

Kurzgutachten

in Anlehnung an § 194 BauGB

Erstellt zu Auftragsreferenz 1 K 67/24

**über ein Grundstück,
bebaut mit einem
Einfamilienhaus**

**mit Einliegerwohnung im
Dachgeschoss**

**Katzdorf 29
92431 Neunburg v. Wald**



Geschätzter Marktwert, rd:

300.000 €

dreihunderttausend Euro

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:

17.01.2025

Objektbesichtigung:

17.01.2025

Gutachtenzweck:

Zwangsversteigerungsverfahren

Auftraggeberin:

Amtsgericht Amberg
Paulanerplatz 4, 92224 Amberg

Hinweis zur Ausfertigung:

Auftrag vom 08.01.2025, Gutachten Nr. 281168 vom
15.06.2025, Textteil mit 16, Anlagen mit 17 Seiten
Ausfertigung Nr. 1 von 4

Erstellt durch:

Denis Faust
Dipl.-Bauingenieur (BA)
Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung
von Immobilien (SPRENGNETTER Akademie)

Antragssteller und Antragsgegner

– Übersicht über die Beteiligten des Verfahrens –

1. Name des Gerichts

Auftraggeber (Name anonymisiert)
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Paulanerplatz 4
92224 Amberg

2. Aktenzeichen

1 K 67/24

3. Antragssteller

[REDACTED]

4. Antragsgegner

[REDACTED]

5. Objekteigentümer

[REDACTED]

Ergebnisübersicht

– Kurzgutachten Nr. 281168 vom 15.06.2025 –

1. Objektart **Einfamilienhaus**
mit Einliegerwohnung im Dachgeschoss

2. Grundstück

Grundbuch: Katzdorf in Neuburg v. W., Blatt 408
Grundstücksgröße: 1.179 m²
Lagebewertung: Mittlere Lage

3. Bauliche Anlagen

Anzahl Gebäude: 1
Anzahl Einheiten: 2 Wohneinheiten
Anzahl PKW-Stellplätze: 1 Garagen- und 3 Außenstellplätze
Wohn- /Nutzfläche: 206 m² Wfl., 83 m² Nfl.
Gesamtfläche: 289 m²
Energieverbrauch: k. A.
Baujahr: 1979 (fiktiv 1988, nach Modernisierung)
Nutzungsdauer: 80 Jahre (GND), 43 Jahre (RND)
Ausstattungsstandard: Stufe 3 gemäß ImmoWertV

4. Ergebnis

Werterm.- / Qualitätsstichtag: 17.01.2025

Marktwert: 300.000 €

Verkehrswert / m²: 1.456 €/m² Wfl., 1.038 €/m² W-/Nfl.

Sachwertverfahren: **300.074 €** (vorrangig angewandtes Verfahren)

Vergleichswertverfahren: **323.495 €** (unterstützend angewandtes Verfahren)

Allgemeiner Hinweis

Bitte beachten Sie die Hinweise auf den einzelnen Seiten.

Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung

– Auftragsbeschreibung und Würdigung der Bewertungsergebnisse –

1. Bewertungsauftrag

Bewertet wird ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Katzdorf 29, 92431 Neunburg v. Wald. Der Wertermittlungsstichtag (WEST) ist der 17.01.2025 – der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

Alle in diesem Gutachten aufgeführten wertrelevanten Merkmale des Wertermittlungsobjekts beziehen sich auf diesen Stichtag. Die wertrelevanten Merkmale werden in Abschnitt 1 des Gutachtens beschrieben. Die Wertermittlung erfolgt in Abschnitt 2.

2. Zweck der Bewertung

Auftragsgemäß wird diese Arbeit für den Zweck Zwangsversteigerungsverfahren erstellt.

3. Objektbesichtigung

Eine fachgerechte, dem Auftrag gemäße Ortsbesichtigung der zu bewerteten Immobilie wurde durch den Auftragnehmer am 17.01.2025 durchgeführt. Bei der Besichtigung waren anwesend:

Hr. Dipl.-Bauing. (BA) Denis Faust, Sachverständiger

Herr S., der das Objekt bis Ende 2024 bewohnte, war kurzzeitig zur Gewährung des Zutritts zugegen.

Das Objekt konnte vollständig besichtigt werden.

4. Dokumente und Informationen zur Wertermittlung

Für die Bewertung wurden, neben der obligatorischen Prüfung der allgemeinen und lagespezifischen Rechtsgrundlagen, ebenfalls objektspezifische Unterlagen gesichtet und berücksichtigt. Diese Arbeit enthält eine tabellarische Übersicht zu den verwendeten Unterlagen in den Anlagen.

5. Nutzung des Bewertungsobjekts

Das Objekt wurde nach den vorliegenden Informationen bis Ende 2024 wohnwirtschaftlich genutzt und steht seither leer. Entsprechend der zur Besichtigung vorgefundenen Gegebenheiten wurde das Grundstück auch gewerblich zur Lagerung von Material und Werkzeug genutzt.

6. Kurzbeschreibung zum Zustand der baulichen Anlagen

Der Zustand der baulichen Anlagen ist insgesamt gut. Das Objekt wurde in den vergangenen Jahren dem Anschein nach sukzessive modernisiert. In Teilen wurden diese Maßnahmen noch nicht vollständig abgeschlossen.

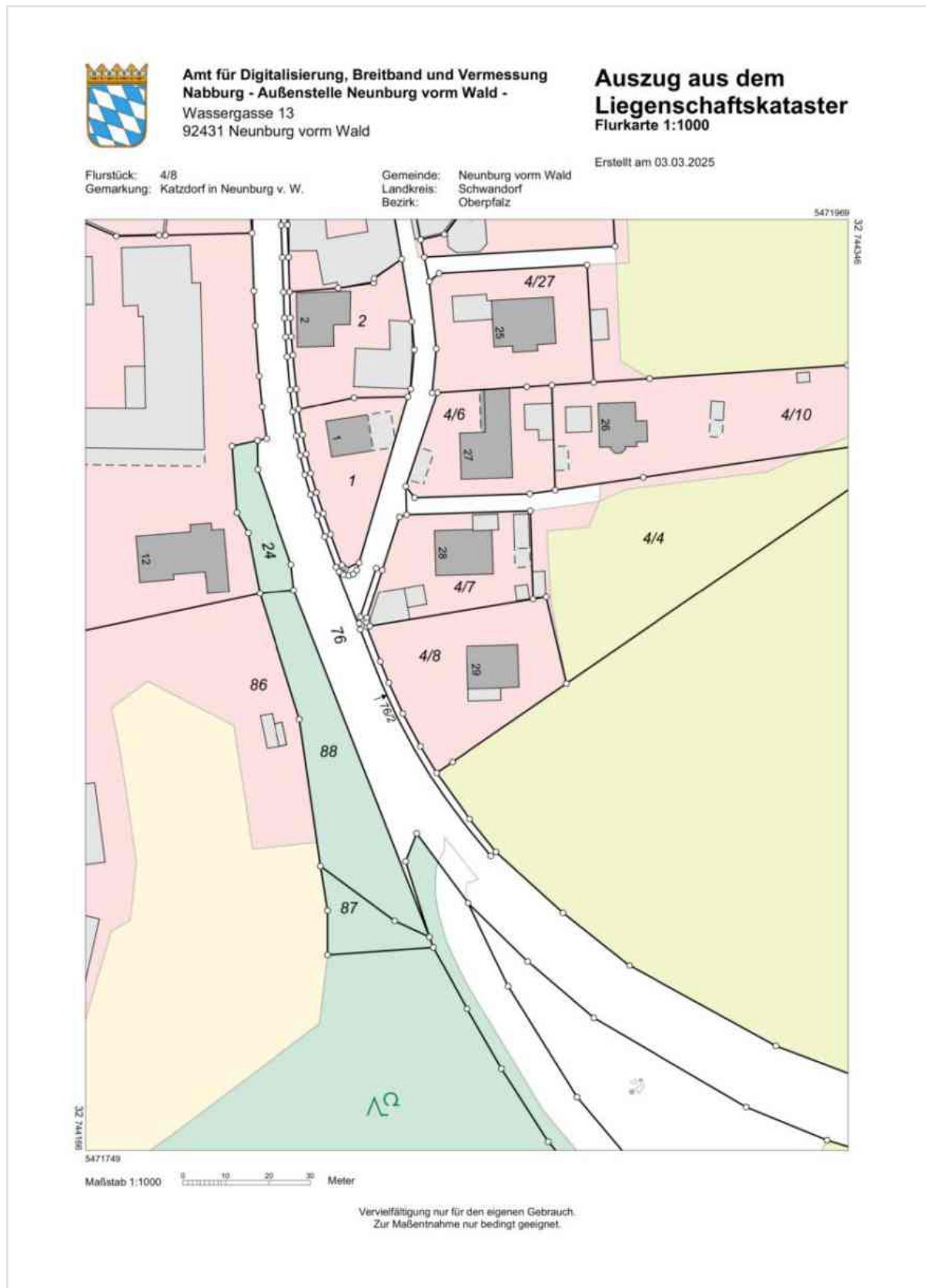
7. Negative, wertmindernde Aspekte des Objekts

Das gesamte Objekt ist sowohl im Außen-, als auch im Innenbereich - hier vorwiegend im EG und KG - stark vermüllt.

