



Klaus A. Braun

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB

für das mit einem

Zweifamilienhaus

bebauten Grundstück

Hirtengasse 3 | 91795 Dollnstein-Breitenfurt

1) Gemarkung Breitenfurt | Flurstück 47

2) Gemarkung Breitenfurt | Flurstück 48

Amtsgericht Ingolstadt | Aktenzeichen 2 K 110/23



Wertermittlungstichtag | 28.03.2025

1) Verkehrswert (Marktwert) Flst. 47	184.000 €
- zzgl. vermeintliches Zubehör - Einbauküche -	5.700 €

2) Verkehrswert (Marktwert) Flst. 48	41.000 €
---	-----------------

Gutachten Nr. 24-065-938
Gutachten vom 01.08.2025

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Grundbuch	7
1.2	Vorbemerkungen	8
1.3	Grundlagen	9
1.4	Literaturverzeichnis	9
2	Grundstücksbeschreibung	10
2.1	Standort und Lage	10
2.1.1	Makrolage	10
2.1.2	Mikrolage	11
2.2	Grundstücksgestalt und Topographie	12
2.3	Bodenbeschaffenheit	13
2.3.1	Baugrund	13
2.3.2	Altlasten / Bodenverunreinigung	13
2.4	Bebauung / Nutzung / Grundrisse / Flächen	13
2.4.1	Flst. 47 - Wohnhaus	13
2.4.2	Flst. 48 - Nebengebäude	16
2.4.3	Flst. 47	16
2.4.4	Flst. 48	16
3	Rechtliche Gegebenheiten	17
3.1	Planerische Ausweisung / Bauleitplanung	17
3.1.1	Nachträglicher nicht genehmigter Ausbau im EG	17
3.2	Entwicklungszustand	17
3.3	Flst. 47	17
3.3.1	Flst. 48	18
3.4	Abgaben- und Beitragsrechtlicher Zustand	18
3.4.1	Flst. 47	18
3.4.2	Flst. 48	18
3.5	Abgeschlossenheitsbescheinigung	18
3.5.1	Flst. 47	18
3.5.2	Flst. 48	18
3.6	Denkmalschutz	19
3.6.1	Flst. 47	19
3.6.2	Flst. 48	19
3.7	Hochwasserlage	19
4	Baubeschreibung	20
4.1	Flst. 47 Wohnhaus - Allgemein	20
4.1.1	Sonstige bauliche Anlagen	23
4.2	Gebäudetechnische Ausstattung	24
4.2.1	Elektroausstattung	24
4.2.2	Sanitärinstallationen und -ausstattung	24
4.2.3	Ausstattung Heizung und Warmwasser	25
4.2.4	Ausstattung Lüftung	25
4.3	Energieausweis	26
4.4	Innenausstattung	27
4.5	Flst. 47 - Außenanlagen	30
4.6	Flst. 47 - Vermeintliches Zubehör	30
4.7	Flst. 48 – bauliche Anlagen	31
4.8	Flst. 48 – Außenanlagen	31
4.9	Flst. 48 - Vermeintliches Zubehör	31
5	Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden	32
5.1	Flst. 47 – Vollmodernisierung Wohnhaus	32
5.2	Flst. 48	33
6	Beurteilung und Vorgehensweise zur Wertermittlung	34
6.1	Grundrissgestaltung Wohnhaus	34

6.2	Besonnung/Belichtung	34
6.3	Bauzustand und Modernisierung	34
6.4	Umwelteinflüsse	34
6.5	Energetische Betrachtung	34
6.6	Drittverwendung	34
6.7	Allgemeine Wertverhältnisse	34
6.8	Marktlage und Marktuntersuchungen	35
6.9	Marktgängigkeit	36
7	Bauzahlen	37
7.1	Vorbemerkung	37
7.2	Brutto-Grundflächen (BGF)	37
7.2.1	Wohnhaus 1935/1957 – NHK-Typ 1.32	37
7.2.2	Wohnhaus 1974 – NHK-Typ 1.32	37
8	Flst. 47 - Gesamt- und Restnutzungsdauer	38
8.1	Gesamtnutzungsdauer	38
8.2	Restnutzungsdauer	38
8.3	Vorläufiges Fiktives Baujahr	38
8.3.1	Modernisierung Wohnhaus / Restnutzungsdauer	39
9	Wertermittlung	40
9.1	Schema Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV	41
10	Bodenwert	42
10.1	Vorbemerkung	42
10.2	Vergleichswerte	42
10.3	Bodenrichtwert	42
10.3.1	Wertanteil Erschließung	42
10.3.2	Anpassung konjunkturelle Weiterentwicklung	43
10.4	Flst. 47 - Wertrelevante Abweichungen	43
10.4.1	Flst. 47 - Anpassung Bodenrichtwert	44
10.4.2	Ableitung Bodenwert Flst. 47	44
10.5	Flst. 48 – Arrondierungsfläche	44
10.5.1	Flst. 48 - Anpassung Bodenrichtwert	45
10.5.2	Wertrelevante bauliche Anlagen Flst. 48	45
10.5.3	Bes- objektspez. Grundstücksmerkmale - Überbau	45
10.6	Ableitung Bodenwert Flst. 48	45
11	Vergleichswertverfahren bebaute Grundstücke	46
11.1	Vorbemerkungen	46
11.2	Vergleichsfaktoren des Gutachterausschusses	46
11.3	Zusätzliche Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse	47
11.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	48
11.4.1	Werteinfluss Vollmodernisierung	48
11.5	Rechte und Belastungen	50
11.6	Wertableitung Vergleichswert	50
12	Ertragswertverfahren	51
12.1	Vorbemerkungen	51
12.2	Allgemeines Ertragswertverfahren	51
12.3	Rohertrag	52
12.3.1	Mietsituation Wertermittlungsstichtag	52
12.3.2	Mietspiegel für Wohnhäuser – Ingolstadt	52
12.3.3	Marktberichte und Marktrecherchen Wohnhäuser	52
12.3.4	Marktüblicher Mietansätze	53
12.4	Bewirtschaftungskosten	54
12.4.1	Betriebskosten	54
12.4.2	Verwaltungskosten	54

12.4.3 Instandhaltungskosten	54
12.4.4 Mietausfallwagnis	55
12.5 Liegenschaftszinssatz (LZ)	55
12.6 Zusätzliche Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse	56
12.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	56
12.7.1 Werteinfluss Vollmodernisierung	56
12.8 Rechte und Belastungen Abt. II im Grundbuch	56
12.9 Wertableitung im Ertragswertverfahren	57
13 Sachwertverfahren	58
13.1 Vorbemerkung	58
13.2 Preisbasis Normalherstellungskosten (NHK 2010)	58
13.3 Gebäudestandard	58
13.4 Ansätze Herstellungskosten	59
13.5 Marktanpassung (Sachwertfaktor)	60
13.5.1 Sachwertfaktoren für DHH, REH und RMH	62
13.5.2 Gewählter Sachwertfaktor	62
13.6 Zusätzliche Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse	63
13.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	63
13.7.1 Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden	63
13.8 Rechte und Belastungen Abt. II im Grundbuch	63
13.9 Wertableitung im Sachwertverfahren	64
14 Zusammenfassung	65
15 Ergebnisse	66
15.1 Verkehrswert (Marktwert) Flst. 47	66
15.2 Verkehrswert (Marktwert) Flst. 48	66
15.3 Vorteile vs. Nachteile / Chancen vs. Gefahren	66
15.4 Vermeintliches Zubehör	67
16 Versicherung und Urheberrecht	68

Von diesem Gutachten wurden vier Ausfertigungen erstellt.
Das Gutachten umfasst 68 Seiten und 9 Anlagen mit 23 Seiten.

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber

Amtsgericht Ingolstadt – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen,
AZ.: 2 K 110/23

- gemäß Beschluss vom 17.12.2024 und
- gemäß Auftragsschreiben vom 18.12.2024.

Auftrag

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB für die
Liegenschaft

- Hirtengasse 3 in 91795 Dollnstein-Breitenfurt
- Flst. 47 und 48 der Gemarkung Breitenfurt
- eingetragen im Grundbuch von Breitenfurt, Blattstelle 522

Definition Verkehrswert (Marktwert) gem. § 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Verwendungszweck

Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag
(zugleich Qualitätsstichtag)

28.03.2025

Tag der Ortsbesichtigung

28.03.2025

Gemarkung

Breitenfurt

Flurstücke/Kurzbeschreibung/Flächen

- | | | |
|-----------------|--|--------------------|
| 1) Flst. Nr. 47 | Hirtengasse 3
Gebäude- und Freifläche | 250 m ² |
| | - Gemeinderecht zu einem ganzen Nutzanteil an
den noch unverteilten Gemeindebesitzungen - | |
| 2) Flst. Nr. 48 | Nähe Hirtengasse
Gebäude- und Freifläche | 251 m ² |
| | - Gemeinderecht zu einem ganzen Nutzanteil an
den noch unverteilten Gemeindebesitzungen -
Gesamtfläche | 501 m ² |

Kurzbeschreibung

Die Bewertungsgrundstücke befinden sich im südwestlichen Bereich des Dollnsteiner Ortsteils Breitenfurt in der Hirtengasse, etwa 3 Kilometer östlich des Marktkerns von Dollnstein. Das Flussbeet der Altmühl verläuft nur rd. 80 m westlich.

Flst. 47

Das Flurstück ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut. Der westliche Gebäudeteil stammt ca. von 1935 und wurde in den 1950er-Jahren aufgestockt sowie ca. 1974 nach Osten erheblich erweitert.

Abgesehen von einem Kellerraum im Nordosten ist das Haus nicht unterkellert und beherbergt zwei Vollgeschosse und ein nicht ausgebautes Dachgeschoss.

Wohn-/Nutzungsflächen (WF/NUF)

Im Erdgeschoss, Westteil, befindet sich eine nicht abgeschlossene (Einlieger-)Wohnung und im Obergeschoss die Hauptwohnung.

Wohnraumähnliche Ausbauten (Nutzungsänderungen) im EG Ostteil sind bauordnungsrechtlich nicht genehmigungsfähig.

Das Wohnhaus als Ganzes weist erheblichen Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden auf. Der energetische Standard ist durchgreifend veraltet.

Flst. 48

Bei diesem Grundstück handelt es sich um eine Arrondierungsfläche (\triangle „Ergänzungsfläche“), vornehmlich für das Flst. 47. Abgesehen von einer überdachten Terrasse ist es unbebaut.

Flst. 47, Wohnhaus

Zusammenfassung	WF	NUF
WH KG - Kellerraum		14 m ²
WH EG - Wohnung	51 m ²	
WH EG - Nutzungsflächen		59 m ²
WH OG - Hauptwohnung	129 m ²	
Summen	180 m ²	73 m ²
Wohnfläche (WF)	180 m²	
Nutzungsfläche (NUF)		73 m²

Nutzung

Zum Wertermittlungsstichtag ist das Wohnhaus **eigengenutzt**.

Versicherungen

Gemäß Auskunft besteht für die baulichen Anlagen **kein Versicherungsschutz**.

Vermeintliches, wertrelevantes Zubehör

Vermeintliches wertrelevantes Zubehör ist zum Wertermittlungsstichtag wie folgt vorhanden:

- Einbauküche Wohnung OG von ca. 2020/2021

1.1 Grundbuch

Es werden nur die für die Wertermittlung relevanten Passagen wiedergegeben.

Amtsgericht

Ingolstadt

Grundbuch von

Breitenfurt

Blattstelle

522

Flurstück / Kurzbeschreibung / Größe

lfd. Nr. 1) Flst. 47, Hirtengasse 3 250 m²
Gebäude- und Freifläche

- Gemeinderecht zu einem ganzen Nutzanteil an den noch unverteilten Gemeindebesitzungen -

lfd. Nr. 2) Flst. 48, Nähe Hirtengasse 251 m²
Gebäude- und Freifläche

- Gemeinderecht zu einem ganzen Nutzanteil an den noch unverteilten Gemeindebesitzungen -

Anmerkung zum Gemeinderecht | Gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung wird das Gemeinderecht nicht mehr aktiv ausgeübt und es gibt auch keinen Markt für diese Rechte. Darüber hinaus ist auch nicht mehr bekannt, was diese Rechte genau beinhalten.

Das Gemeinderecht **übt damit keinen relevanten Werteinfluss** mehr aus und bleibt im Weiteren ohne Berücksichtigung.

Lasten Abteilung II

lfd. Nr. 1) gelöscht

lfd. Nr. 2) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Ingolstadt Vollstreckungsgericht, AZ: 2 K 110/23); eingetragen am 08.12.2023.

Lasten Abteilung III

Die hier eingetragenen Verbindlichkeiten werden üblicherweise beim Verkauf gelöscht oder durch die Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei der Beleihung berücksichtigt. Sie beeinflussen also nur den Barpreis und nicht den Verkehrswert und sind daher in dieser Verkehrswertermittlung irrelevant.

Grundbuchauszug vom

16.07.2025, zuletzt geändert am 10.10.2024

1.2 Vorbemerkungen

Dieses Gutachten wurde in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) erstellt.

Anlässlich des Ortstermins war eine **Besichtigung der Innenräume möglich**. Die Besichtigung fand in teilweise möbliertem Zustand mit teilweise eingeschränkter Zugänglichkeit statt. Insgesamt können relativ gesicherte Feststellungen bzw. Annahmen über die Beschaffenheit des Bewertungsobjekts getroffen werden.

Die folgende Wertermittlung basiert auf den in den tatsächlich besichtigten Bereichen gemachten Feststellungen, den Angaben der zum Ortstermin Anwesenden sowie der gegebenen rechtlichen und wirtschaftlichen Situation. Für die Bewertung wurden die in diesem Gutachten aufgeführten Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt. Die Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit der vorgelegten Unterlagen und Kopien sowie der gegebenen Auskünfte wird vorausgesetzt.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und Einrichtungen der Kommunalverwaltung wurden Auskünfte eingeholt. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können gemäß der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Bei Verwendung derartiger Äußerungen oder Auskünfte kann keine Gewähr für die Richtigkeit übernommen werden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen bestehender Anlagen oder Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten ausschließlich durch Inaugenscheinnahme. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, vorliegenden Unterlagen oder auf Annahmen beruhen.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Untersuchungen des Baugrunds, auch auf Altlasten, wurden nicht durchgeführt. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, Bauteile und Eigenschaften von Grund und Boden vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich der Beeinträchtigung der Gesundheit von Nutzern und Bewohnern) gefährden. Dem Gutachten liegen, wenn nicht gesondert erwähnt, keine Untersuchungen hinsichtlich Baustatik, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge sowie Rohrfraß zugrunde.

Wenn keine anderslautenden Unterlagen/Informationen vorliegen sollten, wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren und dergleichen, die möglicherweise Wert beeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Zur Erschließungsbeitragssituation wird gesondert Stellung genommen.

Angaben über die Marktbedingungen einschließlich der wirtschaftlichen, stadtplanerischen und stadtpolitischen Einflüsse sowie andere Marktdaten stammen aus Quellen von Kommunalbehörden sowie privaten und öffentlichen Institutionen und aus der einschlägigen Literatur. Es wird von der Verlässlichkeit dieser Angaben ausgegangen, für ihre Richtigkeit kann aber keine Haftung übernommen werden.

1.3 Grundlagen

Zur Verfügung gestellte Unterlagen

Zur Ermittlung von Mietflächen, Bauzahlen und Ähnlichem mehr, wurden die Planungsunterlagen zu Bauanträgen und die vor Ort genommenen Maße zugrunde gelegt und anhand von Erfahrungs- und Überschlagswerten, örtlichen Stichprobemaßen oder anderen geeigneten Kontrollen überprüft oder ermittelt. Eine Gewähr diesbezüglich wird ausgeschlossen.

Eventuell bestehende Mietverträge wurden nicht hinsichtlich ihrer rechtlichen Wirksamkeit hin überprüft. Eine Gewähr diesbezüglich wird ausgeschlossen.

Bei Wertermittlungen im Rahmen von Zwangsversteigerungen wird grundsätzlich ein mietfreier Zustand unterstellt.

- Auftrag AG Ingolstadt 2 K 110/23 vom 18.12.2024
- Beschluss AG Ingolstadt 2 K 110/23 vom 17.12.2024

Sonstige Unterlagen und Informationen

- Auskünfte Kommunalauskunft vom 10.01.2025
- Amtlicher Lageplan Vermessungsamt vom 14.07.2025
- Kopie Grundbuchauszug vom 16.07.2025
- telefonische Auskünfte Gutachterausschuss vom 15.07.2025
- Auskünfte LRA Eichstätt – Bauordnungsamt vom 16.07.2025
- Auskünfte des LRA Eichstätt - Umweltamt vom 01.08.2025

Ende der Recherchen am 01.08.7.2025

1.4 Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung

Kleiber

Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage von 2023

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, Beck-Texte

Mit den weiteren Inhalten:

Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA

Baunutzungsverordnung – BauNVO

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010,

Herausgegeben als Anhang der ImmoWertV

Die obige Listung stellt nur einen Auszug aus den wesentlichen Werken der Bewertungsliteratur dar. Auf eine umfangreichere Auflistung wurde verzichtet.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Standort und Lage

2.1.1 Makrolage

Die Wertermittlungsobjekte liegen im Bundesland Bayern, in der Gemeinde Dollnstein (Landkreis Eichstätt). Die Straße des Objekts liegt im Ortsteil Breitenfurt. Die Fläche des Landkreises Eichstätt beträgt 1.214 km². Die Fläche von Dollnstein beträgt 41 km². Die Fläche gilt damit als mittel besiedelt.

Der Landkreis Eichstätt bildet den nördlichen Teil des Regierungsbezirks Oberbayern und umgreift die kreisfreie Stadt Ingolstadt von Norden und Osten. Im Süden und Südwesten grenzen die Landkreise Pfaffenhofen a. d. Ilm und Neuburg-Schrobenhausen an. Weitere Nachbarlandkreise sind im Westen Donau-Ries und Weißenburg-Gunzenhausen, im Osten Kelheim und im Norden Roth und Neumarkt in der Oberpfalz. Das Kreisgebiet gehört fast ganz der südlichen Frankenalb an und ist Herzstück des Naturparks Altmühltal, des zweitgrößten deutschen Naturparks. Über 80 % der gesamten Kreisfläche liegen im Naturpark. Die größte Nord-Süd-Ausdehnung des Landkreises beträgt rund 40 km, die von Osten nach Westen ca. 60 km.

Im Landkreis Eichstätt leben rd. 137.000 Einwohner (12/2023), wobei die Einwohnerzahl seit Jahren stetig steigt, was insbesondere am überdurchschnittlichen Wirtschaftswachstum, der geringen Arbeitslosenquote, aber auch an der Attraktivität und Vielseitigkeit des Landkreises liegt. Man erreicht im Umkreis von rund 100 km ein Einzugsgebiet mit 8 Millionen Verbrauchern, darunter die Ballungsräume München und Nürnberg. Dabei profitiert insbesondere der südliche Teil des Landkreises zusätzlich von der in Ingolstadt ansässigen Firma Audi AG und deren Zulieferbetrieben im Umland sowie im Landkreisgebiet. Bekannt sind auch die Natursteine aus dem Landkreis „Solnhofen Platte“ und „Juramarmor“.

An der katholischen Universität Eichstätt und der Technischen Hochschule im nahen gelegenen Ingolstadt studieren ca. 9.000 Studenten in 8 Fakultäten. Auch der Dienstleistungs- und der Fremdenverkehrssektor sind bedeutsam im Landkreis vorhanden. Es gibt 42.028 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Arbeitsort im Landkreis (Stand 30. Juni 2022), die in folgenden Bereichen beschäftigt sind:

Land- und Forstwirtschaft	335 (0,80 %)
Produzierendes Gewerbe	14.855 (35,35 %)
Handel und Verkehr	8.210 (19,53%)
Unternehmensdienstleister	17.086 (22,89 %)
Öffentliche und private Dienstleister	17.086 (21,44 %)

Die Verkehrsanbindung ist durch die Autobahn A9 (Richtung Nürnberg und München) als gut zu bezeichnen. Auch die neue ICE-Strecke München-Nürnberg führt durch den Landkreis und die nächste Einstiegsmöglichkeit befindet sich in Ingolstadt. Die Flughäfen München und Nürnberg befinden sich im näheren Einzugsgebiet und auch der Rhein-Main-Donau-Kanal durchzieht den Landkreis.

Breitenfeld liegt rd. 6 km westlich von Eichstätt und ist ein Ortsteil von Dollnstein. Dollnstein hat rd. 3000 Einwohner und Breitenfeld selbst rd. 440 Einwohner.

2.1.2 Mikrolage

Lage örtlich

Die Bewertungsgrundstücke befinden sich im südwestlichen Bereich des Dollnsteiner Ortsteils Breitenfurt in der Hirtengasse, etwa 3 Kilometer östlich des Marktkerns von Dollnstein. Die Altmühl fließt nur rd. 80 m westlich der Bewertungsgrundstücke.

Unmittelbar angrenzende Gemeinden und Städte von Bedeutung sind im Westen Dollnstein, im Norden Obereichstätt (ca. 2 km) sowie im Nordosten die Kreisstadt Eichstätt (ca. 10 km). Die Stadt Ingolstadt liegt etwa 35 km südöstlich und Neuburg an der Donau etwa 30 km südwestlich.

Verkehrslage

Die wichtigste überregionale Anbindung von Breitenfurt (91795) erfolgt über die Staatsstraße St 2230, die den Ort mit Dollnstein im Westen und Obereichstätt im Osten verbindet. Die nächstgelegene Bundesstraße ist die B13, die etwa 10 Kilometer östlich bei Eichstätt verläuft und eine Verbindung zwischen Weißenburg in Bayern und Ingolstadt herstellt. Die nächstgelegenen Anschlussstellen der Autobahn A9 (München–Nürnberg) sind die Ausfahrten Greding und Denkendorf, die jeweils etwa 30 Kilometer entfernt liegen.

