

# Kurzexposé

---

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

**Hartlandener Straße 31  
96135 Stegaurach**



Verkehrswert (Marktwert), rd:

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag: **11.02.2026**

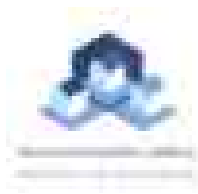
Objektbesichtigung: 11.02.2026

Bewertungszweck: Veräußerungsabsicht

Auftraggeberin: Amtsgericht Bamberg  
Synagogenplatz 1  
96047 Bamberg

Hinweis zur Ausfertigung: Auftrag vom 10.12.2025, Ausarbeitung Nr. 301173 vom  
12.02.2026, Textteil mit 21 Seiten, Anlagen mit 25 Seiten  
Ausfertigung Nr. 1 von 1

Erstellt durch: Christian Hofmann  
Sachverständiger für  
Wertermittlung nach DIN EN ISO/IEC 17024  
  
Sachverständiger für  
Schäden an Gebäuden nach DIN EN ISO/IEC 17024



---

## Sachverständigenbüro Bamberg

Giechburgblick 9, 96110 Scheßlitz  
Telefon 0151/25144504 | Mail [info@svbuero-bamberg.de](mailto:info@svbuero-bamberg.de) | Umsatzsteuer-ID  
DE366343545 | Versicherung bei Gothaer

**[www.svbuero-bamberg.de](http://www.svbuero-bamberg.de)**

## Erklärung zur Ausfertigung

– Expose\_Zwangsversteigerung Nr. 301173 vom 12.02.2026 –

---

In diesem Verkehrswertgutachten gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) wurden die durch die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14. Juli 2021) vorgegebenen Verfahren angewandt. Weitere Informationen zu den verwendeten Rechtsgrundlagen sind in der Anlage A13 Rechtsgrundlagen ausgeführt. Die Bewertungsansätze werden über eine Zusammenfassung des Sachverständigen plausibilisiert und erläutert. Etwaige Bauschäden und Mängel werden bei einem Verkehrswertgutachten nicht grundsätzlich in der Tiefe überprüft, es sei denn, dies wurde in dieser Arbeit explizit angegeben bzw. bewertet.

Die Haftungshinweise waren bereits Teil der Auftragserteilung und sind in dieser Arbeit als Anlage A16 eingearbeitet. Der Unterzeichner bestätigt, dass die Wertermittlung parteilos und ohne persönliche Interessen erstellt wurde.

Der § 194 BauGB: Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Das vorliegende Verkehrswertgutachten wurde unter der Prämisse des § 194 BauGB erstellt. Es soll damit den Verkehrswert unter normalen Marktbedingungen darstellen. Gemäß § 2 Abs. 5 ImmoWertV ist der Wertermittlungstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Gemäß § 2 Abs. 5 ImmoWertV ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Im Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag.

Scheßlitz, den 12.02.2026

**Christian Hofmann**

Sachverständiger für  
Wertermittlung nach DIN EN ISO/IEC 17024

Sachverständiger für  
Schäden an Gebäuden nach DIN EN ISO/IEC 17024



# Ergebnisübersicht

– Expose\_Zwangsversteigerung Nr. 301173 vom 12.02.2026 –

---

## 1. Objektart

### Einfamilienhaus

Einfamilienhaus mit Gewerbenutzung

## 2. Grundstück

Grundbuch: Stegaurach, Blatt 2847

Grundstücksgröße: 640 m<sup>2</sup>

Lagebewertung: Durchschnittliche Lage

## 3. Bauliche Anlagen

Gebäude: Freistehendes Einfamilienhaus

Anzahl Einheiten: 1 Wohneinheit

Anzahl PKW-Stellplätze: 2 Garagen- und 2 Außenstellplätze

Wohn- /Nutzfläche: 261,4 m<sup>2</sup> Wfl., 33,9 m<sup>2</sup> Nfl.

Gesamtfläche: 295,3 m<sup>2</sup>

Endenergieverbrauch: k. A.

Baujahr: 2005

Nutzungsdauer: 80 Jahre (GND), 59 Jahre (RND)

Ausstattungsstandard: Stufe 3 gemäß ImmoWertV

## 4. Ergebnis

Wertm.- / Qualitätsstichtag: 11.02.2026

**Marktwert: 674.000 €**

Marktwert / m<sup>2</sup>: 2.578 €/m<sup>2</sup> Wfl., 2.282 €/m<sup>2</sup> W-/Nfl.

Sachwertverfahren: **673.653 €** (einzig angewandtes Verfahren)

## Allgemeiner Hinweis

Bitte beachten Sie die Hinweise auf den einzelnen Seiten.

# Inhaltsübersicht

– Textteil mit 21 Seiten | Anlagen mit 25 Seiten –

---

## Ergebnisübersicht

|    |                                                     |   |
|----|-----------------------------------------------------|---|
| 1. | Erklärung zur Ausfertigung / Unterschrift .....     | 2 |
| 2. | Ergebnisübersicht – Tabellarische Darstellung ..... | 3 |
| 3. | Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung .....      | 5 |

## Abschnitt I – Wertrelevante Merkmale

|     |                                      |    |
|-----|--------------------------------------|----|
| 4.1 | Kartendarstellung – GoogleMaps ..... | 8  |
| 4.2 | Lagebeschreibung .....               | 9  |
| 5.  | Grundbuchstand .....                 | 14 |

## Abschnitt II – Wertermittlung

|     |                                        |    |
|-----|----------------------------------------|----|
| 6.  | Bodenwertermittlung – Berechnung ..... | 15 |
| 7.1 | Einwertung Gebäude .....               | 17 |
| 7.2 | Sachwertverfahren – Berechnung .....   | 19 |
| 8.  | Schlussklärung .....                   | 21 |