Durchgeführte Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden zum Teil nicht abgeschlossen, bzw. mangelhaft ausgeführt. Augenscheinlich betrifft dies die Ausführung von Fliesen- und Bodenbelagsarbeiten, Ausführung und Dauerhaftigkeit vom Fugen, sowie nicht fertiggestellte Malerarbeiten.

Lageplan – Flurkarte

– Die nachfolgende Darstellung ist nicht maßstabsgerecht –



Flurkarte

Grundbuchstand

– Tabellarische Zusammenfassung –
– Grundbuch des Amtsgerichts von Schwandorf –

1. Grundbuch von Katzdorf in Neuburg v. W., Blatt 408 zum Stand 21.11.2024

Lfd.	Gemarkung	Flur Flurstück	Größe (m ²) Wirtschaftsart	Anteile	Gesamt (m ²)
1	Katzdorf in Neuburg v. W.	4	1.179	– gesamt –	1.179,0
		8	Gebäude – und Freifläche		
Grundstücksfläche:					1.179,0

Abteilung I

Keine Angabe (Anonymisiert)

Abteilung II

Keine Angabe

Abteilung III

Keine Angabe

Bodenwertermittlung – Berechnung

– Gemäß § 40 bis § 45 ImmoWertV –

1 Vergleich des Bodenrichtwertgrundstücks mit dem Bewertungsgrundstück

Merkmale	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Bodenrichtwert 12035 vom:	01.01.2024	17.01.2025
Bodenrichtwert / m²:	60,00 €	
Grundstücksgröße (m ²):		1.179 m ²
Grundstücksgröße zur WGFZ- Ermittlung (m ²):		1.179 m ²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land
Nutzungsart:	W (Wohngebiet)	Landwirtschaftliche Fläche
Erschließungszustand:	beitragsfrei	beitragsfrei
Gemeindename:	Katzdorf - Pettendorf	Katzdorf - Pettendorf
Grundstückstiefe (m, gemittelt):	0	0
Grundstücksbreite (m, gemittelt):	0	0
Bauweise:	k. A.	offen
Grundstücksform:	k. A.	trapezförmig
Bodenbeschaffenheit:	k. A.	starke Hanglage
Immissionen:	k. A.	Keine

2 Anpassung des Bodenrichtwerts (über Umrechnungskoeffizienten)

Anpassungsfaktor – Lagequalität in der BRW-Zone:	1,000	0,950
Anpassungsfaktor - besondere	1,000	0,950
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert:		54,15 €
Bodenwert des Grundstückes:		63.843 €

Hinweis zur Berechnung

Anpassungsfaktor – besondere Grundstückseigenschaften – siehe 12.1.5

Anpassungsfaktor – Lagequalität in der BRW – siehe 12.1.6

Einwertung Gebäude

– Ermittlung der wichtigsten Rechengrößen zum Gebäude –

1. Ermittlung der Kostenkennwerte

Typ / Kategorie: 1.01 Freistehendes Einfamilienhaus

Baujahr: 1979

Brutto-Grundfläche: 385,5 m²

Standardstufen:	1	2	3	4	5
Gesamtnutzungsdauer / Jahre:	80	80	80	80	80
Kostenkennwert / Typ / Stufe:	655	725	835	1.005	1.260 €

Bauteil	1	2	3	4	5	Wäg.*	€
Außenwände:		45 %	55 %			23 %	181 €
Dächer:		50 %	50 %			15 %	117 €
Außentüren & Fenster:			10 %	90 %		11 %	109 €
Innenwände und -Türen:		100 %				11 %	80 €
Deckenkonstrukt. und Treppen:			100 %			11 %	92 €
Fußböden:			90 %	10 %		5 %	43 €
Sanitäreinrichtungen:				100 %		9 %	90 €
Heizung:			100 %			9 %	75 €
Sonstige technische Ausstattung:		25 %	75 %			6 %	48 €
Kostenkennwert vor Anpassungen:							835 €
Anpassung Baupreisindex:							1,847
Regionalfaktor:							0,979
Anpassung wg. besonderer werthaltiger Bauteile:							1,022
Kostenkennwert nach Anpassungen:							1.543 €
Gesamtnutzungsdauer:							80 J
Standardstufe:							ImmoWertV – Stufe 3

Hinweise zur Berechnung:

Die zeitliche Anpassung des Kostenkennwerts basiert auf dem Baupreisindex mit Basisjahr 2021, welcher vom Statistischen Bundesamt (destatis.de) täglich veröffentlicht und abgerufen wird. Dem unangepassten Wert der ImmoWertV wird für die Nutzungsart des Gebäudetyps ein Baupreisindex von 70,8 unterstellt (Normalherstellungskosten 2010). Der Index zum WEST liegt bei 130,8. Daraus ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 1,847.

Zur Ermittlung der Kostenkennwerte wurde der für den Wertermittlungsstichtag gültige Regionalfaktor des BKI (Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH) gemäß § 36

* Die Wägungsanteile des jeweiligen Bauteils

ImmoWertV angewandt.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Aus dem Zuschlag wird der Faktor 1,022 errechnet, um den der ermittelte Kostenkennwert angepasst wird. Berücksichtigt wurde folgende Bauteile:

Balkon, 1 Stk je 5.000,00 € (5.000,00 € zum Basisjahr 1979, Anpassung mit Index 1), gesamt 5.000 €

Küche, 1 Stk je 5.000,00 € (5.000,00 € zum Basisjahr 2025, Anpassung mit Index 1), gesamt 5.000 €
Die vorhandene Einbauküche wird auf einen Neupreis von ca. 15.000 € geschätzt. Aufgrund des abgewohnte Zustands und der fehlenden Funktionsprüfung der elektrischen Geräte wird ein Zeitwert von 5.000 € festgelegt.

Terrasse, je 2.500,00 € (2.500,00 € zum Basisjahr 1979, Anpassung mit Index 1), gesamt 2.500 €

Carport, 1 Stk je 250,00 € (250,00 € zum Basisjahr 2025, Anpassung mit Index 1), gesamt 250 €
Zeitwertansatz für das Carport

2. Festlegung des Modernisierungsgrads

Maßnahme	max.	Punkte
Dacherneuerung (inklusive Verbesserung der Wärmedämmung):	4	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren:	2	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser):	2	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage:	2	2,0
Wärmedämmung der Außenwände:	4	0,0
Modernisierung von Bädern:	2	2,0
Modernisierung des Innenausbau (z. B. Decken, Fußböden, Treppen):	2	2,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung:	2	0,0
Modernisierungspunktzahl:		8,0

3. Ermittlung der Restnutzungsdauer und des fiktiven Baujahrs

Wertermittlungsstichtag:	17.01.2025
Baujahr der baulichen Anlagen:	1979
Baujahr, modifiziert:	1988
Gesamtnutzungsdauer:	80 J
Restnutzungsdauer, modifiziert:	43 J

Hinweise zur Modernisierung

Aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen wurde die Restnutzungsdauer verlängert. Der Umfang gilt als mittlerer Modernisierungsgrad. Für die Maßnahmen wurden 8 Punkte vergeben, welche gemäß der Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV - 2021) in eine Verlängerung der Restnutzungsdauer auf 43 Jahre, und in ein modifiziertes Baujahr von 1988 resultieren. Die Restnutzungsdauer entspricht dabei nicht dem Ergebnis aus Gesamtnutzungsdauer abzüglich Gebäudealter, sondern ergibt sich aus der Formel gemäß der Anlage 2 ImmoWertV.

zu 1.:

zu 1.: Am Wertermittlungsobjekt wurden sukzessive Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die genauen Sanierungsjahre liegen nicht vor. Die Vergabe der Modernisierungspunkte erfolgte nach sachverständiger Einschätzung.