Öffentliche Verkehrsmittel

Breitenfurt ist in das ausgebauten ÖPNV-Angebot integriert. Die nächste Bushaltestelle liegt in der Schulstraße etwa 100 m entfernt.

Die nächstgelegenen Flughäfen mit internationalen Linienflügen sind der Flughafen Nürnberg (NUE) in nordwestlicher Richtung, etwa 103 Kilometer entfernt, der Flughafen München (MUC) in südlicher Richtung, etwa 107 Kilometer entfernt.

Umwelteinflüsse (Immissionseinwirkungen)

Das Bewertungsgrundstück unterliegt aufgrund der ländlichen Lage kaum störenden Umwelteinflüssen. Direkt gegenüber der Bewertungsgrundstücke befindet sich allerdings der Standort der örtlichen Feuerwehr mit entsprechenden Emissionen.

Erreichbarkeit der Einrichtungen für den täglichen Bedarf

Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (u. a. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken) sind im ca. 3 km entfernten Hauptort Dollnstein vorhanden. Ein erweitertes Versorgungsangebot besteht in der Stadt Eichstätt (rd. 10 km entfernt), die als nächstgelegene Mittelstadt über ein umfassendes infrastrukturelles Angebot verfügt.

Kindergärten und Schulen

Der nächstgelegene Kindergarten befindet sich in Dollnstein (z. B. „Kindergarten St. Nikolaus“), etwa 3 km entfernt. Die nächstgelegene Grundschule befindet sich ebenfalls in Dollnstein.

Weiterführende Schulen (Mittelschule, Realschule, Gymnasium) befinden sich vornehmlich im Schulzentrum Eichstätt. Die Erreichbarkeit dieser Einrichtungen ist sowohl mit dem Pkw als auch durch den öffentlichen Personennahverkehr grundsätzlich gewährleistet.

Wohnlage

Bei Breitenfurt handelt es sich um einen ländlich geprägten Ortsteil der Gemeinde Dollnstein im Naturpark Altmühltal. Die Wohnlage ist aufgrund der naturräumlichen Umgebung als ruhig und landschaftlich attraktiv einzustufen.

2.2 Grundstücksgestalt und Topographie

Die infrastrukturelle Anbindung an übergeordnete Versorgungszentren (insb. Eichstätt) ist durch Staatsstraßen sowie das regionale ÖPNV-Angebot gegeben, die überregionale Anbindung aber nur mäßig.

Insbesondere unter Zugrundelegung der örtlichen Gegebenheiten wird der Wertermittlung eine für Breitenfurt **durchschnittlichen Wohnlagequalität** zugrunde gelegt.

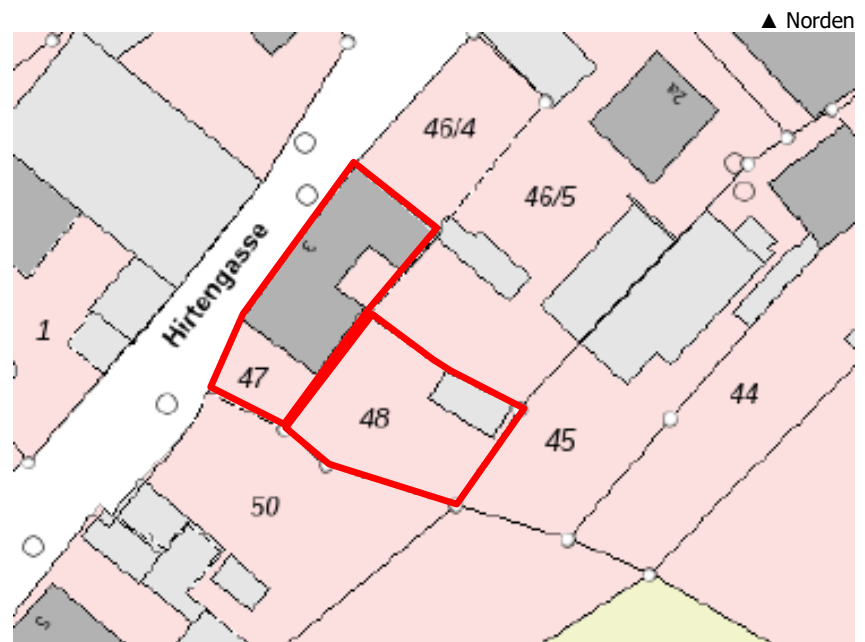
Die Bewertungsgrundstücke grenzen direkt aneinander und sind im Bestand gemeinschaftlich genutzt.

Flst. 47

Das Flurstück weist eine lang gestreckte, fast rechteckige Formgebung auf. Die Straßenfrontlänge zur Hirtengasse im Nordwesten beträgt ca. 27 m und die Grundstückstiefe im Durchschnitt ca. 10 m. Die Topographie ist eben ausgebildet. Die Grundstücksgrenzen sind vom Vermessungsamt nicht vermessen.

Flst. 48

Das Flurstück weist eine kompakte, fast rechteckige Formgebung auf. Es liegt an keiner öffentlichen Straßenfläche an, sondern grenzt im Nordwesten an das Flst. 47. Die Grundstücksgrenze zu Flst. 47 im Nordwesten beträgt ca. 15 m und die Grundstückstiefe ca. 18 m. Die Topographie ist eben ausgebildet. Die Grundstücksgrenzen sind vom Vermessungsamt vermessen.



Auszug aus dem amtlichen Lageplan mit Kennzeichnung der Bewertungsgrundstücke

2.3 Bodenbeschaffenheit

2.3.1 Baugrund

Hinsichtlich der Qualität des Baugrunds ist nichts bekannt, da keine Bodenuntersuchungen durchgeführt wurden. Aufgrund der Tatsache, dass bei Inaugenscheinnahme keine außergewöhnlichen Setzrisse an den baulichen Anlagen festgestellt wurden, welche auf den Baugrund zurückzuführen wären, können normale Gründungsverhältnisse unterstellt werden.

Für die Bewertungsgrundstücke werden ungeprüft ein **tragfähiger Untergrund von ortsüblicher Beschaffenheit** unterstellt.

2.3.2 Altlasten / Bodenverunreinigung

Gemäß Auskunft des Umweltamts sind die Bewertungsgrundstücke nicht im Altlastenverzeichnis des Bayerischen Landesamtes für Umwelt registriert.

Es wird ein **altlastenfreier Zustand** unterstellt.

2.4 Bebauung / Nutzung / Grundrisse / Flächen

2.4.1 Flst. 47 - Wohnhaus

Das Wohnhaus befindet sich zentral auf dem Grundstück und bedeckt einen Großteil der Grundstücksfläche.

Die Grundstückerschließung erfolgt aus nordwestlicher Richtung und der Haupteingang zum Wohnhaus befindet sich nach Südwesten gewandt.

Grundfläche (Planangaben)	ca. 19,75 m x 9,25 m / 6,10 m / 8,76 m
------------------------------	--

Geschosse	1 Kellerraum	
	Erdgeschoss	EG
	Obergeschoss	OG
	Dachgeschoss	DG nicht ausgebaut

Wohn- und Nutzungsflächen

Für die Ermittlung der Wohn- und Nutzungsflächen (WF / NUF) wurden die Maßangaben aus den Genehmigungsplänen und die Flächenermittlung zum Bauantrag im Abgleich mit den örtlichen Gegebenheiten herangezogen. Bei fehlenden Angaben wurden teilweise auch eigene Flächenermittlungen vorwiegend auf Basis von Planmaßen entnommen. Vor Ort wurden Probemessungen vorgenommen; wertrelevante Abweichungen gegenüber den Planmaßen wurden abgesehen von teilweise geänderten Zwischenwänden nicht festgestellt.

Terrassen- und Balkonflächen bzw. Loggien werden von der Wohnflächenermittlung entnommen bzw. wurden vor Ort gemessen oder anhand von Fotounterlagen geschätzt und analog zur WoFIV und der ortsüblichen Anrechnung mit 1/4 ihrer Grundflächen berücksichtigt.

Da die Flächenmaße auf Rohbaumaßen basieren, wird in Anlehnung an die DIN 283 für Verputz- und Wandverkleidungsflächen ein Pauschalflächenabzug von -3 % vorgenommen. Für die Richtigkeit der Wohnflächenangaben wird keine Gewähr übernommen.

Kellergeschoss (KG)

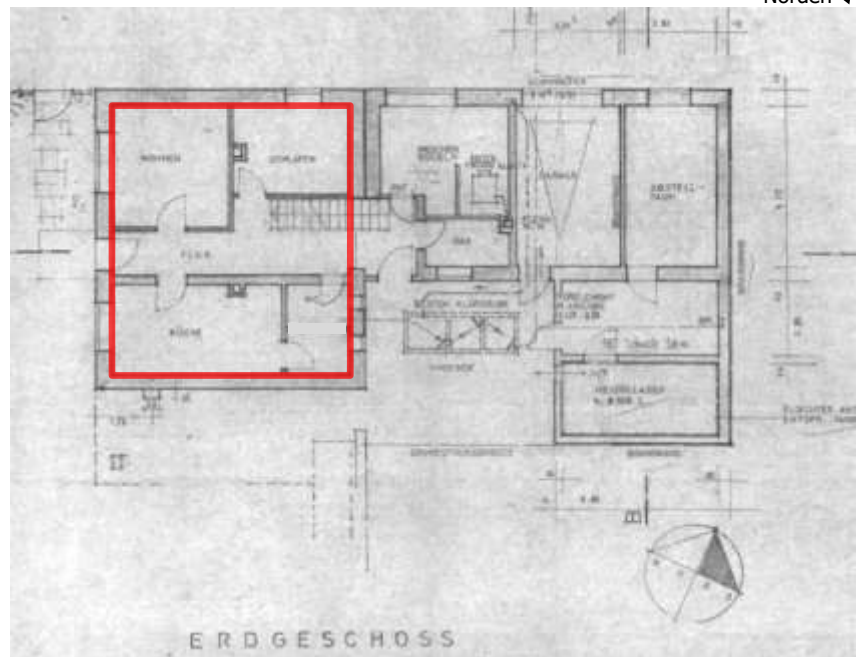
Im Kellergeschoss befinden sich ausschließlich Nutzungenflächen (NUF).

Flächenermittlung KG

Nr.	Raumbezeichnung	Ansatz	WF	NUF
1	Kellerraum	2,82*(3,01+0,115+1,995)		14,44 m ²
	abzgl. Putz/Verkleidungsflächen -3 %			-0,43 m ²
				14,01 m ²
Anrechenbare Flächen		rd.		14 m²

Erdgeschoss (EG)

Norden ◀



Wohnhaus - Grundriss EG

Die Lage der (Einlieger-)Wohnung im EG ist eingerahmt. Im Bestand ist die Wohnung nicht in sich abgeschlossen.

Im EG befinden sich im Westteil eine 2,5-Zimmer-Wohnung. Eine explizit als Terrasse ausgewiesene Fläche ist nicht vorhanden.

Flächenermittlung EG – Wohnung 1 (West) Parterre

Nr.	Raumbezeichnung	Ansatz	WF	NUF
1	Flur	1,65*1,35	2,23 m ²	
2	Küche	1,1*1,35	1,49 m ²	
3	Bad	3,62*3,02-2,4*1	8,53 m ²	
4	Wohnen	4*6,74	26,96 m ²	
5	Schlafen	3,62*3,6	13,03 m ²	
Flächensummen I			52,24 m ²	
abzgl. Putz/Verkleidungsflächen -3 %			-1,57 m ²	
Flächensummen II			50,67 m ²	
Anrechenbare Flächen		rd.		51 m²

Flächenermittlung EG – Wohnraumähnlicher Ausbau Ost

Im Ostteil sind die ehemalige Garage und der Abstellraum für Wohnzwecke als eigenständige Wohnung ausgebaut und weicht damit von den Plandarstellungen ab.

Soweit bekannt, wurde hierfür kein Bauantrag gestellt und es liegt auch keine Baugenehmigung hierfür vor.

Nach Einschätzung und nach telefonischer Rücksprache mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde ist dieser Ausbau nicht genehmigungsfähig (siehe Ziffer 3.1.1.

Daher werden diese Räume gemäß Plandarstellung als Nutzungsflächen (NUF) gewertet.

Nr.	Raumbezeichnung	Ansatz	WF	NUF
1	Garage	3,245*5,12		16,61 m ²
2	Abstellraum	2,82*5,12		14,44 m ²
3	Lager	2,26*5,26		11,89 m ²
4	Heizöllager	4,2*4,93-1/2*1,68*4,2		17,18 m ²
Flächensummen I				60,12 m ²
abzgl. Putz/Verkleidungsflächen -3 %				-1,80 m ²
Flächensummen II				58,32 m ²
Anrechenbare Flächen		rd.	59 m²	

Obergeschoss (OG)

Norden ◀



Wohnhaus - Grundriss OG

Im Obergeschoss befindet sich eine 5½-Zimmer-Wohnung mit Wintergarten und Terrasse.

Flächenermittlung OG

Der Wintergarten (unbeheizt) wird zu 1/2 der Grundfläche der Wohnfläche hinzugerechnet.

Nr.	Raumbezeichnung	Ansatz	WF	NUF
1	Küche	lt. Plan	13,00 m ²	
2	Wohnzimmer	lt. Plan	26,00 m ²	
3	Zimmer (Schlafz.)	lt. Plan	18,70 m ²	
4	Arbeit (Kinderz.)	lt. Plan	9,60 m ²	
5	Flur	lt. Plan	10,50 m ²	
6	Flur II	3,36*1,135+3,51*1,135	7,80 m ²	
7	Kind Nord	3,01*3,45	10,38 m ²	
8	Kind Süd	3,01*4,6+2,135*0,79	15,53 m ²	
9	WC	1,135*1,75	1,99 m ²	
10	Bad	2,01*4,01	8,06 m ²	
Flächensummen I			121,56 m ²	
abzgl. Putz/Verkleidungsflächen -3 %			-3,65 m ²	
Flächensummen II			117,91 m ²	
	Wintergarten	1/2*(4,59*2,83)	6,49 m ²	
	Terrasse	1/4*(5,6*2,4+1,2*2,665)	4,16 m ²	
Flächensummen III			128,56 m ²	
Anrechenbare Flächen			rd. 129 m²	

Zusammenfassung Wohnfläche

Zusammenfassung	WF	NUF
WH KG - Kellerraum		14 m ²
WH EG - Wohnung	51 m ²	
WH EG - Nutzungsflächen		59 m ²
WH OG - Hauptwohnung	129 m ²	
Summen	180 m ²	73 m ²
Wohnfläche (WF)	180 m²	
Nutzungsfläche (NUF)		73 m²

2.4.2 Flst. 48 - Nebengebäude

Im östlichen Bereich des Grundstücks befindet sich **eine überdachte Terrasse**.

2.4.3 Flst. 47

Die Erschließung erfolgt aus nordwestlicher Richtung von der Hirtengasse. Gemäß Auskunft bei Ortstermin wurde mitgeteilt, dass Leitungen auch zwischen den Flst. 47 und 50 verlaufen.

Die Straßenoberfläche ist asphaltiert. Entlang der südlichen Straßenseite erstreckt sich ein asphaltierter Bürgersteig mit Bordsteinabgrenzung. In der Straße befinden sich gemäß Auskunft die Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Wasser und Abwasser. Das Grundstück ist **voll erschlossen**.

2.4.4 Flst. 48

Das Flst. 48 ist nicht an öffentliche Straßenflächen angeschlossen. Die nächstgelegene Straßenfläche ist über das Flst. 47 zu erreichen.

Das Grundstück ist **nicht erschlossen bzw. nur über das Flst. 47**.

3 Rechtliche Gegebenheiten

3.1 Planerische Ausweisung / Bauleitplanung

Die Bewertungsgrundstücke liegen laut Auskunft der Kommunalverwaltung im Einflussbereich eines nach **§ 34 BauGB gültigen Innenbereichs**.

Gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung und Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht der Gebietscharakter der Flächen, in der die Bewertungsgrundstücke liegen, dem eines „**Dorfgebiets**“ (MD):

(1) Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen. (2) Zulässig sind 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, 2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, 3. sonstige Wohngebäude, 4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, 5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 6. sonstige Gewerbebetriebe, 7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, 8. Gartenbaubetriebe, 9. Tankstellen. (3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 zugelassen werden.

Gemäß § 34 BauGB richtet sich die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben in solchen Bereichen danach, ob sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Ferner muss die Erschließung gesichert sein.

Da für die Bewertungsobjekte keine planungsrechtliche Festsetzung durch einen Bebauungsplan existiert, ist die planungsrechtliche Beurteilung auf Basis der vorhandenen Umgebungsbebauung vorzunehmen.

3.1.1 Nachträglicher nicht genehmigter Ausbau im EG

3.2 Entwicklungszustand

Beide Bewertungsgrundstücke entsprechen dem Entwicklungszustand eines **baureifen Landes gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV**.

3.3 Flst. 47

Von der Kommunalverwaltung wurden folgende Baugenehmigungsunterlagen mitgeteilt:

2. „Wohnhauserweiterung, Fassadenänderung, Heizungseinbau“

Genehmigungsbescheid BA Nr. II/B-Bv. Nr. 449/71 vom 30.05.1974

Nachtragsbescheid BA Nr. II/B-Bv. Nr. 449/71- II/8 vom 04.05.1976

Wohnraumähnliche Ausbauten EG Ost

Bei der Ortsbesichtigung wurden in Bezug auf die örtlichen Gegebenheiten genehmigungsrelevante Abweichungen von den Plandarstellungen im östlichen Bereich des Erdgeschosses festgestellt.

Dort wurden die Garage und der daneben befindliche Abstellraum zu Wohnzwecken ausgebaut. Eine Baugenehmigung für diese Nutzungsänderung liegt nicht vor.

Die **Genehmigungsfähigkeit** dieser Nutzungsänderung ist **nach Einschätzung nicht gegeben**, insbesondere

- weil gem. Art 6 BayBO nur Gebäude ohne Aufenthaltsräume ohne Grundabstand zulässig sind (für den übrigen Bestand vor Grundstücks- teilung gilt nach Einschätzung allerdings ein Bestandsschutz).
- weil mit dem Einbau einer dritten Wohnung in das Gebäude eine Ände- rung der Gebäudeklasse gem. Art. 2 BayBo einhergeht (von Gebäude- klasse 1 zu Gebäudeklasse 3). Damit ändern sich die Anforderungen an das Gebäude insgesamt, insbesondere hinsichtlich des vorbeugenden baulichen Brandschutzes. Diese Anforderungen werden im Bestand nicht erfüllt.

Die **Räumlichkeiten im östlichen Bereich des Erdgeschosses wer- den** analog zu den Plandarstellungen **den Nutzungsflächen (NUF) zugerechnet** und nicht den Wohnflächen (WF).

3.3.1 Flst. 48

Es liegen **keine Unterlagen** vor.

3.4 Abgaben- und Beitrags- rechtlicher Zustand

3.4.1 Flst. 47

Wie in Ziffer 2.4.3 festgestellt, ist das Bewertungsgrundstück voll erschlossen. Gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung sind die Ersterstellungskosten nach dem BauGB und nach dem KAG vollständig abge- golten. Es sind zum Wertermittlungsstichtag keine Maßnahmen geplant, welche Beitragspflichten auslösen würden.

Der Wertermittlung wird ein **erschließungsbeitragsfreier Zustand zugrunde gelegt**.

3.4.2 Flst. 48

Wie in Ziffer 2.4.4 festgestellt, ist das Bewertungsgrundstück über das Flst. 47 voll erschlossen. Gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung sind die Ersterstellungskosten nach dem BauGB und nach dem KAG zusam- men mit Flst. 47 vollständig abgegolten. Es sind zum Wertermittlungs- stichtag keine Maßnahmen geplant, welche Beitragspflichten auslösen würden.

Der Wertermittlung wird ein **erschließungsbeitragsfreier Zustand zugrunde gelegt**.

3.5 Abgeschlossenheitsbe- scheinigung

3.5.1 Flst. 47

Das Bewertungsgrundstück ist nicht aufgeteilt und **besteht nur aus ei- ner rechtlichen Einheit**.

3.5.2 Flst. 48

Das Bewertungsgrundstück ist nicht aufgeteilt und **besteht nur aus ei- ner rechtlichen Einheit**.

3.6 Denkmalschutz

Die Eintragung in die Denkmalschutzliste stellt eine zulässige öffentlich-rechtliche Beschränkung des Grundeigentums dar. Diese Beschränkung zählt zu den faktischen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten von Grundstücken, die den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB und § 3 WertV beeinflussen können.

Besonders wird der Wert durch ein Instandsetzungs- und Instandhaltungsgebot sowie ein Abbruchverbot wesentlich beeinflusst. Der Denkmalschutz kann sich insbesondere auf den Bodenwert, den Wert der baulichen Anlagen und den Wert der sonstigen Anlagen auswirken.

3.6.1 Flst. 47

Gemäß der Denkmalschutzliste¹ des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege besteht **kein Denkmalschutz**.

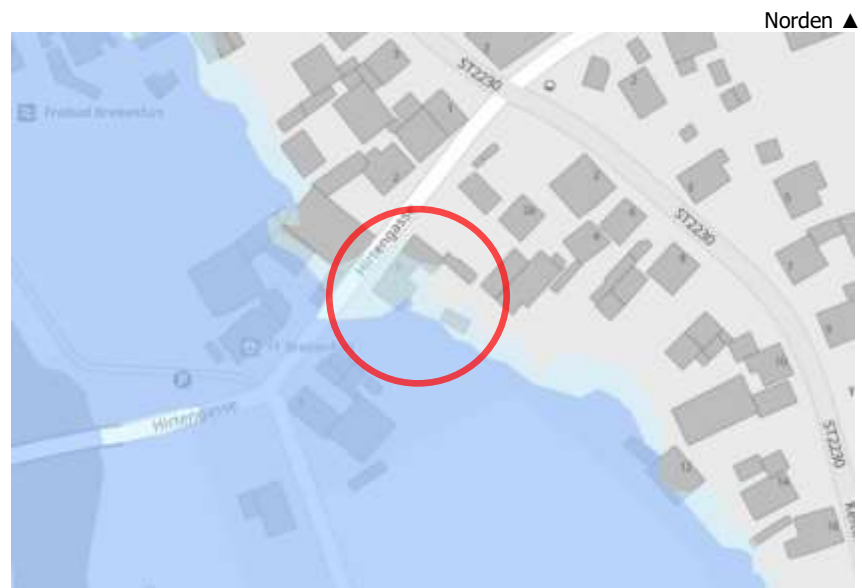
3.6.2 Flst. 48

Gemäß der Denkmalschutzliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege besteht **kein Denkmalschutz**.

