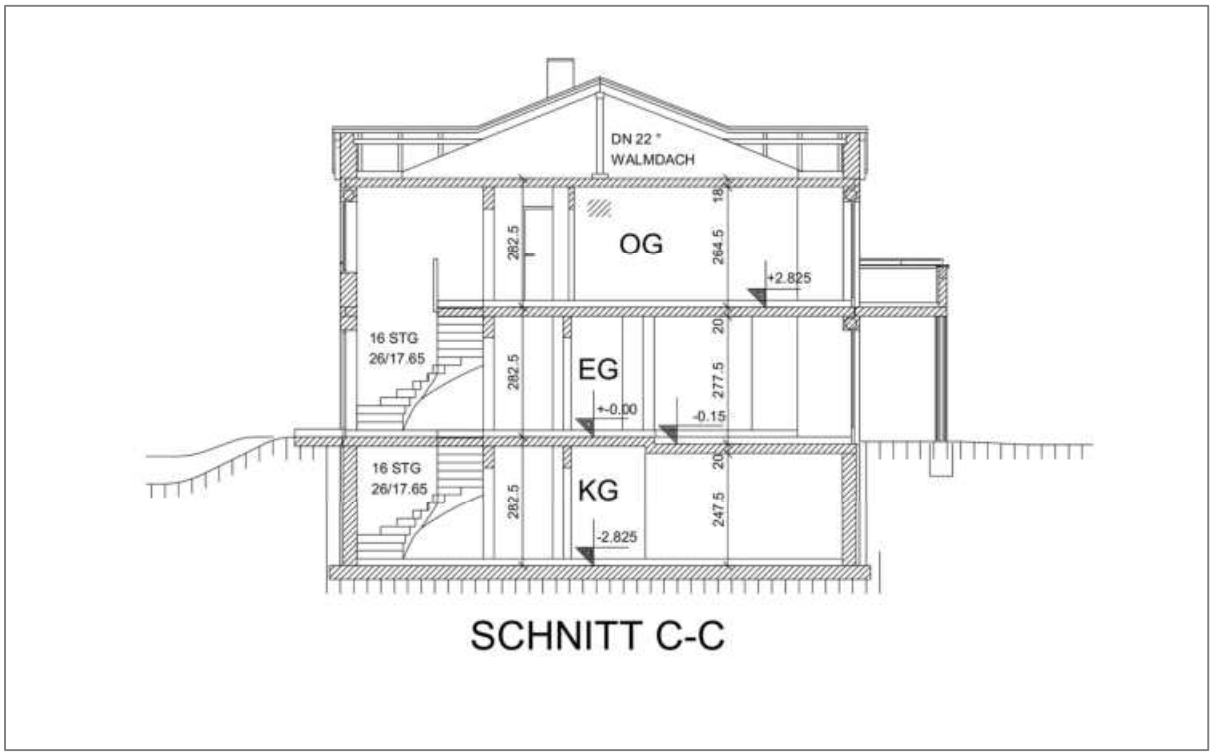


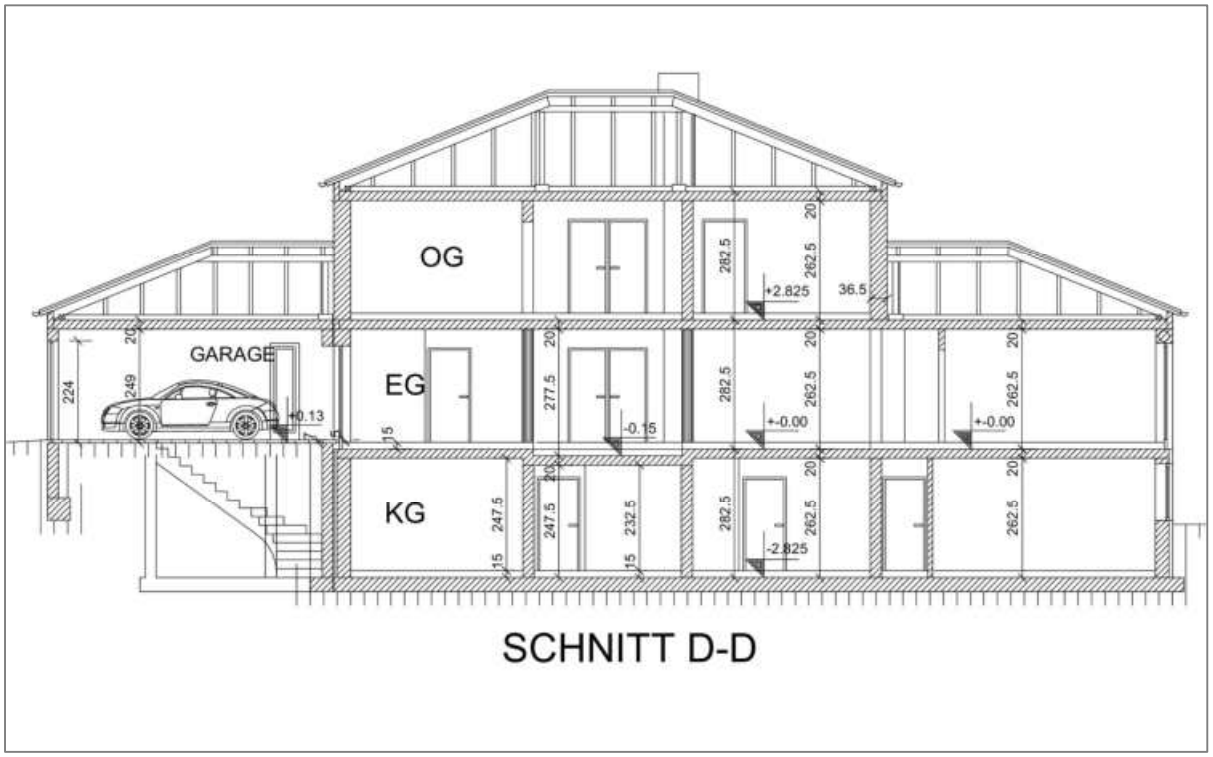
SCHNITT A-A



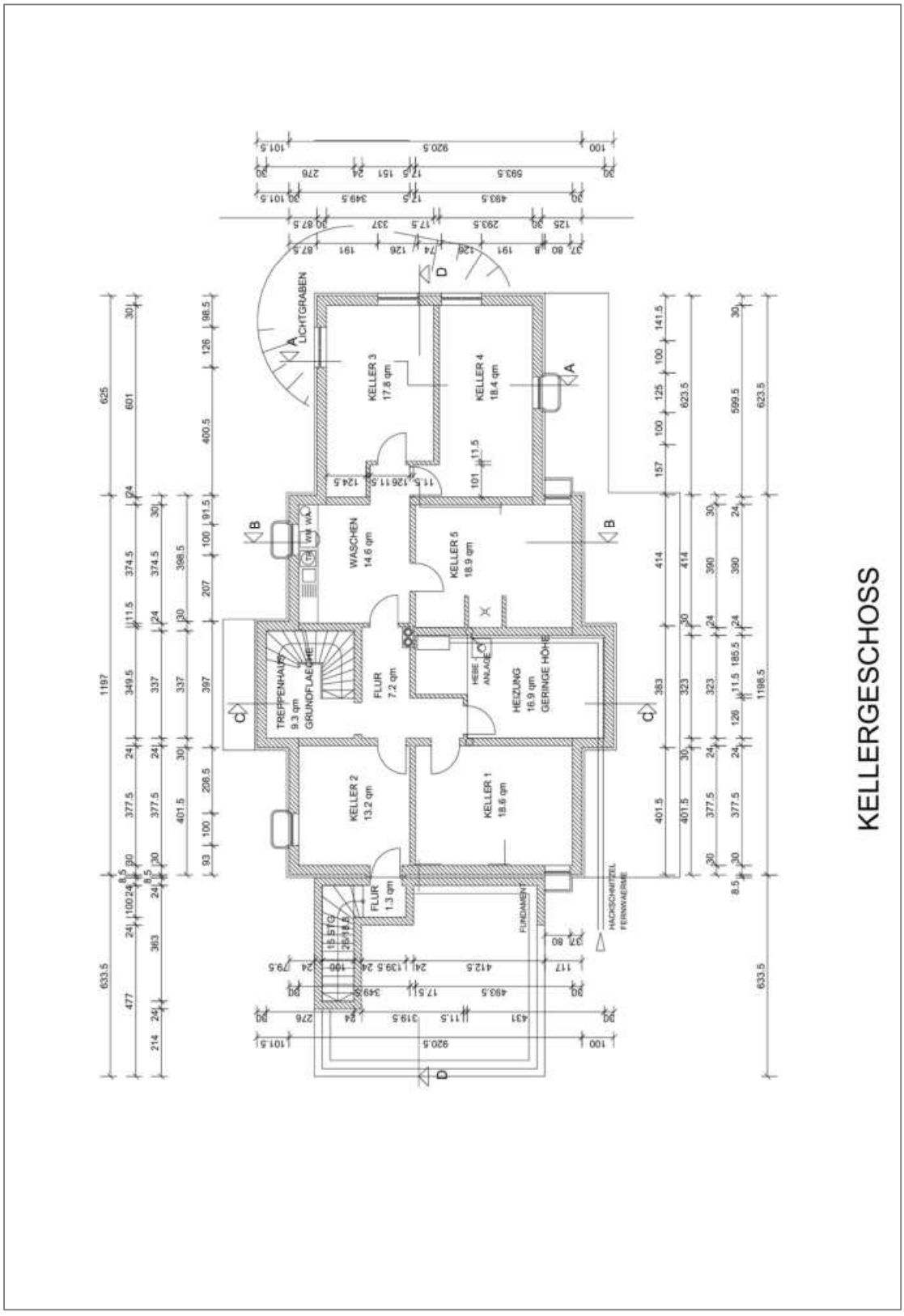
SCHNITT B-B

Wohnhaus, Schnitte

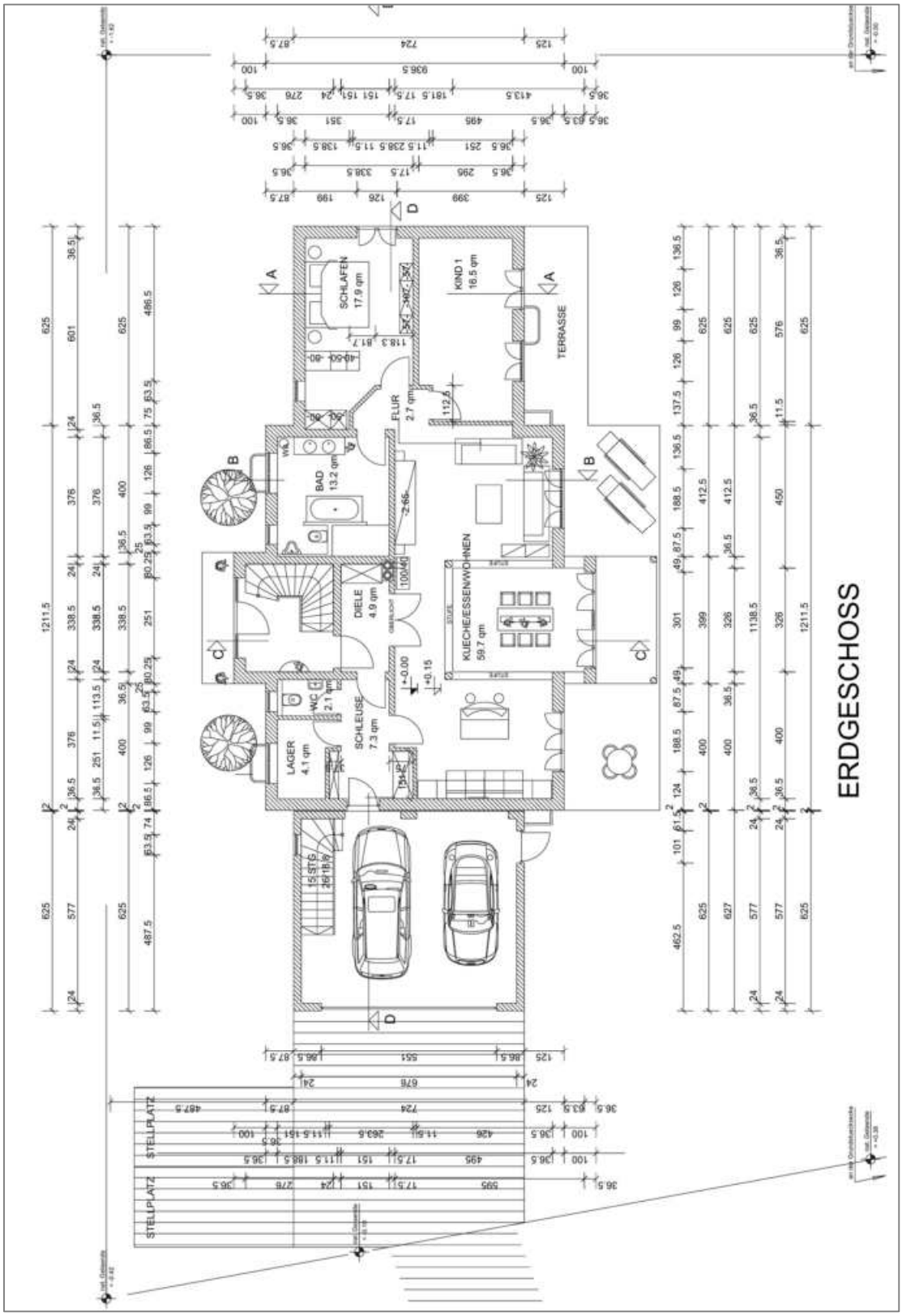




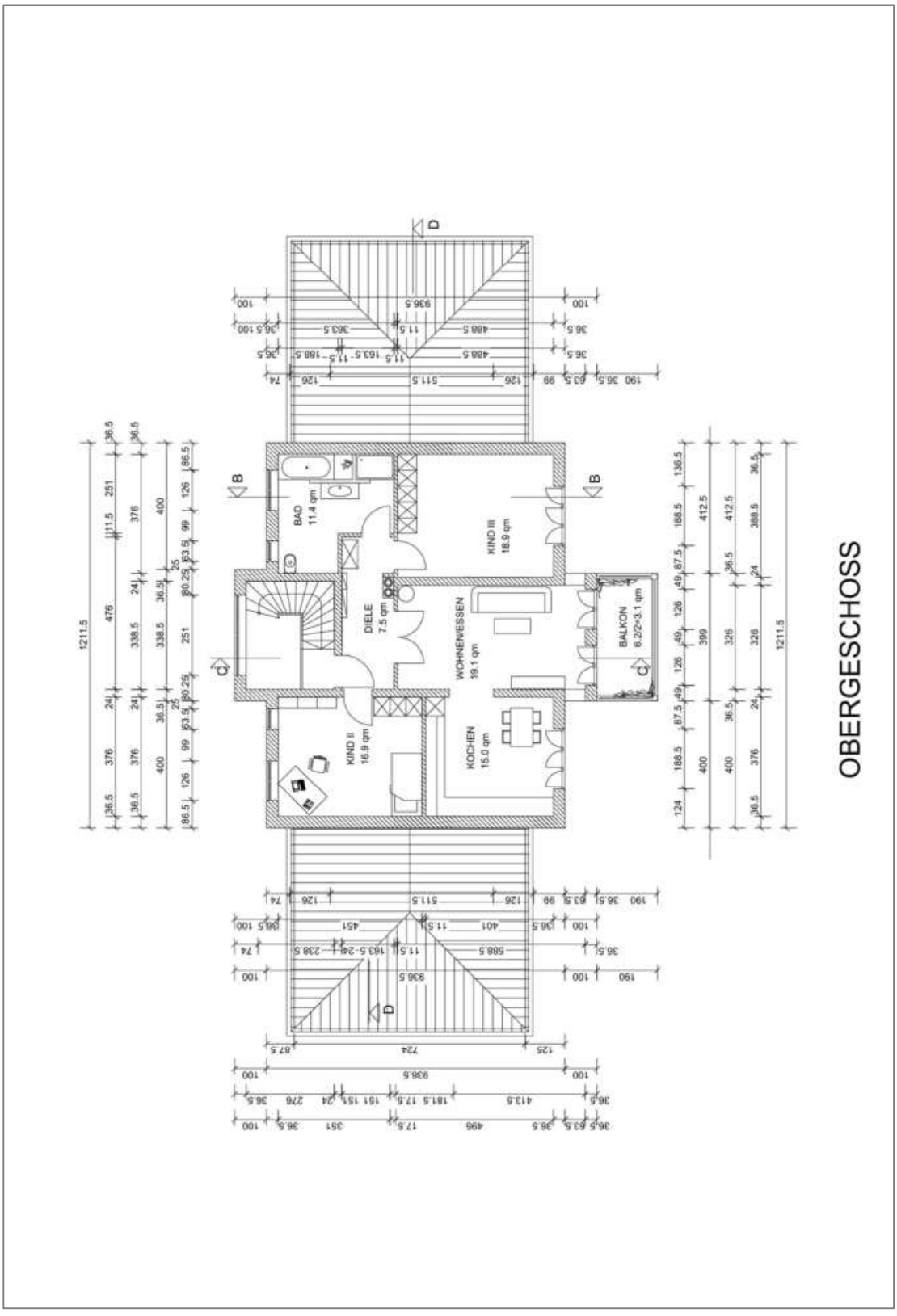
Wohnhaus und Doppelgarage, Schnitte



Wohnhaus, Kellergeschoss



Wohnhaus und Doppelgarage, Erdgeschoss



Wohnhaus, Obergeschoss

Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18.11.2013

Gültig bis: 14.03.2028

Registriernummer [2] BY-2018-001755747
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	Zweifamilienhaus, freistehend	Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Buchenhüll 13a, 85072 Eichstätt	
Gebäudeteil	ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude [3]	2009	
Baujahr Wärmeerzeuger [3, 4]	2009	
Anzahl Wohnungen	2	
Gebäudenutzfläche (A_N)	406 m² ☐ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser [3]	Nah/Fernw.Heizw.erneuerb.	