4. Wert der baulichen Anlagen

Bezeichnung	Fläche BGF	Kostenkw.	Herst.-Kosten
EFH mit ELW	385,5	1.543 €	594.827 €
Herstellungskosten:			594.827 €
Abzgl. Alterswertminderung ($46,2\% = 1 - 43 \text{ J} / 80 \text{ J}$):			-275.107 €
Vorläufiger, alterswertgeminderter Gebäudesachwert:			319.720 €

Sachwertverfahren – Berechnung

– Vorrangig angewandtes Verfahren –

– Gemäß § 35 bis § 39 ImmoWertV –

1.1 Wert der baulichen Anlagen

Gebäudebezeichnung	Herstellungskosten	Alterswertminderung	vorl. Geb.-Sachwert
Einfamilienhaus	594.827 €	-275.107 € 46,2 %	319.720 €
Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:			319.720 €

1.2 Wert der Außenanlagen

Zeitwert der Außenanlagen (pauschalisiert, siehe Hinweis): 3.197 €

Wert der Außenanlagen: 3.197 €

2. Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwertes

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:		319.720 €
Zeitwert der Anbauten und Außenanlagen:	83,0%	3.197 €
Bodenwert:	17,0%	63.843 €
Vorläufiger Sachwert – vor Sachwertfaktor:	100,0%	386.760 €
Sachwertfaktor:		0,98
Vorläufiger Sachwert – nach Sachwertfaktor:		379.025 €
Marktanpassung gem. § 7 ImmoWertV (siehe Hinweis):		-18.951 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert:		360.074 €

3. Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Marktangepasster vorläufiger Sachwert:	360.074 €
Anpassung wg. Freilegungskosten:	-15.000 €
Anpassung wg. Instandhaltungsstau:	-15.000 €
Anpassung wg. Bauschäden:	-15.000 €
Anpassung an sonstige Gegebenheiten:	-15.000 €
Sachwert der Immobilie zum Stichtag 17.01.2025:	300.074 €

Hinweis zur Ermittlung

zu 2.: Der lokale Gutachterausschuss hat keine aktuellen Sachwertfaktoren veröffentlicht. Mit Verweis auf § 9 ImmoWertV wird ein geeigneter Sachwertfaktor anhand der Marktbedingungen und anhand der objektspezifischen Merkmale ermittelt (siehe Anlage). Der so ermittelte Sachwertfaktor wurde entsprechen der vorliegenden Informationen vom Gutachterausschuss Schwandorf

plausibilisiert. vgl. 10.1.4.

zu 2.: Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse gemäß § 7 ImmoWertV. Die Höhe der marktgerechten Anpassung beträgt - 18.951 € und entspricht einem Abschlag von - 5 %, basierend auf dem vorläufigen Verfahrenswert in Höhe von 379.025 aus dem Sachwertverfahren.

zu 3.: Anpassung wg. Freilegungskosten. Es liegt ein Angebot der Fa. Rümpelteam Bayern vor. Hier wurde der Aufwand für Freilegung und Entsorgung von Haus und Grundstück nur anhand übermittelter Fotos auf 11.000,- € geschätzt. Es erfolgt eine Anpassung auf 15.000,- aufgrund der Vermutung auf Vorhandensein von Sondermüll.

zu 3.: Anpassung wg. Instandhaltungsstau. Fertigstellung unvollendeter Arbeiten, Renovierung, Grundreinigung ca. 200 m² x 75,- €/m²

zu 3.: Anpassung wg. Bauschäden. Fertigstellung Fassade, Einputzen der Fenster

zu 3.: Anpassung an sonstige Gegebenheiten. Fertigstellung der Außenanlagen, Zufahrt, Wege, Lichthof - ca. 4 % vom Sachwert = 4 % v. 379.000 € = ca. 15.000 €

Vergleichswertverfahren – Berechnung

- Unterstützend angewandtes Verfahren –
 - Gemäß § 24 bis § 26 ImmoWertV –
-

1. Festlegung des Vergleichspreises

Basierend auf dem folgenden Vergleichspreis pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche wurde der Vergleichswert des Objekts ermittelt.

Umfeldbeob. (Online Angebote) 21st Real Estate:	1.888 €
--	----------------

Mittelwert aus 12 vergleichbaren Objekten

Herangezogener Vergleichspreis:	1.888 €
--	----------------

2. Bewertung der Einheiten

Anhand auf des oben dargestellten Vergleichspreises wird der Vergleichswert des Objekts ermittelt.

Nr. WE1 – Erdgeschoss und Kellergeschoss

Vergleichspreis:	1.888 €
x Fläche:	141,0 m ²
Vergleichswert der Einheit:	266.265 €

Nr. WE2 im Dachgeschoss

Vergleichspreis:	1.888 €
x Fläche:	72,13 m ²
Vergleichswert der Einheit:	136.181 €

Carport (1 Stk.)

Vergleichswert der Einheit – pauschale Festlegung:	0 €
--	------------

(3 Stk.)

Vergleichswert der Einheit – pauschale Festlegung:	0 €
--	------------

Vorläufiger Vergleichswert:	402.446 €
------------------------------------	------------------

Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts:

Vorläufiger Vergleichswert:	402.446 €
Marktanpassung gem. § 7 ImmoWertV (siehe Hinweis):	-18.951 €
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert:	383.495 €

4. Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert:	383.495 €
Anpassung wg. Freilegungskosten:	-15.000 €
Anpassung wg. Instandhaltungsstau:	-15.000 €
Anpassung wg. Bauschäden:	-15.000 €
Anpassung an sonstige Gegebenheiten:	-15.000 €
Vergleichswert der Immobilie zum Stichtag 17.01.2025:	323.495 €

Hinweis zur Ermittlung

zu 4.: Anpassung wg. Freilegungskosten. Es liegt ein Angebot der Fa. Rümpelteam Bayern vor. Hier wurde der Aufwand für Freilegung und Entsorgung von Haus und Grundstück nur anhand übermittelter Fotos auf 11.000,- € geschätzt. Es erfolgt eine Anpassung auf 15.000,- aufgrund der Vermutung auf Vorhandensein von Sondermüll.

zu 4.: Anpassung wg. Instandhaltungsstau. Fertigstellung unvollendeter Arbeiten, Renovierung, Grundreinigung ca. 200 m² x 75,- €/m²

zu 4.: Anpassung wg. Bauschäden. Fertigstellung Fassade, Einputzen der Fenster

zu 4.: Anpassung an sonstige Gegebenheiten. Fertigstellung der Außenanlagen, Zufahrt, Wege, Lichthof - ca. 4 % vom Sachwert = 4 % v. 379.000 € = ca. 15.000 €

Zusammenfassung

– Plausibilisierung und Würdigung des Bewertungsergebnisses –

1. Bedeutung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) ist der Preis, der für eine Immobilie unter normalen Marktbedingungen zu einem bestimmten Zeitpunkt erzielt werden könnte. Er berücksichtigt alle relevanten Faktoren, wie die Lage, die Größe, den Zustand und die Ausstattung der Immobilie, aber auch die rechtlichen Gegebenheiten und die aktuelle Marktsituation.

2. Ergebnisse aus den einzelnen Verfahren

Sachwertverfahren:	300.074 €	(vorrangig angewandtes Verfahren)
Vergleichswertverfahren:	323.495 €	(unterstützend angewandtes Verfahren)

3. Geschätzter Marktwert zum Wertermittlungsstichtag 17.01.2025

Das vorrangig durchgeführte Bewertungsverfahren ist das priorisierte Verfahren. Unterschiede zwischen den durchgeführten Verfahren gehen zugunsten der vorrangig durchgeführten Bewertung. Auf der Grundlage der wertrelevanten Merkmale und unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus den einzelnen Verfahren wird der Marktwert der bewerteten Immobilie in Anlehnung an den Verkehrswert i. S. d. §194 BauGB wie folgt geschätzt:

300.000 €

dreihunderttausend Euro

Der Wert des Zubehörs, bestehend aus der Einbauküche und dem Carport, wurde mit insgesamt 5.250,- € berücksichtigt und ist im zum Stichtag ermittelten Verkehrswert enthalten.

