VÖLKEL | LANG
SACHVERSTÄNDIGE

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



über das Grundstück in	85122 Hitzhofen, Kapellenweg 5
Objektart	Wohngrundstück, Größe 578 m²
Bebauung	Einfamilienhaus, Wohnfläche ca. 132 m²; Nebengebäude
Verkehrswert	**420.000 €**
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	03.12.2025
Auftraggeber	Amtsgericht Ingolstadt
Aktenzeichen	4 K 22/25
Gutachten vom	19.06.2026

SACHVERSTÄNDIGER

Lukas Völkel, M.Sc.
Klostergasse 22
92318 Neumarkt i.d.OPf.

09181 / 461 490 19
info@voelkel-lang.de
www.voelkel-lang.de

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (Aufsichtsbehörde: IHK Nürnberg für Mittelfranken)

Inhaltsverzeichnis

1. Zusammenfassung der wesentlichen Daten ... 3
2. Grundbuchdaten ... 6
3. Lage ... 7
3.1. Makrolage ... 7
3.2. Demografische Entwicklung ... 8
3.3. Mikrolage ... 8
4. Grundstück ... 10
4.1. Grundstücksbeschreibung, Wohngrundstück, Flurstück Nr. 770/21 ... 10
4.2. Bodenbeschaffenheit ... 12
4.3. Umwelteinflüsse, Naturgefahren und Immissionen ... 13
5. Rechtliche Gegebenheiten ... 14
6. Gebäude ... 16
6.1. Wohnhaus ... 16
6.1.1. Erdgeschoss ... 17
6.1.2. Dachgeschoss ... 18
6.1.3. Spitzboden ... 19
6.2. Nebengebäude ... 19
6.3. Sonstige bauliche Besonderheiten ... 20
7. Flächenangaben und Berechnungen ... 22
8. Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt ... 24
9. Wertermittlung ... 25
9.1. Bodenwert ... 26
9.2. Sachwert ... 27
9.3. Wert der Lasten und Beschränkungen ... 33
10. Verkehrswert ... 34
11. Literaturverzeichnis ... 35
12. Anlagen ... 36

1. Zusammenfassung der wesentlichen 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 Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (Aufsichtsbehörde: IHK Nürnberg für Mittelfranken) - Mitglied in den Gutachterausschüssen des Landkreises Nürnberger Land, der Stadt Fürth und des Landkreises Neumarkt i.d.OPf. Klostergasse 22, 92318 Neumarkt i.d.OPf. Tel.: 09181 / 461 490 19, Fax: 09181 / 461 490 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:	85122 Hitzhofen, Kapellenweg 5
Bezeichnung und Größe des Grundstücks:	Gemarkung Hitzhofen, Flurstück Nr. 770/21, 578 m²
Art:	Wohngrundstück
Vorhandene Bebauung:	Einfamilienhaus, Nebengebäude
Baujahr ca.:	Ursprüngliches Baujahr des Wohnhauses ca. 1927, Anbau nach Westen ca. in den Jahren 2005 bis 2007 (nachträgliche Genehmigung im Jahre 2021); ursprüngliches Baujahr des Nebengebäudes nicht bekannt.
Wohnfläche ca.:	132 m²
Eigentümer lt. Grundbuch:	Namen dem Gericht bekannt
Mieter:	Keiner, die Gebäude stehen überwiegend leer.
Ortstermin:	03.12.2025, Beginn ca. 15 Uhr

Beim Ortstermin anwesende Personen:	Antragsgegnerin Sachverständiger Lukas Völkel
Umfang der Besichtigung:	Das Bewertungsobjekt konnte vollständig, sowohl von innen als auch von außen, besichtigt werden. Die Besichtigung ist beschränkt auf die zugänglichen und sichtbaren Teile des Gebäudes; verdeckte Mängel können nicht ausgeschlossen werden!
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:	03.12.2025 (Tag der Ortsbegehung)
Verfügbare Unterlagen bzw. Informationen:	- Landkarte - Ortsplan - amtlicher Lageplan - unbeglaubigter Grundbuchauszug und Kaufvertrag - Baupläne aus der Bauakte - Auskünfte der Antragsgegnerin - Auskünfte des Bezirksschornsteinfegers - Auskünfte des Bau- und Liegenschaftsamtes der Gemeinde Hitzhofen - Auskünfte des Landratsamts Eichstätt - Auskünfte des Wasserzweckverbandes Böhmfelder Gruppe - Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses im Landkreis Eichstätt - Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses im Landkreis Eichstätt - Immobilienmarktbericht, herausgegeben vom IVD - Sammlung und Auswertung von Immobilieninseraten aus der regionalen Presse - Auskünfte regionaler Marktteilnehmer - eigene Kaufpreis- und Mietpreissammlung

Wertbestimmendes Verfahren:	Sachwertverfahren
Bodenwert:	296.000 €
Sachwert:	420.000 €
Ausfertigungsdatum und Abschluss der Recherchen:	19.06.2026
Ausfertigung, Umfang und urheberrechtlicher Hinweis:	Ausfertigungs-Nr.: 908/25/LV Das Gutachten umfasst 60 Seiten inkl. Anlagen und wurde in vierfacher Ausfertigung erstellt, wobei ein Exemplar beim Sachverständigen verbleibt. Die Urheberrechte sind entsprechend zu wahren. Vervielfältigungen ohne Genehmigung des Verfassers sind nicht gestattet.

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

2. Grundbuchdaten

Im Grundbuch von Hitzhofen des Amtsgerichts Ingolstadt, Blatt 925, Ausdruck vom 21.10.2025, sind folgende Eintragungen dargestellt:

Bestandsverzeichnis

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	-	770/21	Kapellenweg 5, Gebäude- und Freifläche		5	78

Abteilung II

Lfd. Nr. der Eintra-gungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands-verzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Ingolstadt - Abteilung für Zwangsversteigerungssachen-, AZ: 4 K 22/25); eingetragen am 10.04.2025.

Auf die Darstellung von Eintragungen in Abteilung I und III wird verzichtet, da diese für die Wertermittlung nicht relevant sind.

3. Lage

3.1. Makrolage

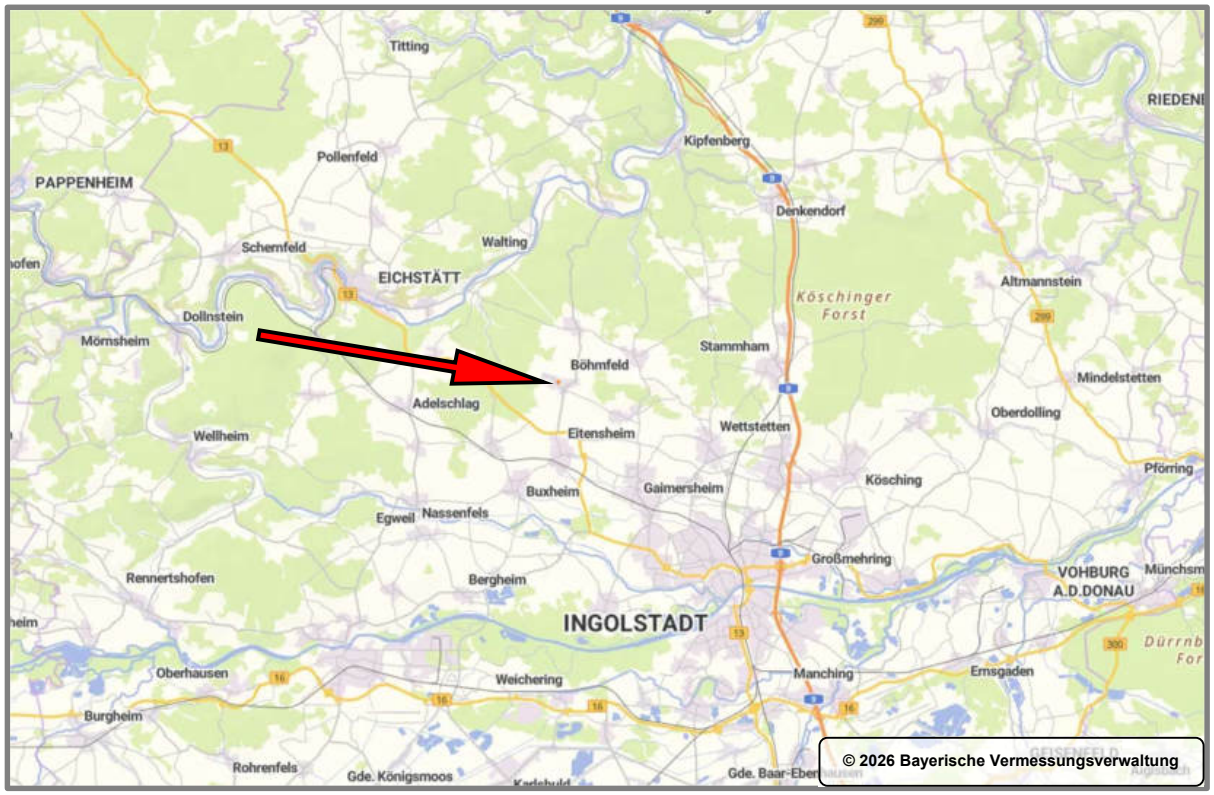
Die Gemeinde Hitzhofen liegt im Regierungsbezirk Oberbayern, im Landkreis Eichstätt, und hat mit ihren Ortsteilen Baumfeld, Hitzhofen, Hofstetten, Mühlthal und Oberzell aktuell rund 3.000 Einwohner, auf einer Fläche von ca. 33,78 km².

Die Entfernung zu den Städten Eichstätt und Ingolstadt beträgt jeweils ca. 15 km, nach Gaimersheim ca. 7 km.

Die Gemeinde verfügt über zwei Kindergärten und eine Grundschule, weiterführende Schulen befinden sich in Eichstätt, Gaimersheim und Ingolstadt.

Hitzhofen ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Im Ort sind einzelne Gewerbe- und landwirtschaftliche Betriebe sowie Gaststätten vorhanden.

Verkehrstechnisch ist die Gemeinde über die Bundesstraße B13 sowie die Autobahn A9, Anschlussstelle Lenting in ca. 14 km Entfernung, an das überregionale Straßennetz angebunden. Nach Gaimersheim und Ingolstadt ist eine Busverbindung vorhanden.