3.7 Hochwasserlage

Gemäß dem Informationsdienst UmweltAtlas Naturgefahren des Bayerischen Landesamts für Umwelt liegen die Bewertungsgrundstücke zwar noch außerhalb amtlich festgelegter Überschwemmungsgebiete aber andererseits doch im Einflussbereich

- Hochwassergefahrenfläche HQ100 Überflutungstiefe bis 0,5 m
- Hochwassergefahrenfläche HQextrem Überflutungstiefe 0,5 m - 1,0 m



Darstellung UmweltAtlas mit Lagekennzeichnung der Bewertungsgrundstücke

¹ <http://geoportal.bayern.de>

4 Baubeschreibung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Baubeschreibung **nicht jedes Detail** erfasst. Es werden hier nur die wesentlichen wertrelevanten Zustandsmerkmale aufgenommen, wie sie für die Bewertung des Objektes für erforderlich sind.

4.1 Flst. 47 Wohnhaus - Allgemein



Ansicht des Wohnhauses aus westlicher Richtung vom Hirtenweg

Art des Gebäudes

Zweifamilienhaus

Geschosse

Kellerraum	lichte RH ca. 1,70 m, gemessen
Erdgeschoss (EG)	lichte RH ca. 2,24 m, gemessen
Dachgeschoss (DG)	lichte RH ca. 2,32 bis 2,48 m, gemessen
Spitzboden	nicht ausgebaut

Baujahr
(gem. Auskunft und Energieausweis)

ca. 1935	Altbau
ca. 1957	Altbau Aufstockung (gem. Energieausweis)
ca. 1974	Anbau Erweiterung Osten

Modernisierungen/Renovierungen

ca. 2020/2021	Entfernung Wände Küche/Wohnzimmer OG Erneuerung Böden/Wand- u. Deckenbeläge OG Erneuerung der Elektroinstallation Geschosstreppe entfernt
---------------	--

Konstruktionsart

Massivbauweise

Decken

Decken über Keller	Massivdecke (Ortbeton)
Decken über EG	Massivdecken (gem. Plan)
Decken über OG	Holzbalkendecken (gem. Plan)

Fundamente

überwiegend Streifenfundamente / Bodenplatte überwiegend Massiv
(vermutlich/Darstellung im Bauantragsplan)

Kelleraußenwände

Art der Ausführung	Massivwände (lt. Plan 49 cm)
--------------------	------------------------------

Außenwände/Fassaden

Art der Ausführung	Mauerwerkslochfassaden (lt. Plan 30 bis 49 cm)
Oberflächen/Farben	Putz mit hellem Anstrich, Sockelzonen sowie Fenster- und Türfaschen sind teilweise putztechnisch und farblich abgesetzt, „Lüftlmalerei“ mit Hirtenmotiv auf der Nordfassade; Teilflächen im Süden mit Holzverschalungen verkleidet

Dächer

Hauptdach

Art der Ausführung	Satteldächer mit ca. 30 bis 35° (geschätzt) Dachneigungen (lt. Plan)
Konstruktion	handwerklicher Holzdachstuhl
Dachhaut	Profildachpfannen, grau
Dachüberstand	ca. 50 cm, geschätzt
Entwässerung	Dachrinnen u. Fallrohre aus Blech
Dachgauben	-
Dachflächenfenster	-
Kaminverkleidung	Klinkersteinvermauerung

Fenster- und Fenstertüren

KG

Art der Ausführung	1 x Holzrahmenfenster
Oberflächen Rahmen	Lackierung
Verglasung	Einscheibenverglasung
Beschläge	Dreh-/Kippbeschläge

EG/OG/DG

Art der Ausführung	überwiegend Kunststoffrahmenfenster (teilweise ca. 2005, lt. Aufdruck Zwischenscheibenbereich)
Oberflächen Rahmen	weiß
Verglasung	Zweischeibenisolierverglasung im Bereich der westlichen Außenwand befindet sich ein Glasbausteinfenster
Beschläge	Dreh-/Kippbeschläge
Fensterbänke	raumseitig überwiegend Naturstein außenseitig Fensterbänke aus Blech
Sonnenschutz	teilweise Rollläden mit Handgurt (aufgesetzte und integrierte Rollladenkästen; einige Fenster haben keinen Sonnenschutz)

OG - Wintergarten

Art der Ausführung	Holzrahmenfenster
Oberflächen Rahmen	Holz mit weißem Anstrich
Verglasung	Zweischeibenisolierverglasung
Beschläge	Dreh-/Kippbeschläge
Fensterbänke	-
Sonnenschutz	-

DG-Dachflächenfenster

Art der Ausführung	1 x Kunststoffrahmenfenster 1 x Metallrahmenfenster
--------------------	--

Eingangstüren

Hauseingang Wohnhaus - Westseite

Art der Ausführung	Kunststoffrahmentür mit Kunststofftürblatt - Türblatt mit Glasausschnitten
Oberflächen Rahmen	weiß
Verglasung	Strukturverglasung
Beschläge Tür	Drehbeschlag

Hauseingang Wohnhaus - Südseite (Flur)

Art der Ausführung	massive Holzrahmentür mit Blockzarge - Türblatt verglast
Oberflächen Rahmen	farblose Lackierung
Verglasung	Strukturverglasung
Beschläge Tür	Drehbeschlag

	<u>Hauseingang Wohnhaus - Südseite (Garage)</u>	
	Art der Ausführung	Kunststoffrahmentür (Ausführung wie Fenster)
	Oberflächen Rahmen	weiß
	Verglasung	Zweischeibenisolierverglasung
	Beschläge Tür	Drehbeschlag
	<u>Hauseingang Wohnhaus - Nordseite (Garage)</u>	
	Art der Ausführung	Kunststoffrahmentür mit Kunststofftürblatt - Türblatt mit Glasausschnitten
	Oberflächen Rahmen	weiß
	Verglasung	Strukturverglasung
	Beschläge Tür	Drehbeschlag
	<u>Hauseingang Wohnhaus - Technikraum</u>	
	Art der Ausführung	einflügelige Eingangstüranlage: - großflächig verglaste Metallrahmentür
	Oberflächen Rahmen	weiße Lackierung
	Beschläge Tür	Drehbeschlag
Innenwände	Art der Ausführung	Mauerwerkswände, teilweise Trockenbauwände (nach äußerem Anschein)
Treppen KG-EG-OG	<u>KG - EG</u>	
	Art der Ausführung	Massivtreppe
	Form	einläufige Treppe
	Beläge	-
	Geländer/Brüstungen	-
	<u>EG - OG</u>	
	Art der Ausführung	Holzwangentreppe
	Form	viertelt gewendelter Treppenlauf
	Beläge	PVC auf Holzstufen
	Geländer/Brüstungen	teilw. Wandhandlauf aus Rundholz
	<u>OG – Differenztreppe West/Ost (drei Stufen)</u>	
	Art der Ausführung	Massivtreppe
	Form	einläufige Treppe
	Beläge	Holzstufen
	Geländer/Brüstungen	-
	<u>OG - Spitzboden</u>	
	Art der Ausführung	Klapptreppe aus Holz in Decke integriert
Aufzug	-	

4.1.1 Sonstige bauliche Anlagen

1. Eingangsüberdachung Westseite

Art der Ausführung	Vordach (Pult- bzw. Schleppdach)
Konstruktion	Holzkonstruktion an Hauswand montiert
Form/Größe	rechteckig, ca. 1,20 m x 1,20 m (geschätzt)
Dachdeckung	Kupferblech

2. Wintergarten/Balkon Südseite

Art der Ausführung	Wintergarten
Konstruktion Winterg.	Pfosten-/Riegelkonstr. aus Kunststoffprofilen
Konstruktion Bodenpl.	Betonscheibe (vermutlich) auf gemauerten Stützen lagernd
Form/Größe	rechteckig, ca. 3,20 m x 5,00 m
Verglasung	Kunststoffrahmenfenster
Sonnenschutz	Sonnenschutzbahn im Dachbereich
Dachentwässerung	Metallrinne und Metallfallrohr
Belag innen	Fliesenbelag
Brüstung	-

3. Außentreppe mit Podest für Wohnung OG Südseite

Art der Ausführung	Außentreppe mit Podest
Konstruktion	Massivkonstruktion aus Stahlbeton (
Form/Größe	rechteckig, ca. 6,00 m x 1,40 m (geschätzt)
Beläge	massive Waschbetonplatten
Geländer	Holzbretterhandlauf auf Metallunterkonstruktion
	Gliederkette auf Metallunterkonstruktion

4. Überdachung Südseite über EG Südseite

Art der Ausführung	Überdachung Gebäuderücksprung
Konstruktion	leichte Metallunterkonstruktion an Hauswand montiert
Form/Größe	rechteckig, ca. 3,30 m x 5,75 m (lt. Plan)
Dachbelag	transluzente Kunststoffplatten

5. Dachterrasse Ostseite

Art der Ausführung	Dachterrasse über EG
Unterkonstruktion	Massivkonstruktion (Decke) über EG
Form/Größe	L-förmig ca. 5,60 m x 2,40 m (lt. Plan) ca. 1,20 m x 2,66 ⁵ m (lt. Plan)
Oberbelag	Kunststoffanstrich
Geländer	Holzbrettergeländer auf Metallunterkonstruktion

4.2 Gebäudetechnische Ausstattung

4.2.1 Elektroausstattung

Installation KG	teilweise sichtbar auf Wand- und Deckenoberflächen verlegt
Installation EG/OG	überwiegend unter Putz bzw. nicht sichtbar in den Wänden eingebracht; Hauptsicherungskasten im EG Stand Installation ca. 2020/2021, teilweise aber auch älter aus den 1970er-Jahren (gemäß Auskunft)
Installation DG	überwiegend einfache Installation sichtbar auf den tragenden Holzbauteilen ausgeführt
Absicherungen	wenige Sicherungskreise mit Sicherungsautomaten, teilw. Schmelzdrahtsicherungen vorhanden, FI-Schutzschalter vorhanden
Zähler	1 Einheitenzähler vorhanden
Steckdosen	relativ geringe Anzahl von Steckdosen und Lichtauslässen vorhanden
Telefon/Internet	Anschluss vorhanden
Standard einfach / teilweise veraltet	

4.2.2 Sanitärinstallationen und -ausstattung

Installation KG	-
Installation EG/OG	überwiegend nicht sichtbar ausgeführte Installation in Wänden und Vormauerungen (Annahme) mit Leitungen aus den 1970er-Jahren
Ausstattung Wohnhaus KG	-
EG West	
Bad	
- Ausstattung von 1970/80er-Jahre	
- Wandhänge-WC mit Unterspülkasten	
- Wandhängewaschbecken	
- Eckdusche mit Kunststoffkabine	
Küche	
- Anschlüsse für Küchenzeile vorh.	
EG Ost	
Bad	
- Ausstattung von 1990er-Jahre	
- Stand-WC mit Spülkasten	
- Wandhängewaschbecken	
- Duschwanne mit Kunststoffkabine	
Küche	
- Anschlüsse für Küchenzeile vorh.	

4.2.3 Ausstattung Heizung und Warmwasser

	OG	<p>WC</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ausstattung 1970er-Jahre (Auskunft) - Stand-WC mit Spülkasten - Wandhängewaschbecken <p>Bad</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ausstattung 1970er-Jahre (Auskunft) - Doppel-Wandhängewaschbecken - Duschwanne mit Kunststoffkabine - Badewanne <p>Küche</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anschlüsse für Küchenzeile vorh. <p>Die Sanitärgegenstände sind in weißen oder hellen Farbtönen ausgeführt. Die Armaturen sind verchromt.</p>
Außenbereich		Gartenwasserversorgung über grundstückseigenen Brunnen (gem. Auskunft)
Zähler		1 Verbrauchszähler
		Standard einfach bis durchschnittlich
Heizsystem		Zentralheizung für die Heiz- und Warmwasserversorgung; die Warmwassererzeugung wird unterstützt über eine Solaranlage auf dem Dach
Brennstoff		Öl
Heizkessel		Fabr. Viessmann, Typ Vitola 200 Baujahr 2000 (gem. Energieausweis)
Warmwasserspeicher		separat neben Heizkessel
Brennstofflagerung		geschweißter Stahltank mit 8.400 l Fassungsvermögen, Baujahr 1974 (lt. Typenschild)
Raumheizungen	KG	-
	EG	Heizkörper in allen Wohn-/Schlafträumen
	OG	Heizkörper in allen Wohn-/Schlafträumen Fußbodenleitung im Wintergarten
Verbrauchszähler		1 Verbrauchszähler
Sonstiges		Kaminanschluss vorhanden
		Standard einfach bis durchschnittlich

4.2.4 Ausstattung Lüftung

Fensterlüftung	
	Standard einfach

4.3 Energieausweis

Ein Energieausweis vom 16.10.2019 wurde vorgelegt. Der Energieausweis wurde auf Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs ermittelt (Energiebedarfsausweis) und weist folgende Daten aus:

Endenergiebedarf	237 kWh/(m²a)
Primärenergiebedarf	263 kWh/(m²a)

Als Modernisierungsempfehlung wird die Dämmung der obersten Geschossdecke genannt.

Aus dem Energieausweis lässt sich ein **durchgreifend veralteter energetischen Standard** entnehmen.

4.4 Innenausstattung

Kellerraum

Standard
Zustand

**einfach
altersgemäße Abnutzung/Gebrauchsspuren**

Boden
Wände
Decken

Glattstrichboden
Verputz, Anstrich weiß
Rohbeton, Anstrich weiß

Erdgeschoss (EG) – Wohnung West

Standard
Zustand

**einfach
renovierungsbedürftig / nicht nutzbar**

Flur

Böden
Wände
Decken

helle Natursteinfliesen
Verputz, Anstrich weiß und farblich abgetönt
Holzdecke

Bad

Boden
Wände
Decke
Ausstattung

Fliesen
Fliesen raumhoch
Holzdecke, weiß lasiert
- Wandhänge-WC mit Unterputzpülkasten
- Wandhängewaschbecken
- Eckdusche mit Kunststoffkabine

Küche

Böden
Wände
Decke
Ausstattung/Sonstiges

Teppich
Verputz, Anstrich weiß, teilweise Fliesenspiegel im Bereich Küchenzeile
Holzdecke
Anschlüsse für Küche vorhanden

Wohnen

Boden
Wände
Decke
Ausstattung/Sonstiges

Estrich
Verputz
Verputz
Waschbecken vorhanden

Schlafen

Boden
Unterbau
Brüstung

Teppich
Verputz, Anstrich weiß
Verputz, Anstrich weiß

Erdgeschoss (EG) – Nebenräume Ost

Standard
Zustand

**einfach
durchgreifend renovierungsbedürftig**

Flur

Böden
Wände
Decken

Mosaikfliesen
Verputz, Anstrich weiß und farblich abgetönt
Verputz, Anstrich weiß

Wasch-/Heizungsraum

Böden
Wände
Decken
Ausstattung/Sonstiges

Estrich
Verputz, Anstrich weiß, teilweise Fliesen
Holzdecke
Waschbecken vorhanden
Anschlüsse für Waschmaschine vorhanden
Standort Heizkessel und Warmwasserspeicher

Abstellraum (ehem. Bad)

Boden
Wände
Decke
Ausstattung/Sonstiges

Mosaikfliesen
Verputz, Anstrich weiß, teilweise Fliesen
Verputz, Anstrich weiß
- alte Duschwanne mit Kunststoffkabine

Garage
(wohnraumähnlich ausgebaut)

Böden
Wände
Decke

heller Plattenbelag mit Fliesenoptik
Verputz, Anstrich weiß und farblich abgetönt
Holzdecke, weiß lasiert

Bad
(im Bereich Garage eingebaut)

Böden
Wände
Decke
Ausstattung/Sonstiges

Fliesen
Wandfliesen raumhoch
Holzdecke, weiß lasiert
- Stand-WC mit Spülkasten
- Wandhängewaschbecken
- Duschwanne mit Kunststoffkabine

Abstellraum
(wohnraumähnlich ausgebaut)

Boden
Wände
Decke

Korkboden
Verputz, Anstrich weiß
Verputz, Anstrich weiß

Abstellraum Ost

Boden
Unterbau
Decke

Mosaikfliesen
Verputz, Anstrich weiß, teilweise Fliesen
Holzdecke, weiß lasiert oder Kunststoffbeschichtet

Öllager

Boden
Unterbau
Decke

ölfester Anstrich
ölfester Anstrich bis ca. 1,00 m, oberhalb Verputz, Anstrich weiß
Beton, Anstrich weiß

Obergeschoss (OG)

Standard
Zustand

einfach
hohe Abnutzung/deutliche Gebrauchsspuren

Küche

Boden
Wände

kunststoffbeschichtete Holzplatten in Fliesenoptik
Verputz/Verspachtelung, Anstrich weiß und farblich abgetönt, Kunststoffplatten im Bereich Küchenzeile
Verputz/Verspachtelung, Anstrich weiß
Anschlüsse für Küche vorhanden

Decke
Ausstattung/Sonstiges

Wohn-/Esszimmer

Boden
Wände
Decken
Ausstattung/Sonstiges

kunststoffbeschichtete Holzplatten in Fliesenoptik
Verputz/Verspachtelung, Anstrich weiß und farblich abgetönt
Verputz/Verspachtelung, Anstrich weiß
Kaminanschluss für Einzelofen vorhanden

Arbeits-/Schlafzimmer Nord

Boden
Wände
Decken
Sonstiges

Laminatboden/Holzdielenboden
Verputz, Anstrich weiß bzw. farblich abgetönt
Verputz/Verspachtelung, Anstrich weiß
-

Flur

Boden
Wände
Decken
Ausstattung/Sonstiges

Holzdielenboden, kunststoffbeschichtete Holzplatten in Fliesenoptik
Verputz, Tapete, Anstrich weiß
Gipskartonplatten ohne Finish-Oberflächenbehandlung, Holzdecke
Differenzterasse zwischen Ost- und Westteile vorhanden (3 Stufen)

Bad/WC

Boden
Wände

Decken
Ausstattung/Sonstiges

Bodenfliesen
WC Wandfliesen bis ca. 1,50 m, oberhalb Verputz mit Anstrich weiß
Bad Wandfliesen, raumhoch
Verputz/Verspachtelung, Anstrich weiß
WC - Stand-WC mit Spülkasten
- Wandhängewaschbecken
Bad - Badewanne
- Duschwanne mit Kunststoffkabine
- Doppelwaschbecken

Kinderzimmer Nordost/Südost

Boden
Wände
Decken
Sonstiges

Holzdielenboden
Verputz, Anstrich weiß bzw. farblich abgetönt
Verputz/Verspachtelung, Anstrich weiß
-

Wintergarten (West)

Boden
Wände
Dachschrägen/Decken
Sonstiges

Bodenfliesen
Verputz/Verspachtelung, Anstrich farblich abgetönt
Konstruktion und Verglasung des Wintergartens
-

Terrasse (Ost)

Boden
Wände
Dachschrägen
Beländer

Kunststoffbeschichtung
Verputz, Tapete
Untersicht Dachüberstand
Holzbretter auf Metallunterkonstruktion

Wohnhaus Dachboden

Boden
Wände
Dachschrägen
Anbindung zum DG

Bretterboden
verputzt/unverputzt
Untersicht Dachstuhl mit Sparren und Dachschalung
Holzklapptreppe

Innentüren

Kellertüren KG

-

Zimmertüren EG

Art der Ausführung

einfache Holzfüllungstüren und Röhrenpanholztüren mit Holzumfassungszarge, Türblätter teilweise verglast teilweise Stahltüren

Zimmertüren OG

Art der Ausführung

einfache Röhrenpanholztüren mit Holzumfassungszarge, Türblätter teilweise verglast

Standard | **einfach**

4.5 Flst. 47 - Außenanlagen

Die Außenanlagen gliedern sich in die Bereiche:

- | | |
|---------------------|----------|
| 1. Zugang/Hoffläche | Westen |
| 2. Hof | Südosten |

Oberflächen

Zuwegung/Hoffläche Kiesfläche, Pflastersteinbelag, Rasenfugensteine

Hof Südost Ort betonboden

Einfriedung

Norden (Straße) Holzbretterzaun auf massivem Sockel mit Natursteinverkleidung mit integriertem Gartentürchen sowie zweiflügeliges Hoftor

Standard | **einfach bis durchschnittlich**

4.6 Flst. 47 - Vermeintliches Zubehör

Das Zubehör einer Hauptsache besteht nach § 97 BGB insbesondere aus beweglichen Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen. Sie stehen in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache. Als Zubehör werden beispielsweise Maschinen oder Einrichtungsgegenstände verstanden.

Eine Einbauküche kann wesentlicher Bestandteil (BGB § 93) einer Sache (Urteil BFH DB 71, 656) sein, wenn sie fest eingebaut wurde, jedoch auch als Zubehör gelten, solange sie kein wesentlicher Bestandteil ist (Urteil BGH NJW-RR 90). Es bestehen jedoch regional unterschiedliche Verkehrsauffassungen.