Steinberg am See, den 15.06.2025

Denis Faust



Dipl.-Bauingenieur (BA)
Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung von
Immobilien (SPRENGNETTER Akademie)



Objektbilder

– Außenaufnahmen –



Objekt Ansicht von Straße



Straßenflucht rechts



Straßenflucht links



Zufahrt



Vorderansicht, Eingang



Seitenansicht rechts

Objektbilder

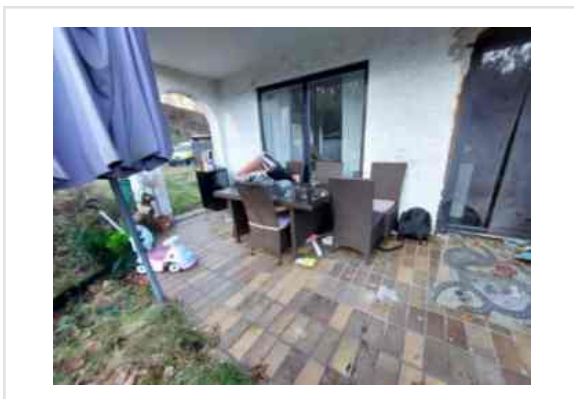
– Außenaufnahmen –



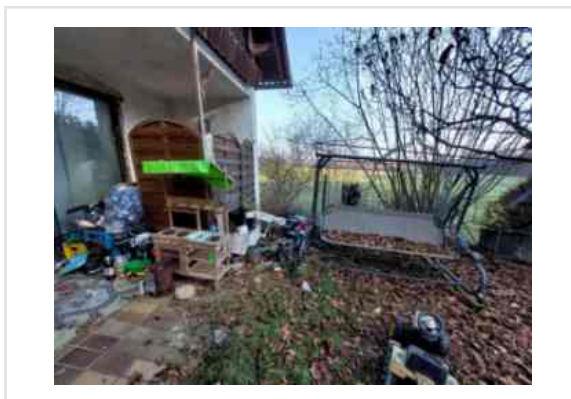
Grundstück



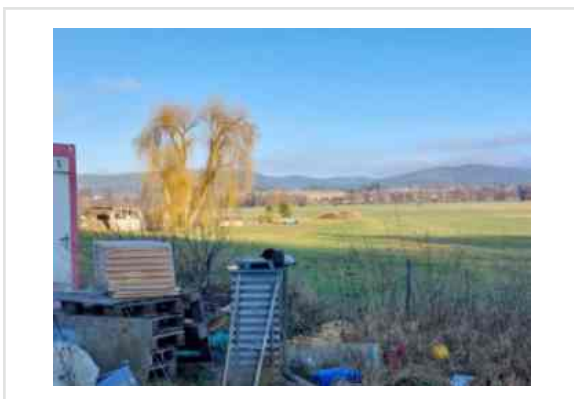
Grundstück



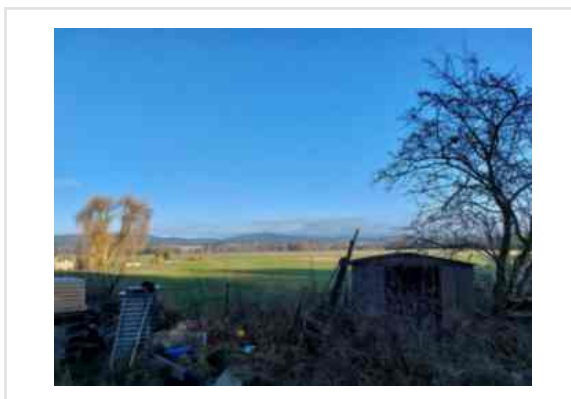
Terrasse



Terrasse



Umgebung



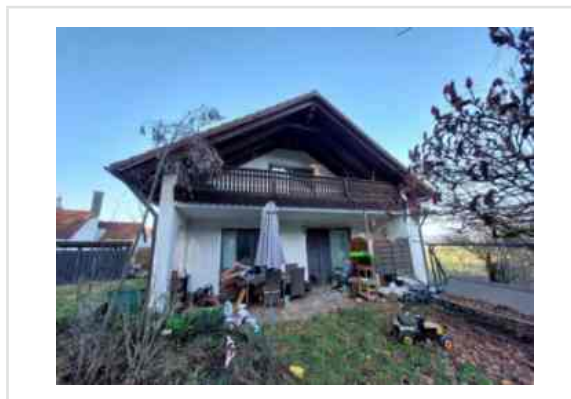
Umgebung

Objektbilder

– Außenaufnahmen –



nicht fertig gestellter Lichtschacht



Rückansicht



Seitenansicht links, Garage



nicht fertig gestellter Pool



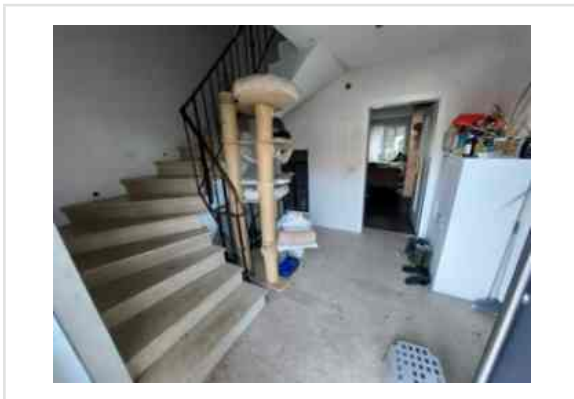
Grundstück



Grundstück

Objektbilder

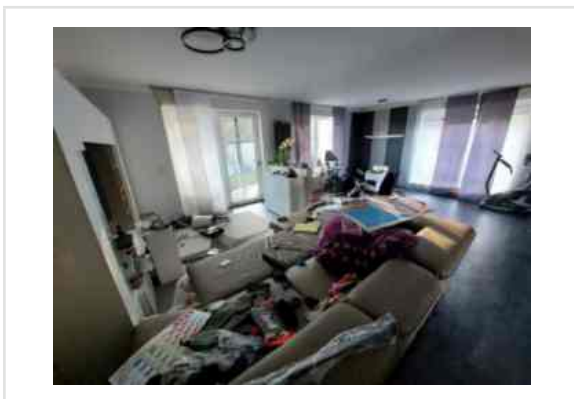
– Innenaufnahmen WE1 –



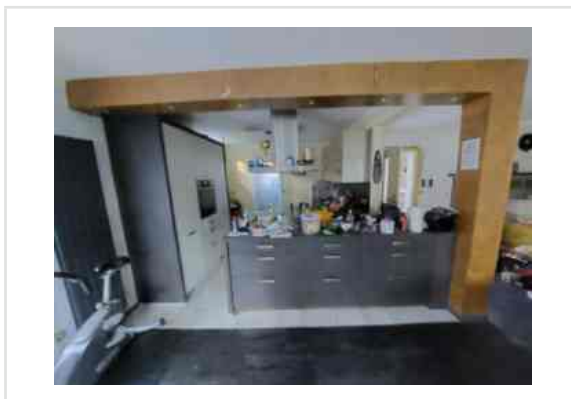
EG_Hausflur



EG_Gäste WC



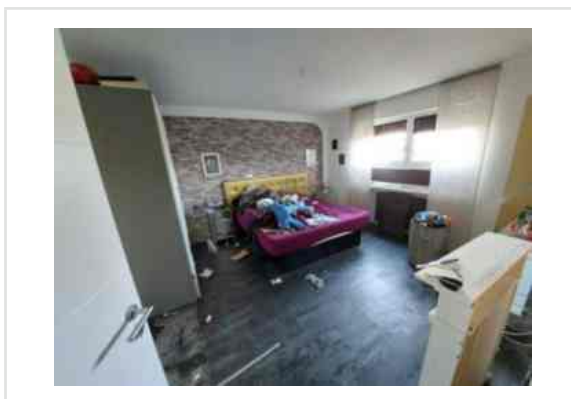
EG_Wohnzimmer



EG_Küche



EG_Küche



EG_Schlafzimmer

Objektbilder

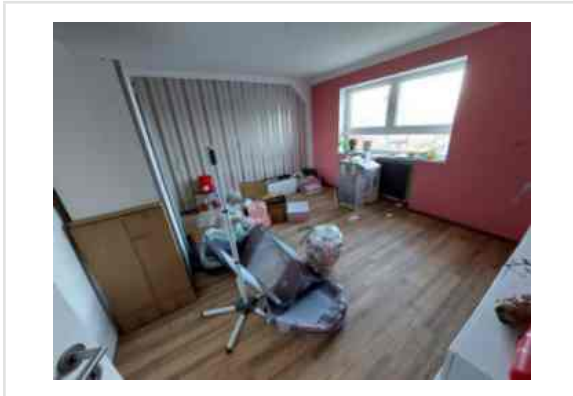
– Innenaufnahmen WE1 –



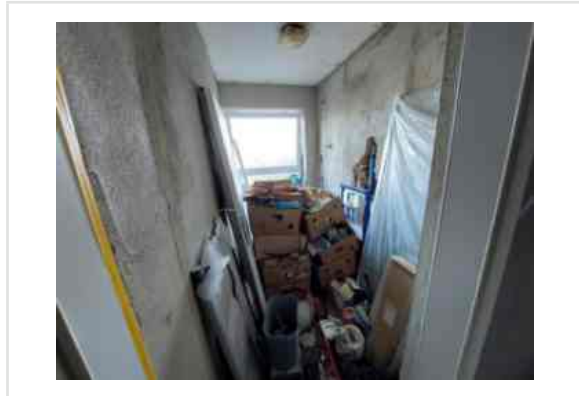
EG_Bad



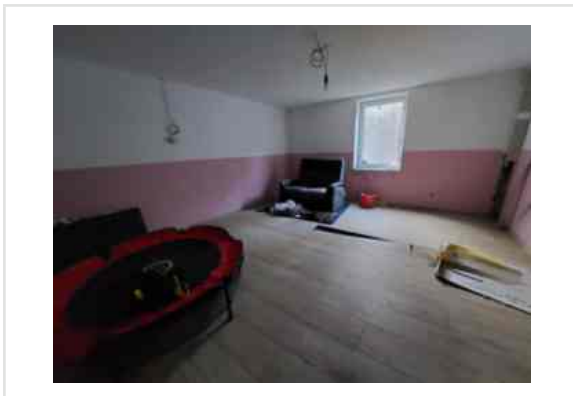
EG_Bad



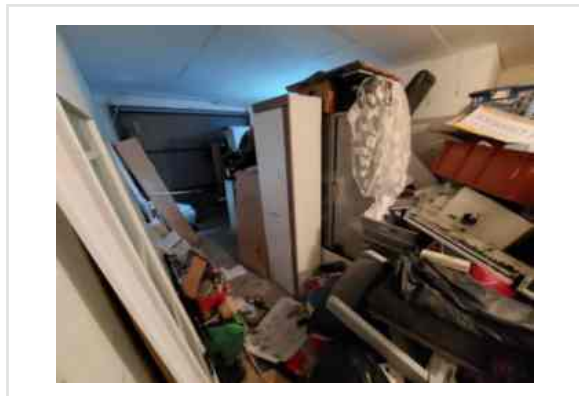