Erneuerbare Energien	Art: Holz — Verwendung: Heizung, Warmwasser	
Art der Lüftung/Kühlung	☐ Fensterlüftung ☑ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig) ☑ Vermietung/Verkauf	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☑ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☐ Eigentümer ☑ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller
Energieberater (HWK)

15.03.2018
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

[1] Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV [2] Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. [3] Mehrfachangaben möglich [4] bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer [2] BY-2018-001755747
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO_2-Emissionen [3] 5 kg/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
51 kWh/(m²·a)

A+	A	B	C	D	E	F	G	H
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

12 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß EnEV [4]

Primärenergiebedarf
Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'
Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☑ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- ☐ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]
51 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG [5]

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Nah-/Fernwärme erneuerbar		100	%
Art:		Deckungsanteil:	%
			%

Ersatzmaßnahmen [6]

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 0 kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T': 0 W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie

A+	A	B	C	D	E	F	G	H
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

Passivhaus 40 · MFH Neubau · EFH Neubau · EFH energetisch gut modernisiert · Durchschnitt Wohngebäudebestand · MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert · EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert [7]

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises [2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises [3] freiwillige Angabe [4] nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV [5] nur bei Neubau
[6] nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG [7] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes | Registriernummer [2] BY-2018-001755747 (oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...") | **3**

Energieverbrauch

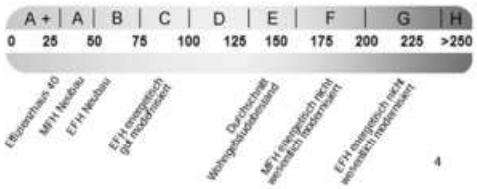


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]
kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [3]	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises [2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises [3] gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh [4] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer [2] BY-2018-001755747
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☐ möglich ☑ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:	Angabe hier nicht relevant

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

[2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18.11.2013

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäudeteil" deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO_2-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T'). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG - Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld "Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld "Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt: Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle "Verbrauchserfassung" zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte - Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Bilder



Blick über die Straße Buchenhüll nach Osten



Blick von der Straße Buchenhüll nach Nordosten auf die Zufahrt (nicht Teil des Bewertungsobjekts)



Blick nach Südwesten auf die Zufahrt
(nicht Teil des Bewertungsobjekts)