## Abschnitt III – Anlagen

|     |                                                           |    |
|-----|-----------------------------------------------------------|----|
| A1  | Luftbild .....                                            | 22 |
| A2  | Objektbilder .....                                        | 23 |
| A3  | Flurkarte .....                                           | 28 |
| A4  | Unterlagensatz .....                                      | 29 |
| A5  | Geschossfläche .....                                      | 30 |
| A6  | Brutto-Grundfläche .....                                  | 31 |
| A7  | Wohn- /Nutzfläche .....                                   | 32 |
| A8  | Grunddienstbarkeiten – Berechnung .....                   | 34 |
| A9  | Zeitwert Doppelgarage .....                               | 37 |
| A10 | Sachwertfaktor – Ermittlung .....                         | 38 |
| A11 | Amtliche Statistik zur Lage .....                         | 39 |
| A12 | Umweltrisiko – Kartendarstellung .....                    | 41 |
| A13 | Rechtsgrundlagen .....                                    | 42 |
| A14 | Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung ..... | 44 |
| A15 | Glossarium .....                                          | 45 |
| A16 | Haftungsausschluss .....                                  | 46 |

# Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung

– Auftragsbeschreibung und Würdigung der Bewertungsergebnisse –

---

## 1. Bewertungsauftrag

Bewertet wird ein Einfamilienhaus (Einfamilienhaus mit Gewerbenutzung) in Stegaurach. Der Wertermittlungstichtag (WEST) ist der 11.02.2026 – der Qualitätstichtag entspricht dem Wertermittlungstichtag.

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. Auftraggeberin ist das (k. A. – anonymisiert).

## 3. Besichtigungstermin

Wir besichtigten das Wertermittlungsobjekt am 14.01.2026. Ein zweiter Termin folgte am 11.02.2026. Die Innenräume konnten wir nicht besichtigen. Wir beurteilten das Objekt daher ausschließlich anhand der äußeren Inaugenscheinnahme, vorliegender Unterlagen sowie ergänzender Informationen aus Luftbildern und öffentlichen Quellen. Den tatsächlichen baulichen und technischen Zustand der Innenräume sowie die konkrete Nutzungssituation stellten wir beim Ortstermin nicht abschließend fest.

## 4. Besichtigungsablauf

Eine Innenbesichtigung fand nicht statt. Es konnten lediglich 8 Bilder der Straßenseite aufgenommen werden. Der rückwärtige Außenbereich war nicht zugänglich. Der Zutritt auf das Grundstück wurde vorab untersagt.

## 5. 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.

## 6. Identität

Die Identität des bewertungsrelevanten Grundstücks wurde anhand des vorliegenden Grundbuchauszuges, der Flurkarte sowie im Rahmen der durchgeführten Objektbesichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die angegebene Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte kursorisch geprüft und ist als plausibel einzustufen.

## **7. Nutzung des Bewertungsobjekts**

Das Wertermittlungsobjekt dient als gemischt genutztes Gebäude. Es umfasst eine Wohnnutzung und zwei gewerbliche Einheiten. Der Wohnbereich dient wohnwirtschaftlichen Zwecken, primär der Eigennutzung. Diese Nutzung entspricht der üblichen Wohnnutzung vergleichbarer Lagen und zielt nicht primär auf Rendite ab.

Das Gebäude enthält zudem zwei gewerbliche Einheiten. Eine Einheit dient als Zeichenbüro, eine kleinteilige, dienstleistungsorientierte Büronutzung. Die zweite gewerbliche Einheit betreibt ein Nagelstudio und gehört zum lokalen Kleingewerbe.

Beide gewerblichen Nutzungen hängen stark vom Nutzer ab; sie besitzen keine eigenständige, vom Betreiber unabhängige Ertragskraft.

Das Wertermittlungsobjekt prägen Nutzer und Substanz überwiegend. Ein nachhaltiger, marktüblicher Gesamtertrag steht nicht im Fokus. Die Nutzung entspricht der Verkehrsanschauung eines gemischt genutzten Objekts: wohnwirtschaftlich geprägt, mit untergeordneten, kleinteiligen Gewerbeanteilen.

## **8. Kurzbeschreibung zum Zustand der baulichen Anlagen**

Der bauliche Zustand der Anlagen konnte ausschließlich anhand der äußeren Inaugenscheinnahme im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der im Projektordner enthaltenen Unterlagen und Bilddokumentationen beurteilt werden. Eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen fand nicht statt, sodass Aussagen zum Zustand der Innenräume, der technischen Gebäudeausstattung sowie zu verdeckten Bauteilen nicht möglich sind. Auf Grundlage der vorliegenden Außenansichten ergibt sich ein insgesamt ordentlicher, dem Baualter entsprechender Eindruck der baulichen Anlagen; mögliche Instandhaltungsrückstände, Modernisierungsbedarfe oder Schäden im Innenbereich können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Sämtliche Bewertungen erfolgen daher unter Annahmen und stehen unter dem Vorbehalt der eingeschränkten Erkenntnismöglichkeiten infolge der fehlenden Innenbesichtigung.

## **9. Beurteilung der Objekt- und Standortqualität**

Die Lage in Stegaurach, im Einzugsbereich des Oberzentrums Bamberg, macht den Standort grundsätzlich gut und marktgängig. Regionale Infrastruktur und das wohnbaulich geprägte Umfeld fördern die Drittverwendungsfähigkeit.

Die Außenbesichtigung zeigt eine durchschnittliche, marktübliche Objektqualität. Die fehlende Innenbesichtigung erschwert jedoch die Beurteilung von baulichem Zustand, Modernisierungsgrad und möglichen Instandhaltungsrückständen. Dies birgt Unsicherheiten. Wir treffen daher entsprechende Annahmen.

## **10. Beurteilung des regionalen Immobilienmarkts**

Eine stabile Nachfrage nach Wohnimmobilien prägt den regionalen Immobilienmarkt im Landkreis Bamberg, besonders im Einzugsbereich des Oberzentrums Bamberg. Die Nähe zu wirtschaftsstarke Arbeitsstandorten und die gute Infrastruktur treiben die Marktaktivität kontinuierlich an, vor allem bei eigengenutzten Wohnhäusern.