KG_Zimmer



KG_nicht fertig gestelltes WC/Bad



KG_Zimmer



KG_Garage

Objektbilder

– Innenaufnahmen WE2 –



Treppenaufgang, Eingang WE2



DG_Küche



DG_Eingangsbereich



DG_Wohnzimmer



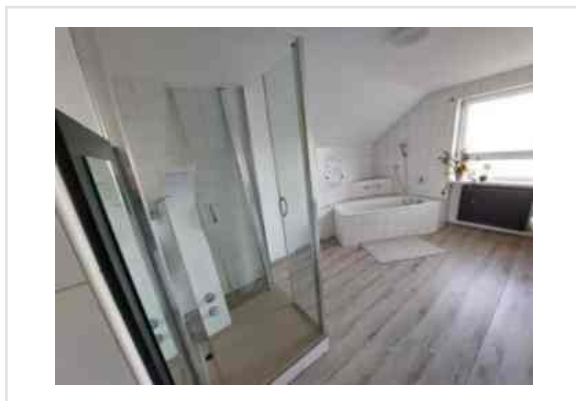
DG_Wohnzimmer, Küche



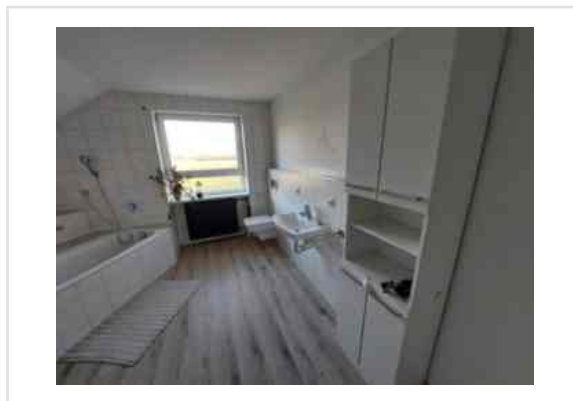
DG_Schlafzimmer

Objektbilder

– Innenaufnahmen WE2 –



DG_Bad



DG_Bad



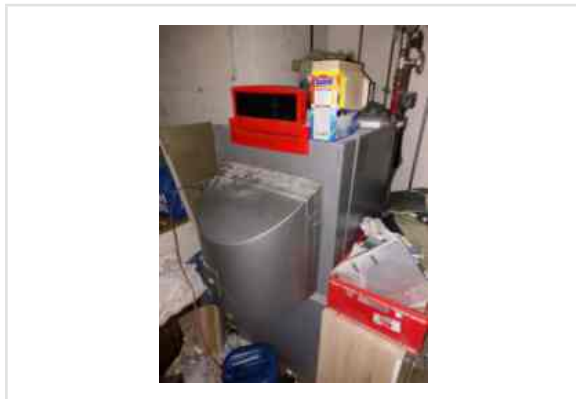
DG_Bad



DG_Abstellraum

Objektbilder

– Innenaufnahmen –



Heizung



Öltanks



Zählerschrank



Unterverteilung EG



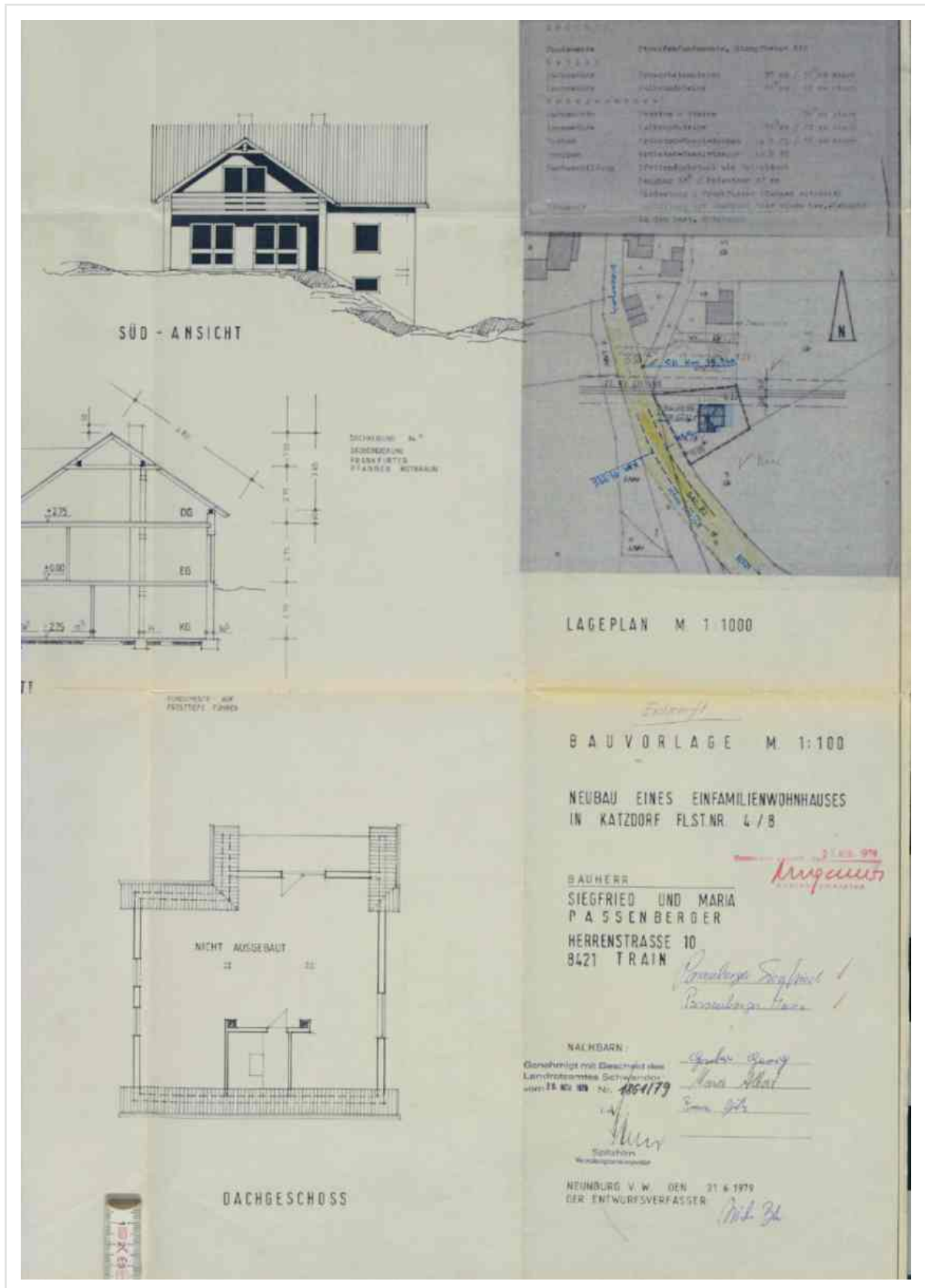
Spitzboden



Ofen

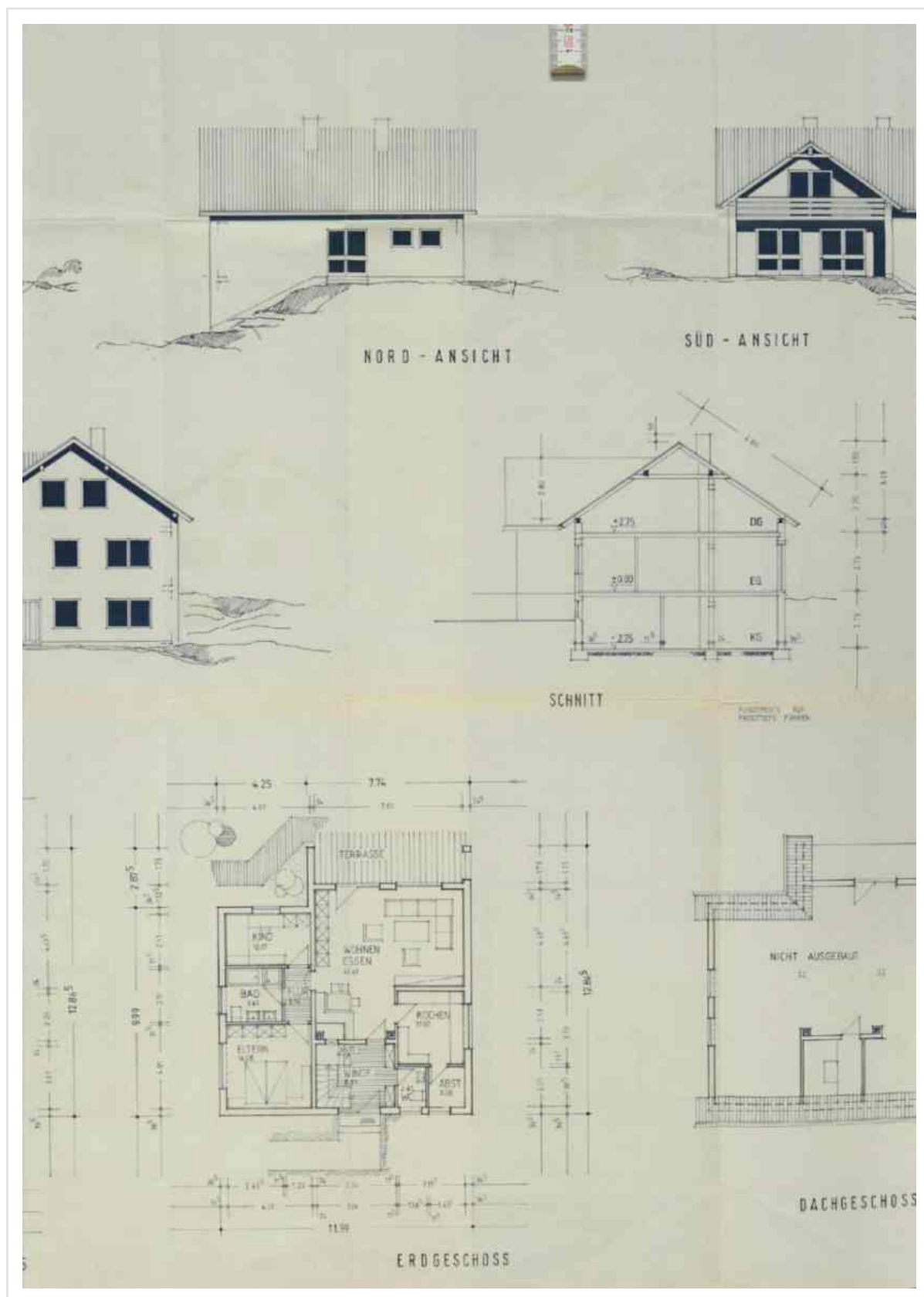
Gebäudeplan

– Ansicht, Schnitt, Grundriss Dachgeschoss –



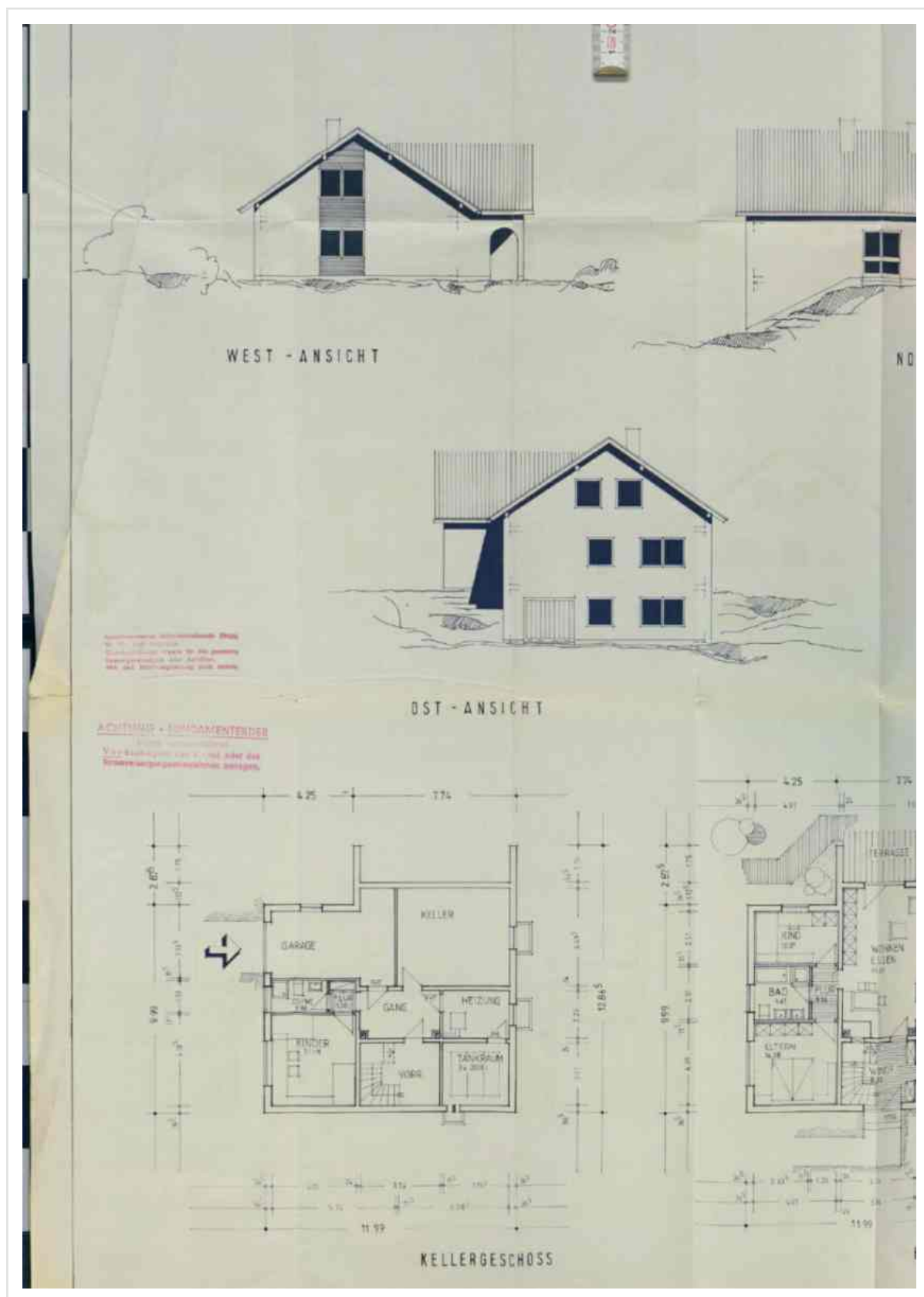
Gebäudeplan

– Ansichten, Schnitt, Grundriss Erdgeschoss –



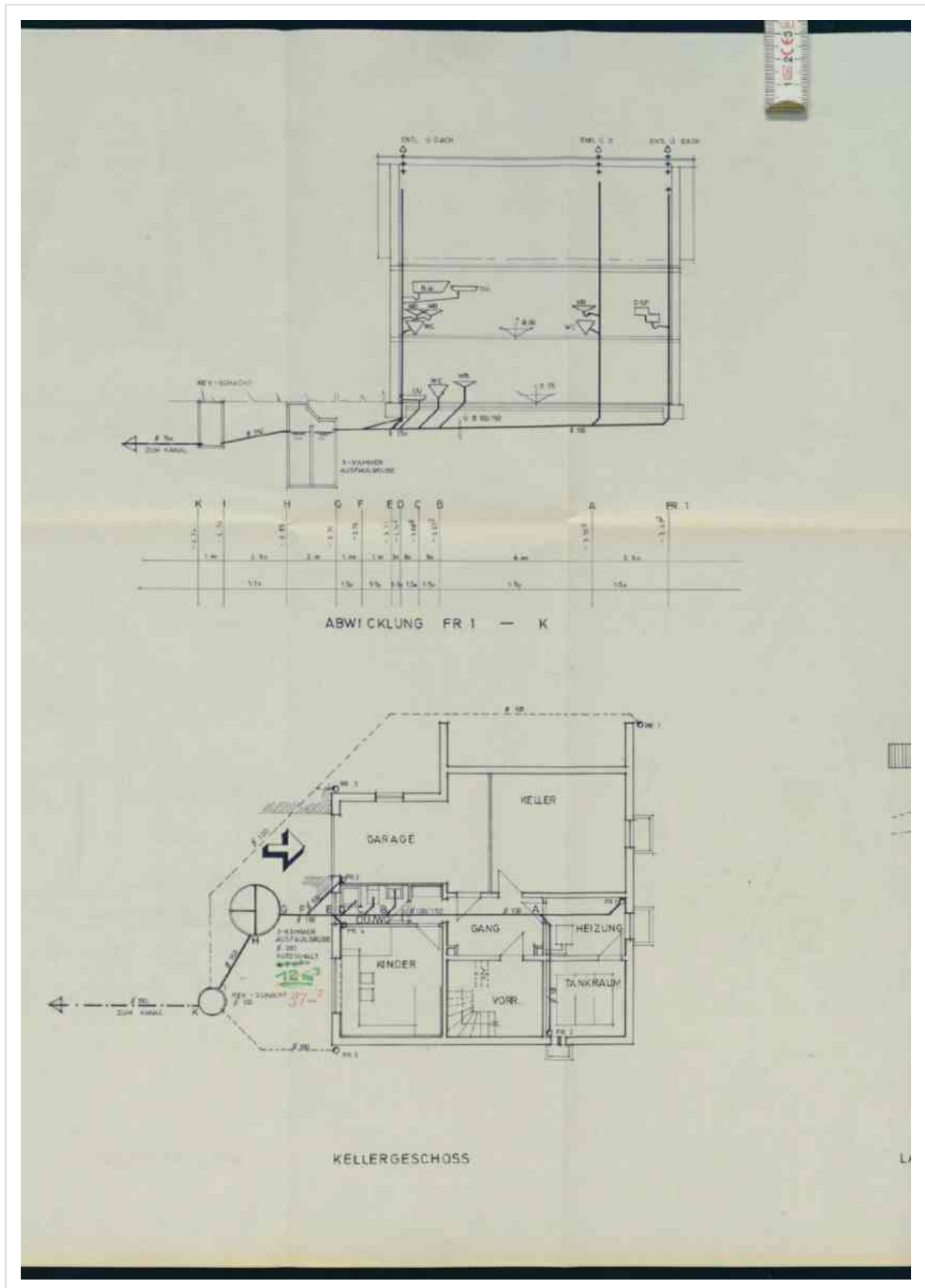
Gebäudeplan

– Ansichten, Grundriss Kellergeschoss –



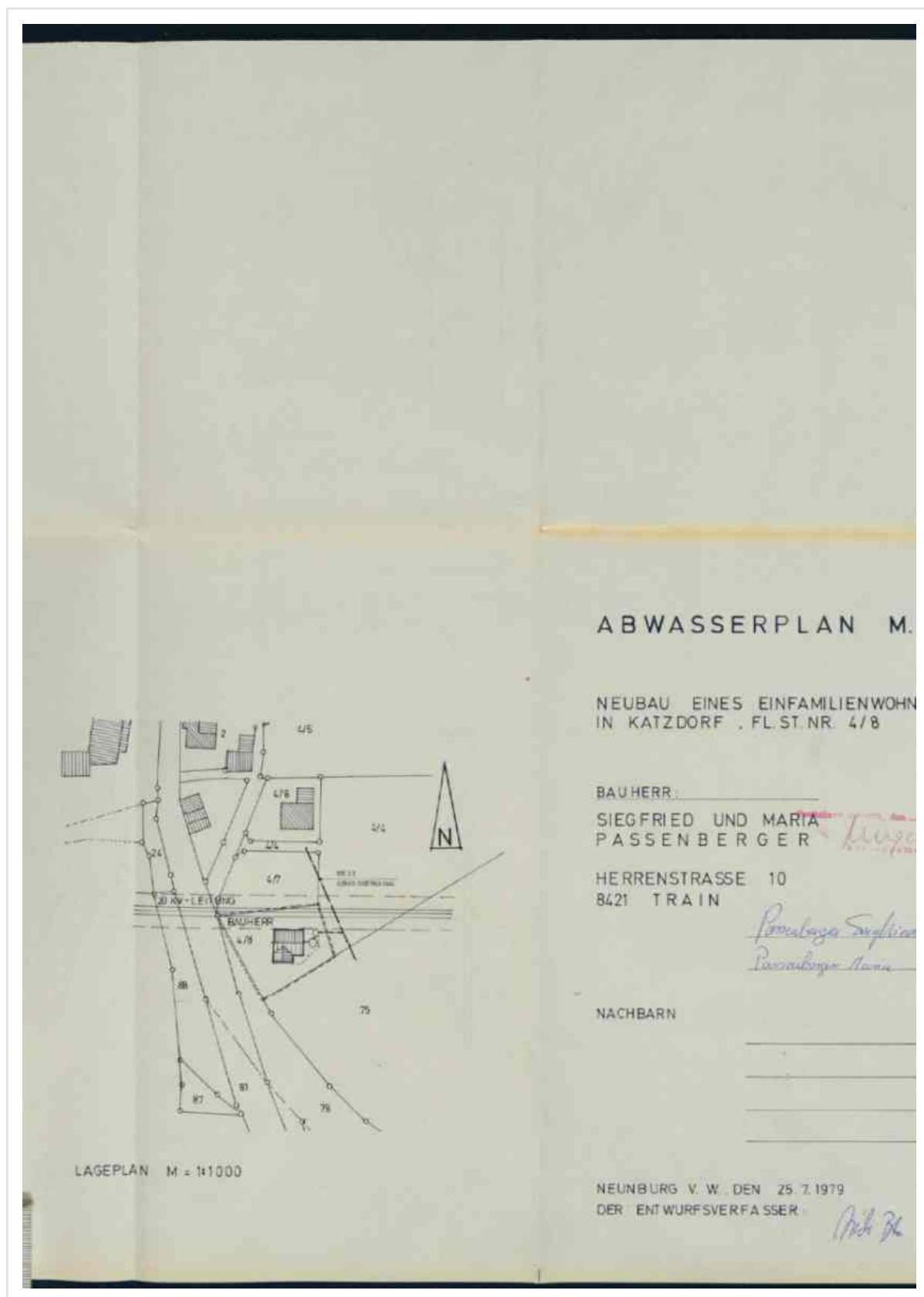
Gebäudeplan

– Kellergeschoss –



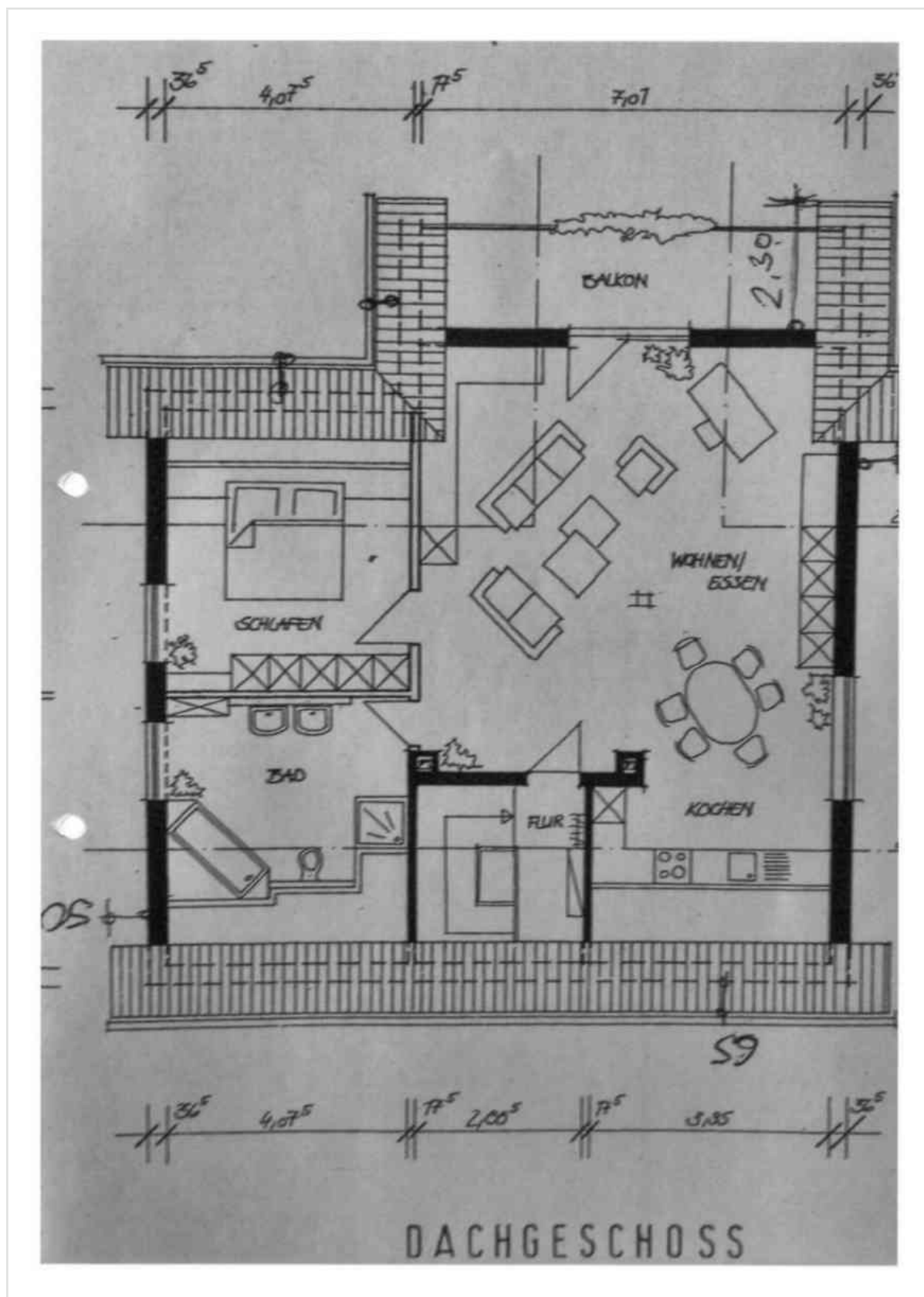
Gebäudeplan

– Abwasserplan –



Grundriss

– Grundriss DG nach Ausbau –



Geschossfläche

– Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 16 ImmoWertV –

EFH mit ELW

Flächenbezeichnung	Flächenansatz	Fläche in m ²
Erdgeschoss, ca.:	1,00 x 9,99 m x 11,99 m ≈	119,8
Erdgeschoss, ca.:	1,00 x 1,13 m x 7,74 m ≈	8,7