Blick nach Nordosten auf die Hoffläche und die Doppelgarage



Blick nach Nordosten auf das Wohnhaus und die Doppelgarage



Blick nach Norden auf das Wohnhaus und die Doppelgarage



**Blick nach Südosten auf den Spielturm
im südlichen Grundstücksbereich**



**Blick nach Südosten auf den Springbrunnen mit Wasserfall
im südlichen Grundstücksbereich**



**Blick nach Süden auf das Gartenhaus
in der südöstlichen Grundstücksecke**



Blick Norden auf den östlichen Grundstückbereich



Blick nach Südwesten auf den nördlichen Grundstücksbereich



Blick nach Südwesten auf Fußweg zum Hauseingang des Wohnhauses



Blick nach Südwesten auf den Hauseingang des Wohnhauses



Treppenpodest im Erdgeschoss des Wohnhauses



Kellergeschoss, Waschküche



Kellergeschoss, Kellerraum 3



Kellergeschoss, Kellerraum 4



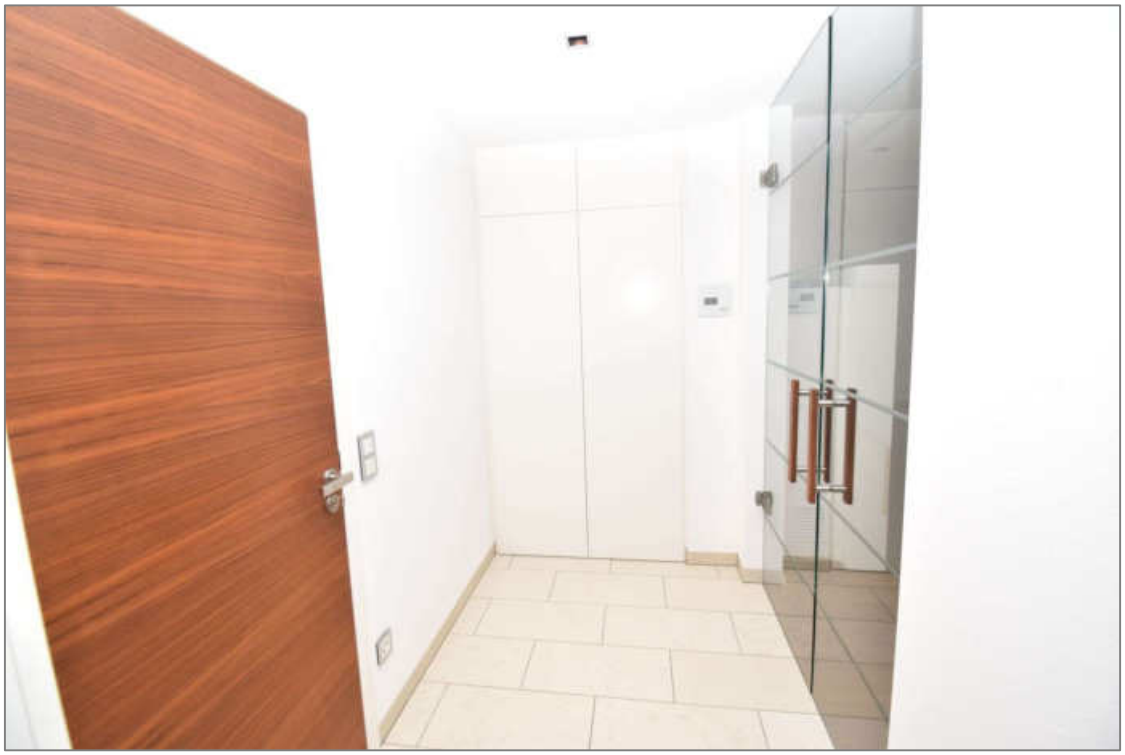
Kellergeschoss, Kellerraum 5 mit Saunakabine