Die Gemeinde Stegaurach weist ein insgesamt ausgeglichenes Marktverhältnis auf. Das Angebot an marktgerechten Objekten bleibt dort tendenziell begrenzt. Preise bilden sich zunehmend nach Qualität und Zustand. Energetische Standards und der Modernisierungsgrad gewinnen dabei stark an Bedeutung. Der regionale Markt zeigt sich insgesamt stabil mit moderater Dynamik.

## **11. Kaminkehrer**

Bezirk: Stegaurach  
Bezirksschornsteigfeger: Ronald Walter  
Anschrift: Mühlendorfer Straße 4, 96135 Stegaurach  
Telefon: 0951 / 299131  
E-Mail: der.schloterer@t-online.de

## **12. Beurteilung zum potenziellen Käufer- und Nutzerkreis**

Der potenzielle Käufer- und Nutzerkreis für das Wertermittlungsobjekt ist nicht dem renditeorientierten Kapitalanlegersegment zuzuordnen. Vielmehr richtet sich das Objekt aufgrund seiner gemischten Nutzung und der kleinteiligen gewerblichen Einheiten überwiegend an Eigennutzer sowie an Selbstnutzer der gewerblichen Flächen.

In Betracht kommen insbesondere private Erwerber, die die Wohnnutzung selbst übernehmen und die gewerblichen Einheiten im Rahmen einer eigenen beruflichen Tätigkeit nutzen oder diese nur untergeordnet vermieten. Institutionelle Investoren oder Käufer mit dem Ziel einer langfristig ertragsoptimierten Bewirtschaftung sind aufgrund der Nutzungsstruktur und der eingeschränkten Drittverwendungsfähigkeit der Gewerbeeinheiten nicht typisch.

Der maßgebliche Käuferkreis orientiert sich daher primär an der baulichen Substanz, der Grundstückssituation sowie der individuellen Nutzungsmöglichkeit des Objekts.

## **13. Hinweis zur fehlenden Innenbesichtigung und unklaren Vermietungsverhältnissen**

Eine Innenbesichtigung des Wertermittlungsobjekts konnte im Rahmen des Ortstermins nicht durchgeführt werden. Die tatsächlichen baulichen, technischen und ausstattungsbezogenen Gegebenheiten im Gebäudeinneren blieben daher einer Überprüfung entzogen. Ebenso konnten Art, Umfang und Nachhaltigkeit einer etwaigen Nutzung oder Vermietung nicht verlässlich festgestellt werden. Hinweise auf gewerbliche Nutzungen sowie mögliche weitere Nutzungsformen lagen vor; belastbare Angaben zu bestehenden Mietverhältnissen, Miethöhen, Vertragslaufzeiten oder Leerständen konnten jedoch nicht erlangt werden.

Der Besichtigungstermin wurde dem Antragsgegner mit förmlicher Ladung vom 17.12.2025 bekanntgegeben. Trotz dieser Ladung und ausdrücklicher Aufforderung wurden durch den Antragsgegner keine objektbezogenen Unterlagen, insbesondere keine Bestandspläne, Berechnungen, Baubeschreibungen oder Mietverträge, zur Verfügung gestellt. Die Wertermittlung musste daher auf Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme, der vorhandenen Aktenlage sowie ergänzender allgemein zugänglicher Informationen erfolgen.

## Lage – Kartendarstellung

– Quelle: GoogleMaps | Abruf über API –

Hartlandener Straße 31, 96135 Stegaurach



# Lagebeschreibung

– Beurteilung der Makro- und Mikrolage –

---

## 1. Geografische Lage

Stegaurach liegt westlich von Bamberg, eingebettet in die fränkische Landschaft. Der Ortsteil Dellern präsentiert sich als ruhiges, überwiegend von Wohnbebauung geprägtes Gebiet. Die Lage profitiert von der Nähe zur Universitätsstadt Bamberg, bietet jedoch gleichzeitig eine naturnahe Wohnqualität abseits des städtischen Trubels. Die Anbindung an regionale Verkehrswege ist gegeben, was die Attraktivität für Pendler erhöht.

## 2. Fakten zur Makrolage

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Bundesland Bayern, in der Gemeinde Stegaurach (Landkreis Bamberg). Die Straße des Objekts liegt im Ortsteil Dellern. Die Fläche des Landkreises Bamberg beträgt 1.168 km<sup>2</sup>. Die Fläche von Stegaurach beträgt 24 km<sup>2</sup>, mit zum 31.12.2024 insgesamt 6.885 gemeldeten Einwohnern. Dies entspricht einer durchschnittlichen Bevölkerungsdichte von 287 pro km<sup>2</sup>. Die Fläche gilt damit als mittel besiedelt.

## 3. Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Stegaurach weist in den vergangenen Jahren eine insgesamt stabile bis leicht wachsende Bevölkerungsentwicklung auf, begünstigt durch die Nähe zur Stadt Bamberg sowie die gute infrastrukturelle Einbindung in den Verdichtungsraum. Die Nachfrage nach Wohnraum ist vor allem durch Pendler und Familien geprägt. Insgesamt ist die demografische Entwicklung als marktstabilisierend zu bewerten.

## 4. Makrolage – ökonomische Merkmale

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in Stegaurach im wirtschaftlich starken Landkreis Bamberg innerhalb des Regierungsbezirks Oberfranken. Die Nähe zum Oberzentrum Bamberg mit dessen diversifizierter Wirtschaftsstruktur – bestehend aus Dienstleistung, Verwaltung, Gesundheitswesen, Bildung sowie mittelständisch geprägtem Gewerbe – wirkt sich stabilisierend auf den regionalen Immobilienmarkt aus.

Die Region profitiert von einer soliden Arbeitsmarktsituation, einer überdurchschnittlichen Kaufkraft im oberfränkischen Vergleich sowie einer guten verkehrlichen Anbindung an die Metropolregion Nürnberg. Insgesamt ist die Makrolage aus ökonomischer Sicht als nachhaltig tragfähig und marktstabilisierend einzuordnen.