Folgendes wertrelevantes vermeintliches Zubehör wurde vorgefunden:

1. Einbauküche

Bauart	
Baujahr	ca. 2020/2021
Neupreis	ca. 8.900 €
Fronten	weiß beschichtet
Arbeitsplatten	Kunststoff, weiß
Geräteausstattung	Spülmaschine
	Mikrowellenofen
	Cerankochfeld
	Ofen
	Spülbecken
	Kühlschrank

4.7 Flst. 48 – bauliche Anlagen

1. Überdachte Freiterrasse

Art der Ausführung	überdachte Terrasse / überdachtes Lager
Konstruktion	Holzständerbauweise mit Holzverschalung und Mauerwerksausfachung
Konstruktion Bodenpl.	Ortbetonplatte
Form/Größe	trapezförmig ca. 7,70 m x 3,60 m (Luftbild)
Dachform	flach geneigtes Pultdach
Dachdeckung	gewellte Dachplatten (vermutlich asbesthaltig)
Elektroausstattung	-
Sanitärausstattung	-
Heizung	-

4.8 Flst. 48 – Außenanlagen

Die Außenanlagen gliedern sich in die Bereiche:

Privatgarten

Oberflächen

Zuwegung/Hoffläche Kiesfläche, Pflastersteinbelag, Rasenfugensteine

Gestaltung

überwiegend Rasenfläche mit vereinzelt Strauchanpflanzungen und Bäumen; entlang der Grundstücksgrenzen Sträucher

Im Norden (Bereich Überbau von Flst. 47) ist die Fläche unterhalb des Wintergartens im OG mit Betonplatten befestigt

Einfriedung

Norden

halbhohe Mauerwerkswand mit Kronenabdeckung aus Profildachpfannen

Osten

Thujen

Westen / Süden

-

Standard | **einfach**

4.9 Flst. 48 - Vermeintliches Zubehör

Das Zubehör einer Hauptsache besteht nach § 97 BGB insbesondere aus beweglichen Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen. Sie stehen in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache. Als Zubehör werden beispielsweise Maschinen oder Einrichtungsgegenstände verstanden.

Eine Einbauküche kann wesentlicher Bestandteil (BGB § 93) einer Sache (Urteil BFH DB 71, 656) sein, wenn sie fest eingebaut wurde, jedoch auch als Zubehör gelten, solange sie kein wesentlicher Bestandteil ist (Urteil BGH NJW-RR 90). Es bestehen jedoch regional unterschiedliche Verkehrsauffassungen.

Wertrelevantes vermeintliches Zubehör wurde **nicht vorgefunden**.

5 Instandhaltungsschau, Mängel und Schäden

5.1 Flst. 47 – Vollmodernisierung Wohnhaus

Es wird darauf hingewiesen, dass die folgenden Angaben **keinen Anspruch auf Vollständigkeit** haben. Die Beurteilung der baulichen Anlagen erfolgt **ausschließlich auf äußerem Anschein** (Anscheinnahme) und ohne die Vornahme von Bauteilöffnungen.

Wohnhaus

Die Grundsatzsubstanz des Wohnhauses ist zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtags in Teilen fast bis zu ca. 90 Jahre alt, die jüngste Bausubstanz des Hauses ist über 50 Jahre alt. Der baulichen Grundsatzsubstanz wird nach äußerem Anschein ein insgesamt mäßiger und betagter Zustand bescheinigt.

Zum Wertermittlungsstichtag waren in der Vergangenheit einige Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen worden. Zuletzt, etwa 2021, wurden gemäß Auskunft die Innenräume im Obergeschoss renoviert und die Elektroinstallation in großen Teilen erneuert.

Bei der Ortsbesichtigung wurden folgender Instandhaltungsschau, Mängel und Schäden bzw. Restarbeiten mitgeteilt und/oder festgestellt:

Wohnhaus Allgemein

- Mauerwerksfeuchtigkeit im Bereich Keller
- Mauerwerksfeuchtigkeit in Teilbereichen EG
- Fassadenanstriche durchwegs verwittert und erneuerungsbedürftig
- teilweise Rissbildungen in mehreren Bereichen der Fassaden, zugemauerte Tür nicht verputzt
- Sockel teilweise mit Feuchtigkeitsschäden
- Holzverschalung teilweise nicht mehr vorhanden und beschädigt
- Dachdeckungen stark vermoost und optisch teilweise am Ende der Nutzungsdauer angelangt
- Holzbauteile Dachstuhl zeigen Schädlingsbefall (ggf. nicht mehr aktiv)
- Dachrinnen stark verbraucht
- Fenster teilweise verwittert / erneuerungsbedürftig
- Kunststoffbeschichtung Terrasse mit Blasenbildung
- Holzgeländer Terrasse stark verwittert und ggfs. statisch unterdimensioniert; Geländer der Zugangstreppe Wohnung OG teilw. gefährlich
- Dämmstandard allgemein nicht mehr zeitgemäß

Wohnung EG West

- teilweise rückgebaute Innenausstattung
- teilweise fehlende Oberbeläge
- Innentüren stark abgenutzt/beschädigt
- Innenausstattung im Grunde komplett erneuerungsbedürftig

Räumlichkeiten EG Ost

- wohnraumähnlich ausgebaute Räume mit laienhafter Ausführung
- teilweise rudimentäre Ausstattung

Wohnung OG

- flächig Rissbildungen bei den Fliesen im Wintergarten
- Bodenbeläge Wohnzimmer/Küche stark abgenutzt und mit Setzungen, stark differierenden Fugen und Kanten
- teilweise fehlende Fußbodenleisten
- Innenausbauten teilweise laienhaft ausgeführt und mit noch offenen Restarbeiten
- Innentüren teilweise stark beschädigt
- Innenausstattung sehr stark verbraucht, teilw. erneuerungsbedürftig

Gebäudetechnik

- Wasserinstallation zumindest teilweise stark korrodiert
- Badausstattungen teilweise veraltet
- Elektroinstallationen teilweise veraltet und nach Anschein laienhaft ausgeführt
- Heizungsinstallation teilweise laienhaft ausgeführt
- energetischer Standard veraltet

Außenanlagen

Bei der Ortsbesichtigung wurden folgender Instandhaltungsschau, Mängel und Schäden mitgeteilt und/oder festgestellt:

- Setzungen im Bereich der Plattenbeläge
- Holzteile der Zaunanlage durchwegs erneuerungsbedürftig

Fazit | Das Wohnhaus ist weitgehend abgenutzt und verbraucht. Die Innenausbauten von 2020/2021 sind teilweise minderwertig ausgeführt und in einigen Bereichen nicht abgeschlossen. Im Grunde ist eine umfangreiche Modernisierung / Renovierung nötig wie auch eine energetische Modernisierung.

Ein nachhaltiger nutz- oder vermietbarer Zustand ist nicht gegeben. Aufgrund der Überausnutzung des Grundstücks mit der vorhandenen Bausubstanz wird in diesem Bewertungsfall die **Vollmodernisierung des Wohnhauses zugrunde gelegt.**

5.2 Flst. 48Überdachte Terrasse

Bei der Ortsbesichtigung wurden folgender Instandhaltungsschau, Mängel und Schäden bzw. Restarbeiten mitgeteilt und/oder festgestellt:

- Dachbelag vermutlich asbesthaltig

6 Beurteilung und Vorgehensweise zur Wertermittlung

6.1 Grundrissgestaltung Wohnhaus

Die Grundrissgestaltung zum Wertermittlungsstichtag resultiert aus mehreren Bauabschnitten.

Die Wohnung im Erdgeschoss West ist nicht abgeschlossen und wird deshalb bezüglich der Wohnqualität eingeschränkt. Ein direkter Zugang zu angeschlossenen Freiflächen (z. B. Terrasse) ist nicht vorhanden und die nördlichen Wohnräume grenzen unmittelbar an die Hirtengasse (Straße).

Der wohnraumähnliche Ausbau im Erdgeschoss Ost ist aus bauordnungsrechtlichen Gründen nicht genehmigungsfähig.

Die Wohnräume im Obergeschoss weisen insgesamt grundsätzlich eine gute Wohnqualität auf, auch wenn die nach und nach immer wieder erweiterte Bausubstanz in der Grundrissgestaltung spürbar und nachvollziehbar ist. Zwischen West- und Ostteil besteht ein dreistufiger Höhengsprung.

Eine barrierefreie Nutzung ist wegen der hausinternen Höhengsprünge und Erschließung ausschließlich über Treppen nicht möglich. In Bezug auf die Größe des Wohnhauses wurde im Bestand eine teils einfache, teils durchschnittlich qualitätsvolle Grundrissgestaltung vorgefunden.

6.2 Besonnung/Belichtung

Die Besonnung und Belichtung im gesamten Haus sind von durchschnittlicher Qualität. Die innenliegenden Flurzonen sind bauartbedingt dunkel.

Die überwiegend geringen Raumhöhen mindern die Belichtungsqualität.

Die Bäder ist aber alle natürlich belichtet und belüftet.

6.3 Bauzustand und Modernisierung

Die Gebäude und baulichen Anlagen weisen sehr hohen Instandhaltungszustand sowie Mängel und Schäden auf; siehe hierzu Ziffer 5.

6.4 Umwelteinflüsse

Übermäßig störende Umwelteinflüsse sind nicht gegeben.

6.5 Energetische Betrachtung

Aus dem Energieausweis lässt sich ein durchgreifend veralteter energetischer Standard entnehmen.

6.6 Drittverwendung

Das Wohnhaus eignet sich vornehmlich für den ursprünglich geplanten Wohnzweck. Eine nachhaltige Drittverwendungsverwendungsfähigkeit ist nach Einschätzung nicht gegeben.

6.7 Allgemeine Wertverhältnisse

Allgemeine Wirtschaftslage

Insbesondere der Wirtschaftsbereich des produzierenden Gewerbes, der in Eichstätt stark vertreten ist, ist durch ansteigende Energiekosten und der allgemein weltweit angespannten mit Schwierigkeiten konfrontiert.

Die Arbeitslosenzahlen im Landkreis und der Region sind jedoch mit die niedrigsten in Bayern. Die allgemeine Wirtschaftslage präsentiert sich zum Wertermittlungsstichtag rezessiv und ist angespannt.

6.8 Marktlage und Marktuntersuchungen

Verhältnisse am Kapitalmarkt

Als Folge der jahrelangen Finanzmarktpolitik und der Corona-Pandemie besteht zum Wertermittlungstichtag eine unsichere Gesamtsituation am Kapitalmarkt. Zum Wertermittlungstichtag liegen aktuelle Bauzinsen mit zehnjähriger Zinsbindung bei rd. 3,5 %.

Wirtschaftliche und demographische Entwicklung

Der Landkreis Eichstätt weist seit Jahrzehnten eine stark positive demographische Entwicklung auf und auch für die nächsten Jahre wird zum Wertermittlungstichtag eine positive wirtschaftliche und demographische Entwicklung prognostiziert.²

Die Einwohnerentwicklung und Dollnstein weist dagegen eine stagnierende Tendenz auf und auch für die nächsten Jahre wird weiterhin eine stagnierende Einwohnerentwicklung erwartet.

Der Immobilienmarkt in Breitenfurt wird durch individuelle Wohnhausgrundstücke dominiert. Die allgemeine Lage am regionalen Immobilienmarkt zum Wertermittlungstichtag weist nach einem Zeitraum von knapp 10 Jahren mit steigenden Immobilienpreisen **seit rund 2½ Jahren sinkende Kaufpreise auf.**

Breitenfurt weist im Landkreisvergleich aufgrund der deutlich ländlichen Lage mit vergleichsweise einfacher Infrastruktur ein im Landkreisvergleich unterdurchschnittliches Immobilienpreisgefüge auf.

Gutachterausschuss Immobilienmarktbericht 2020/2022

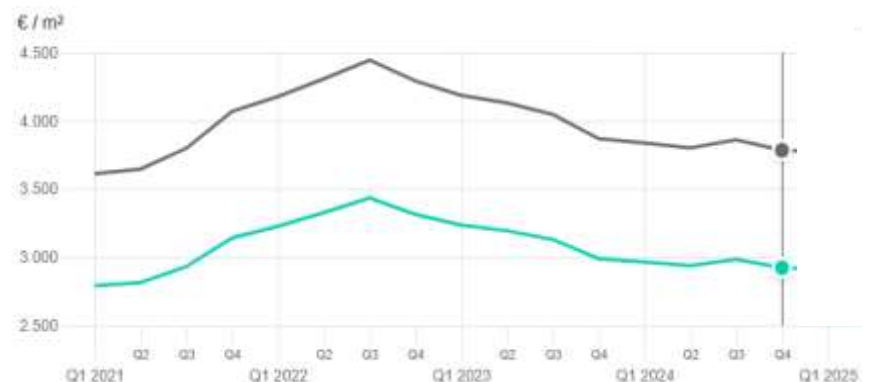
Der Gutachterausschuss dokumentiert in seinem aktuellen Marktbericht eine rückgängige Entwicklung an Vertragszahlen im Landkreis.

Demnach wurden in der Zeit zwischen 2020 und 2022 in Dollnstein insgesamt 10 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke veräußert bei einem Geldumsatz von insgesamt 2,76 Mio €³. Im Landkreis allgemein sind zuletzt rückgängige Fallzahlen festzustellen.

Immoscout24.de

Das Internetportal „immoscout24.de“ weist für Breitenfurt und den Landkreis Eichstätt zum Stand Q4/2024 aus Immobilienanzeigen (= Angebotspreise) folgende Durchschnittswerte (€/m² WF) aus:

Einfamilienhäuser, Breitenfurt	Ø 2.922 €/m ²
Einfamilienhäuser, Ø Landkreis Eichstätt	Ø 3.783 €/m ²



Entwicklung von Angebotspreisen seit 1. Quartal 2021; Quelle: Immoscout24.de

² <http://www.wegweiser-kommune.de>

³ Gutachterausschuss Eichstätt, Immobilienmarktbericht 2020 – 2022, Seite 53

Immowelt.de

Das Internetportal „immowelt.de“ weist auf Grundlage von Immobilienanzeigen (= Angebotspreise) für Breitenfurt zum Stand 07/2025 (zeitlich also etwas nach dem Wertermittlungstichtag) folgende Durchschnittswerte aus:

Häuser, Breitenfurt Ø 2.010 €/m²
Spanne 1.186 €/m² bis 3.412 €/m²

Jahr	Ø Preis pro m²	Veränderung zum Vorjahr
2025	2.010 €	↓ -1,3 %
2024	2.039 €	↑ 2,2 %
2023	2.033 €	↓ -0,8 %
2022	2.054 €	↑ 0,5 %
2021	2.243 €	↑ 8,7 %
2020	2.102 €	↑ 25,1 %
2019	1.752 €	↑ 1,8 %
2018	1.710 €	↑ 8,2 %
2017	1.604 €	-



Entwicklung von Angebotspreisen seit 2017 und Preisgefüge im Ortsgebiet Breitenfurt zum Wertermittlungstichtag; Quelle: Immowelt.de

6.9 Marktgängigkeit

Aufgrund der örtlichen Lage sowie aufgrund der aktuellen Immobilienmarktlage zum Wertermittlungstichtag und der sonstigen Objekteigenschaften wird von einer **mäßigen Marktgängigkeit** bei durchaus **überdurchschnittlich langem Vermarktungszeitraum** ausgegangen.

7 Bauzahlen

7.1 Vorbemerkung

Anlässlich des Ortstermins wurde kein Aufmaß des Gesamtobjektes vorgenommen.

Die folgenden Angaben basieren im Wesentlichen auf den zur Verfügung gestellten Planunterlagen, teilweise auf dem amtlichen Lageplan. Anhand einiger vor Ort genommenen Kontrollmaße wurden die Unterlagen auf Plausibilität hin überprüft und keine wertbeeinflussende Abweichung festgestellt, die zu berücksichtigen ist.

7.2 Brutto-Grundflächen (BGF)

Berechnung nach DIN 277. Die BGF ist die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerkes. Die Berechnung erfolgt grob überschlägig nach den äußeren Maßen eines Bauwerkes unter Abzug nicht nutzbarer Dachflächen und konstruktiv bedingter Hohlräume.

Die Brutto-Grundfläche (BGF) wurde anhand von Planunterlagen ermittelt.

Aufgrund der verschiedenen Baujahre/Bauabschnitte mit unterschiedlichen Geschossausführungen wird eine differenzierte BGF-Ermittlung vorgenommen.

7.2.1 Wohnhaus 1935/1957 – NHK-Typ 1.32

Geschoss (Maße im Ansatz in m)

EG		
8,3*9,25	ca.	76,78 m ²
OG		
8,3*9,25	ca.	76,78 m ²
DG		
8,3*9,25	ca.	76,78 m ²
Summe		230,34 m ²

BGF Wohnhaus Altbaubereich - NHK-Typ 1.32 rd. 230 m²

7.2.2 Wohnhaus 1974 – NHK-Typ 1.32

Geschoss (Maße im Ansatz in m)

EG		
5,9*6,1+5,55*11,16	ca.	97,93 m ²
OG		
(5,9+1,2)*6,1+5,55*8,765	ca.	91,96 m ²
DG		
(5,9+1,2)*6,1+5,55*8,765	ca.	91,96 m ²
Summe		281,85 m ²

BGF Wohnhaus Anbaubereich - NHK-Typ 1.32 rd. 282 m²

8 Flst. 47 - Gesamt- und Restnutzungsdauer

8.1 Gesamtnutzungsdauer

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

Anlage 1 ImmoWertV gibt für Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung unabhängig vom Ausstattungsstandard eine einheitliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren vor. Auch das Modell des Gutachterausschusses⁴ zur Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten geht von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren aus.

Das Garagen- und Werkstattgebäude ist wirtschaftlich untergeordnet zu betrachten und steht aber trotzdem in einer Schicksalsgemeinschaft mit dem Wohnhaus. Aus diesem Grund wird für die Gesamtbebauung eine Gesamtnutzungsdauer zugrunde gelegt.

Ansatz

Für das Wohnhaus sowie für das Garagen- und Werkstattgebäude wird zum Ansatz gebracht eine

Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

8.2 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

8.3 Vorläufiges Fiktives Baujahr

Das Wohnhaus setzt sich aus verschiedenen Bauabschnitten unterschiedlicher Baujahre zusammen. Um diesen Umstand wertrelevant zu berücksichtigen, muss ein fiktives Baujahr ermittelt werden.

Das vorläufige fiktive Baujahr ergibt sich aus dem Verhältnis der Brutto-Grundflächen (BGF) der einzelnen Bauteile in Verbindung mit den einzelnen Baujahren (siehe Ziffer 4). Folgende Berechnung wird vorgenommen.

Altbau EG	BGF = 77 m ²	Baujahr ca. 1935
Altbau OG/DG	BGF = 154 m ²	Baujahr ca. 1957
Anbau KG/EG/DG	BGF = 282 m ²	Baujahr ca. 1974
Gesamt	BGF = 513 m ²	

$$\frac{77 \text{ m}^2 \times 1935 + 154 \text{ m}^2 \times 1957 + 282 \text{ m}^2 \times 1974}{513 \text{ m}^2} = 1963 \text{ fikt. Bj.}$$

⁴ Gutachterausschuss LKR Neuburg-Schrobenhausen, Sachwertfaktoren, Bewertungszeitraum 2019/2020

8.3.1 Modernisierung Wohnhaus / Restnutzungsdauer

vorläufiges fiktives Baujahr (nach Anbau 1974) ca. 1963

Somit ergibt sich vorläufig folgende Daten:

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Wertermittlungsjahr	2025
vorläufiges fiktives Baujahr	1963
vorläufiges fiktives Gebäudealter	62 Jahre
vorläufige fiktive Restnutzungsdauer zum Wertermittlungstichtag	18 Jahre
vorläufige Alterswertminderung (linear)	-78 %

Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen können zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen. Anlage 2 der ImmoWertV beinhaltet ein Modell zur Ableitung der Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen.

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Tatsächliche Maßnahmen von 2020/2021

Die tatsächlichen Maßnahmen aus dem Jahr 2020/2021 **wirken sich nicht spürbar auf die Restnutzungsdauer aus**, da diese

- zu einem Großteil mit minderwertigen Materialien ausgeführt wurden
- die handwerkliche Ausführung zumindest teilweise laienhaft ist
- die neu eingebauten Bauteile mittlerweile bereits wieder stark abgenutzt sind oder beschädigt

Fiktiv angenommene Maßnahmen - Vollmodernisierung

Wie in Ziffer 5 ausgeführt, wird die **Vollmodernisierung** der vorhandenen Bausubstanz unterstellt.

Gemäß **Anlage 4** der Sachwertrichtlinie kann die Restnutzungsdauer bei voll modernisierten Objekten bis zu 90 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer gestreckt werden.

GND 80 Jahre x 90 % (Faktor 0,9) = rd. 72 Jahre RND

Gemäß Ziffer 4.3 der Sachwertrichtlinie ist eine lineare Alterswertminderung anzuwenden. Es ergibt sich folgende Alterswertminderung:

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Wertermittlungsjahr	2025
Fiktives Baujahr nach Modernisierung	2017
modifiziertes Gebäudealter	8 Jahre
modifizierte Restnutzungsdauer (interpoliert)	72 Jahre
modifizierte Alterswertminderung (linear) nach erfolgter Vollmodernisierung	-10 %

9 Wertermittlung

1. Bodenwert

Der Bodenwert wird im direkten oder indirekten Vergleichswertverfahren ermittelt (siehe Beschreibung unten).

Die ImmoWertV beschreibt grundsätzlich drei Wertermittlungsverfahren:

2. Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Das Vergleichswertverfahren wird meist zur Ermittlung des Bodenwerts angewendet. Aus bekannten, gehandelten Preisen von in Größe, Zuschnitt und Lage sowie Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung vergleichbarer Grundstücke, sind die Bodenwerte abzuleiten. Es eignet sich aber regelmäßig auch für Wohnungs- und Teileigentum.

3. Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

Der Wert typischer Renditeobjekte dagegen, wie größere Mehrfamilienhäuser, Büro- und Geschäftshäuser sowie größere Gewerbe- und Industriebetriebe, ist aus dem Ertragswert abzuleiten. Der Gebäudeertragswert wird durch Kapitalisierung des Gebäudeanteils am Jahresreinertrag (nachhaltig erzielbarer Jahresrohertrag abzgl. Bewirtschaftungskosten und Bodenzins) mit dem marktüblichen Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ermittelt.

4. Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Für den Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhäusern ist in der Regel der Sachwert maßgeblich, denn diese Objekte werden vorwiegend zur Eigennutzung gehandelt. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Anmerkung I Anzuwenden ist das, der Nutzung des zu bewertenden Grundstücks und Gebäudes, entsprechende marktübliche Verfahren. Bei Anwendung der Verfahren gilt gemäß § 10 ImmoWertV der Grundsatz der **Modellkonformität**. Dies bedeutet, dass in der Wertermittlung die gleichen Modellansätze zur Anwendung kommen wie bei den für die Wertermittlung erforderlichen Daten.

5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

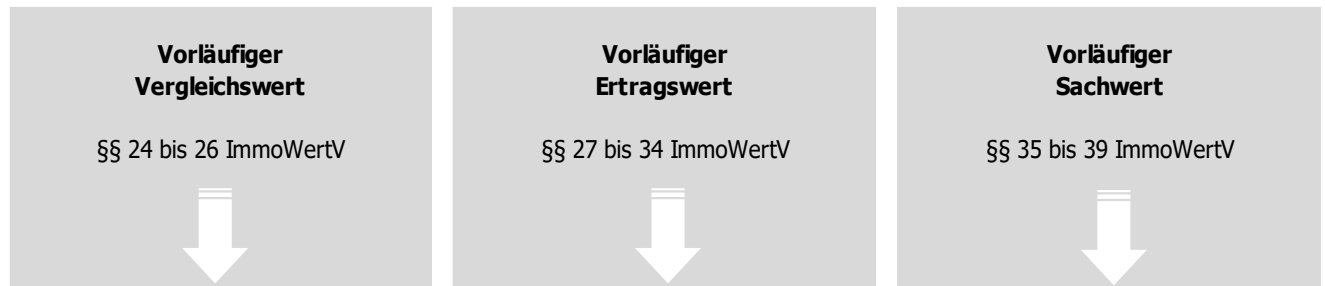
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind welche, die nach Art oder Umfang erheblich vom Grundstücksmarkt oder den Modellansätzen abweichen und Werteeinfluss ausüben. Gemäß § 8 ImmoWertV werden nicht abschließend genannt:

- besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel und Bauschäden
- Liquidationsobjekte, soweit die Freilegung sofort möglich ist (siehe auch § 8 Abs. 3 ImmoWertV)
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätze
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.



9.1 Schema Wertermittlung nach ImmoWertV



Marktanpassung zur Berücksichtigung der Lage auf den Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

soweit noch nicht berücksichtigt (z. B. mit dem Liegenschaftszinssatz / Sachwertfaktor gem. § 21 ImmoWertV)



Nachrangige Berücksichtigung objektspezifischer (Grundstücks-)merkmale (nicht abschließende Aufzählung)

- besondere Ertragsverhältnisse
- Instandhaltungssatz, Mängel und Schäden
- Liquidationsfälle, soweit die Freilegung sofort möglich ist (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)
- Bodenverunreinigungen / Bodenschätze
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

soweit noch nicht berücksichtigt beim marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)



bei Anwendung mehrerer Wertermittlungsverfahren

Würdigung der Aussagekraft der einzelnen Verfahren und deren Ergebnisse (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)



10 Bodenwert

10.1 Vorbemerkung

Nach §§ 40 bis 45 der ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Es wird dabei auf §§ 24 bis 26 ImmoWertV (Vergleichswertverfahren) verwiesen. Hierbei bietet sich neben dem unmittelbaren Preisvergleich durch bekannte Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken der mittelbare Preisvergleich durch geeignete Bodenrichtwerte an.

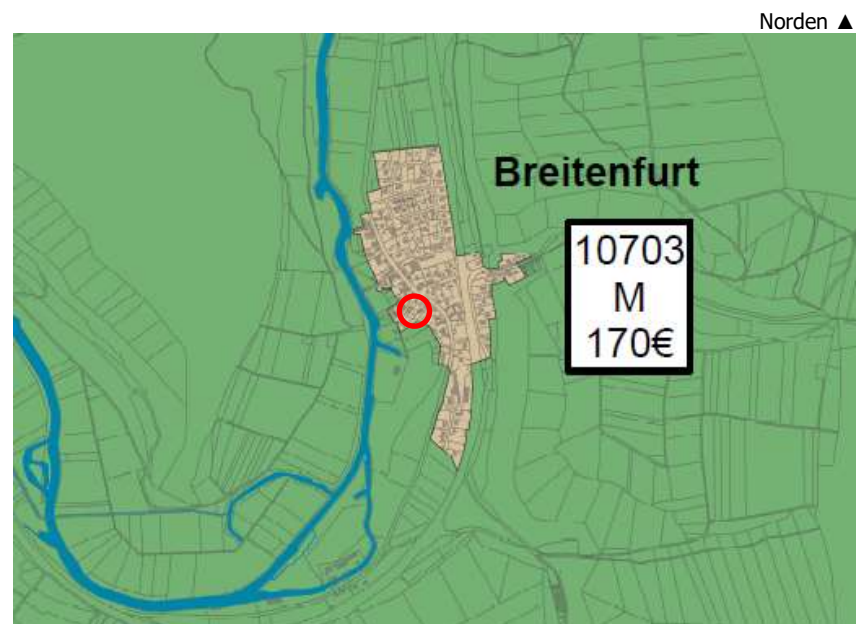
Gemäß § 25 ImmoWertV sind Bodenrichtwerte zum Vergleich geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen und die Verkäufe in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag erfolgten.

10.2 Vergleichswerte

Der Gutachterausschuss konnte auf Anfrage **keine geeignete Vergleichskauffälle** von 2024/2025 zur Verfügung stellen.

10.3 Bodenrichtwert

Neben dem direkten Vergleichswertverfahren kann der Bodenwert auch, wie bereits unter Ziffer 10.1 beschrieben, indirekt durch Bodenrichtwerte ermittelt werden. Der Gutachterausschuss hat zum **Stichtag 01.01.2024** Bodenrichtwerte veröffentlicht, die zum Wertermittlungstichtag gültig sind.



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Wertermittlungstichtag 01.01.2024 für die Bodenrichtwertzone 10703 in Breitenfurt mit ungefähre Lagekennzeichnung des Bewertungsgrundstücks (roter Kreis).

Pauschaler Ansatz des Bodenrichtwerts zum 01.01.2024 für **gemischte Baufläche** im **Bodenrichtwertgebiet 10703 der Gemarkung Breitenfurt**, erschließungsbeitragsfrei (ebf):

Bodenrichtwert 170 €/m²

10.3.1 Wertanteil Erschließung

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert **beinhaltet bereits den Wertanteil für die Erschließung.**

10.3.2 Anpassung konjunkturelle Weiterentwicklung

Der Bodenrichtwert ist zum Wertermittlungsstichtag etwa rd. 1,5 Jahre alt. Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses ist im Bereich Dollnstein-Breitenfurt seit 01.01.2024 abweichend zur allgemeinen Entwicklung im Landkreis kein Rückgang der Bodenpreise festzustellen.

Vielmehr weisen die Verkaufspreise (es liegen nur wenige Preise für Dollnstein vor) eine im Vergleich zum Bodenrichtwert leicht steigende Preisentwicklung auf, wahrscheinlich aufgrund des ohnehin relativ geringen Bodenwertniveaus. Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss und nach Abwägung erfolgt

eine Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung in Höhe von +5 %.

10.4 Flst. 47 - Wertrelevante Abweichungen

Anpassung Lage

Das Bewertungsgrundstück weist im Vergleich zum lagetypischen Grundstück der Bodenrichtwertzone negativ abweichende Lagemerkmale auf. Es liegt im Bereich einer Hochwassergefahrenfläche HQ100. In Breitenfurt liegen dort nur die vornehmlich westlich gelegenen Grundstücke an der Altmühl.

Im Vergleich zum durchschnittlichen Grundstück der Bodenwertzone wird nach Abwägung vorgenommen eine

Anpassung für die Lage in einer Hochwassergefahrenfläche von -10 %.

Anpassung Größe/Zuschnitt/sonstige Eigenschaften

Das Bewertungsgrundstück hat eine Grundstücksgröße von nur 250 m² und ist damit deutlich kleiner, als das durchschnittliche Grundstück der Bodenrichtwertzone. Die durchschnittliche Grundstücksgröße im Bodenrichtwertgebiet liegt bei etwa 500 m².

Erfahrungsgemäß ist der Bodenwertansatz in €/m² eines Baugrundstücks umso größer, je kleiner das Baugrundstück ist.⁵ In der Fachliteratur werden hierzu folgende Umrechnungskoeffizienten empfohlen⁶:

Grundstücksgröße Flst. 47	250 m ²	1,21
Durchschnittsgröße BRW-Gebiet	500 m ²	1,00

Setzt man die Umrechnungskoeffizienten ins gegenseitige Verhältnis, ergibt sich zunächst eine Bodenwertumrechnung von + 21 %.

Zugleich ist die Bebaubarkeit des Grundstücks aufgrund der geringen Ausdehnung signifikant eingeschränkt. Im unbebauten Zustand wäre eine Bebauung, wie tatsächlich vorhanden, nicht mehr möglich.

Unter Heranziehung der o. g. Empfehlungen für die Umrechnung von Grundstücksgrößen und der gegebenen Beeinträchtigungen durch die geringe Grundstücksgröße wird nach Abwägung vorgenommen eine

Anpassung für Größe/Zuschnitt/sonstige Eigenschaften von +10 %.

⁵ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2024, Seite 1466 ff.

⁶ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2024, Seite 1476

10.4.1 Flst. 47 - Anpassung Bodenrichtwert

Bodenrichtwert zum 01.01.2024		=	170,00 €/m ²
Anpassung Bodenwertentwicklung	5,00%	=	8,50 €/m ²
Zwischenwert			178,50 €/m ²
Werteinfluss Hochwassergefahrenlage	-10,00%	=	-17,85 €/m ²
Werteinfluss Größe/Zuschnitt /Sonstiges	10,00%	=	17,85 €/m ²
angepasster Bodenrichtwert			178,50 €/m ²

Angepasster Bodenrichtwert rd. 179 €/m²

10.4.2 Ableitung Bodenwert Flst. 47

Flst. 47 250 m² x 179 €/m² = 44.750 €

Bodenwert rd. 45.000 €

10.5 Flst. 48 – Arrondierungsfläche

Das Flst. 48 liegt nicht direkt an einer öffentlichen Erschließungsfläche und ist für eine eigenständige Bebauung auch zu klein. Aufgrund dessen stellt das Flst. 48 eine Arrondierungsfläche für benachbarte Grundstücke dar.

Arrondierungsfläche sind nicht selbständig bebaubare Grundstücke, welche aber für benachbarte Grundstücke einen Wert darstellen können, wenn z. B. durch eine Grundstücksverschmelzung die Nutzbarkeit der Nachbargrundstücke gesteigert werden kann. Es handelt sich in diesem Sinne um „Ergänzungsflächen“.

Laut Angaben der Fachliteratur⁷ werden für Arrondierungsflächen, die die Bebaubarkeit des übernehmenden Flurstücks erweitern, Preise gezahlt, die sich durchschnittlich in einer Größenordnung von durchschnittlich 85 % (Spanne 55 bis 115 % bzw. 75 % bis 125 %) des Bodenrichtwerts bewegen, abhängig davon, wie gewichtig der Erwerb für den Eigentümer des benachbarten Grundstücks ist.

Im vorliegenden Bewertungsfall kommen vor allem drei Flurstücke zur Arrondierung bzw. zur Erweiterung der Nutzbarkeit in Frage:

1. Flst. 47 (nordwestlich)
Das Flst. 47 ist sehr klein und fast vollständig überbaut; im Süden überbaut das Grundstück auch das Flst. 48. Die Arrondierung mit dem Bewertungsgrundstück führt nach Einschätzung zu einer signifikanten Verbesserung Nutzbarkeit und Qualität im Zusammenhang mit der Grundstücksbebauung auf Flst. 47.
2. Flst. 45, 50, 46/5
Die Flurstücke sind für sich genommen ausreichend groß und könnten jeweils auch ohne dem Flst. 48 gut bebaut werden.

Den größten Nutzen zur Arrondierung hat das Flst. 47. Eine genaue Berechnung oder Ermittlung des Wertansatzes ist nicht möglich. Nach Abwägung erfolgt ein

Wertansatz von 95 % (-5 %) des zeitlich angepassten Bodenrichtwerts.

⁷ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020, Seite 1519 ff.

10.5.1 Flst. 48 - Anpassung Bodenrichtwert

Bodenrichtwert zum 01.01.2024		=	170,00 €/m ²
Anpassung Bodenwertentwicklung	5,00%	=	8,50 €/m ²
Zwischenwert			178,50 €/m ²
Anpassung als Arrondierungsfläche	-5,00%	=	-8,93 €/m ²
angepasster Bodenrichtwert			169,58 €/m ²

Angepasster Bodenrichtwert rd. 170 €/m²

10.5.2 Wertrelevante bauliche Anlagen Flst. 48

Im westlichen Eckbereich befindet sich eine überdachte Terrasse (Beschrieb siehe Ziffer 4.7).

Die überdachte Terrasse präsentiert sich um Wertermittlungsstichtag in einem betagten Zustand mit begrenzter Restnutzungsdauer.

10.5.3 Bes- objektspez. Grundstücksmerkmale - Überbau

Das Bewertungsgrundstück ist von Flst. 47 mit einem aufgeständerten Wintergarten und einer Außentreppe überbaut mit einer Fläche von ca. 2,50 m x 6,70 m (rd. 17 m²).

Es handelt sich um einen erlaubten Überbau, da Flst. 47 und 48 dieselbe Eigentümerschaft haben. Eine Überbaurente wird nicht gezahlt.

Werteinfluss

Der Werteinfluss eines Überbaus ist auch abhängig von der damit verbundenen Nutzungseinschränkung für das überbaute Grundstück. Die Nutzungseinschränkung für das Flst. 48 ist vergleichsweise gering, da eine eigenständige Bebauung vor allem aufgrund der fehlenden eigenen Erschließung nicht möglich ist.

Insbesondere unter Berücksichtigung der vergleichsweise geringen Einschränkungen wird in diesem Bewertungsfall nach Abwägung zum Ansatz gebracht ein pauschaler

Werteinfluss Überbau von rd. -5 %

des unbelasteten Bodenwerts.

10.6 Ableitung Bodenwert Flst. 48

Flst. 48	251 m ² x 170 €/m ²	=	42.670 €
Werteinfluss Überbau von Flst. 47	-5,00%	=	-2.134 €
Bodenwert inkl. bes. objektspez. Grundstücksmerkmale			40.537 €

Bodenwert rd. 41.000 €

11 Vergleichswertverfahren bebaute Grundstücke

11.1 Vorbemerkungen

Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24 bis 26 ImmoWertV geregelt und das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter, aber auch bebauter Grundstücke.

Daneben ist die Anwendung des Vergleichswertverfahrens auch grundsätzlich auf die Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Grundstücke, und gerade auf Eigentumswohnungen, ausgelegt. Den sichersten Anhalt für die Ermittlung des gemeinen Wertes bieten die für die Wohnung in letzter Zeit gezahlten Vergleichspreise. Es ist nicht nur das einfachste, sondern auch das zuverlässigste Verfahren, wenn genug Vergleichspreise vorliegen.

Dabei werden vergleichbare Eigentumswohnungen im direkten Vergleich (gleiche Größe, Lage, Ausstattung, Beschaffenheit, usw.), wie auch im indirekten Vergleich (bei Abweichungen der o. g. Faktoren) herangezogen. Aufgrund der fehlenden Vergleichbarkeit mit anderen Objekten ist die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens nicht möglich**.

11.2 Vergleichsfaktoren des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss hat in seinem aktuellen Immobilienmarktbericht Vergleichsfaktoren (Gebädefaktoren) veröffentlicht⁸.

Die Vergleichsfaktoren (Mittelwerte) wurden für den gesamten Landkreis ermittelt und beziehen sich auf insgesamt 119 Fallzahlen von 2022 und 2023 mit einem Bodenrichtwert von durchschnittlich 397 €/m², Baujahren zwischen 1950 bis 2020 (Mittelwert Baujahr 1984), einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 485 m² und einer durchschnittlichen Wohnfläche von rd. 166 m².

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind nicht berücksichtigt. Anpassungen des Vergleichsfaktors können bei abweichendem Bodenrichtwert, Baujahr oder Wohnfläche vorgenommen werden.

Modellbeschreibung

Modell zur Berechnung der Vergleichsfaktoren für EFH, ZFH, DHH, REH, RMH	
Rechtliche Grundlagen	ImmoWertV/21, §§ 20, 24 - 26
Untersuchungszeitraum	01.01.2022 – 31.12.2023 (Stichtag: 31.12.2023)
Bezugsgröße	€/m ² Wohnfläche
Datengrundlage	Objekte ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Sondernutzungsrechte, etc.
Grundstücksfläche	200 – 1.200 m ²
Gebäudetyp	2 Kategorien – EFH/ZFH freistehend und DHH/REH/RMH
Nutzung	Wohnnutzung
Bauweise	Massiv- und Fertighäuser
Ausstattung	Mittel (Standardstufen 2 – 4)
Baujahr	1950 – 2023
Zustand/Modernisierung	Nicht berücksichtigt
Bodenrichtwert	jeweils zum vorangegangenen Stichtag; hier: 01.01.2022
Garagen/Stellplätze	Standardmäßig im Kaufpreis enthalten

⁸ Gutachterausschuss Eichstätt, Vergleichsfaktoren – Berichtszeitraum 2022-2023, Seite 11 ff.

Ableitung des Vergleichsfaktors

Gemäß der veröffentlichten Regressionsgleichung des Gutachterausschuss Eichstätt ergibt sich der Vergleichsfaktor (y) für Ein- und Zweifamilienhäuser aus folgender Funktion:

$$y = -19343,07859 + 2,767691838 \cdot x_1 - 12,36461271 \cdot x_2 + 31,3659413 \cdot x_3 - 0,869520921 \cdot x_4 + 0,990547797 \cdot x_5$$

wobei

- y = Vergleichswert in €/m²
- x₁ = Bodenrichtwert in €/m²
- x₂ = Wohnfläche in m²
- x₃ = Baujahr
- x₄ = Verkaufsdatum
- x₅ = Grundstücksfläche

Das Bewertungsgrundstück weist folgende Eigenschaften auf:

- Bodenrichtwert (ohne Anpassung vom 01.01.2022)	170 €/m ²
- fiktives Baujahr (BJ)	2017
- Wohnfläche (Wfl.) + Nutzungsfl. (NUF) Werkst.	180 m ²
- Verkaufsdatum (letztmögliches Datum 31.12.2023)	31.12.2023
- Grundstücksfläche	250 m ²

Vergleichsfaktor y =

Objektdaten		Faktoren	
			-19343,07859
x1 = Bodenrichtwert in €/m ²	170 €/m ²	x	2,767691838
x2 = Wohnfläche in m ²	180 m ²	x	-12,36461271
x3 = fiktives Baujahr	2017	x	31,3659413
x4 = Verkaufsdatum	31.12.2023	x	-0,869520921
x5 = Grundstücksfläche	250 m ²	x	0,990547797

Vergleichsfaktor y = 3.033 €/m²

11.3 Zusätzliche Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse

Eine (zusätzliche) Marktanpassung in Sinne von § 7 Abs. 2 ist nicht mehr vorzunehmen, da bereits im Verfahren marktübliche Ansätze Anwendung gefunden haben und die allgemeinen Wertverhältnisse berücksichtigt sind.

Wie aus Ziffer 6.7 hervorgeht, weist die Preisentwicklung seit Ende 31.12.2023 eine in etwa gleichbleibende Tendenz auf.

Anpassungsfaktor allgem. Wertverhältnisse 1,0 (± 0,00)

11.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

11.4.1 Werteinfluss Vollmodernisierung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Es werden keine möglichen Entschädigungszahlungen oder Zuschüsse bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Wie bereits unter Ziffer 5 näher erläutert, weist die Bebauung Instandhaltungsstau sowie Mängel und Schäden auf.

Bei der Berücksichtigung der Wertminderung durch Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden muss berücksichtigt werden, inwieweit Maßnahmen zur Behebung, insbesondere im Hinblick auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes, wirtschaftlich sinnvoll erscheinen. Die Wertminderung des Instandhaltungsstaus entspricht in der Regel nicht den Kosten zur Behebung des Instandhaltungsstaus; diese sind zumeist höher.

Nicht disponible Maßnahmen zur Beseitigung von Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden haben eine höhere Wertminderung zur Folge als disponible Maßnahmen (z. B. Modernisierung der Innenausstattung im Haus). Gemäß Empfehlungen der Fachliteratur werden die Kosten hierfür mit der gleichen Alterswertminderung belegt, wie die baulichen Anlagen.

Wohnhaus - Vollmodernisierung

Aufgrund des vorgefundenen Zustands und der energetischen Überalterung der Bausubstanz wird eine **Vollmodernisierung / Sanierung** unterstellt.

Für die Ermittlung der Sanierungskosten wird auf Angaben der Fachliteratur zurückgegriffen, namentlich dem Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern BKI. Die Fachveröffentlichung BKI Baukosten Gebäude 2022 Altbau beinhaltet für Modernisierungen vergleichbarer Gebäudetypen (Modernisierung von Ein- und Zweifamilienhäusern nach 1945) folgende Kostenkennwerte (Kostengruppen 300+400 nach DIN 276 inkl. MwSt.)⁹:

Modernisierung/Vollsanierung	750 €/m ² Brutto-Grundfläche (BGF)
Modernisierung/Vollsanierung	1.575 €/m ² Wohnfläche (WF)

Bei der Ermittlung der Sanierungskosten wird der Mittelwert der o. g. Kostenansätze zur Anwendung gebracht.

Die Kostenkennwerte gliedern sich weiter auf in KG 300 und KG 400. Diese Kostenkennwerte beziehen sich auf eine komplette Modernisierung. Im vorliegenden Fall ist aber keine komplette Modernisierung notwendig.