3.2. Demografische Entwicklung

Gemäß dem „Demographie-Spiegel für Bayern“, herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Statistik, stellt sich die Entwicklung in der Gemeinde Hitzhofen von 2024 bis 2038 wie folgt dar:

Bevölkerung		
Bevölkerung insgesamt	2024	3 017
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2031	3 080
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2038	3 130

Bevölkerungsveränderung 2038 gegenüber 2024 in Prozent	
Insgesamt	3,8
unter 18-Jährige	-5,8
18- bis unter 40-Jährige	-1,5
40- bis unter 65-Jährige	-4,1
65-Jährige oder Ältere	38,5

3.3. Mikrolage

Kleinräumige Lage

Das Grundstück liegt im Hauptort der Gemeinde Hitzhofen, ca. 500 m nordwestlich des Zentrums (Rathaus), in einem Wohngebiet.

Straße und Parkplatzsituation

Das Grundstück liegt am Kapellenweg, einer Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert, mit einseitigem Bürgersteig und Straßenbeleuchtung ausgebaut ist. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Anzahl vorhanden.

Areal und Umgebungsbebauung

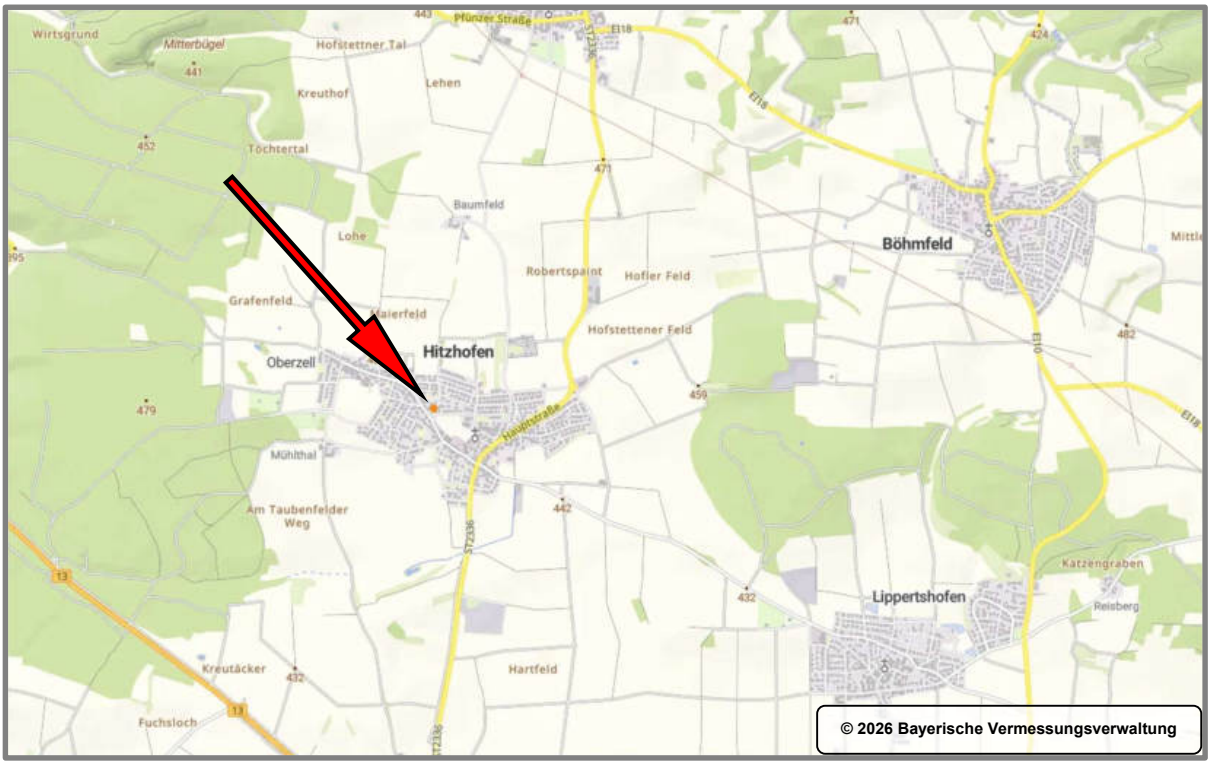
Das Areal präsentiert sich leicht hanglagig und steigt von Süden nach Norden hin an. Die Bebauung im unmittelbaren Umfeld stellt sich überwiegend als Wohnbebauung mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern, teilweise als Doppelhäuser ausgeführt, im erweiterten Umfeld teilweise mit (ehemaligen) landwirtschaftlichen Hofstellen dar.

Nahversorgung, Bildungseinrichtungen und medizinische Versorgung

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Zahnärzte, Kindergärten und weiterführende Schulen sind im Hauptort der Gemeinde Hitzhofen überwiegend nicht vorhanden und befinden sich in den umliegenden Gemeinden. Die Grundschule Hitzhofen ist ca. 450 m südöstlich des Bewertungsgrundstücks positioniert. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in der Stadt Ingolstadt, in einer Entfernung von ca. 12 km.

Verkehrsanbindung

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle „Lenting“ der Autobahn A9 beträgt ca. 13,6 km. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier über die Buslinien 280 und 350 erreicht werden. Die Bushaltestelle „Hitzhofen, Rathaus/Schule“ ist ca. 400 m südöstlich positioniert.



Beurteilung:

Das Grundstück liegt im Hauptort der Gemeinde Hitzhofen, in einem Wohngebiet.

Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Anzahl vorhanden.

Die Nahversorgung stellt sich unterdurchschnittlich dar.

Die Verkehrsanbindung für den Individualverkehr und den öffentlichen Personennahverkehr ist mit überwiegend einfach einzustufen.

Die Wohnlage ist mit überwiegend einfach bis mittel zu bewerten.

4. Grundstück

Die nachstehenden Darstellungen und Ausführungen basieren auf den übergebenen/ eingeholten Unterlagen, der persönlichen Inaugenscheinnahme des Sachverständigen, den Auskünften der Teilnehmer am Ortstermin sowie dem amtlichen Lageplan. Sie stellen die überwiegenden Grundstücksmerkmale und Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks dar und haben somit nicht den Status der Vollständigkeit bzw. des Abschließenden. Maßangaben wurden in der Geoanwendung BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung herausgemessen und dienen lediglich der groben Orientierung. Messungenauigkeiten können nicht ausgeschlossen werden.

4.1. Grundstücksbeschreibung, Wohngrundstück, Flurstück Nr. 770/21

Grundstücksgröße gemäß Grundbuch:	578 m²
Grundstückszuschnitt:	Das Grundstück hat in etwa die Form eines Trapezes, siehe Lageplan.
Breite an der Straßenfront:	rd. 27,0 m (zum Kapellenweg)
Mittlere Breite ca.:	rd. 25,0 m (Nordost-/Südwestrichtung)
Mittlere Tiefe ca.:	rd. 23,0 m (Südost-/Nordwestrichtung)
Grundstückstopographie:	überwiegend eben
Höhenlage zur Straße:	auf dem Höhenniveau der angrenzenden Straße
Grundstücksausrichtung:	Die Freiflächen sind überwiegend nach Osten bzw. Südosten hin ausgerichtet.

Angrenzungen/Erschließung

Das Grundstück grenzt mit seiner Ostseite an den Kapellenweg, über welchen es auch erschlossen wird. Mit seinen übrigen Seiten grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke.

Bebauung

Auf dem Grundstück ist ein Einfamilienhaus, mit nordwestlich angebautem Anbau, sowie ein Nebengebäude errichtet.

Zufahrt/Zuwegung

Das Grundstück wird an seiner Ostseite, entlang der Nordostgrenze, offen über eine Zufahrt, mit Zementverbundsteinen gepflastert, befahren.

Der Zugang zum Grundstück erfolgt vom Kapellenweg aus über eine zweiflügelige Metallgartentür. Rechtsseitig ist ein Briefkasten aufgestellt. Der nachfolgende Fußweg ist mit Ziegelsteinen belegt.

Einfriedung

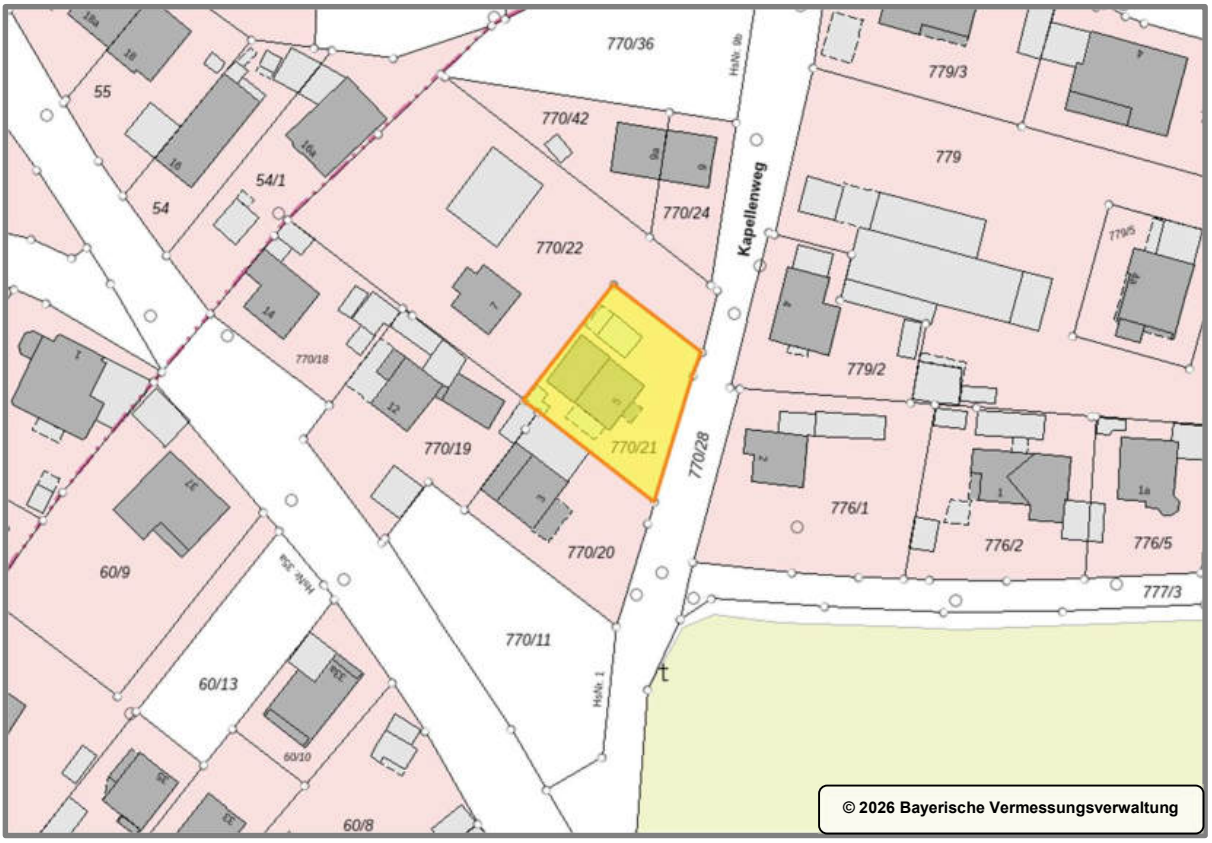
Die Einfriedung erfolgt nach Osten über Busch- und Pflanzwerk, nach Norden über einen Maschendrahtzaun und nach Westen über Busch- und Pflanzwerk auf dem Nachbargrundstück sowie teilweise über einen Holzzaun. Nach Süden ist das Grundstück über einen Holzzaun, einen Metalldoppelstabmattenzaun sowie über ein Gebäude in Grenzbebauung eingefriedet.