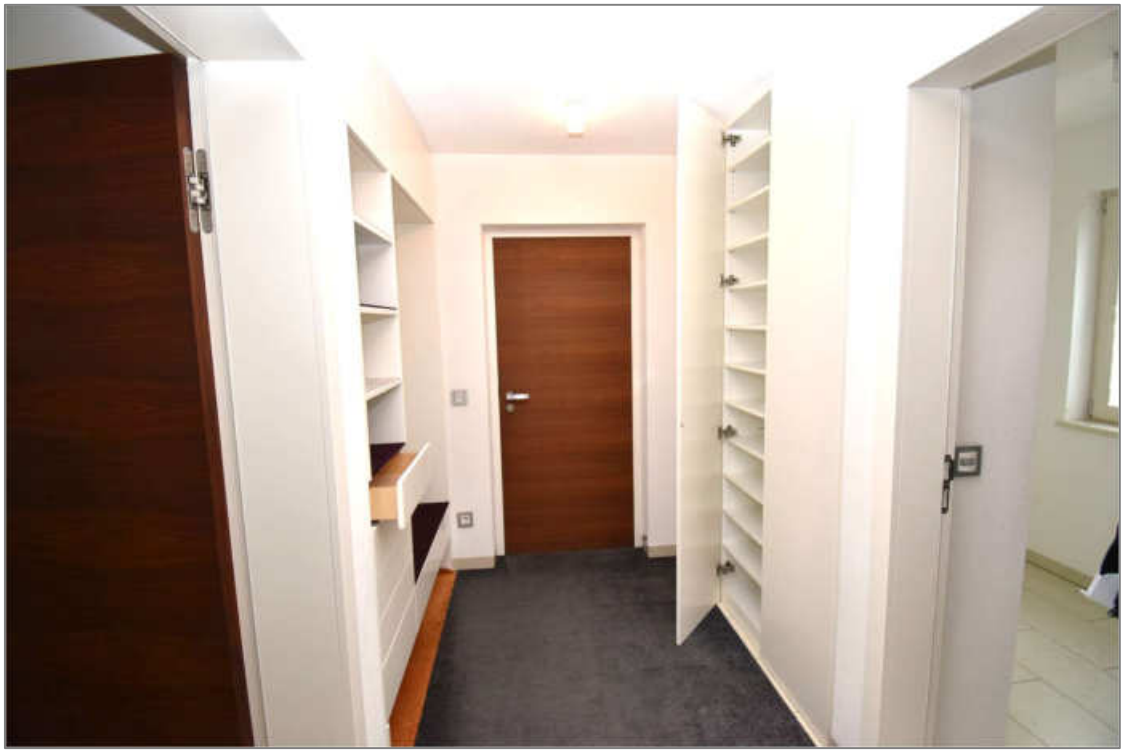
Kellergeschoss, Heizungsraum



Kellergeschoss, Kellerraum 2 mit Zugang zur Treppe in die Doppelgarage



Erdgeschosswohnung, Diele



Erdgeschosswohnung, Schleuse



Erdgeschosswohnung, WC



Erdgeschosswohnung, Lager



Erdgeschosswohnung, Küche



Erdgeschosswohnung, Kaminofen im Wohn-/Essbereich



Erdgeschosswohnung, Wohn-/Essbereich



Erdgeschosswohnung, Wohn-/Essbereich



Erdgeschosswohnung, Kinderzimmer



Erdgeschosswohnung, Schlafzimmer