Eine Auswertung der Kostengruppen bis zur 2. Ebene der DIN 276 auf Grundlage der Fachliteratur ergibt für das vorliegende Objekt, dass **rd. 95 % der o. g. Kosten zum Ansatz kommen, da aufgrund der gegebenen Bausubstanz und dem infrage kommenden Grundstücksteilmarkt von einer Modernisierung mit vergleichsweise kostengünstigen Materialien ausgegangen wird.**

⁹ BKI Baukosten Gebäude 2022- Altbau, Seite 324 ff.

Die Kostenkennwerte gelten zum 2. Quartal 2022 und müssen auf den Stand des Wertermittlungstichtags umgerechnet werden:

Baupreisindex 2. Quartal 2022	115,9
Baupreisindex 4. Quartal 2024	130,8

Die o. g. Baukosten sind bundesweit ausgewiesen. Für Eichstätt ist ein gesonderter Regionalfaktor anzuwenden:

Regionalfaktor BKI für das Bundesgebiet	1,000
Regionalfaktor BKI für Eichstätt	1,052

Baunebenkosten/Außenanlagen und Unwägbarkeiten

Die Baunebenkosten (KG 700 nach DIN 276) sowie Kosten im Bereich der Außenanlagen und Unwägbarkeiten sind mit zu berücksichtigen. Der BKI hat hierzu keine Werte veröffentlicht.

Andere Quellen der Fachliteratur¹⁰ weisen für Baunebenkosten (KG 700 nach DIN 276) bei Umbauten und Sanierungen einen Anteil von rd. 20 % aus, soweit keine besonderen Erschwernisse vorliegen.

Im vorliegenden Fall werden 10 % zum Ansatz gebracht, da voraussichtlich keine Planungskosten anfallen werden. Die Kosten für die Außenanlagen (KG 500 nach DIN 276) und auch Unwägbarkeiten in gewissem Umfang sind mitberücksichtigt.

Werteinfluss Vollmodernisierung

Einheit	angegebener Kostenkennwert		Zwischensummen	Summen
BGF	513 m ²	750 €/m ²	=	384.750 €
NUF/WF	180 m ²	1.575 €/m ²	=	283.500 €
Mittelwert				334.125 €
Angeetzten Maßnahmen / Qualität				
	rd.	95%		317.419 €
/ Baukostenindex 2. Quartal 2022				115,9
x Baukostenindex 4. Quartal 2024				130,8
Sanierungskosten (4. Quartal 2024 und Bundesweit)				358.226 €
/ Regionalfaktor				1,000
x Faktor Eichstätt				1,052
Sanierungskosten (4. Quartal 2024 und Regional)				376.854 €
zzgl. Baukosten im Bereich Wintergarten				15.000 €
Summe Baukosten ohne Baunebenkosten				391.854 €
Baunebenkosten (BNK)				10,0%
Kosten Vollsanierung				431.039 €
Werteinfluss / Sanierungskosten rd.				430.000 €

¹⁰ Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2018 – Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung, Seite 32 und 33

11.5 Rechte und Belastungen

Der Werteinfluss wertrelevanter Rechte und Belastungen wird im Rahmen der Wertermittlung nicht ermittelt.

Für die einzelnen Werteinflüsse der Rechte und Belastungen, soweit vorhanden, **werden durch das Gericht gesondert Ersatzwerte festgestellt.**

11.6 Wertableitung Vergleichswert

Vergleichswertberechnung

WFL (m ²) * VW-Ansatz (€/m ²)	180 m ²	x	3.033 €/m ²	=	545.940 €
Berücksichtigung Wintergarten			pauschal	=	35.000 €
Summe					580.940 €

Zusätzl. Anpassung an allg. Wertverhältnisse

Faktor allgemeine Wertverhältnisse	Faktor 1,00		580.940 €
Vergleichswert ohne Berücksichtigung von besonderen objektspez. Grundstücksmerkmalen			580.940 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vollmodernisierung Wohnhaus		=	-430.000 €
Vergleichswert ohne Berücksichtigung von Rechten und Belastungen			150.940 €

Rechte und Belastungen Abt. II des Grundbuchs

Kein Werteinfluss gegeben			0 €
Vergleichswert			150.940 €
Rundungsbetrag	(0,04 %)		60 €
Vergleichswert		rd.	151.000 €

(entspricht einem Wert von rd. 839 € /m² Wohnfläche)

Das Vergleichswertverfahren auf Basis von Gebäudewertfaktoren von 2022 und 2023 weist eine **eingeschränkte Aussagekraft** auf, da dieser nicht die individuellen Objekteigenschaften berücksichtigen kann.

12 Ertragswertverfahren

12.1 Vorbemerkungen

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV geregelt. Das Ertragswertverfahren wird nur für das Flst. 47 zur Anwendung gebracht.

Beim Ertragswertverfahren wird gemäß ImmoWertV der Reinertrag (Rohertrag abzgl. Bewirtschaftungskosten) des Grundstückes über die restliche Nutzungsdauer des Gebäudes kapitalisiert und der abgezinste Bodenwert hinzugerechnet. Bei der Einschätzung dieser Erträge ist insbesondere auf die nachhaltige Erzielbarkeit abzustellen.

Bei der Wertermittlung wird das Ertragswertverfahren als ergänzendes, plausibilisierendes Verfahren zu Sachwertverfahren zur Anwendung gebracht. Als klassischen Einfamilien Doppelhaus ergibt sich der Verkehrswert (Marktwert) vorrangig aus Sicht der Eigennutzer. Etwaige kapitalanlegende Kaufinteressenten werden mit den Eigennutzern daher in einen Bieterwettstreit treten müssen.

12.2 Allgemeines Ertragswertverfahren

Für die Ermittlung des Ertragswertes sind der Bodenwert und der Gebäudeertragswert grundsätzlich getrennt zu berechnen, da das Grundstück auch nach Abbruch des Gebäudes weiter nutzbar ist. Die ImmoWertV gibt drei mögliche Varianten zur Ertragswertermittlung vor. Der „Regelfall“ wird durch das „Allgemeine Ertragswertverfahren“ abgebildet.

Gemäß § 28 ImmoWertV wird im allgemeinen Ertragswertverfahren der vorläufige Ertragswert ermittelt, durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen)

und

2. dem Bodenwert. Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Die Kapitalisierung erfolgt mit Hilfe des Barwertfaktors gem. § 34 ImmoWertV in Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer.

12.3 Rohertrag

Um den Rohertrag zu ermitteln, sind die tatsächlichen Mieteinnahmen auf ihre marktübliche Erzielbarkeit hin zu überprüfen.

12.3.1 Mietsituation Wertermittlungsstichtag

Das Wohnhaus ist zum Wertermittlungsstichtag **komplett eigengenutzt**.

12.3.2 Mietspiegel für Wohnhäuser – Ingolstadt

Für Dollnstein und Breitenfurt gibt es **keinen Mietspiegel**.

12.3.3 Marktberichte und Marktrecherchen Wohnhäuser

IVD - Wohnungsmieten

Der IVD enthält aktuell keine Auswertungen für Breitenfurt und auch nicht für umliegende Gemeinden und Städte (z. B. Eichstätt).

Internetportale

In den einschlägigen Internetportalen werden zum Wertermittlungsstichtag **folgende marktüblichen Nettokaltmieten ausgewiesen**.

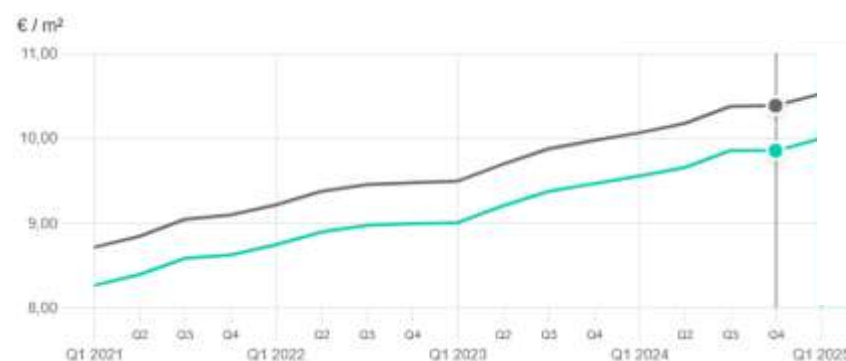
Immoscout24.de (Q4/2024)

Häuser in Breitenfurt allgemein

Ø 9,85 €/m²

Häuser in Breitenfurt allgemein

Ø 10,38 €/m²



Immowelt.de (2024)

keine Daten für Breitenfurt vorliegend

12.3.4 Marktüblicher Mietansätze

Bei der Bemessung der marktüblichen Mietansätze wird auf sachverständige Erfahrungswerte, auf Umfragen bei ortsansässigen Maklerunternehmen, Fachveröffentlichungen sowie auf Mietangebote in Zeitung und Internet zurückgegriffen.

Bei individuellen Wohnhäusern sind viele Faktoren für die Höhe der Miete ausschlaggebend. Mietentscheidend sind unter anderem die Lage des Hauses, das Vorhandensein und die Größe der Garage, die Ausstattung und deren Zustand, der energetische Zustand, die Gartenfläche und Ausrichtung, die Aufteilung des Hauses und die zusätzliche Nutzfläche.

Insbesondere unter Abwägung von

- Lage (mittlere Wohnlage in Breitenfurt)
- Art/Größen (ZFH mit ca. 51/129 m² WF zzgl. NUF, keine Garage)
- Ausstattung (Wohnhaus überw. einfach/durchschnittlich)
- Beschaffenheit (angesetzter Zustand renoviert)
- Energiestandard (nach Modernisierung zeitgemäß)

kommt folgende marktüblich erzielbarer Rohertrag zum Ansatz:

Nr.	Lage/Einheit	Nutzung	Fläche Wohnen	Mietansatz mtl.	marktüb. monatl. Ertrag
1	Wohnung EG	Einliegerwohnung	51 m ²	10,00 €/m ²	510 €
2	Wohnung OG	Hauptwohnung	129 m ²	11,50 €/m ²	1.484 €
Zwischensumme / Durchschnitt			180 m ²		1.994 €
Gesamtertrag (JRoE) p. a.					23.928 €

12.4 Bewirtschaftungskosten

12.4.1 Betriebskosten

Bezüglich der Betriebskosten ist davon auszugehen, dass diese durch die Vorauszahlungen der Mieter gedeckt sind und komplett auf die Mieter umgelegt werden können.

12.4.2 Verwaltungskosten

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit (§ 32, Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV).

Wohnflächen

Anlage 3 ImmoWertV nennt für das Jahr des Wertermittlungsstichtags folgende Ansätze:

je Wohnung bzw. je Wohngeb. bei EFH/ZFH	359 € p.a.
je Eigentumswohnung	429 € p.a.
je Garage oder ähnlichen Einstellplatz	47 € p.a.

Gewählte Ansätze

In Anlehnung an die Vorgaben der ImmoWertV werden pauschal in Ansatz gebracht für

Wohnhaus 359 € p. a. x 2 Wohnungen

12.4.3 Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten (§ 32, Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV).

Wohnflächen

Anlage 3 der ImmoWertV empfiehlt für den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtags einen pauschalen Ansatz von 14,00 €/m² p.a.

Gewerblich genutzte Flächen

Anlage 3 ImmoWertV empfiehlt bei gewerblicher Nutzung:

- 100 % Ansatz der Wohnung bei vergleichbarer Nutzung (z. B. Büro)
- 50 % Ansatz der Wohnung bei einfacher Nutzung (z. B. SB-Verbrauchermärkte)
- 30 % Ansatz der Wohnung bei sehr einfacher Nutzung (z. B. Lager)

Garagen- oder Einstellplatz

Anlage 3 der ImmoWertV empfiehlt einen Ansatz von 106 € pro Stellplatz p.a.

Ansätze

Das Wohnhaus weist keine Auffälligkeiten auf. Es werden in Ansatz gebracht

14,00 €/m² Wohnfläche p. a.

12.4.4 Mietausfallwagnis

Gemäß § 32, Abs. 2 Satz 4 ImmoWertV umfasst das Mietausfallwagnis.

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Wohnflächen/gewerblich genutzte Flächen

Gemäß Anlage 3 ImmoWertV können als Mietausfallwagnis angesetzt werden:

für wohngenutzte Objekte	2 % des Rohertrags
für gewerblich genutzte Objekte	4 % des Rohertrags

Ansatz

Es handelt sich um eine reine Wohnnutzung. Als Mietausfallwagnis werden angesetzt

2 % des Rohertrages.

12.5 Liegenschaftszinssatz (LZ)

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Beim Ertragswertverfahren wird die Konstanz der Erträge und Bewirtschaftungskosten unterstellt, weil sichere Aussagen über die weitere Preisentwicklung nicht möglich sind. Faktoren wie Geldentwertung, Wirtschaftswachstum, Strukturwandel etc. werden deshalb in einem aus Vergleichspreisen abgeleiteten Liegenschaftszins berücksichtigt.

Liegenschaftszinssatzempfehlungen Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss hat keine Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Literatur - Wohnhaus

In der Literatur¹¹ werden folgende Liegenschaftszinssatzspannen empfohlen:

Zweifamilienhäuser	2,0 bis 3,5 %
Dreifamilienhäuser	2,5 bis 4,0 %
gemischte Grundstücke	4,0 bis 4,5 %

Der IVD¹² empfiehlt allgemein folgende Liegenschaftszinssatzspannen:

Freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus	1,5 bis 4,5 %
-------------------------------------	---------------

¹¹ Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Seite 1674 ff.

¹² "Empfehlungen für Liegenschaftszinssätze" "Fachreferat Sachverständige" im Immobilienverband Deutschland e. V. (IVD) vom 01.01.2025

Im bundesdeutschen Vergleich liegen die regionalen Liegenschaftszinssätze regelmäßig am unteren Ende, teils auch unterhalb der angegebenen Spannen.

Ansatz

Insbesondere unter Würdigung

- der Lage des Bewertungsgrundstücks (einfach/mittel)
- der Lage am örtlichen Grundstücksmarkt (rezessiv)
- des Objektzustands (mäßig)
- der Nachhaltigkeit der angenommenen Mieten (mittel)
- der Grundriss / Ausstattung (mittel)
- der langen (fiktiven) Restnutzungsdauer (LZ erhöhend)

ergibt sich nach Abwägung ein

Liegenschaftszinssatz von 3,0 %.

12.6 Zusätzliche Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse

Eine (zusätzliche) Marktanpassung in Sinne von § 7 Abs. 2 ist nicht mehr vorzunehmen, da bereits im Verfahren marktübliche Ansätze Anwendung gefunden haben und die allgemeinen Wertverhältnisse berücksichtigt sind.

12.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Es werden keine möglichen Entschädigungszahlungen oder Zuschüsse bei der Wertermittlung berücksichtigt.

12.7.1 Werteinfluss Vollmodernisierung

In Ziffer 11.4.1 wurde für eine fiktiv angenommene Vollmodernisierung ermittelt ein

Werteinfluss von -430.000 €.

12.8 Rechte und Belastungen Abt. II im Grundbuch

Der Werteinfluss wertrelevanter Rechte und Belastungen wird im Rahmen der Wertermittlung nicht ermittelt.

Für die einzelnen Werteeinflüsse der Rechte und Belastungen, soweit vorhanden, **werden durch das Gericht gesondert Ersatzwerte festgestellt.**

12.9 Wertableitung im Ertragswertverfahren

Ertragsansätze

Jahresrohertrag (JRoE) rd. 23.928 €

Kostenansätze

verbleibende Betriebskosten	keine				-
Verwaltungskosten	2 Whg.	x	359,00 €/Whg.	=	718 €
Mietausfallwagnis	2,00 %	von	23.928 € (JRoE)	=	479 €
Instandhaltungskosten Wohnhaus	180 m²	x	14,00 €/m²	=	2.520 €

Bewirtschaftungsk. insges. rd. 15,53 % von 23.928 € (JRoE) **3.717 €**

Objektspezifische und wirtschaftliche Ansätze

Liegenschaftszinssatz (LGZ)	3,00 %
Restnutzungsdauer (RND)	72 Jahre

Barwertfaktor nach ImmoWertV 29,37

Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag (JRoE)	23.928 €
abzgl. nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	-3.717 €

Jahresreinertrag (JReE) 20.211 €

abzgl. Anteil Bodenwert am Reinertrag	-3,00 %	von	45.000 €	=	-1.350 €
Anteil des Gebäudes am Reinertrag					18.861 €
Gebäudeertragswert	18.861 €	x	29,37	=	553.948 €
zuzüglich Bodenwert					45.000 €
vorläufiger Ertragswert					598.948 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Werteinfluss Vollmodernisierung	-430.000 €
Ertragswert ohne Berücksichtigung von Rechten und Belastungen	168.948 €

Rechte und Belastungen in Abt. II des Grundbuchs

bleibt ohne Berücksichtigung	0 €
Ertragswert	168.948 €
Rundungsbetrag	-(0,03 %) 52 €

Ertragswert rd. 169.000 €

13 Sachwertverfahren

13.1 Vorbemerkung

Das Bewertungsverfahren ist in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV geregelt.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und
3. dem Bodenwert.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das **Sachwertverfahren** ist für die der Wertermittlung dieses Grundstücks grundsätzlich **das vorrangig wertbestimmende Verfahren**, da Ein- und Zweifamilienhäuser in der Regel von den Eigentümern bewohnt werden.

13.2 Preisbasis Normalherstellungskosten (NHK 2010)

Als Normalherstellungskosten werden die üblichen Herstellungskosten, die nach Erfahrungssätzen geschätzt werden, je Flächen- oder Raumeinheit bezeichnet.

Im Folgenden wird auf die **Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)** Bezug genommen (Anlage 4 zur ImmoWertV). Wegen der Preisänderungen werden diese Herstellungskosten mit dem aktuellen Baukostenindex (Bundesindex) auf die Kosten am Bewertungsstichtag hochgerechnet.

13.3 Gebäudestandard

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen **Standardstufen** (3 bis 5). Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen.

Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, wie z. B. Schallschutz oder Aufzugsanlagen in Mehrfamilienhäusern von Bedeutung.

13.4 Ansätze Herstellungskosten

Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern (Gebäudearten Nummer 1.01 bis 3.33) enthalten die NHK 2010 zwei weitere Standardstufen (1 und 2) mit Kostenkennwerten für Gebäude, deren Standardmerkmale zwar nicht mehr zeitgemäß sind, aber dennoch eine zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes erlauben. Bei den sonstigen Gebäudearten ist bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ein entsprechender Abschlag sachverständig vorzunehmen.

Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 ImmoWertV eine Beschreibung der Standardmerkmale zum Bezugsjahr der NHK 2010 einschließlich eines Anwendungsbeispiels für die Ermittlung der Kostenkennwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser. Die Beschreibung ist beispielhaft und kann nicht alle in der Praxis vorkommenden Standardmerkmale beschreiben. Alle wertrelevanten Standardmerkmale eines Objektes, auch wenn sie nicht in der Tabelle beschrieben sind, sind sachverständig einzustufen.

Wohnhaus

Für das Wohnhaus wurde in sachverständiger Auswertung im Bestand ermittelt eine gewichtete Standardstufe von 2,2¹³. Nach **erfolgter Vollmodernisierung** wird auf Basis von Erfahrungswerten nach Abwägung ausgegangen von einer

Standardstufe 3,0.

Die Ermittlung des Sachwerts erfolgt auf Grundlage der NHK 2010 (Anlage 4 zur ImmoWertV).

Wohnhaus

Bei dem Haus handelt es sich im bautechnischen Sinn der NHK 2010 um vorrangig folgenden Gebäudetypen 1.32.

Typ 1.32 – ZFH

(EG, OG, nicht ausgebauter DG) mit Standardstufe 3,0 (nach Sanierung)

Kostenkennwert für Standardstufe 2	690 €/m ² BGF
Kostenkennwert für Standardstufe 3	790 €/m ² BGF
Kostenkennwert für Standardstufe 4	955 €/m ² BGF

Die angegebenen Kostenkennwerte beinhalten die gesetzliche Mehrwertsteuer sowie Baunebenkosten in Höhe von 17 %.

Insbesondere unter Berücksichtigung

- des angenommenen Ausstattungsstandards nach Modernisierung
- der Ausführung als Zweifamilienhaus (NHK- Korrekturfaktor 1,05)

wurde nach sachverständiger Abwägung folgender Kostenkennwert ermittelt:

Kostenkennwert Typ 1.32 **858 €/m² BGF**

¹³ Standardstufe 1 = sehr einfacher, Standardstufe 5 = stark gehoben

Sonstige bauliche Anlagen Wohnhaus

Die sonstigen baulichen Anlagen sind in Ziffer 4.1.1 beschrieben und insgesamt in einfachem bis durchschnittlichem Standard ausgeführt. Für die Sachwertermittlung wird, wie auch für das Wohnhaus von einem sanierten Zustand ausgegangen.

Der **Zeitwert** der Einzelkomponenten wird pauschal geschätzt:

Bauliche Anlage	geschätzter Zeitwert
1. Eingangsüberdachung West	1.500 €
2. Wintergarten/Balkon Süd	30.000 €
3. Außentreppe mit Podest OG	15.000 €
4. Überdachung Südseite	3.500 €
5. Dachterrasse Ostseite	5.000 €
Summe	55.000 €

Der Zeitwert der sonstigen baulichen Anlagen rd. 55.000 €.

Außenanlagen

Die Außenanlagen sind in Ziffer 4.5 näher beschrieben. Sie weisen einen einfachen bis durchschnittlichen Standard auf. In der Fachliteratur¹⁴ werden für einfache bis durchschnittliche Außenanlagen pauschale Wertansätze in einer Spanne von 2 bis 6 % des Sachwerts der baulichen Anlagen empfohlen.

Außenanlagen sind kaum vorhanden und es werden nach Abwägung zum Ansatz gebracht

3 % der baulichen Anlagen.