Freiflächengestaltung

Die Freiflächen im Süden und Osten sind überwiegend mit Rasen begrünt. Nordwestlich des Nebengebäudes ist ein Unterstand mit Pultdach angebaut, südöstlich ist ein Sandspielplatzbereich mit Spielgeräten sowie einer Feuerstelle angelegt. Im Bereich der Nordostgrenze und umlaufend um das Nebengebäude ist der Boden mit Zementverbundsteinen gepflastert, im Bereich des Nebengebäudes teilweise bemoost bzw. mit Unkraut bewachsen.

Die Freiflächen entlang des westlichen Anbaus an das Wohnhaus sind mit Zementverbundsteinen gepflastert. In der westlichen Grundstücksecke ist ein Schuppen, als Holzkonstruktion mit Flachdach bzw. flach geneigtem Pultdach, Dachhaut in Trapezblech, Dachrinnen und Fallrohre in Kunststoff ausgeführt, errichtet.

An der südlichen Giebelseite des Wohnhauses ist eine Terrasse angelegt, laut Auskunft ca. im Jahre 2020 errichtet. Die Bodenplatte stellt sich in Beton dar und ist mit Bruchsteinplatten belegt. Die Terrasse ist mit einer Holzpergolakonstruktion mit Kunststoffdoppelstegplattenauflage, laut Auskunft ca. aus dem Jahre 2022, überdeckt. Die Terrasse kann von Osten aus über drei Stufen begangen werden.





4.2. 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.

Laut schriftlicher Auskunft des Landratsamts Eichstätt, Umweltschutz, vom 26.05.2026, ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster des Landkreises Eichstätt bzw. in ABUDIS/Bayern eingetragen.

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.

4.3. Umwelteinflüsse, Naturgefahren und Immissionen

Die nachfolgenden Angaben wurden mit der Geoanwendung BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung sowie dem GeoPortal.EBA des Eisenbahn-Bundesamts überprüft. Es liegen keine weiteren Informationen vor, da keine gesonderten Erhebungen durchgeführt wurden. Auch eigene Geräuschmessungen, etwa aus Flug-, Bahn- oder Kfz-Verkehr, wurden nicht durchgeführt.

Umwelteinflüsse

Für das Grundstück sind keine außergewöhnlichen Umwelteinflüsse erkennbar.

Naturgefahren

Für das Grundstück sind keine außergewöhnlichen Naturgefahren erkennbar.

Immissionen

Für das Grundstück sind keine außergewöhnlichen Immissionen erkennbar.

Beurteilung:

Das Grundstück hat in etwa die Form eines Trapezes und ist überwiegend eben ausgeführt.

Es ist hinsichtlich seiner Zufahrt und Zuwegung vom Kapellenweg aus gut erreichbar.

Die Freiflächen sind überwiegend nach Süden und Osten hin ausgerichtet und gärtnerisch einfach angelegt. Sie stellen sich in einem teilweise pflegebedürftigen Zustand dar.

Altlasten sind laut vorliegender Auskunft nicht vorhanden.

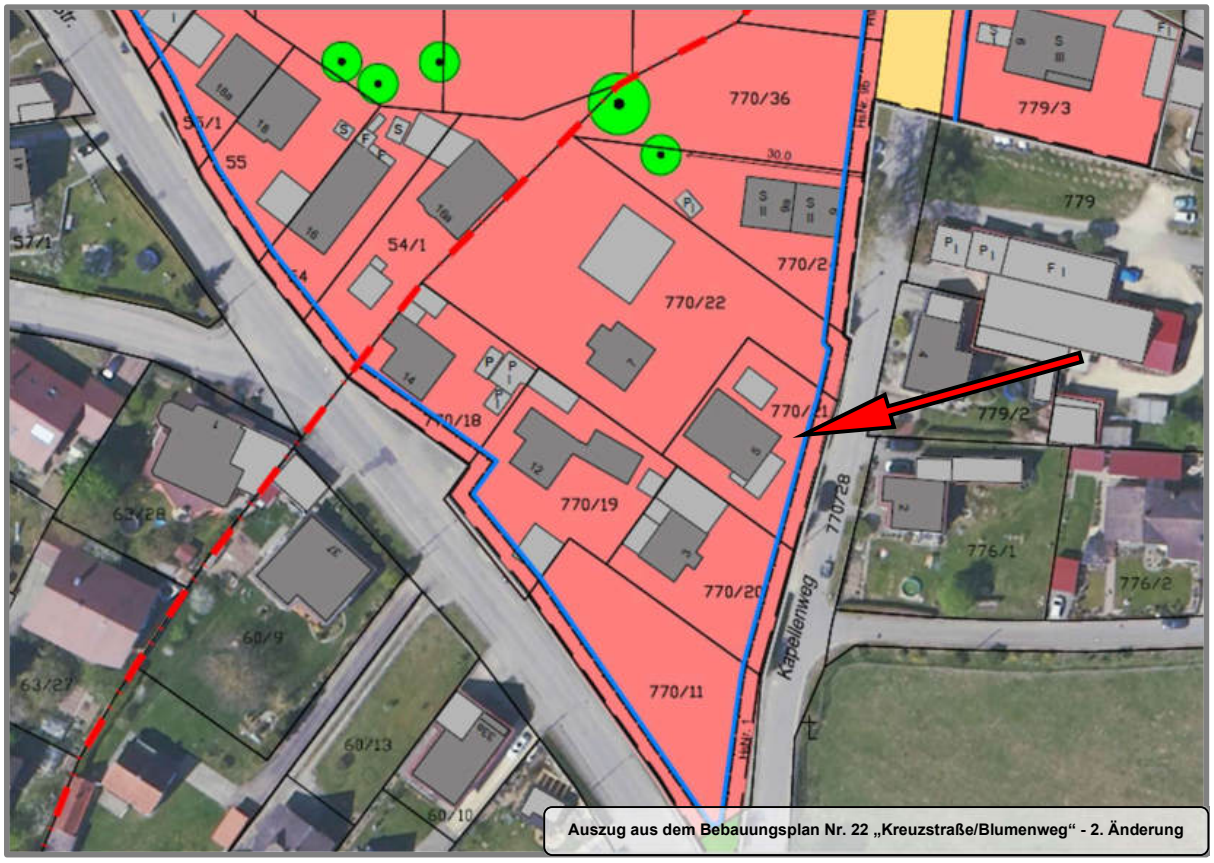
Auf dem Grundstück sind keine außergewöhnlichen Umwelteinflüsse, Naturgefahren und Immissionen erkennbar.

5. Rechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht

Laut schriftlicher Auskunft des Bau- und Liegenschaftsamtes der Gemeinde Hitzhofen, vom 29.10.2025, liegt das Grundstück im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 22 „Kreuzstraße/Blumenweg“ - 2. Änderung, rechtskräftig seit 15.05.2024, mit folgenden Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Maß der baulichen Nutzung:	GRZ 0,4, GFZ 0,6, Zahl der Vollgeschosse: II (zwei)
Bauweise:	ED, zugelassene Haustypen: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; o - offene Bauweise; Baugrenzen und Baulinien sind festgesetzt



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 22 „Kreuzstraße/Blumenweg“ - 2. Änderung

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hitzhofen, 3. Änderung (betrifft nur den Ortsteil Hitzhofen) rechtswirksam seit 2020, ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hitzhofen.

Beitragsrechtlicher Zustand

Laut schriftlicher Auskunft des Bau- und Liegenschaftsamtes der Gemeinde Hitzhofen, vom 29.10.2025, sind die Straßenerschließungsbeiträge sowie die Herstellungsbeiträge für den Kanal abgegolten.

Die regelmäßig geforderte Untersuchung der Grundstücksentwässerungsanlage wurde laut Auskunft bisher nicht vorgenommen.

Laut schriftlicher Auskunft des Wasserzweckverbands Böhmfelder Gruppe, vom 31.10.2025, sind die Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung abgegolten.

Gebäudeversicherung

Nicht bekannt.

Denkmalschutz

Kein Eintrag in der Denkmalliste.

Miet-/Pachtverträge

Nicht vorhanden, die Gebäude stehen am Wertermittlungsstichtag überwiegend leer.

Zubehör

Nicht vorhanden.

6. 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.

6.1. Wohnhaus

Das Gebäude wurde gemäß den vorliegenden Planunterlagen ursprünglich ca. im Jahre 1927 als freistehendes Einfamilienhaus errichtet. Ca. in den Jahren 2005 bis 2007 wurde es renoviert und um einen eingeschossigen Anbau nach Westen erweitert. Die Genehmigung des Anbaus erfolgte nachträglich im Jahre 2021. Am Wertermittlungsstichtag stellt sich das Gebäude als nicht unterkellertes Einfamilienhaus mit Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden dar.

Das Gebäude wird an seiner Ostseite über drei Stufen nach oben und ein Podest, jeweils mit Natursteinpflaster belegt, sowie über eine nachfolgende Haustür in Holz mit Isolierglaseinlage begangen. Der Hauseingang wird durch ein Vordach, Holzkonstruktion mit Pultdach, Dachhaut mit Biberschwanzziegelauflage, vollständig überdeckt.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt zwischen Erd- und Dachgeschoss über eine Massivtreppe, Trittstufen mit Holz belegt, Setzstufen als Glaselemente ausgeführt, Geländer/Absturzsicherung als Glasplatte, mit indirekter Beleuchtung ausgeführt.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Altbau: Massivbauweise, Anbau: Holzständerbauweise
Fassade:	Altbau: ohne Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen. An der östlichen Gebäudefassade ist im Bereich des Vordachs ist eine Telefonfreileitung angebracht. Anbau: Mit Holzbrettern verkleidet.
Dach:	Altbau: Satteldach, Firstrichtung Nordost/Südwest, Eindeckung in Biberschwanzziegeln; über Dach ist ein gemauerter Kaminkopf erkennbar; in der nordöstlichen Dachfläche sind zwei Dachflächenfenster eingebaut sowie eine Sattelitenschüssel montiert, in der südwestlichen Dachfläche sind drei Dachflächenfenster eingebaut. Die Dachrinnen und Fallrohre sowie die Einblechung der Ortgänge sind jeweils in verzinktem Stahlblech ausgeführt. Anbau: Flachdach bzw. flachgeneigtes Dach, lt. Planunterlagen 3° Dachneigung, Holzkonstruktion mit Dämmeinlage, Bitumendachbahn und Blechdacheindeckung.
Geschossdecken:	Vermutlich Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss.