## 5. Geschichte

Stegaurach erlebte in den letzten 25 Jahren ein stetiges Wachstum, insbesondere durch die Ausweisung neuer Wohngebiete und die Ansiedlung kleinerer Gewerbebetriebe. Dellern entwickelte sich von einem ehemals landwirtschaftlich geprägten Gebiet zu einem bevorzugten Wohnstandort, der von der Nähe zu Bamberg profitiert. Die Infrastruktur wurde sukzessive ausgebaut, um der steigenden Einwohnerzahl gerecht zu werden und die Lebensqualität zu verbessern.

## **6. Wirtschaftliche Entwicklung**

Die Wirtschaft in Stegaurach ist geprägt von mittelständischen Betrieben, Handwerk und Dienstleistungen. Bamberg hingegen ist ein bedeutender Wirtschaftsstandort mit Schwerpunkten in der Automobilzulieferindustrie (z.B. Bosch), Logistik, Brauereiwesen und dem Dienstleistungssektor, insbesondere durch die Universität und den Tourismus. Die Region profitiert von einer stabilen Arbeitsmarktlage und einer diversifizierten Branchenstruktur.

## **7. Wichtige Infrastrukturprojekte**

In Bamberg sind weiterhin die Konversion ehemaliger US-Militärflächen (z.B. Lagarde-Kaserne) und der Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs wichtige Projekte. Für Stegaurach sind der weitere Ausbau der Breitbandinfrastruktur und die Entwicklung kleinerer Wohnbauflächen relevant. Diese Projekte tragen zur Attraktivität der Region bei und sichern die zukünftige Entwicklung der Infrastruktur und des Wohnraums, was sich positiv auf die Wertentwicklung auswirken kann.

## **8. Entwicklungen in der Umgebung**

Eine fortgesetzte Attraktivität des Landkreises Bamberg als Wohnstandort, bedingt durch die Nähe zur Universitätsstadt und die hohe Lebensqualität, wird den Wert der Immobilie positiv beeinflussen. Der weitere Ausbau der lokalen Infrastruktur, wie verbesserte ÖPNV-Anbindungen oder die Schaffung neuer Freizeitmöglichkeiten in Dellern, könnte ebenfalls wertsteigernd wirken. Die anhaltende Nachfrage nach ruhigem Wohnraum im Grünen ist ein wesentlicher Faktor.

## 9. Mikrolage – Karte zur Infrastruktur



Legende zur Karte:

- B Bäckereien
- E Einkaufsmöglichkeiten
- S Schulen
- H Hotels
- R Restaurants
- G Gesundheitsversorgung

## 10. Umgebungsbebauung

Die Umgebungsbebauung wird überwiegend von Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften geprägt, die in offener Bauweise errichtet wurden. Es handelt sich um ein reines Wohngebiet ohne nennenswerte Gewerbeansiedlungen. Lärmimmissionen durch Bahnverkehr sind nicht vorhanden. Geringe Lärmimmissionen durch den lokalen Straßenverkehr sind gegeben, jedoch nicht störend. Insgesamt ist die Lärmbelastung als sehr gering einzustufen.

## 11. Öffentlicher Nahverkehr

Die Bushaltestelle "Dellern, Hartlandener Straße" befindet sich in unmittelbarer Nähe (ca. 100 Meter OSO) und wird von den Linien 907 und 908 bedient. Diese Linien bieten eine direkte Anbindung an das Zentrum von Stegaurach und weiterführend an den Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) in Bamberg. Die Frequenz ist für einen ländlichen Ortsteil angemessen und gewährleistet Mobilität ohne eigenes Fahrzeug, was die Attraktivität erhöht.

## **12. Nächste große Städte**

Bamberg (ca. 7 km ONO), Nürnberg (ca. 60 km SSO), Würzburg (ca. 70 km WNW), Bayreuth (ca. 65 km ONO). Diese Städte sind wichtige Wirtschafts- und Kulturzentren, die eine gute Erreichbarkeit vom Standort aus gewährleisten. Die Nähe zu Bamberg ist besonders vorteilhaft für Pendler und die Nutzung städtischer Infrastruktur, was die Attraktivität der Lage erhöht.

## **13. Nächste Flughäfen**

Der nächstgelegene internationale Flughafen ist Nürnberg (NUE) mit ca. 55 km SSO. Weitere wichtige Flughäfen sind Frankfurt (FRA) mit ca. 200 km WNW und München (MUC) mit ca. 220 km SSO. Die Anbindung an den Flughafen Nürnberg ist über die Autobahn A73 zügig möglich, was Geschäftsreisenden und Urlaubern eine gute Konnektivität bietet und die Erreichbarkeit verbessert.

## **14. Gesundheitsversorgung**

Das Klinikum Bamberg (Sozialstiftung Bamberg) befindet sich ca. 8 km ONO und ist in kurzer Fahrzeit erreichbar. Die allgemeine Ärztedichte in Stegaurach und insbesondere in der nahegelegenen Stadt Bamberg ist als sehr gut zu bewerten. Es gibt eine Vielzahl von Fachärzten, Allgemeinmedizinerinnen und Apotheken, die eine umfassende medizinische Versorgung sicherstellen und die Gesundheitsvorsorge gewährleisten.

## **15. Schulen und Kindergärten**

Im fußläufigen Umfeld befinden sich mehrere Kindergärten, beispielsweise der Kindergarten St. Marien (ca. 1,5 km OSO). Die Grundschule Stegaurach ist ebenfalls gut erreichbar (ca. 2 km OSO). Weiterführende Schulen, wie Realschulen und Gymnasien, sind in der nahegelegenen Stadt Bamberg (ca. 7-10 km ONO) in großer Auswahl vorhanden und gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln angebunden, was die Familienfreundlichkeit unterstreicht.