Umrechnungs- und Korrekturfaktoren

Zur **Umrechnung** der Baukosten aus dem Jahre 2010 (NHK 2010) auf das Bewertungsjahr wird gemäß den Veröffentlichungen des Deutschen Statistischen Bundesamts mithilfe des Baukostenindex eine Korrektur auf den Wertermittlungstichtag vorgenommen (Preisbasis ist das Jahr 2021 = 100,0):

Baukostenindex, 2010 Ø	70,8
Baukostenindex, IV. Quartal 2024	130,8

13.5 Marktanpassung (Sachwertfaktor)

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an.

Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

¹⁴ Tillmann/Kleiber/Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts, 2. Auflage, 2017, Seite 332

Bei Sachwertobjekten ermittelt sich der Wert aus dem Boden und den auf Grundlage der Normalherstellungskosten NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten des Gebäudes unter Berücksichtigung von Alterswertminderung. Der Gebäudeanteil des Sachwerts wird dabei auf Grundlage der Herstellungskosten ermittelt, die aber oft nicht dem *Wert* entsprechen, da die Marktteilnehmer in der Regel nicht bereit sind, den vollen Preis dieser Kosten zu zahlen oder aber auch bereit sind, mehr zu bezahlen.

Es ergeben sich Abhängigkeiten zwischen Sachwerten und den anzuwendenden Marktanpassungsfaktoren (= Sachwertfaktor), die regelmäßig allgemein Gültigkeit besitzen. Unter anderem ist der Bodenwertanteil eine entscheidende Eingangsgröße für den Sachwertfaktor. Weitere Abhängigkeiten können unter anderem die Kaufkraft in der Region, das Alter des Objekts sowie die Objektgröße und die Ausstattung in Kombination mit der Lage darstellen.

Der Gutachterausschuss hat für den gesamten Eichstätt eine Regressionsgleichung zur Ableitung des Sachwertfaktors für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht¹⁵. Dieser liegt folgendes Modell zugrunde:

Rechtliche Grundlagen	ImmoWertV21, §§ 21, 35-39
Untersuchungszeitraum	2022 und 2023, Stichtag: 31.12.2023
Kostenkennwerte/ Berechnungsgrundlage	Normalherstellungskosten (NHK) 2010
Baunebenkosten	in NHK mit Anteil von 17 % enthalten
Regionalfaktoren	kein Ansatz bzw. 1,0
Alterswertminderung	linear
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre nach ImmoWertV21
Gebäudebezugsfläche	Bruttogrundfläche; Grundfläche aus der Digitalen Flurkarte (DFK)
Datengrundlage	<p>Auswahl der Objekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebäudetypen in 2 Kategorien: <ul style="list-style-type: none"> a) freistehende Einfamilienhäuser (EFH), Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung (EFH mit ELW) oder Zweifamilienhäuser (ZFH) sowie b) Doppelhaushälften (DHH), Reihenhäuser (REH), Reihemittelhäuser (RMH) - Objekte in baujahrestypischem Zustand ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Sondernutzungsrechte, etc. - Baujahre 1950 – älter als 5 Jahre zum Verkaufszeitpunkt (keine Neubauten und Erstverkäufe); Restnutzungsdauer > 15 Jahre - marktübliche objektbezogene Grundstücksgröße: <ul style="list-style-type: none"> Gebäudetypkategorie a) 300-1.200m² Gebäudetypkategorie b) 200-900m² - massive Bauweise (keine Holz- oder Fertighäuser) - maximal 2 Vollgeschosse (plus Keller plus Dachgeschoss) - regionaltypische Dachformen (Sattel-, Waln-, Flach-, Pultdach) - Durchschnittliche regional- und baujahrestypische Ausstattung (Standardstufen 2-4)
Bodenwert	stichtaggenaue Interpolation zweier Bodenrichtwerte (aus 2022 und 2024) zum Beurkundungsdatum, keine weitere Anpassung nach wertrelevanter Geschossflächenzahl (wGFZ) oder Grundstücksgröße
Baupreisindex	Index zum Beurkundungsdatum nach Destatis (quartalsweise) – Basisjahr 2010=100
Nebengebäude	<p>Berücksichtigung von Garagen und Carports, sofern Wert bekannt, ansonsten Verwendung folgender Pauschalen:</p> <p>Garagen: 10.000€, Doppelgaragen: 20.000€, Carports: 5.000€</p> <p>Andere Nebengebäude (Schuppen, Gartenhäuser, etc.): Berücksichtigung durch Kaufpreisbereinigung sofern Wert bekannt, sonst kein gesonderter Ansatz</p>
Außenanlagen	pauschal 5% vom Zeitwert der baulichen Anlagen
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Berücksichtigung durch Kaufpreisbereinigung, sofern Wert bekannt (z.B. Photovoltaikanlagen, Solaranlagen, etc.)

¹⁵ Gutachterausschuss Eichstätt, Sachwertfaktoren – Berichtszeitraum 2022-2023, Seite 3 ff.

13.5.1 Sachwertfaktoren für DHH, REH und RMH

Das Bewertungsgrundstück ist weder gänzlich der Gebäudekategorie a), noch der Gebäudekategorie b) zuordenbar, weil das Grundstück mit nur 250 m² ist mit einem Einfamilienhaus bebaut ist. Für die Wertermittlung werden deshalb die Regressionsgleichungen für

Doppelhaushälften/Reihenmittelhäusern/Reihenendhäusern (DHH/RMH/REH)

angewendet.

Die Regressionsgleichung zur Ermittlung des Sachwertfaktors für Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenmittelhäuser lautet wie folgt¹⁶:

$$y = 1,647321021 - 0,000001052356365x_1$$

wobei y = Sachwertfaktor
 x_1 = Vorläufiger Sachwert in €

Das Bewertungsgrundstück weist folgende Eigenschaften auf:

x_1 = vorläufiger Sachwert 852.336 €

Ableitung Sachwertfaktor (y)

	Objektdaten	Faktoren
		1,647321021
x_1 = vorläufiger Sachwert	852.336 €	0,000001052356365

Sachwertfaktor DHH/RMH/REH _{GAA EI} = 0,75

13.5.2 Gewählter Sachwertfaktor

Der Sachwertfaktor basiert auf veralteten Eingangsparametern von 2022 bis 2023 und erfasst nicht die Preisentwicklung am örtlichen Grundstücksmarkt ab 2024 bis zum Wertermittlungsstichtag.

Das Bewertungsgrundstück weicht im Detail zudem von typischen DHH / RMH / REH ab. Insbesondere unter Berücksichtigung

- der Lage des Bewertungsgrundstücks
- der Besonderheiten des Bewertungsgrundstücks und der Bebauung
- der kaum vorhandenen Freiflächen
- der kaum mit üblichen EFH vergleichbaren Verhältnissen von Grundstücksfläche zu Wohnfläche
- der im Vergleich zur BGF geringen Wohnfläche
- dem regionalen Preisegefüge
- der Lage am örtlichen Immobilienmarkt (siehe auch Ziffer 6.8)

wird nach Abwägung ein

Sachwertfaktor von 0,725 (-27,5 %)

bezogen auf den vorläufigen Sachwert für realistisch angesehen und zur Anwendung gebracht.

¹⁶ Gutachterausschuss Eichstätt, Sachwertfaktoren – Berichtszeitraum 2022-2023, Seite 9

13.6 Zusätzliche Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse

Eine (zusätzliche) Marktanpassung in Sinne von § 7 Abs. 2 ist nicht mehr vorzunehmen, da bereits im Verfahren marktübliche Ansätze Anwendung gefunden haben und die allgemeinen Wertverhältnisse berücksichtigt sind.

Wie aus Ziffer 6.7 hervorgeht, weist die Preisentwicklung seit Ende 31.12.2023 eine gleichbleibende Tendenz auf.

Anpassungsfaktor allgem. Wertverhältnisse 1,0 (± 0,00)

13.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Es werden keine möglichen Entschädigungszahlungen oder Zuschüsse bei der Wertermittlung berücksichtigt.

13.7.1 Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden

In Ziffer 11.4.1 wurde für eine fiktiv angenommene Vollmodernisierung ermittelt ein

Werteinfluss von -430.000 €.

13.8 Rechte und Belastungen Abt. II im Grundbuch

Der Werteinfluss wertrelevanter Rechte und Belastungen wird im Rahmen der Wertermittlung nicht ermittelt.

Für die einzelnen Werteinflüsse der Rechte und Belastungen, soweit vorhanden, **werden durch das Gericht gesondert Ersatzwerte festgestellt.**

13.9 Wertableitung im Sachwertverfahren

Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag (Baukosten gem. NHK 2010)				
BGF Wohnhaus Anbaubereich - NHK-Typ 1.32	282 m ²	x	858 €/m ²	241.956 €
BGF Wohnhaus Altbaubereich - NHK-Typ 1.32	230 m ²	x	858 €/m ²	197.340 €
Normalherstellungskosten 2010				439.296 €
./.. Baukostenindex	2010 (2021=100)		70,8	
x Baukostenindex	IV. Quartal 2024		130,8	
entspricht Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag				811.581 €
abzgl. Alterswertminderung (linear)			-10 %	-81.158 €
Sachwert der baulichen Anlagen - ohne sonst. baul. Anlagen und Außenanlagen				730.423 €
Außenanlagen, sonstige bauliche Anlagen				
zzgl. sonstige bauliche Anlagen				55.000 €
zzgl. Wertanteil der Außenanlagen	3 % von	730.423 €		21.913 €
Sachwert der baulichen Anlagen				807.336 €
Bodenwert				
zzgl. Bodenwert				45.000 €
vorläufiger Sachwert				852.336 €
Sachwertfaktor	0,725	-(28,00 %)		-238.654 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert				613.682 €
Zusätzl. Anpassung an allg. Wertverhältnisse				
Faktor allgemeine Wertverhältnisse	1,00	(0,00 %)		0 €
Sachwert ohne Berücksichtigung von besonderen objektspez. Grundstücksmerkmalen				613.682 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
Werteinfluss Vollmodernisierung				-430.000 €
Sachwert ohne Berücksichtigung von Rechten und Belastungen				183.682 €
Rechte und Belastungen Abt. II des Grundbuchs				
Bleibt ohne Berücksichtigung				0 €
Sachwert				183.682 €
Rundungsbetrag	(0,17 %)			318 €
Sachwert			rd.	184.000 €

14 Zusammenfassung

Zur besseren Übersicht werden nachfolgend die ermittelten Ergebnisse für das Bewertungsgrundstück zum Vergleichswertverfahren, zum Ertragswertverfahren und zum Sachwertverfahren zusammenfassend dargestellt:

Vergleichswert auf Basis Gebäudewertfaktoren	151.000 €
Ertragswert	169.000 €
Sachwert	184.000 €

Für das zu begutachtende Bewertungsgrundstück ist gemäß bestehenden Richtlinien und Verordnungen der Verkehrswert nach dem Preis zu ermitteln, welcher zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtags im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Zustand ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Der Verkehrswert ist also insbesondere als eine Prognose des möglicherweise zu erzielenden Preises zu verstehen, sofern es sich überhaupt um eine verkehrsfähige Liegenschaft handelt. Dies trifft jedoch bei den vorliegenden Objekten zu.

Jede gutachterliche Wertermittlung unterliegt naturgemäß einem gewissen Ermessensspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen. Daher wurden örtliche Vergleichswerte, wie zum Beispiel Normalherstellungskosten und Korrekturfaktoren herangezogen und diese nach verschiedenen Merkmalen angepasst. Diese Vorgehensweise wird auch ausdrücklich vom Gesetzgeber vorgeschrieben, was u. a. in amtlichen Hinweisen festgeschrieben wurde. Insofern ist der Ermessensspielraum geringer geworden.

Der Verkehrswert hat sich schließlich am Ergebnis des angewandten Verfahrens zu orientieren. Es ist also ein Verfahren für den besonderen Bewertungsfall begründet auszuwählen. Auch dies wurde zur Eingrenzung des Ermessensspielraums vorgenommen. Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes ist unter Berücksichtigung der örtlichen Marktverhältnisse aus dem angewandten Wertermittlungsverfahren abzuleiten.

Fazit

Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt ist **ausschlaggebend das Sachwertverfahren**, da das Objekt unter dem Aspekt der Eigennutzung gehandelt wird. Kaufinteressenten, welche das Objekt unter dem Gesichtspunkt von Renditeerwägungen erwerben wollen, müssen in Bietwettstreit mit den potentiellen Eigennutzern treten.

Das Ertragswertverfahren dient daher der Plausibilisierung und Überprüfung des Sachwerts. Der Ertragswert weicht aber nur gering vom Sachwert ab, sodass dieser den Sachwert verifiziert.

Der Vergleichswert auf Basis der Gebäudewertfaktoren weicht noch moderat vom ermittelten Sachwert und verifiziert diesen ebenso. Aufgrund der etwas veralteten Datenbasis aus den Jahre 2023 bis 2023, der allgemein gehaltenen Eingangsgröße zum Gebäudewertfaktor und der Nichtberücksichtigung der Grundstücksbesonderheiten ist dieser jedoch weniger aussagekräftig.

15 Ergebnisse

15.1 Verkehrswert (Marktwert) Flst. 47

Für das Bewertungsgrundstück,

- Flurstück Nr. 47 der Gemarkung Breitenfurt
- eingetragen im Grundbuch von Breitenfurt, Blattstelle 522
- unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses

wird der Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungstichtag in Anlehnung an den Sachwert festgestellt mit

184.000 €

(in Worten | einhundertvierundachtzigtausend Euro).

15.2 Verkehrswert (Marktwert) Flst. 48

Für das Bewertungsgrundstück,

- Flurstück Nr. 48 der Gemarkung Breitenfurt
- eingetragen im Grundbuch von Breitenfurt, Blattstelle 522
- unter der lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses

wird der Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungstichtag in Anlehnung an den Bodenwert festgestellt mit

41.000 €

(in Worten | einundvierzigtausend Euro).

15.3 Vorteile vs. Nachteile / Chancen vs. Gefahren

Vorteile/Chancen	Nachteile/Gefahren
- insgesamt ruhige Wohnlage	<ul style="list-style-type: none"> - durchgreifender Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden gegeben und Unwägbarkeiten hinsichtlich des Sanierungsaufwands - Ausstattungen insgesamt veraltet und teilweise mangelhaft bzw. laienhaft ausgeführt - energetischer Standard veraltet - keine Barrierefreiheit gegeben - Lage im überschwemmungsgefährdeten Bereich (HQ100)

15.4 Vermeintliches Zubehör

Gemäß Fachliteratur^{17/18} werden Möblierungen eine Gesamtnutzungsdauer (GND) von 10 bis 25 Jahren zuerkannt. Es wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren angesetzt.

Gemäß Auskunft bei der Ortsbesichtigung liegen folgende Informationen vor:

Küche, Baujahr ca. 2021, Neupreis	ca. 8.900 € (Angabe)
Alter zum WE-Stichtag	4 Jahre
Restnutzungsdauer	16 Jahre
Alterswertminderung bei GND 15 Jahre	rd. -30 %

Ableitung Zeitwert

Eine gängige Formel zur Berechnung des Zeitwerts ist:

Wertminderung im ersten Jahr	-24 %
Wertminderung in Folgejahren:	-4 % p.a.

Zeitwert = Wiederbeschaffungswert
 abzgl. Wertminderung im ersten Jahr
 abzgl. Wertminderung in Folgejahren

ca.-Neupreis gemäß Auskunft	8.900 €
<u>abzgl. AW-Minderung 1. Jahr -24 %</u>	<u>-2.136 €</u>
	6.764 €

<u>abzgl. AW-Minderung Folgejahre</u>	
3 Jahre x -4 % p.a. von 8.900 €	-1.068 €
<u>Restwert</u>	<u>5.696 €</u>

Zeitwert Einbauküche rd. 5.700 €

¹⁷ Ferdinand Dröge, Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3. Auflage, Seite 670

¹⁸ Schwirley/Dickersbach, Die Bewertung von Wohnraummieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten, 3. Auflage, Seite 375



16 Versicherung und Urheberrecht

Der bearbeitende Sachverständige versichert, das Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Dieses Gutachten wurde ausschließlich für das Amtsgericht für den unter Ziffer 1 beschriebenen Verwendungszweck erstellt. Eine Verwendung des Gutachtens, insbesondere durch Dritte, bedarf der schriftlichen Zustimmung der unterzeichnenden Sachverständigen.

Weiter werden Dritte, die beabsichtigen, auf Grundlage dieses Gutachtens Vermögensentscheidungen zu tätigen, darauf aufmerksam gemacht, die tatsächlichen und rechtlichen Eigenschaften des Grundstücks sowie dessen Beschaffenheit eigenständig zu überprüfen.

Ingolstadt, 01.08.2025

Klaus A. Braun
Dipl.-Ing. (FH) Architekt,
ö.b.u.v. Sachverständiger

Inhaltsverzeichnis Anlagen

1	Fotodokumentation	1
2	Auszug aus der Regionalkarte	16
3	Auszug aus der Umgebungskarte	17
4	Auszug aus der Ortskarte	18
5	Auszug aus dem Katasterkartenwerk	19
6	Grundriss Erdgeschoss (EG)	20
7	Grundriss Obergeschoss (OG)	21
8	Grundriss Kellergeschoss (KG) und Gebäudeschnitt	22
9	Ansichten	23

Ansicht des Bewertungsgrundstücks Flst. 47 aus nordöstlicher Richtung vom Hirtenweg gesehen.

Bei der Grundstücksbebauung handelt es sich um ein Zweifamilienhaus.

Der westliche Gebäudeteil wurde ursprünglich ca. 1935 errichtet, in den 1950er-Jahren aufgestockt und ca. 1974 nach Osten erweitert.



Ansicht des Bewertungsgrundstücks Flst. 47 aus westlicher Richtung vom Hirtenweg aus gesehen.



Ansicht Wohnhaus aus Richtung Westen mit Hof im Vordergrund

Das nur 250 m² große Grundstück weist kaum Freiflächen auf. Lediglich im Westen gibt es eine kleine Hoffläche.



1 Fotodokumentation

Blick aus Richtung Süden
auf das Wohnhaus



Blick aus Richtung Süden
auf das Wohnhaus

Der Wintergarten im
Obergeschoss wirkt aus
dieser Richtung dominie-
rend.



Südostfassade mit Blick
auf den östlichen Bereich
mit Terrasse.



Wohnhaus

EG, Wohnung

Flur



Wohnhaus

EG, Wohnung

Küche



Wohnhaus

EG, Wohnung

Wohnraum



Wohnhaus

EG, Wohnung

Bad



Wohnhaus

EG, Wohnung

Schlafzimmer



Wohnhaus

EG, Wohnung

Flur

Detail Wasserinstallation



Wohnhaus

EG

Waschraum



Wohnhaus

EG

Eingang Süd



Wohnhaus

EG, Ost

Abstellraum

Bad Ost (eingebaut im Bereich der ehem. Garage)



Wohnhaus

EG, Ost

Wohnraumähnlich ausgebauter Raum im Bereich der ehemaligen Garage

Der Ausbau (Nutzungsänderung) ist bauaufsichtlich nicht genehmigt).



Wohnhaus

EG, Ost

Wohnraumähnlich ausgebauter Raum im Bereich des ehemaligen Abstellraums

Der Ausbau (Nutzungsänderung) ist bauaufsichtlich nicht genehmigt).



Wohnhaus

EG, Ost

Lager Ost



Wohnhaus

EG, Ost

Öllager



Überdachter Freibereich
im Süden



Wohnhaus

Kellerraum



Wohnhaus

OG, Zugang von außen

Der Wintergarten über-
baut das Flst. 48 zu ei-
nem großen Anteil



Wohnhaus

OG, Detail Wintergarten



Wohnhaus

OG, Wohnung

Wintergarten



Wohnhaus

OG, Wohnung

Wohn- und Esszimmer



Wohnhaus

OG, Wohnung

Küche



Wohnhaus

OG, Wohnung

Wohn- und Esszimmer



Wohnhaus

OG, Wohnung

Arbeitszimmer (lt. Plan)



Wohnhaus

OG, Wohnung

Schlafzimmer Nord



Wohnhaus

OG, Wohnung

Flur vom Westteil zum
Ostteil



Wohnhaus

OG, Wohnung

Kinderzimmer Nordost



Wohnhaus

OG, Wohnung

WC

Bad



Wohnhaus

OG, Wohnung

Schlafzimmer Südwest



Wohnhaus

OG, Wohnung

Terrasse



Wohnhaus

DG

Dachraum



Wohnhaus

DG

Dachraum



Flst. 47, Hoffläche



Flst. 48, Blick auf das Flurstück, welches gemeinschaftlich zusammen mit Flst. 47 genutzt wird



Flst. 48

Im Bereich der östlichen Grundstücksecke befindet sich eine überdachte Terrasse.

Die Dachdeckung ist vermutlich asbesthaltig.



Flst. 47

Wohnhaus

EG, Wohnung

Elektrohauptverteilung

Detail Bad mit Dusch-
wanne



Flst. 47

Wohnhaus

Kellerraum mit deutlich
sichtbarer Wanddurch-
feuchtung



Flst. 47

Wohnhaus

OG, Wohnung

Detail Wintergarten mit
Rissbildungen im Fliesen-
belag



Flst. 47

Wohnhaus

OG, Wohnung

Detail Fußboden mit Kanten-
tenausbildung und klaf-
fenden Fugen



Flst. 47

Wohnhaus

OG, Wohnung

Detail Bad, mit beschä-
digtem Türstock



Flst. 47

Wohnhaus

DG, Dachraum

Detail Pfette mit sichtba-
rem Schädlingsbefall

Ob dieser zum Werter-
mittlungsstichtag noch
aktiv war, konnte nicht
geklärt werden.