Heizungsanlage: Pelletheizung, Fabrikat SHT, Typ thermo comfort PN 15, Baujahr 2005 mit Schneckenförderung und Pufferspeicher, Fassungsvermögen ca. 600 Liter. Das abgetrennte Pelletlager hat ein Fassungsvermögen von ca. 4 Tonnen. Die Heizungsanlage befindet sich im Kellergeschoss des Nebengebäudes. Laut Auskunft gab es am Pufferspeicher ca. vor zwei Jahren einen Wasserschaden, verursacht durch ein defektes Ventil bzw. durch eine defekte Dichtung. Die Schnecke wurde laut Auskunft erneuert.

Sonstiges: Das Gebäude verfügt laut Auskunft über einen Glasfaseranschluss.

6.1.1. Erdgeschoss

Wird über die Haustür begangen und stellt sich mit Flur, Büro, WC, Speis und Wohn-/Essküche im Altbau sowie Wohnzimmer und Zimmer im Anbau dar.

Die Raumaufteilung im Anbau weicht von den vorliegenden Planunterlagen ab. Laut Auskunft wurde der Anbau ca. im Jahre 2022/2023 durch eine Leichtbauwand in zwei Räume (Wohnzimmer und Zimmer) geteilt.

Die Raumhöhe beträgt, gemäß den vorliegenden Planunterlagen, im Altbau ca. 2,20 m, im Anbau zwischen 2,51 m und 2,80 m.

Ausstattung

Fußböden: Überwiegend mit Kork belegt, abgewohnt und schadhaft, im Flur, im WC und in der Speis mit Steinzeug belegt.

Wände: Überwiegend verputzt und gestrichen; im Raum WC bis auf eine Höhe von ca. 1,30 m mit Steinzeug belegt; in der Speis teilweise mit Steinzeug belegt; im Wohnzimmer sowie im Zimmer im Anbau überwiegend mit Holz, Nut und Feder, verkleidet. Die Zwischenwände im Alt- und Anbau sind überwiegend als Leichtbauwände ausgeführt.

Decken: Überwiegend mit Holzpaneelen verkleidet, im Wohnzimmer und im Zimmer im Anbau mit Sichtholzbalken sowie einer Auflage in Holz, Nut und Feder, ausgeführt. Im Wohnzimmer ist im Übergangsbereich zwischen Wand und Decke eine indirekte Beleuchtung eingebaut.

Türen: Überwiegend Zargen und Blätter in Holz; zusätzliche Kunststofffalttür zur Speis; offener Durchgang zwischen Essbereich und Wohnzimmer im Anbau; innenlaufende Glasschiebetür im Flur (Durchgangsbreite ca. 72 cm); außenlaufende Holzschiebetür zwischen Wohnzimmer und Zimmer im Anbau.

Fenster und Terrassentür: Überwiegend Kunststoffisolierglasfenster ohne Außenrollos, laut Auskunft ca. in den Jahren 2005 bis 2007 eingebaut; Kunststoffisolierglasterrassentür zwischen Essbereich und Terrasse; Holzisolierglasfenster und zweiflügelige Holzisolierglasterrassentür im Anbau, im Zimmer mit elektrischem Kunststoffaußenrollo ausgeführt.

Beheizung: Überwiegend Wandheizung; in der Wohn-/Essküche nur in der südlichen und westlichen Wand; zusätzlicher Kaminofen, Fabrikat Castellmonte, Typ Isolda, Errichtung am 01.09.2005, in der Wohn-/Essküche; im Anbau ohne aktive Beheizung.

Sanitärgegenstände: Wandhängendes WC mit Einbauspülkasten und kleines Waschbecken mit Einhebelmischbatterie im Raum WC.

Sonstiges: Rechtsseitig neben der Hauseingangstür ist in einem provisorischen Holzkasten ein Sicherungskasten mit Kippsicherungen und FI-Schalter eingebaut, laut Auskunft ca. aus den Jahren 2005 bis 2007.

Das WC wurde laut Auskunft ca. in den Jahren 2005 bis 2007 eingebaut. Der Verteilerkasten für die Wandheizung befindet sich im Raum WC, im unteren Wandbereich hinter der Tür.

In der Speis befinden sich ein Wasseranschluss, ein Abwasseranschluss, ein Belüftungsstutzen für einen Trockner sowie das Endstück eines Wäscheabwurfschachtes.

Im Büro ist wandseitig der Glasfaseranschluss für das Wohnhaus vorhanden.

In der Wohn-/Essküche ist eine Audioanlage mit deckenseitigen Lautsprechern eingebaut. Die in diesem Raum vorhandenen Küchenmöbel wurden laut Auskunft ca. in den Jahren 2005 bis 2007 eingebaut und haben am Wertermittlungsstichtag wohl noch einen Gebrauchs-, aber keinen Verkehrswert mehr.

6.1.2. Dachgeschoss

Wird von der Wohn-/Essküche im Erdgeschoss aus offen über die Treppe begangen und stellt sich mit Treppenhausflur, Elternschlafzimmer mit Ankleide, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2 und Bad/WC dar.

Die Raumhöhe, gemessen im Treppenhausflur unterhalb der Dachbalken, beträgt ca. 2,31 m.

Ausstattung

Fußböden:	Überwiegend mit Kork belegt, abgewohnt und schadhaft, im Bad/WC mit Steinzeug belegt.
Wände und Drempel:	Überwiegend verputzt und gestrichen bzw. in Gipskarton, gestrichen, ausgeführt; im Bad/WC raumhoch mit Steinzeug belegt.
Schrägen und Decken:	Decken überwiegend mit Holzbalken ausgeführt und darüber mit Holz, Nut und Feder, versehen; Schrägen überwiegend in Gipskarton, gestrichen ausgeführt; im Elternschlafzimmer bis zum First hin offen ausgeführt.
Türen:	Überwiegend Zargen und Blätter in Holz; außenlaufende Holzschiebetür zum Ankleidebereich.
Fenster:	Kunststoffisolierglasfenster und Kunstoffisolierglasdachflächenfenster, Fabrikat: Velux, ca. aus den Jahren 2005 bis 2007, teilweise mit mechanischen Außenrollos; zusätzliches Kunststoffisolierglasfestelement im Elternschlafzimmer.
Beheizung:	Überwiegend Wandheizung; im Bad/WC ist in der Dachschräge eine zusätzliche Deckenheizung vorhanden.
Sanitärgegenstände:	Wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, Einbaubadewanne und Dusche mit Glasabtrennung im Bad/WC.
Sonstiges:	Im Elternschlafzimmer und im Kinderzimmer 2 ist wandseitig jeweils ein Thermostat montiert, zum Zeitpunkt der Ortsbegehung laut Auskunft nicht angeschlossen.

6.1.3. Spitzboden

Wird vom Elternschlafzimmer im Dachgeschoss aus über eine Wandklappe oberhalb der Tür erreicht. Der Spitzboden stellt sich als kleiner Lagerbereich dar. Das Dach ist als Kaltdach, ohne Wärmedämmung in den Dachflächen, ausgeführt.

6.2. Nebengebäude

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Es dürfte gemäß historischen Luftbildern über 75 Jahre alt sein. Gemäß den vorliegenden Unterlagen wurde ca. im Jahre 2005 ein Kaminzug sowie die Pelletheizung eingebaut. Am Wertermittlungsstichtag stellt sich das Gebäude in Holzbauweise mit Kellergeschoss (Außenwände vermutlich in Ziegel- oder Bruchstein ausgeführt), Erdgeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss, Satteldach, Eindeckung in Biberschwanzziegeln, dar. Die Fassaden sind seitlich mit Holz verbrettert, teilweise schadhaft. Die Dachrinne ist in Stahlblech gestrichen ausgeführt, älteren Datums und schadhaft, das Fallrohr in Kunststoff.

Das Erdgeschoss des Gebäudes wird an seiner Ostseite über eine verzinkte Metalltreppe mit drei Stufen nach oben sowie eine nachfolgende einfache Holzlattentür begangen. Das Kellergeschoss des Gebäudes wird an der Ostseite über eine einfache Holzlattentür erreicht.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt zwischen Keller- und Erdgeschoss über eine Massivtreppe, Tritt- und Setzstufen in Beton ausgeführt, und zwischen Erd- und Dachgeschoss über eine steile Holzstiege.

Im Kellerbereich befindet sich die Pelletheizung für das Wohnhaus. Die Raumhöhe beträgt ca. 1,91 m.

Das Erdgeschoss stellt sich als kleine Werkstatt dar. Der Fußboden ist mit Steinzeug, teilweise schadhaft belegt. Die Wände und die Decke sind verputzt oder in Gipskarton, gestrichen, ausgeführt. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über Holzisolierglasfenster, älteren Datums. Eine Beheizung ist nicht vorhanden.

Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und ist als Lagerfläche nutzbar. Der Fußboden ist mit Holzplatten belegt. Die Wände sind giebelseitig mit Platten verkleidet. Die Schrägen sind mit Sparren, Lattung und Dachziegeln, ohne Dachdämmung, ausgeführt. Eine Belichtung und Belüftung ist nicht vorhanden. Der Bereich stellt sich unbeheizt dar.

6.3. Sonstige bauliche Besonderheiten

Energetische Gebäudeeigenschaften

Ein gültiger Energieausweis nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegt nicht vor.