Obergeschoss, ca.:	1,00 x 9,99 m x 11,99 m ≈	119,8
Obergeschoss, ca.:	1,00 x 1,13 m x 7,74 m ≈	8,7
Dachgeschoss, ca.:	0,75 x 9,99 m x 11,99 m ≈	89,8
Dachgeschoss, ca.:	0,75 x 1,13 m x 7,74 m ≈	6,5
Gesamt:		353,4

Hinweis zur Ermittlung

Die wertrelevante Geschossflächenzahl legt das Maß der beim Wertermittlungsobjekt tatsächlich vorgefundenen Bebauung fest. Liegt eine Baureserve vor, so ist diese in die WGFZ einzurechnen.

Die festgestellte Geschossfläche wird dabei durch die anrechenbare Grundstücksgröße dividiert und in der Bodenwertermittlung mit der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) des Vergleichsgrundstückes des Gutachterausschusses (Bodenrichtwert) ins Verhältnis gesetzt.

Grundlage ist § 16 der ImmoWert V – Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 % ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.

A1 Brutto-Grundfläche (BGF)

– Grundlegende Größe zur Ermittlung der Herstellungskosten –

EFH mit ELW

Flächenbezeichnung	Flächenansatz	Fläche in m ²
Untergeschoss, ca.:	1,00 x 9,99 m x 11,99 m	119,8
Untergeschoss, ca.:	1,00 x 1,13 m x 7,74 m	8,7
Erdgeschoss, ca.:	1,00 x 9,99 m x 11,99 m	119,8
Erdgeschoss, ca.:	1,00 x 1,13 m x 7,74 m	8,7
Dach ausgebaut:	1,00 x 9,99 m x 11,99 m	119,8
Dach ausgebaut:	1,00 x 1,13 m x 7,74 m	8,7
Gesamt:		385,5

Hinweis zur Ermittlung