## **16. Einkaufsmöglichkeiten**

Im Umkreis von 1-2 km sind diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf vorhanden. Dazu zählen Supermärkte wie REWE (ca. 1,8 km OSO), Netto (ca. 1,9 km OSO) und Edeka (ca. 2 km OSO) im Hauptort Stegaurach. Ergänzt wird das Angebot durch Bäckereien, Metzgereien und weitere Einzelhandelsgeschäfte, die eine umfassende Nahversorgung sicherstellen und die Lebensqualität erhöhen.

## **17. Freizeitgestaltung**

Der TSV Stegaurach (ca. 2 km OSO) bietet ein breites Spektrum an Sportarten, darunter Fußball, Tennis und Turnen. Die Umgebung von Dellern ist zudem geprägt von ausgedehnten Wald- und Feldflächen, die zu Spaziergängen, Jogging und Radtouren einladen. Der nahegelegene Aurachgrund bietet weitere Möglichkeiten zur naturnahen Freizeitgestaltung und Erholung, was die Lebensqualität der Anwohner steigert.

### **18. Beurteilung der Wohnlage**

Die Wohnlage ist als sehr gut zu beurteilen. Sie ist ideal für Familien und Personen, die eine ruhige, naturnahe Umgebung schätzen, aber dennoch die Nähe zur Universitätsstadt Bamberg wünschen. Der Lärmpegel ist aufgrund der geringen Verkehrsdichte und der Entfernung zu Hauptverkehrsachsen sehr niedrig. Die Familienfreundlichkeit wird durch die Nähe zu Kindergärten, Schulen und Freizeitmöglichkeiten sowie die sichere Wohnumgebung unterstrichen.

### **19. Beurteilung der Lage (Gewerbe)**

Die Geschäftslage ist als reine Wohnlage zu bewerten. Die Passantenfrequenz ist entsprechend gering und primär auf Anwohner beschränkt. Umliegende Geschäfte im direkten Umfeld sind nicht vorhanden; die Nahversorgung konzentriert sich auf den Hauptort Stegaurach. Ein Potenzial für Einzelhandel oder Dienstleistungen, die auf hohe Passantenfrequenz angewiesen sind, ist an diesem Standort nicht gegeben, da die Struktur dies nicht hergibt.

### **20. Beurteilung der Lage (Arbeitsmarkt)**

Der Arbeitsmarkt im Einzugsgebiet Bamberg ist robust und bietet eine gute Verfügbarkeit qualifizierter Arbeitskräfte. Die Universitätsstadt Bamberg zieht Fachkräfte an und verfügt über eine niedrige Arbeitslosenquote. Die Nähe zu großen Arbeitgebern in Bamberg und die gute Verkehrsanbindung machen den Standort attraktiv für Pendler. Dies sichert ein stabiles Potenzial an Arbeitskräften für Unternehmen in der Region und fördert die lokale Wirtschaft.

### **21. Beurteilung der Lage (Erreichbarkeit)**

Die Erreichbarkeit ist sehr gut. Die Bundesstraße B22 ist ca. 2 km OSO entfernt und bietet eine schnelle Anbindung an die Autobahn A73 (ca. 5 km OSO), welche die Verbindung nach Bamberg und Nürnberg herstellt. Die A70 (ca. 8 km NNO) ist ebenfalls gut erreichbar und führt Richtung Schweinfurt/Würzburg und Bayreuth. Dies gewährleistet eine effiziente Logistik und überregionale Anbindung für Pendler und Güterverkehr.

## Grundbuchstand

- Tabellarische Zusammenfassung –
- Grundbuch des Amtsgerichts von Bamberg –

### Grundbuch von Stegaurach, Blatt 2847 zum Stand 17.12.2025

| Lfd.                      | Gemarkung  | Flurstück | Größe (m²)<br>Wirtschaftsart   | Anteile    | Gesamt (m²)  |
|---------------------------|------------|-----------|--------------------------------|------------|--------------|
| 1                         | Stegaurach | 189/23    | 640<br>Gebäude- und Freifläche | – gesamt – | 640,0        |
| <b>Grundstücksfläche:</b> |            |           |                                |            | <b>640,0</b> |

#### Abteilung I

Keine Angabe (Anonymisiert)

#### Abteilung II

Eintragung Nr 1 zu Grundstück Nr 1: Kabelrecht für die Energieversorgung Oberfranken AG, Bayreuth; gemäß Bewilligung vom 16.11.1978; eingetragen am 4.12.1978; hierher übertragen am 29.04.2005.; Veränderungen: Jahn; Löschungen: ---

Eintragung Nr 2 zu Grundstück Nr 1: Kabelrecht für die Energieversorgung Oberfranken AG, Bayreuth; gemäß Bewilligung vom 4.3.1980; eingetragen am 14.3.1980; hierher übertragen am 29.04.2005.; Veränderungen: Jahn; Löschungen: ---

Eintragung Nr 3 zu Grundstück Nr 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Versorgungsleitungsrecht) für den Zweckverband zur Wasserversorgung der Auracher Gruppe, Stegaurach; gemäß Bewilligung vom 20.04.2005 URNr. 872/05 Notar Wolf, Bamberg; Rang vor Abt. III/1; eingetragen am 07.07.2005.; Veränderungen: Jahn; Löschungen: ---

Eintragung Nr 4 zu Grundstück Nr 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Auftraggeber (Name anonymisiert), AZ: 2 K 33/25); eingetragen am 20.05.2025.; Veränderungen: Eichelsdörfer; Löschungen: ---