Energieeffizienzklassen von Wohngebäuden (nach GEG)		
A+	0 – 30 kWh/(m²a)	entspricht etwa Passivhausstandard oder KFW 40+
A	30 – unter 50 kWh/(m²a)	entspricht mind. Anforderungen der EnEV 2016, z.B. KfW 55 oder KfW 70
B	50 – unter 75 kWh/(m²a)	entspricht etwa den Anforderungen der EnEV 2014
C	75 – unter 100 kWh/(m²a)	entspricht etwa energetisch gut modernisiertem EFH
D	100 – unter 130 kWh/(m²a)	entspricht etwa den Anforderungen der EnEV 2007 oder hochwertig modernisierte Altbauten
E	130 – unter 160 kWh/(m²a)	entspricht etwa durchschnittlichem Wohngebäudestand
F	160 – unter 200 kWh/(m²a)	entspricht etwa energetisch nicht wesentlich modernisiertem MFH
G	200 – unter 250 kWh/(m²a)	entspricht etwa energetisch nicht wesentlich modernisiertem EFH
H	über 250 kWh/(m²a)	entspricht etwa unsaniertem, energetisch schlechtem Altbau

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 trat das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft, welches das Energieeinspargesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) ablöste und deren Regelungen in einem Gesetz zusammenführte, wodurch ein einheitliches, aufeinander abgestimmtes Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten und Bestandsgebäude sowie für den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden entstanden ist.

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.

Auskünfte des Bezirksschornsteinfegers

Vom Bezirksschornsteinfeger wurde dem Sachverständigen am 22.10.2025 der Feuerstättenbescheid vom 24.09.2024 und die Messbescheinigungen vom 18.09.2024 und 24.02.2025 übermittelt. Demnach wurden bei den Überprüfungen am 18.09.2024 und am 24.02.2025 keine sichtbaren Mängel an den Feuerstätten festgestellt.

Beurteilung:

Das Wohnhaus wurde ca. im Jahre 1927 als Einfamilienhaus errichtet und ca. in den Jahren 2005 bis 2007 um einen eingeschossigen Anbau nach Westen erweitert.

In der Vergangenheit wurden die nachfolgenden Renovierungen/Modernisierungen durchgeführt: Einbau der Pelletheizung im Nebengebäude (2005), Erneuerung/ Einbau der Fenster, Treppe, Elektroinstallation, Wandheizung, Sanitärräume (2005 bis 2007), Errichtung der Terrasse an der Südseite (2020), Errichtung Pergola auf der Terrasse (2022), Unterteilung des Anbaus in zwei Räume (2022/2023). Ansonsten stellt sich das Gebäude im Status seiner Gestehungszeit bzw. im Status des des Anbaus dar.

Der energetische Zustand des Gebäudes ist baujahresbedingt unterdurchschnittlich einzustufen. Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Das Baujahr des Nebengebäudes ist dem Sachverständigen nicht bekannt, es wurde vermutlich vor über 75 Jahren errichtet.

Die baulichen Anlagen stellen sich insgesamt in einem teilweise abgewohnten bzw. pflegebedürftigen Zustand dar. Ein Instandhaltungs- und Reparaturrückstau ist gegeben. Im Anbau an das Wohnhaus ist keine aktive Beheizung vorhanden.

7. Flächenangaben und Berechnungen

Wohnflächenberechnung nach WoFlV u. II. BV

Erdgeschoss

Raum						Fläche
Flur	2,640 m	x	1,530 m		=	4,04 m²
Büro	4,240 m	x	3,240 m			
	-1,320 m	x	1,970 m		=	11,14 m²
WC	1,100 m	x	1,760 m			
	-1,100 m	x	0,260 m		=	1,65 m²
Speis	3,260 m	x	2,010 m		=	6,55 m²
Küche	3,270 m	x	3,320 m		=	10,86 m²
Esszimmer	4,260 m	x	3,260 m			
	-0,520 m	x	0,730 m			
	-0,760 m	x	0,550 m		=	13,09 m²
Wohnzimmer und Zimmer im Anbau					=	48,95 m²
Wohnfläche Erdgeschoss						96,28 m²

Dachgeschoss

Raum							Fläche
Treppenhausflur	2,230 m	x	4,730 m				
	-0,230 m	x	0,600 m				
	-1,070 m	x	0,600 m	/	2		
	-0,760 m	x	3,800 m				
	-0,800 m	x	0,800 m	/	2		
	-1,900 m	x	0,800 m			=	5,36 m²
Elternschlafzimmer mit Ankleide	3,110 m	x	3,600 m				
	-0,230 m	x	3,110 m				
	-1,070 m	x	3,110 m	/	2		
	-2,000 m	x	0,410 m				
	1,750 m	x	1,700 m				
	-0,230 m	x	1,750 m				
	-1,070 m	x	1,750 m	/	2	=	9,63 m²
Kinderzimmer 1	3,080 m	x	3,390 m				
	-0,230 m	x	3,390 m				
	-1,070 m	x	3,390 m	/	2	=	7,85 m²
Kinderzimmer 2	3,160 m	x	3,300 m				
	-0,230 m	x	3,300 m				
	-1,070 m	x	3,300 m	/	2		
	-0,570 m	x	0,500 m			=	7,62 m²
Bad/WC	2,590 m	x	3,330 m				
	-0,230 m	x	3,330 m				
	-1,070 m	x	3,330 m	/	2		
	-0,800 m	x	0,800 m	/	2	=	5,76 m²
Wohnfläche Dachgeschoss							36,22 m²

Wohnfläche gesamt	132,49 m²
Wohnfläche gesamt, gerundet	**132,00 m²**

Bruttogrundfläche nach DIN 277 u. ImmoWertV - Wohnhaus (Altbau)					
Erdgeschoss	9,500 m	x	7,430 m	=	70,59 m²
Dachgeschoss	9,500 m	x	7,430 m	=	70,59 m²
Bruttogrundfläche					141,17 m²
Bruttogrundfläche gerundet					**141,00 m²**

Bruttogrundfläche nach DIN 277 u. ImmoWertV - Wohnhaus (Anbau)					
Erdgeschoss	9,500 m	x	5,800 m	=	55,10 m²
Bruttogrundfläche					55,10 m²
Bruttogrundfläche gerundet					**55,00 m²**

Bruttogrundfläche nach DIN 277 u. ImmoWertV - Nebengebäude					
Erdgeschoss	4,700 m	x	6,100 m	=	28,67 m²
Bruttogrundfläche					28,67 m²
Bruttogrundfläche gerundet					**29,00 m²**

Die vorstehend dargestellten Flächen wurden aus den beim Bau- und Liegenschaftsamt der Gemeinde Hitzhofen eingeholten sowie den von der Antragsgegnerin übermittelten Bauplänen und Berechnungen herausgemessen bzw. entnommen und durch Kontrollmaße beim Ortstermin, mit dem Lasermessgerät LEICA DISTO A5, überprüft. Fehlende Werte wurden sachverständig ergänzt. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Flächenangaben kann der Sachverständige nicht übernehmen!

8. Wirtschaftliche Gegebenheiten und Grundstücksmarkt

Zwischen ca. 2010 und Mitte 2022 war der Immobilienmarkt von einem anhaltenden Preisanstieg geprägt, wobei vor allem in städtischen Gebieten eine boomartige Entwicklung mit teilweise hohen Preissteigerungen zu beobachten war. Die Niedrigzinsphase, die seit der Finanzkrise 2008 bis zum Beginn des Ukrainekriegs anhielt, führte zu einer erhöhten Nachfrage nach Immobilien als Anlageobjekte.

Mit dem Beginn des Ukrainekriegs im Februar 2022 und den damit verbundenen wirtschaftlichen Unsicherheiten änderten sich die Rahmenbedingungen. Der Immobilienmarkt begann eine Trendwende zu erleben, da die Zinssätze im Zuge der steigenden Inflation und der Reaktion auf die geopolitische Krise deutlich anzogen. Die Europäische Zentralbank begann, die Zinsen zu erhöhen, was zu einem Anstieg der Hypothekenzinsen führte und dadurch die Finanzierungskosten für Käufer und Investoren stiegen, was eine spürbare Abkühlung des Marktes zur Folge hatte. Parallel dazu haben die gestiegenen Energiepreise und die allgemeine Inflation die Baukosten in die Höhe getrieben, was zudem zu einem Rückgang der Neubautätigkeit führte.

Erst Mitte 2024 hat die Europäische Zentralbank begonnen, die Leitzinsen wieder schrittweise zu senken. Im historischen Vergleich liegt das aktuelle Zinsniveau im moderaten Bereich. Im Kontext der vergangenen Jahre – insbesondere der zuvor vorherrschenden Null- und Negativzinspolitik – stellt es jedoch einen deutlichen Wandel dar. Das veränderte Zinsumfeld hat spürbare Auswirkungen auf die Immobilienpreise sowie auf die Finanzierbarkeit von Immobilienkäufen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Wohngrundstück im Hauptort der Gemeinde Hitzhofen, welches mit einem Einfamilienhaus und einem Nebengebäude bebaut ist.

Im ländlichen Raum zeichnet sich der Immobilienmarkt durch eine geringere Dynamik als in städtischen Lagen aus, insbesondere in Gebieten mit schwächer ausgebauter Infrastruktur. In diesen Bereichen spiegeln die moderaten Bodenwerte die begrenzte Infrastruktur und die Abhängigkeit vom Individualverkehr wider.

Die Nachfrage in ländlicheren Lagen ist insbesondere bei Käufern vorhanden, die ein preiswertes Grundstück mit Eigenheim suchen und die Vorteile des ländlichen Lebensstils schätzen. Allerdings bleibt die Zielgruppe überschaubar, da die begrenzte Infrastruktur sowie eingeschränkte Anbindung an größere Wirtschaftszentren für einige potenzielle Käufer hinderlich wirken.

Vor dem Hintergrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind energetische Modernisierungen bei Bestandsimmobilien unerlässlich, um deren Attraktivität und Marktgängigkeit zu erhalten. Ohne entsprechende Maßnahmen droht ein Rückgang der Nachfrage nach älteren Objekten.

9. 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 und einem Nebengebäude bebaut ist.

Derartige Objekte werden 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.

9.1. 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.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Eichstätt weist für die Richtwertzone 11401 im Hauptort der Gemeinde Hitzhofen **Bodenrichtwerte** für gemischte Bauflächen, erschließungsbeitragsfrei, wie folgt aus:

Stichtag 01.01.2024: 550 €/m²
Stichtag 01.01.2026: 540 €/m²

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 770/21**, hat gemäß Grundbuch eine Größe von **578 m²** und ist mit einem Einfamilienhaus und einem Nebengebäude abschließend bebaut.

Die Erschließung ist abgerechnet und bezahlt.

Der Zuschnitt des Grundstücks, die Größe und die Topographie sind durchschnittlich. Die Lage des Grundstücks innerhalb des Richtwertgebietes stellt sich aufgrund der Nähe zur Oberzeller Straße (Ortsdurchfahrtsstraße) leicht unterdurchschnittlich dar. Die bauliche Ausnutzung des Grundstücks hat in ländlichen Lagen keinen Einfluss auf den Bodenwert.