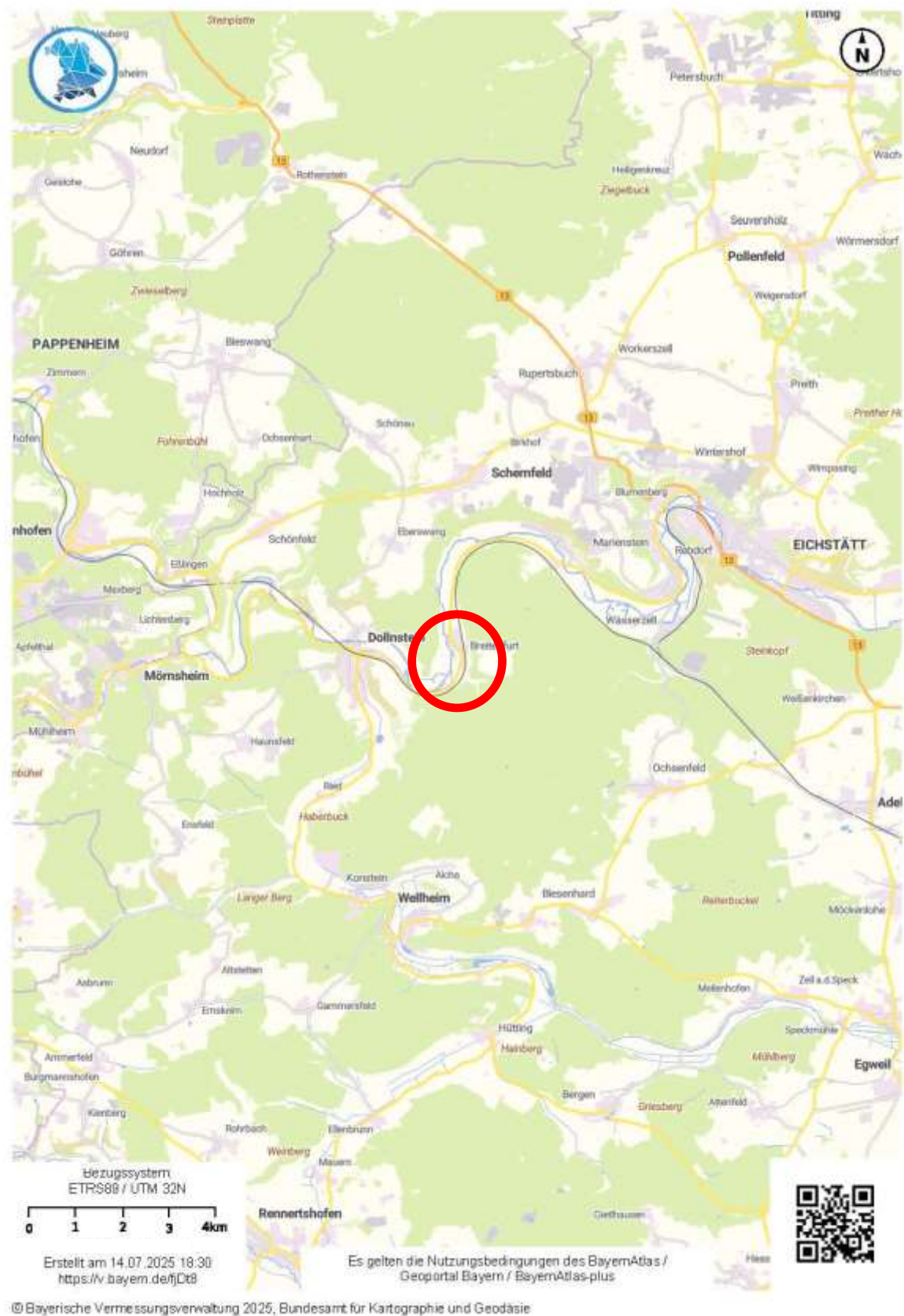


Norden ▲



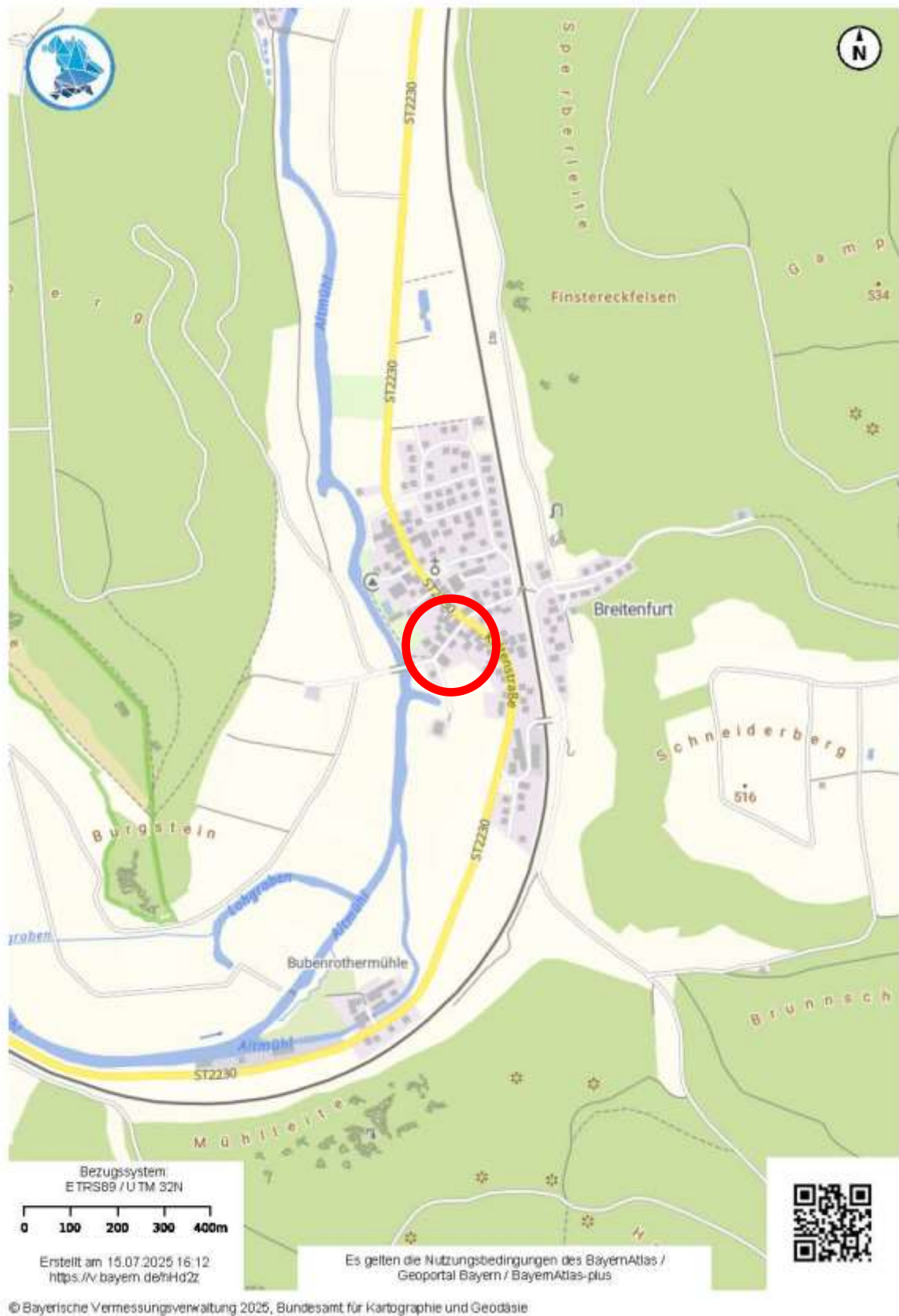
2 Auszug aus der Regionalkarte

Norden ▲



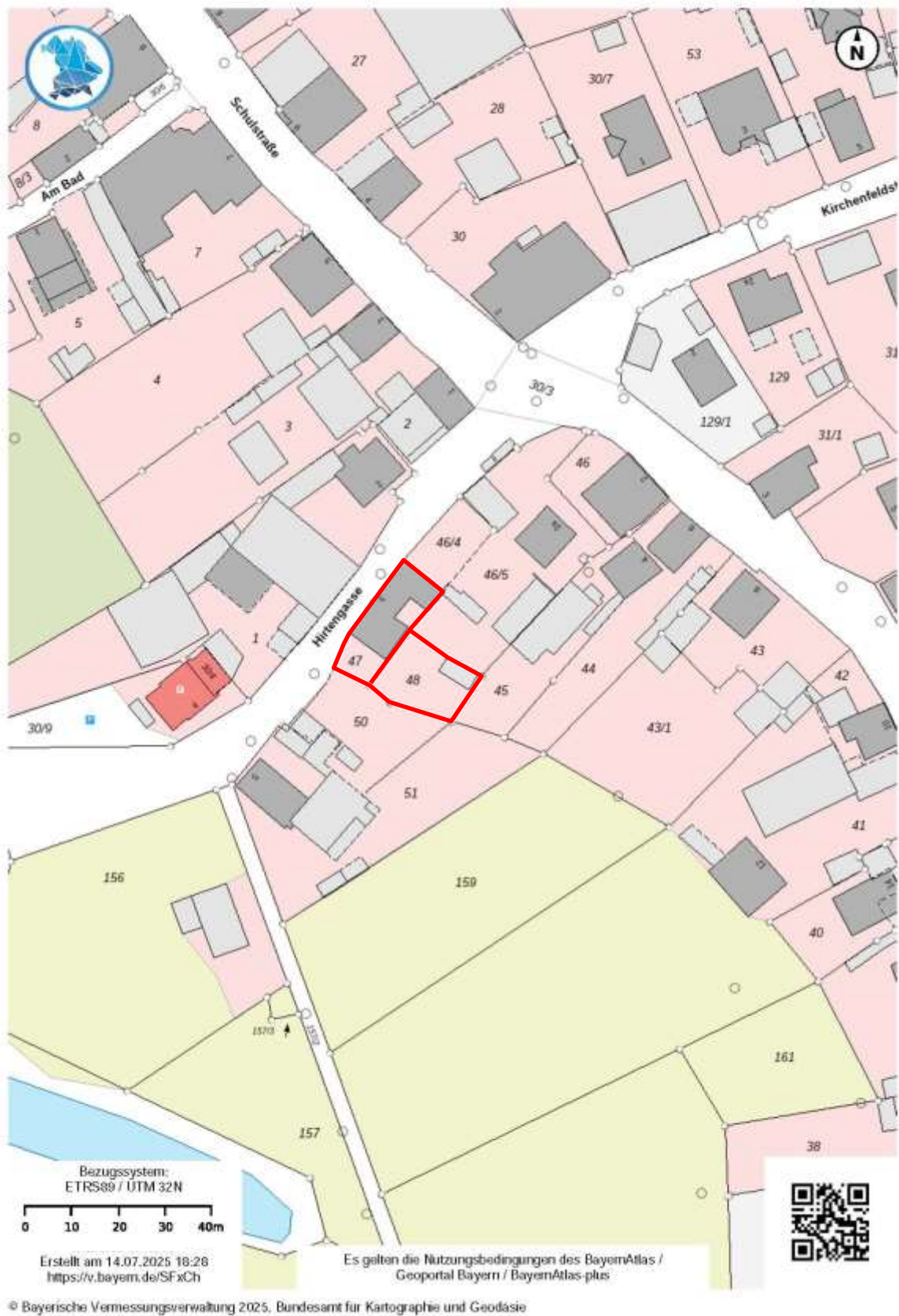
3 Auszug aus der Umgebungskarte

Norden ▲



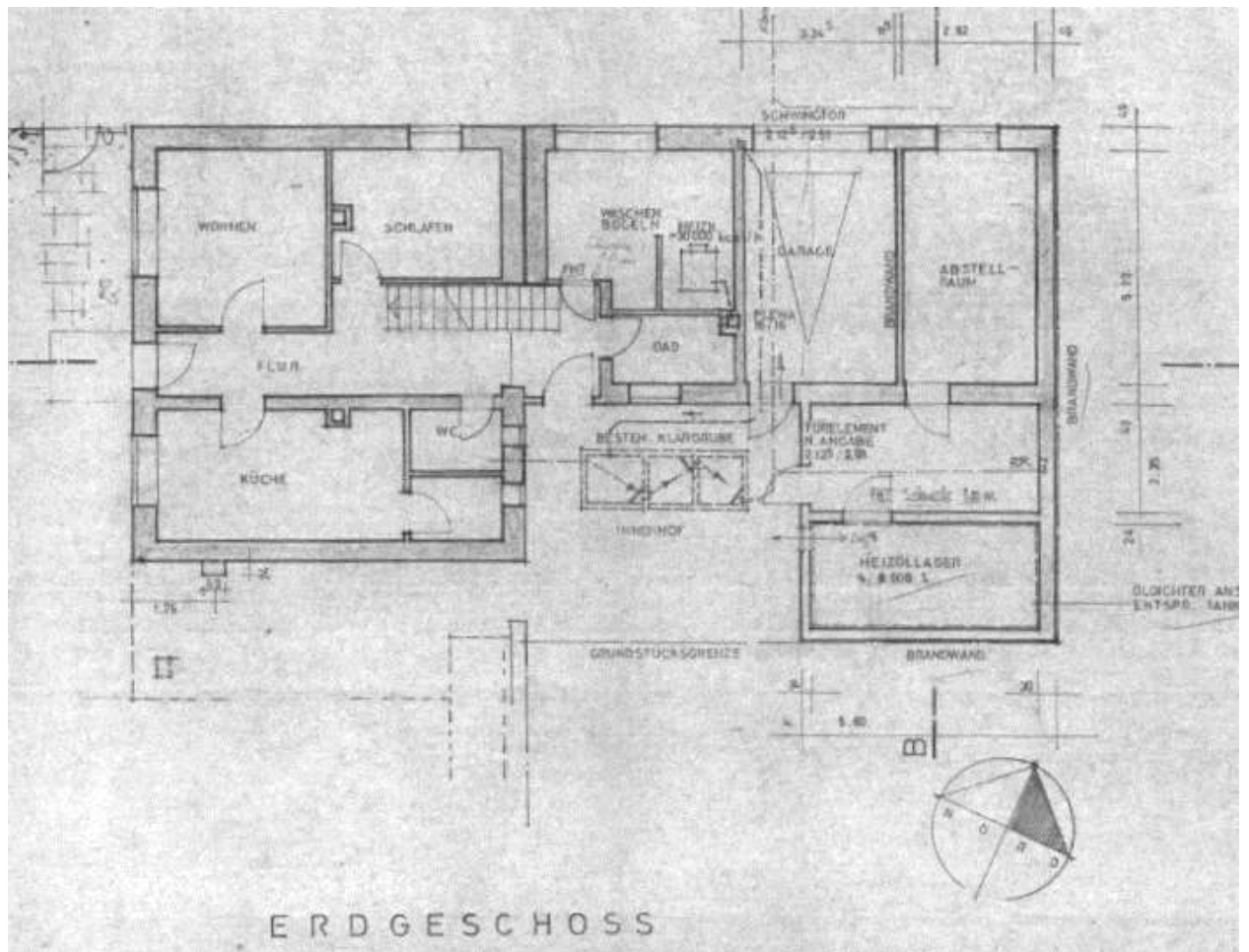
4 Auszug aus der Ortskarte

Norden ▲

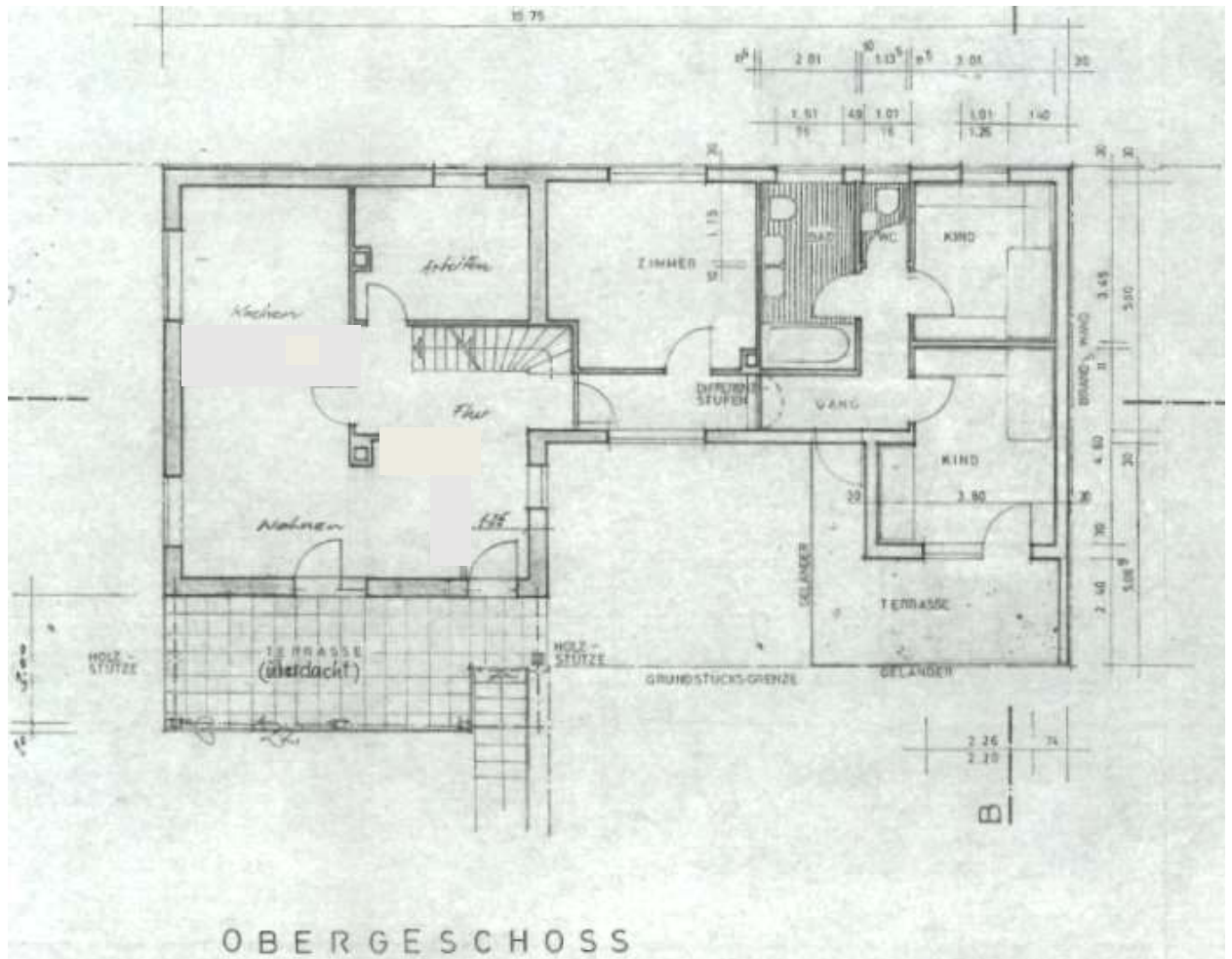


5 Auszug aus dem Katasterkartenwerk

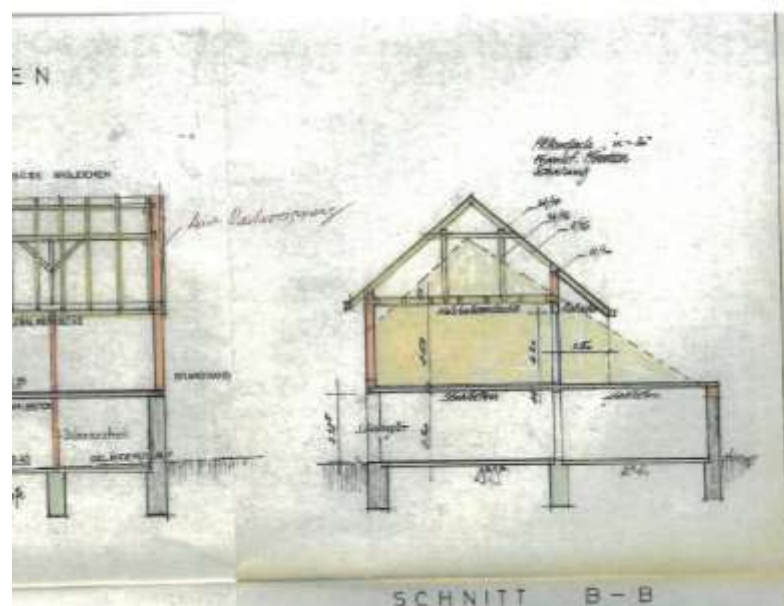
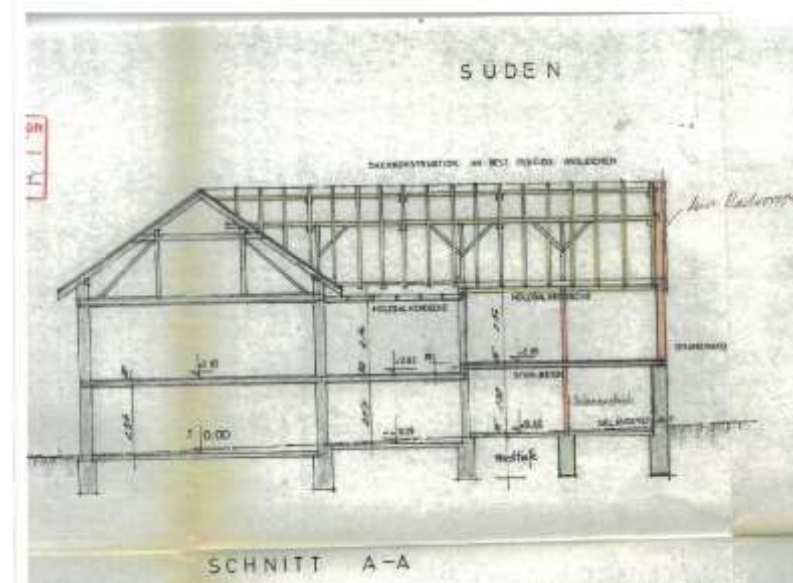
Norden ◀



6 Grundriss Erdgeschoss (EG)



7 Grundriss Obergeschoss (OG)



8 Grundriss Kellergeschoss (KG) und Gebäudeschnitt



9 Ansichten