#### Abteilung III

keine wertbeeinflussende Eintragungen

# Bodenwertermittlung – Berechnung

– Gemäß § 40 bis § 45 ImmoWertV –

## 1 Vergleich des Bodenrichtwertgrundstücks mit dem Bewertungsgrundstück

| Merkmale                                    | Bodenrichtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück |
|---------------------------------------------|--------------------------|----------------------|
| Bodenrichtwert 22930104 vom:                | 01.01.2024               | 11.02.2026           |
| <b>Bodenrichtwert / m²:</b>                 | 165 €                    |                      |
| Grundstücksgröße (m²):                      |                          | 640 m²               |
| Grundstücksgröße zur WGFZ- Ermittlung (m²): |                          | 640 m²               |
| Entwicklungszustand:                        | Baureifes Land           | Baureifes Land       |
| Nutzungsart:                                | WA (allg. Wohngt.)       | WA (allg. Wohngt.)   |
| Erschließungszustand:                       | beitragsfrei             | beitragsfrei         |
| Gemeindename:                               | Stegaurach               | Stegaurach           |
| Gemarkungsname:                             | Stegaurach               | Stegaurach           |
| Ortsteil:                                   | Stegaurach               | Stegaurach           |
| Grundstückstiefe (m, gemittelt):            |                          | 36                   |
| Grundstücksbreite (m, gemittelt):           |                          | 17,64                |
| Bauweise:                                   | offen                    | offen                |
| Anzahl der Geschosse:                       | 0                        | 2                    |
| Grundstücksform:                            |                          | regelmäßig           |
| Bodenbeschaffenheit:                        |                          | eben                 |
| Immissionen:                                |                          | Keine                |

## 2 Anpassung des Bodenrichtwerts (über Umrechnungskoeffizienten)

### 2.1 Konjunkturelle Anpassung

|                                                  |       |              |
|--------------------------------------------------|-------|--------------|
| Marktanpassung (siehe Hinweis):                  | 1,000 | 1,060        |
| <b>Konjunkturell angepasster Bodenrichtwert:</b> |       | <b>175 €</b> |

### 2.2 Objektspezifische Anpassung

– keine Anpassungen –

|                                                     |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|
| <b>Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert:</b> | <b>175 €</b>     |
| <b>Bodenwert vor Zu- oder Abschlägen:</b>           | <b>112.000 €</b> |

## 3 Ermittlung von Zu-/Abschlägen

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Anpassung an sonstige Gegebenheiten: | -4.480 €         |
| <b>Bodenwert des Grundstückes:</b>   | <b>107.520 €</b> |

zu 6.2.: Der Bodenrichtwert vom 01.01.2024 wird zum Wertermittlungsstichtag konjunkturell an den Markt angepasst. Sachverständig erfolgt eine lineare Marktanpassung in Höhe von 6 % (Als Referenz: Bodenrichtwert vom 01.01.2022 ist 155 €/m<sup>2</sup>). 640,

Die im Grundbuch gesicherten Grunddienstbarkeiten für Mittelspannungs-, Niederspannungs- und Wasserleitungen betreffen insgesamt ca. 182 m<sup>2</sup> und damit einen erheblichen Anteil der Grundstücksfläche. Die softwareseitig ermittelte rechnerische Teilflächenabwertung (boG) bildet lediglich den flächenbezogenen Minderwert der unmittelbar betroffenen Bereiche ab. Diese Vorgehensweise berücksichtigt jedoch nicht die darüber hinausgehenden wertrelevanten Auswirkungen auf die Nutzbarkeit, Dispositionsfreiheit und Marktgängigkeit des gesamten Grundstücks.

Aus Sicht des Grundstücksmarktes stellt die Kombination mehrerer Leitungsrechte mit dauerhaften Überbauungs- und Bepflanzungsverböten keine isolierte Teilflächenbeeinträchtigung dar, sondern eine wertmindernde Belastung des Grundstücks insgesamt. Zur sachgerechten Abbildung dieser marktüblichen Bewertung wird ergänzend ein pauschaler Abschlag von 4,0 % auf den Bodenwert angesetzt. Der rechnerische, teilflächenbezogene boG-Ansatz der Wertermittlungssoftware bleibt hiervon unberührt und wird zusätzlich berücksichtigt.

# Einwertung Gebäude

– Ermittlung der wichtigsten Rechengrößen zum Gebäude –

## 1. Ermittlung der Kostenkennwerte

Typ / Kategorie: 1.11 Freistehendes Einfamilienhaus

Baujahr: 2005

Brutto-Grundfläche: 486,7 m<sup>2</sup>

|                               |     |     |     |     |         |
|-------------------------------|-----|-----|-----|-----|---------|
| Standardstufen:               | 1   | 2   | 3   | 4   | 5       |
| Gesamtnutzungsdauer / Jahre:  | 80  | 80  | 80  | 80  | 80      |
| Kostenkennwert / Typ / Stufe: | 613 | 680 | 783 | 943 | 1.180 € |

| Bauteil                                 | 1 | 2 | 3     | 4 | 5 | Wäg.* | €                          |
|-----------------------------------------|---|---|-------|---|---|-------|----------------------------|
| Außenwände                              |   |   | 100 % |   |   | 25 %  | 196 €                      |
| Dach                                    |   |   | 100 % |   |   | 17 %  | 133 €                      |
| Fenster und Außentüren                  |   |   | 100 % |   |   | 13 %  | 102 €                      |
| Innenwände und -türen                   |   |   | 100 % |   |   | 13 %  | 102 €                      |
| Deckenkonstruktion und Treppen          |   |   | 100 % |   |   | 13 %  | 102 €                      |
| Sanitäreinrichtungen                    |   |   | 100 % |   |   | 11 %  | 86 €                       |
| Heizung                                 |   |   | 100 % |   |   | 8 %   | 63 €                       |
| <b>Kostenkennwert vor Anpassungen:</b>  |   |   |       |   |   |       | <b>783 €</b>               |
| Anpassung Baupreisindex:                |   |   |       |   |   |       | 1,907                      |
| Regionalfaktor:                         |   |   |       |   |   |       | 1,048                      |
| <b>Kostenkennwert nach Anpassungen:</b> |   |   |       |   |   |       | <b>1.565 €</b>             |
| <b>Gesamtnutzungsdauer:</b>             |   |   |       |   |   |       | <b>80 J</b>                |
| <b>Standardstufe:</b>                   |   |   |       |   |   |       | <b>ImmoWertV – Stufe 3</b> |

### Hinweise zur Berechnung:

Es besteht bei der Ermittlung des "Kostenkennwerts vor Anpassung" eine Rundungsdifferenz in Höhe von 1,00 €. Diese ergibt sich dadurch, dass die Einzelwerte pro Bauteil auf vier Kommastellen genau gerechnet, aber gerundet ausgewiesen werden. Herangezogen wird jedoch die Summe aus den auf vier Kommastellen gerundeten Einzelwerten.