Die Preisentwicklung der Bodenwerte zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts 01.01.2024 und dem Bewertungsstichtag wird mit - 2 % (Faktor 0,98) in Ansatz gebracht.

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
Zuschnitt	1,00
Größe	1,00
Topographie	1,00
Lage innerhalb des Richtwertgebietes	0,95
Preisentwicklung	0,98

Berechnung:

550 €/m² x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 0,95 x 0,98 = 512 €/m²

578 m² x 512 €/m² = 295.936 €

Bodenwert gerundet	**296.000 €**

9.2. 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 mit erfasst 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 analog des im Bericht „Sachwertfaktoren Berichtszeitraum 2022-2023“ des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Eichstätt dargestellten Vorgehensweise, 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 (Altbau)

Standardmerkmale Wohnhaus	Wägungs-anteil (fix)	Standardstufen und Kostenkennwerte für den **Gebäudetyp 1.21**					
		1	2	3	4	5	
		790 €/m²	875 €/m²	1.005 €/m²	1.215 €/m²	1.515 €/m²	Kostenanteil
Außenwände	23%	0,3	0,7				195 €/m²
Dächer	15%			1			151 €/m²
Außentüren und Fenster	11%		0,3	0,7			106 €/m²
Innenwände und -türen	11%		1				96 €/m²
Deckenkonstruktion und Treppen	11%		1				96 €/m²
Fußböden	5%			1			50 €/m²
Sanitäreinrichtungen	9%			1			90 €/m²
Heizung	9%			1			90 €/m²
Sonstige technische Ausstattung	6%			1			60 €/m²
vorl. NHK (Summe), entspricht einer gemittelten Standardstufe von rd.					2,47		**936 €/m²**

Zu berücksichtigen ist, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen, der Wertermittlungsstichtag jedoch im Dezember 2025 liegt. Der Baupreisindex (2021 = 100) beträgt für das Jahr 2010: 70,8 (Jahresdurchschnitt), für das III. Quartal 2025: 134,3.

Berechnung:

936 €/m² x 134,3/70,8 = **1.775 €/m²**

NHK-Ansatz Wohnhaus (Anbau)

Standardmerkmale Wohnhaus	Wägungs-anteil (fix)	Standardstufen und Kostenkennwerte für den Gebäudetyp 1.23					
		1	2	3	4	5	
		920 €/m²	1.025 €/m²	1.180 €/m²	1.420 €/m²	1.775 €/m²	Kostenanteil
Außenwände	23%			0,5	0,5		299 €/m²
Dächer	15%			0,5	0,5		195 €/m²
Außentüren und Fenster	11%			0,5	0,5		143 €/m²
Innenwände und -türen	11%		1				113 €/m²
Deckenkonstruktion und Treppen	11%			1			130 €/m²
Fußböden	5%			1			59 €/m²
Sanitäreinrichtungen	9%			1			106 €/m²
Heizung	9%			1			106 €/m²
Sonstige technische Ausstattung	6%			1			71 €/m²
vorl. NHK (Summe), entspricht einer gemittelten Standardstufe von rd.					3,18		**1.222 €/m²**

Baupreisindizes wie vor.

Berechnung:

1.222 €/m² x 134,3/70,8 = **2.318 €/m²**

NHK-Ansatz Nebengebäude

Beschreibung		Ansatz zu	Kostenkennwert	Kostenanteil
Standardstufe 3:	Fertiggarage	50 %	245 €/m²	122,50 €/m²
Standardstufe 4:	Garagen in Massivbauweise	50 %	485 €/m²	242,50 €/m²
Standardstufe 5:	individuelle Garagen in Massivbauweise		780 €/m²	
objektspezifische NHK				**365 €/m²**

Das Nebengebäude entspricht näherungsweiße dem Gebäudetyp 14.1, Standardstufen 3 und 4, der Kostenkennwert beträgt 365 €/m² BGF, Baupreisindizes wie vor.

Berechnung:

365 €/m² x 134,3/70,8 = **692 €/m²**

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Gemäß dem Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Eichstätt ist die Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren in Ansatz zu bringen.

Die GND von Garagen und einfachen Nebengebäuden 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.

Das Wohnhaus wurde ursprünglich ca. im Jahre 1927 errichtet, ca. im Jahre 2005 bis 2007 (im Mittel ca. 2006), wurde es um einem Anbau nach Westen erweitert.

Das gewogene Baujahr wird über die anteilige Bruttogrundfläche (BGF) wie folgt ermittelt:

Baujahr		BGF in m²	Summe
1927	x	141 =	271.707
2006	x	55 =	110.330
		196	382.037 / 196 = 1949

Bei einem gewogenen Baujahr ca. 1949 stellt sich das Alter des Wohnhauses am Wertermittlungsstichtag mit ca. 76 Jahren dar, bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beträgt die rechnerische Restnutzungsdauer somit 4 Jahre.

Um die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts zu ermitteln, sind die vor dem Wertermittlungsstichtag durchgeführten Modernisierungen zu berücksichtigen, welche die Restnutzungsdauer des Gebäudes verlängern.

Dabei wird auf die Anlage 2 der ImmoWertV zurückgegriffen, in welcher die Ermittlung der Restnutzungsdauer über den Modernisierungsgrad des Gebäudes erfolgt. Liegen Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist.

Modernisierungselement		**Punkte**
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	max. 4	2,00
Modernisierung der Fenster und Außentüren	max. 2	1,00
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	max. 2	1,00
Modernisierung der Heizungsanlage	max. 2	1,00
Wärmedämmung der Außenwände	max. 4	0,00
Modernisierung von Bädern	max. 2	1,00
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	max. 2	1,00
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	max. 2	1,00
Summe Modernisierungspunkte		**8,00**

Der Modernisierungsgrad ist im vorliegenden Fall mit acht Punkten einzustufen.

Die modifizierte Restnutzungsdauer (mod. RND) ergibt sich nach folgender Formel:

$$a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND} = \text{mod. RND}$$

Die Variablen a, b und c werden entsprechend des jeweiligen Modernisierungsgrades und rechnerischen Gebäudealters (maximal die GND) interpoliert.

Im vorliegenden Fall entspricht a = 0,5000
b = 1,1000
c = 1,000

Es ergibt sich eine modifizierte (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer von 32,50 Jahren, gerundet **33 Jahre,** welche im vorliegenden Fall auch in Ansatz gebracht wird.

Die **Alterswertminderung** wird wie folgt ermittelt:

(80 Jahre – 33 Jahre) / GND 80 Jahre x 100 = **58,75 %**

Außenanlagen

Gemäß dem Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises 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:

Unterstand am Nebengebäude und Holzschuppen	750 €
Keller- und Dachgeschoss des Nebengebäudes	1.000 €
Hauseingang mit Überdachung	1.000 €
Terrasse mit Holzpergolakonstruktiom	1.500 €
Kaminofen im Erdgeschoss	250 €
Gesamt	**4.500 €**

Marktanpassung

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Eichstätt hat für den Bewertungszeitraum 2022/2023 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Der durchschnittliche Sachwertfaktor im Landkreis Eichstätt beträgt 0,96, bei einer Spanne von 0,32 bis 1,75 und einer Standardabweichung von ± 0,26. 90% aller Werte liegen im Bereich von 0,62 und 1,41.

Bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 473.000 €, einer Restnutzungsdauer von rd. 33 Jahren, einem Bodenrichtwert von 550 €/m² und einer Wohnfläche von rd. 132 m² beträgt der Sachwertfaktor 1,04.

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

Wegen der bei älteren Bestandsgebäuden mit geringer Energieeffizienz bestehenden Unsicherheit bezüglich der künftigen Sanierungskosten sowie den baujahresbedingten Einschränkungen im Altbau des Wohnhauses (geringe Raumhöhen etc.) wird ein Abschlag in Höhe von 0,05 in Ansatz gebracht.

Die Preisentwicklung zwischen dem vom Gutachterausschuss genannten Stichtag des Sachwertfaktors und dem Wertermittlungsstichtag wird mit einem Abschlag von 0,05 berücksichtigt.

Somit wird, unter Berücksichtigung der vorstehend genannten Faktoren, der **objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor** mit **0,94** in Ansatz gebracht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoGs)

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

Der **Instandhaltungs- und Reparaturrückstau** am Wohnhaus sowie am Nebengebäude wird mit 100 €/m² BGF, somit 22.500 € und der an den Außenanlagen pauschal mit 1.500 €, gesamt somit **24.000 €,** wertmindernd in Ansatz gebracht.

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 (Altbau)	141 m²	x	1.775 €/m² =	250.275 €	
Wohnhaus (Anbau)	55 m²	x	2.318 €/m² =	127.490 €	
Nebengebäude	29 m²	x	692 €/m² =	20.068 €	
				397.833 €	
Wertminderung wegen Alters					
58,75% der Herstellungskosten				-233.727 €	
Gebäudewert					164.106 €
Außenanlagen			5,0%		8.205 €
Besondere Bauteile pauschal zum Zeitwert					4.500 €
Wert der baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen					176.811 €
Bodenwert					296.000 €
vorläufiger Sachwert					472.811 €
Sachwertfaktor 0,94					-28.369 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert					444.443 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					-24.000 €
Sachwert des Grundstücks					420.443 €
Sachwert des Grundstücks gerundet (auf volle 5.000 €)					**420.000 €**

9.3. Wert der Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuchs von Hitzhofen des Amtsgerichts Ingolstadt, Blatt 925, Ausdruck vom 21.10.2025, sind – bis auf den Zwangsversteigerungsvermerk – keine Eintragungen dargestellt.

10. 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.

Der **Verkehrswert** des Grundstücks

Flurstück Nr.: 770/21	Kapellenweg 5, Gebäude- und Freifläche zu	578 m²
	vorgetragen im Grundbuch von Hitzhofen des Amtsgerichts Ingolstadt, Blatt 925,	

wird zum **03.12.2025** (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag) mit **420.000 €** geschätzt,

in Worten: - Vierhundertzwanzigtausend EURO -.