Die Brutto-Grundfläche wird anhand der Außenmaße der Gebäudekörper – über alle Ebenen – ermittelt. Sachverständig, und auch modellkonform, bleiben dabei (mögliche) kleinere Vor- bzw. Rücksprünge oder unwesentliche Anbauteile unberücksichtigt.

Haftungsausschluss

– Haftungshinweis analog zur Auftragserteilung –

Der Auftragnehmer (Sachverständige) haftet unabhängig davon, ob es sich um eine vertragliche, außervertragliche oder gesetzliche Anspruchsgrundlage handelt, ausschließlich für vorsätzliches und grob fahrlässiges Verhalten.

Der Auftragnehmer haftet – gleich aus welchem Rechtsgrund – für einen Schaden, der auf einem mangelhaften Gutachten beruht, nur dann, wenn er oder ein von ihm eingesetzter Mitarbeiter diesen Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat.

Alle darüber hinausgehenden Schäden werden ausgeschlossen.

Dies gilt insbesondere auch für jene, die im Rahmen einer Nacherfüllung entstehen. Unberührt bleibt die Haftung des Auftragnehmers für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit und wegen der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Auftragnehmers oder seines gesetzlichen Vertreters oder Mitarbeiters beruhen.

Besteht ein Schadensersatzanspruch der Auftraggeberin wegen schuldhafter Verletzung wesentlicher Vertragspflichten durch den Auftragnehmer, so ist dieser auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt, sofern und soweit nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit des Auftragnehmers vorliegen.