Interpolation der Normalherstellungskosten: Der Dachgeschossausbau ist mit ≈ 50,0 % angesetzt. Die Kostenkennwerte von NHK-Typ 1.12 werden anteilig berücksichtigt.

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 135. Daraus ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 1,907.

\* Die Wägungsanteile des jeweiligen Bauteils

Die regionale Anpassung gemäß § 36 ImmoWertV erfolgt anhand des zum den Wertermittlungsstichtag gültigen Regionalfaktors des BKI (Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH).

## 2. Ermittlung der Restnutzungsdauer

|                                |             |
|--------------------------------|-------------|
| Wertermittlungsstichtag:       | 11.02.2026  |
| Baujahr der baulichen Anlagen: | 2005        |
| Gesamtnutzungsdauer:           | 80 J        |
| <b>Restnutzungsdauer:</b>      | <b>59 J</b> |

## Hinweise zur Modernisierung

Eine Anpassung der Restnutzungsdauer ist nicht erforderlich (ImmoWertV - 2021).

## 3. Wert der baulichen Anlagen (Einfamilienhaus)

| Bezeichnung                                                                 | Fläche BGF | Kostenkw. | Herst.-Kosten    |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|
| Einfamilienhaus                                                             | 486,7      | 1.565 €   | 761.686 €        |
| <b>Herstellungskosten:</b>                                                  |            |           | <b>761.686 €</b> |
| Abzgl. Alterswertminderung ( $26,3 \% = 1 - 59 \text{ J} / 80 \text{ J}$ ): |            |           | -199.943 €       |
| <b>Vorläufiger, alterswertgeminderter Gebäudesachwert:</b>                  |            |           | <b>561.743 €</b> |

## Sachwertverfahren – Berechnung

- Einzig angewandtes Verfahren –
- Gemäß § 35 bis § 39 ImmoWertV –

### 1.1. Wert der baulichen Anlagen

| Gebäudebezeichnung                            | Herstellungskosten | Alterswertminderung | vorl. Geb.-Sachwert |
|-----------------------------------------------|--------------------|---------------------|---------------------|
| Einfamilienhaus                               | 761.686 €          | -199.943 € 26,3 %   | 561.743 €           |
| Vorläufiger Gebäudesachwert:                  |                    |                     | 561.743 €           |
| Zeitwert der Nebengebäude /Garage:            |                    |                     | 37.839 €            |
| <b>Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:</b> |                    |                     | <b>599.582 €</b>    |

### 1.2. Wert der Außenanlagen

|                                                            |                 |
|------------------------------------------------------------|-----------------|
| Zeitwert der Außenanlagen (pauschalisiert, siehe Hinweis): | 23.983 €        |
| <b>Wert der Außenanlagen :</b>                             | <b>23.983 €</b> |

### 2. Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwertes

|                                                   |              |                  |
|---------------------------------------------------|--------------|------------------|
| Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:            |              | 599.582 €        |
|                                                   | <b>85,0%</b> |                  |
| Zeitwert der Anbauten und Außenanlagen:           |              | 23.983 €         |
| Bodenwert:                                        | <b>15,0%</b> | 107.520 €        |
| <b>Vorläufiger Sachwert:</b>                      | 100,0%       | <b>731.085 €</b> |
| Sachwertfaktor (Anpassung an Marktgegebenheiten): |              | 1,06             |
| <b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert:</b>     |              | <b>774.950 €</b> |

### 3. Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

|                                                        |                  |
|--------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert:</b>          | <b>774.950 €</b> |
| Anpassung wg. Grunddienstbarkeiten:                    | -1.391 €         |
| Anpassung an wegen fehlender Innenbesichtigung:        | -99.906 €        |
| <b>Sachwert der Immobilie zum Stichtag 11.02.2026:</b> | <b>673.653 €</b> |

### Hinweis zur Ermittlung

zu 1.2.: Außenanlagen, Zeitwert pauschal: 4 % des alterswertgeminderten Gebäudesachwerts

zu 1.1.: Doppelgarage, ca. 40 m² Fläche, Restnutzungsdauer, angepasst an Hauptgebäude, 59 Jahre, Zeitwert errechnet anhand der ImmoWertV inkl. Anpassungen: 37.839 € (Wert ist ohne Bodenwertanteil / detaillierte Berechnung siehe Anlage A9 Zeitwert Doppelgarage)

zu 3.: Anpassung wg. Grunddienstbarkeiten. Detaillierte Berechnung in Anlage A8

#### Grunddienstbarkeiten – Berechnung

zu 3.: Anpassung an wegen fehlender Innenbesichtigung. Eine Innenbesichtigung des Wertermittlungsobjekts war nicht möglich. Der tatsächliche bauliche und technische Zustand der Innenräume sowie der Ausstattungs- und Modernisierungsgrad konnten daher nicht überprüft werden.

Darüber hinaus konnte die tatsächliche Nutzung des Objekts nicht eindeutig festgestellt werden. Nach der Ortsbesichtigung sind unter der Objektadresse gewerbliche Nutzungen (Zeichenbüro, Nagelstudio) vorhanden; darüber hinaus bestehen Hinweise auf eine mögliche Ferienvermietung. Verlässliche Angaben zu bestehenden Mietverhältnissen, Miethöhen, Leerständen oder zur Nachhaltigkeit etwaiger Erträge lagen nicht vor.