Neumarkt i.d.OPf., den 19.06.2026

Lukas Völkel, ö. b. v. Sachverständiger

digitale Fassung, nicht unterschrieben, reduzierte Druckqualität

11. 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)

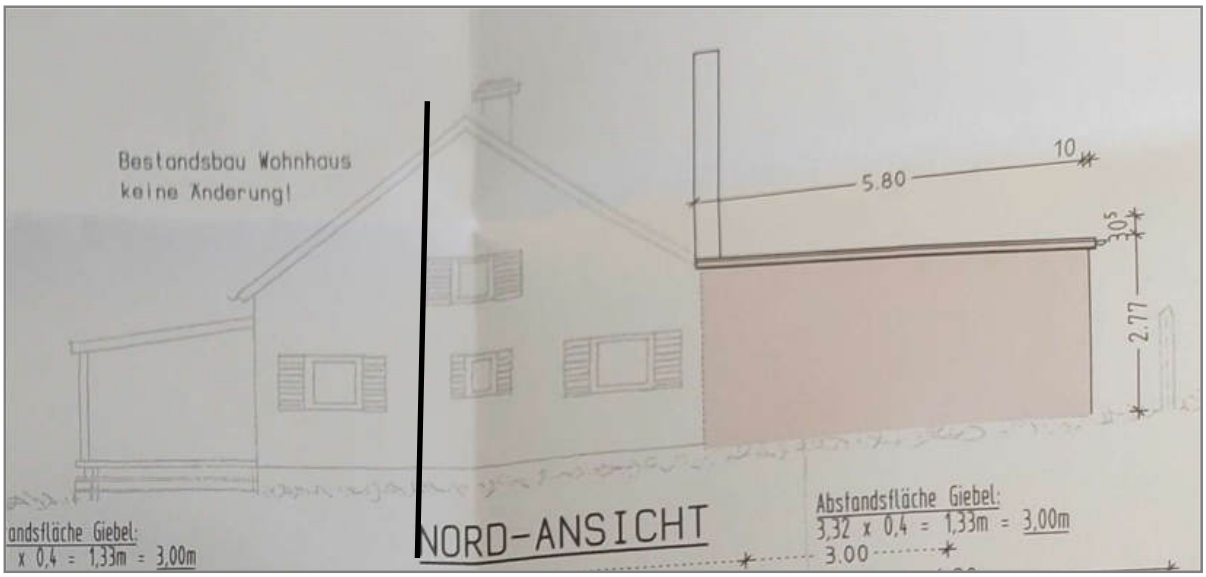
ImmoWertA
ImmoWertV-Anwendungshinweise – Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

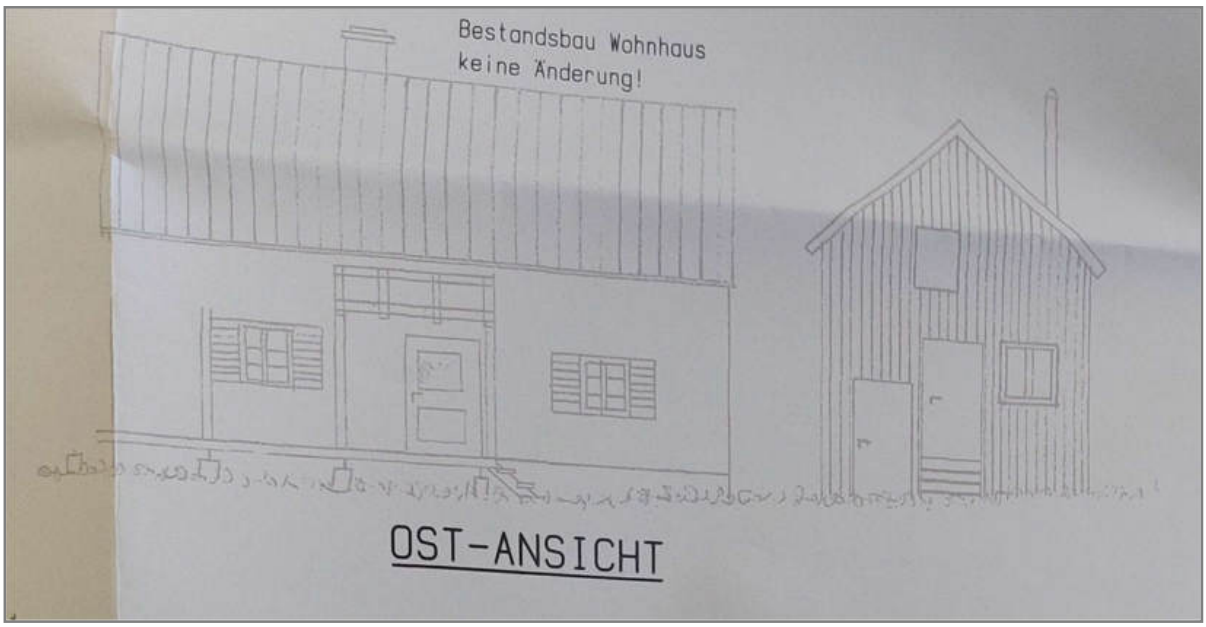
NHK 2010
Normalherstellungskosten 2010, Erlass des BMVBS vom 05.09.2012