Erdgeschosswohnung, Bad/WC



Erdgeschosswohnung, Bad/WC



Treppe zur Obergeschosswohnung



Obergeschosswohnung, Diele



Obergeschosswohnung, Bad/WC



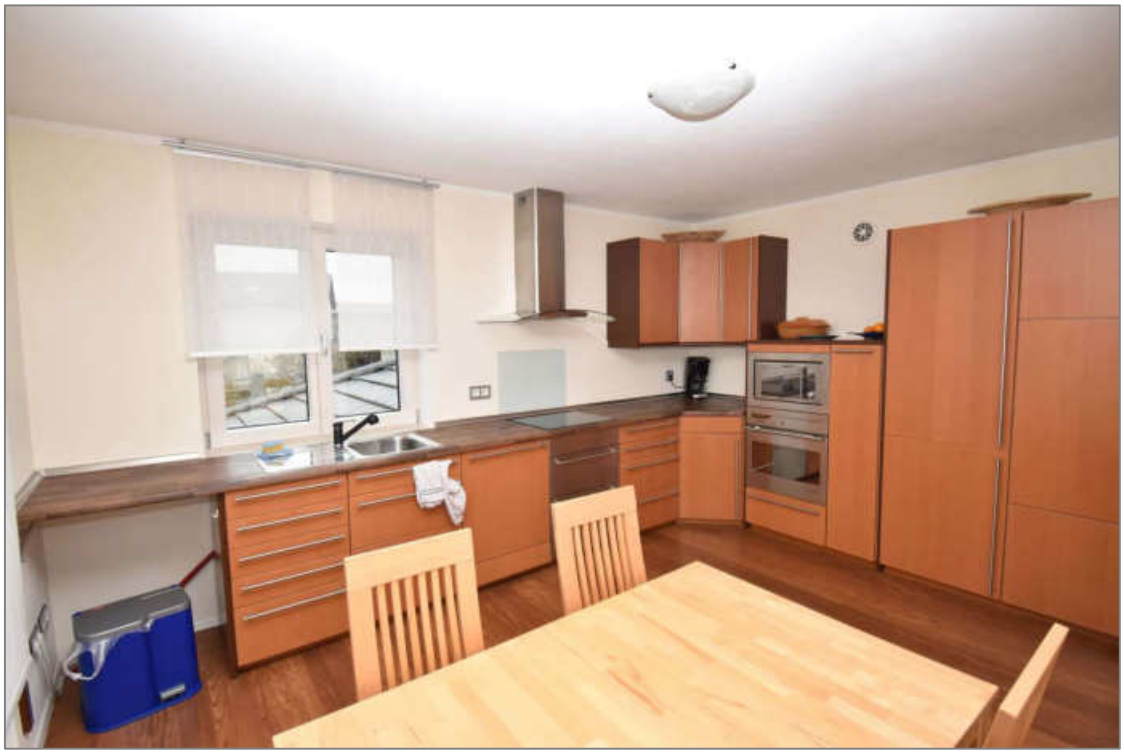
Obergeschosswohnung, Bad/WC



Obergeschosswohnung, Kinderzimmer



Obergeschosswohnung, Wohn-/Esszimmer



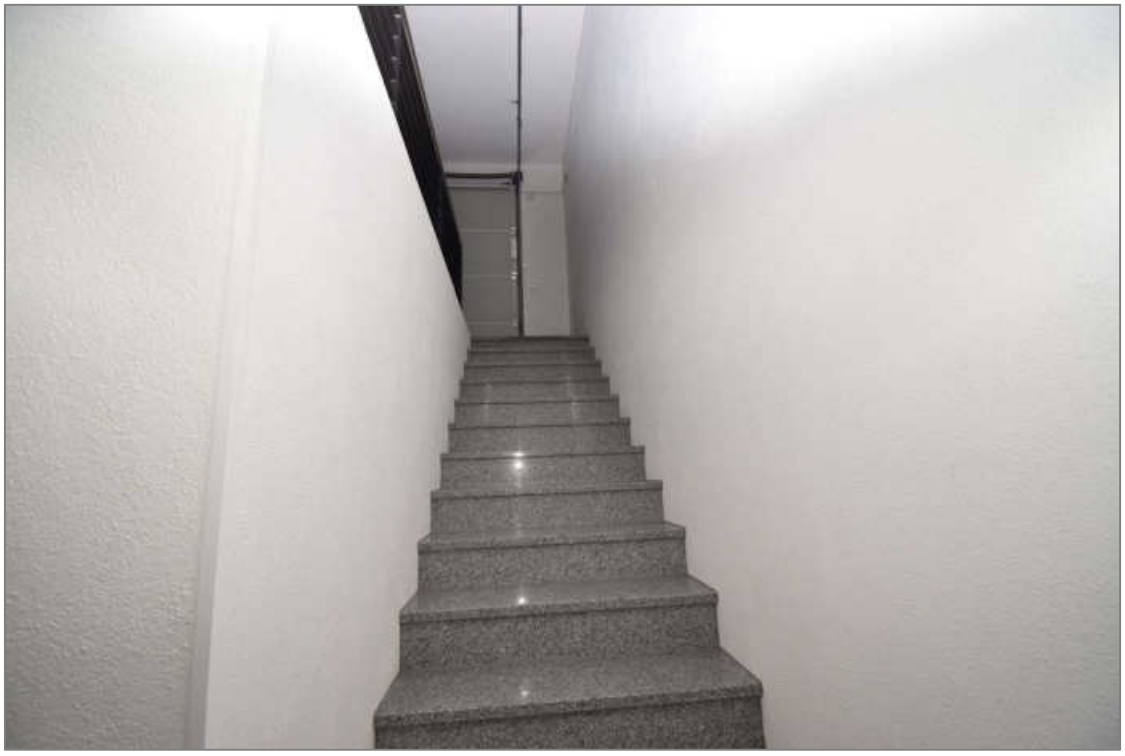
Obergeschosswohnung, Küche



Obergeschosswohnung, Balkon



Doppelgarage



Treppe zwischen Doppelgarage und Kellergeschoss des Wohnhauses