Die Haftung des Auftragnehmers für seine schriftlichen Ausarbeitungen gegenüber einem Dritten ist ohne vorherige schriftliche Einwilligung des Auftragnehmers ausgeschlossen, auch für den Fall einer Abtretung durch die Auftraggeberin.

Informationen über mögliche besondere Risiken infolge Erdbeben-, Starkregen-, Hochwasser-, Bergschäden-, Waldbrand-, Blitzschlag- und Sturmrisiken u.a.m. liegen zum Wertermittlungsstichtag nicht vor. Untersuchungen hinsichtlich der vorbezeichneten Risiken sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Es wird in diesem Gutachten unterstellt, dass vorbezeichnete Risiken nicht vorhanden sind.

Der Auftragnehmer haftet nicht für besondere Grundstücksgegebenheiten, Rechtsverhältnisse und dergleichen. Dies gilt insbesondere für mögliche schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen u.a.m., erschwerte Gründungsverhältnisse, ggf. den Wert ungünstig beeinflussende Grundwasserverhältnisse. Entsprechende Gegebenheiten werden nur dann als Wertminderung berücksichtigt, wenn sie von der Auftraggeberin benannt wurden und für die Bewertung von relevantem Einfluss sind.

Die von der Auftraggeberin vorgelegten Unterlagen und Informationen werden seitens des Auftragnehmers durch Zufallsstichprobe geprüft verwendet.