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

12. Anlagen

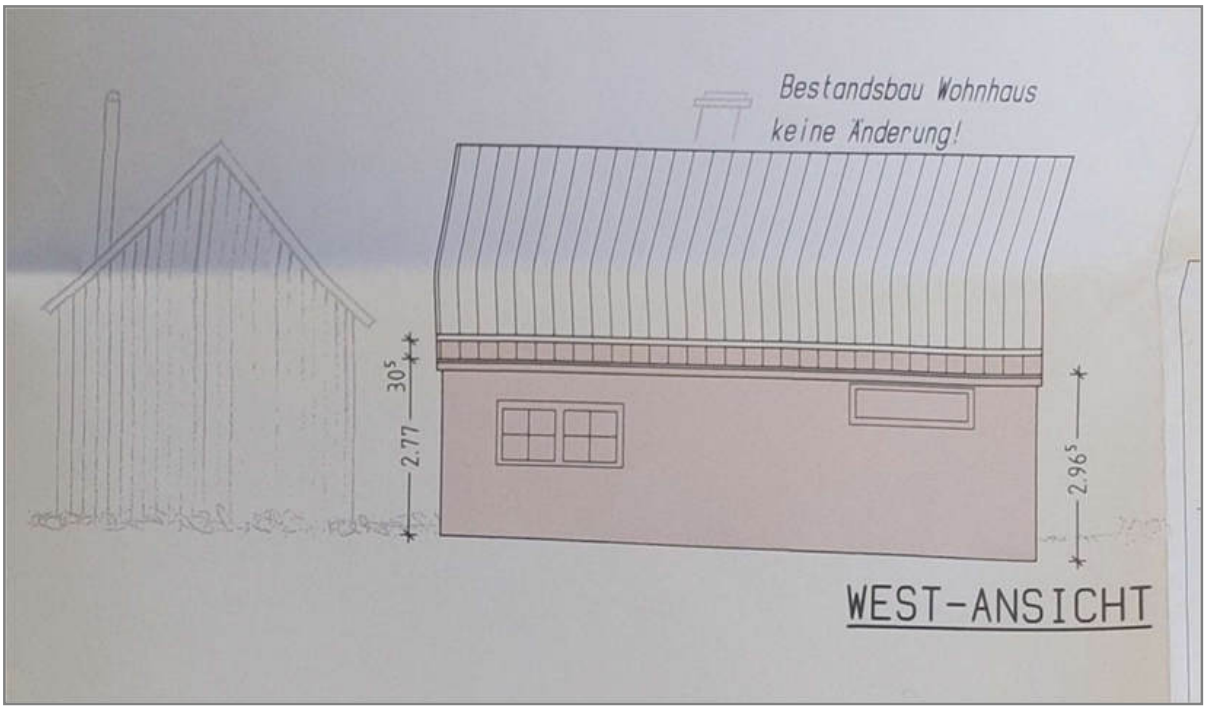
Kopien aus den Bauplänen



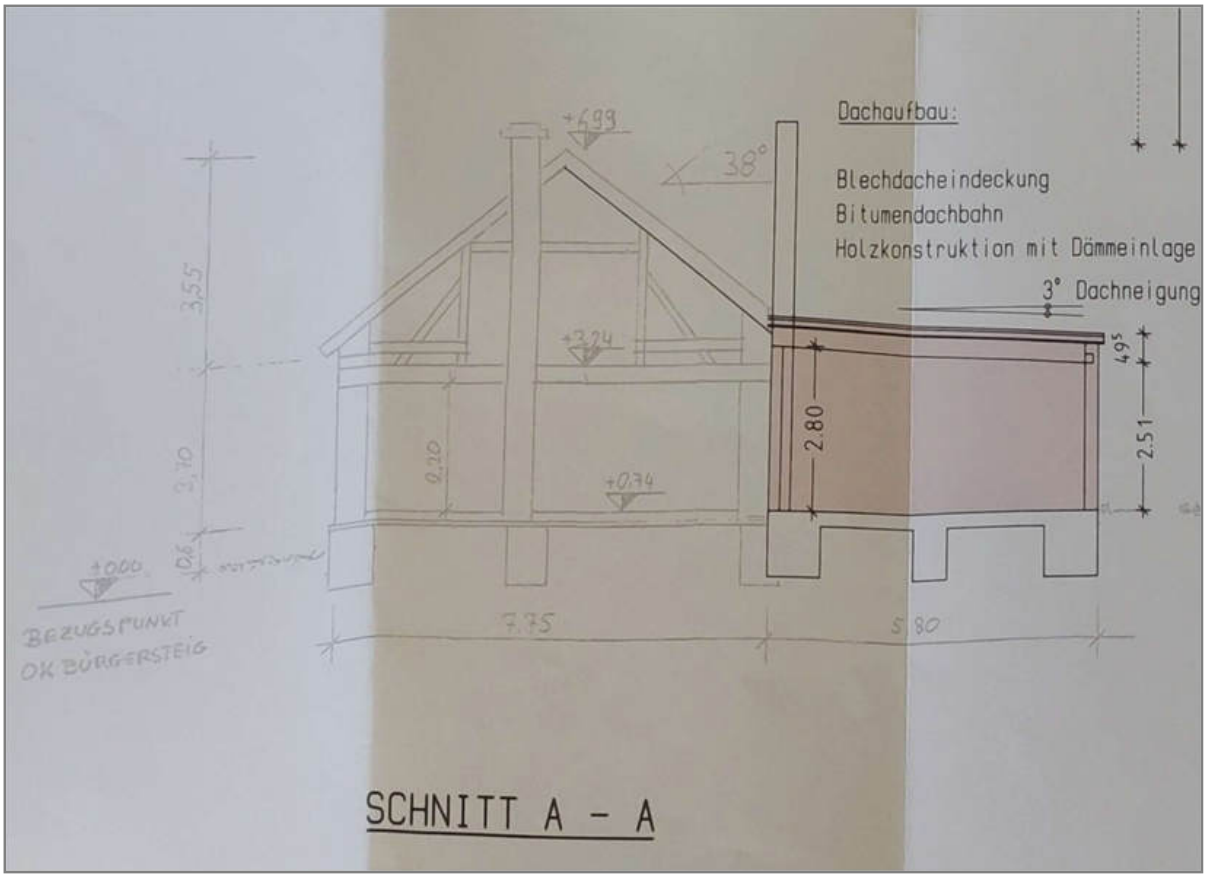


Kapellenweg 5, Wohnhaus, Nord- und Ostansicht

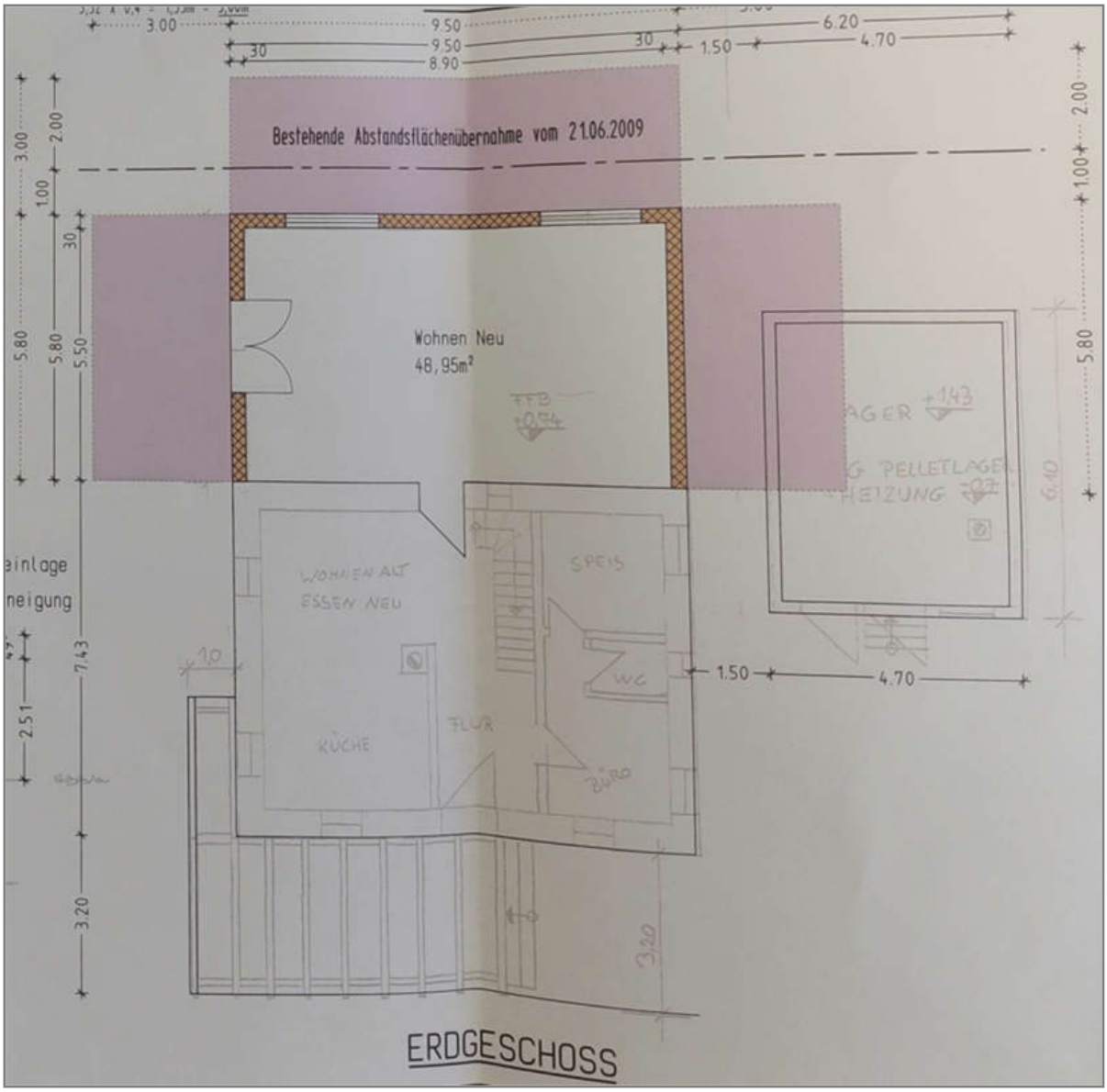




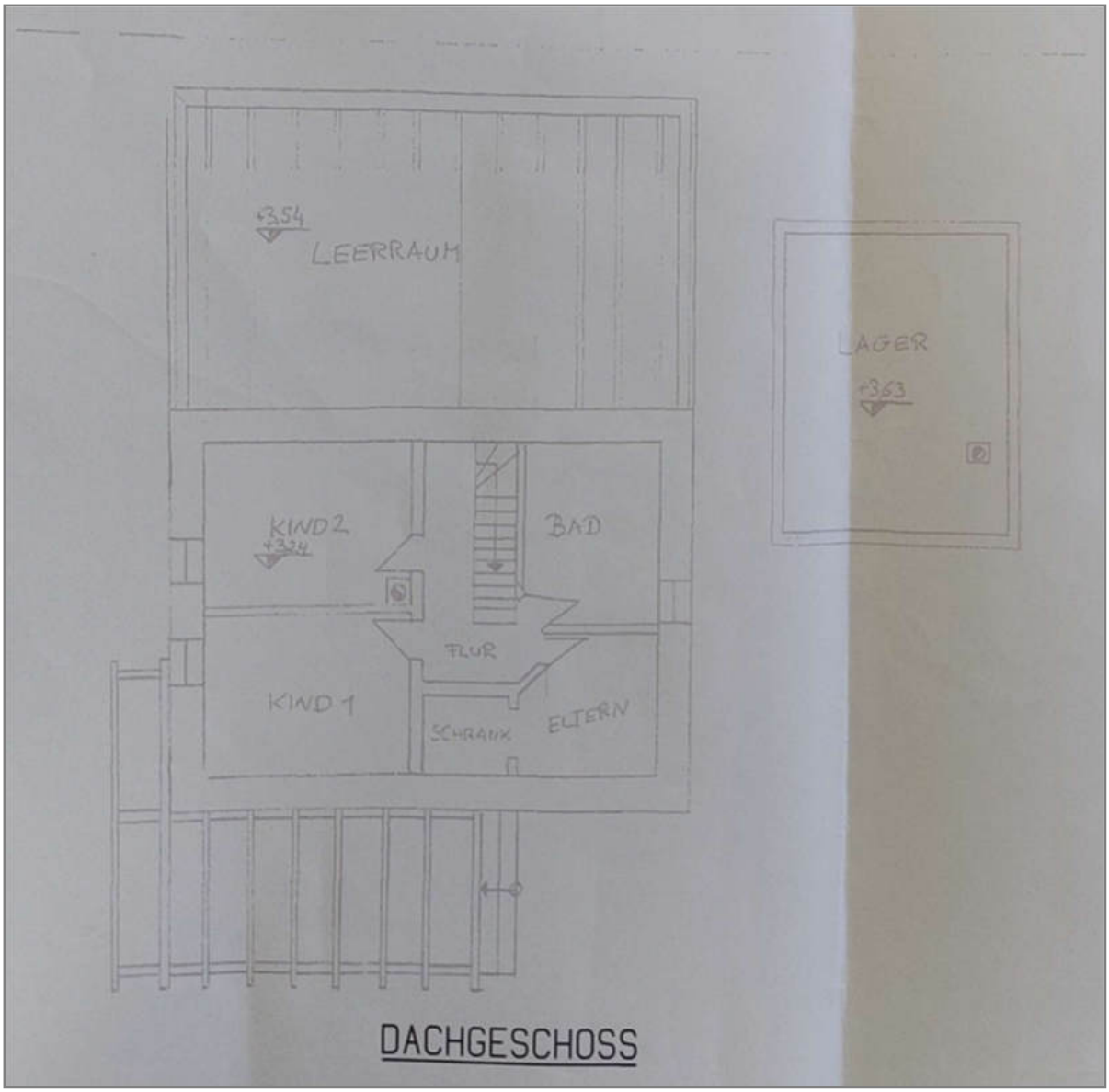
Kapellenweg 5, Wohnhaus, Süd- und Westansicht



Kapellenweg 5, Wohnhaus, Schnitt



Kapellenweg 5, Wohnhaus, Erdgeschoss



Kapellenweg 5, Wohnhaus, Dachgeschoss

Bildliche Darstellungen



**Blick vom Kapellenweg aus nach Nordwesten
auf das Bewertungsgrundstück**



**Blick vom Kapellenweg aus nach Nordwesten
auf das Bewertungsgrundstück**



Blick nach Norden auf den Sandspielplatzbereich mit Spielgeräten und Feuerstelle, östlich des Nebengebäudes



Blick nach Nordwesten auf das Nebengebäude



Blick nach Südwesten auf das Nebengebäude



Blick nach Südwesten auf den angebauten Unterstellbereich



Nebengebäude, Treppe zum Kellergeschoss



Nebengebäude, Kellergeschoss, Pelletheizung



Nebengebäude, Erdgeschoss



Nebengebäude, Erdgeschoss, Holzstiege zum Dachgeschoss



Nebengebäude, Dachgeschoss



Nebengebäude, Dachgeschoss



Blick nach Nordosten auf die östlichen Freiflächen des Bewertungsgrundstücks



Blick nach Südosten auf die Terrasse



Blick nach Nordwesten auf die Terrasse



Blick nach Nordwesten auf den Holzschuppen an der südwestlichen Grundstücksgrenze



Blick nach Nordosten entlang der westlichen Grundstücksgrenze



Blick nach Nordwesten auf das Wohnhaus



Erdgeschoss, Flur



Erdgeschoss, Büro



Erdgeschoss, Büro



Erdgeschoss, WC



Erdgeschoss, Speis



Erdgeschoss, Speis



Erdgeschoss, Flur mit offener Wohn-/Essküche



Erdgeschoss, Wohn-/Essküche



Erdgeschoss, Wohn-/Essküche



Erdgeschoss, Wohnzimmer im Anbau



Erdgeschoss, Zimmer im Anbau



**Erdgeschoss, Wohn-/Essküche,
Treppe zum Dachgeschoss**



Dachgeschoss, Treppenhausflur



Dachgeschoss, Elternschlafzimmer



Dachgeschoss, Ankleide im Elternschlafzimmer



Dachgeschoss, Kinderzimmer 1



Dachgeschoss, Kinderzimmer 1



Dachgeschoss, Kinderzimmer 2



Dachgeschoss, Kinderzimmer 2



Dachgeschoss, Bad/WC



Dachgeschoss, Bad/WC



**Dachgeschoss, Elternschlafzimmer mit Ankleide,
Wandklappe zum Spitzboden**