Aufgrund dieser erhöhten Bewertungsunsicherheit hinsichtlich Zustand, Nutzung und Ertragssituation bei diesem größeren Objekt wird zur marktgerechten Anpassung des vorläufigen Sachwertes ein pauschaler Risikoabschlag in Höhe von 15 % angesetzt.

$773.559 \text{ €} - 107.520 \text{ €} = 666.039 \text{ €}$  davon 15 % = 99.905,85 €

## Zusammenfassung

– Plausibilisierung und Würdigung des Bewertungsergebnisses –

---

### 1. Bedeutung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB

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

### 2. Marktwert gemäß diesem Gutachten zum Wertermittlungsstichtag 11.02.2026

Auf der Grundlage der wertrelevanten Merkmale und der angewandten Wertermittlungsverfahren werden der Marktwert nach § 194 BauGB der bewerteten Immobilie wie folgt geschätzt:

### 3. Hinweis zur Verwendung

Dieses Exposé wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen und ausschließlich zu dem im Auftrag genannten Zweck erstellt. Eine darüber hinausgehende oder abweichende Nutzung, auch in Auszügen, ist nur mit meiner vorherigen schriftlichen Zustimmung zulässig.

Der Auftraggeber ist verpflichtet, das Gutachten nur für den vereinbarten Zweck zu verwenden und es nicht an Dritte weiterzugeben, es sei denn, dies ist im Rahmen des Auftrags ausdrücklich vorgesehen oder ich habe der Weitergabe schriftlich zugestimmt.

Scheßlitz, den 12.02.2026

**Christian Hofmann**

Sachverständiger für  
Wertermittlung nach DIN EN ISO/IEC 17024

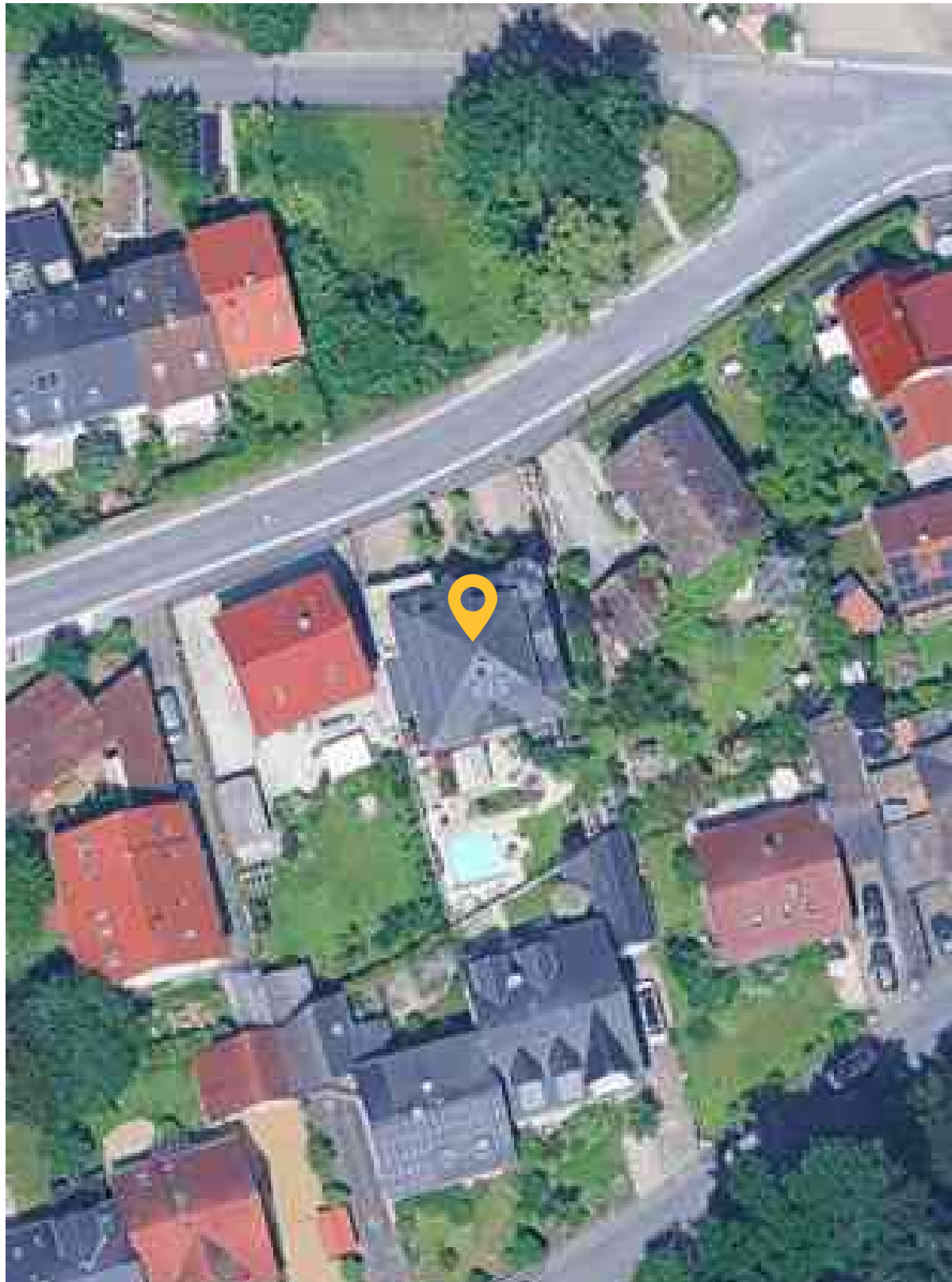
Sachverständiger für  
Schäden an Gebäuden nach DIN EN ISO/IEC 17024



## A1 Luftbild

– Quelle: GoogleMaps | Abruf über API –

Hartlandener Straße 31, 96135 Stegaurach





Nr. 1



Nr. 2



Nr. 3



Nr. 4



**Nr. 5**



**Nr. 6**



Nr. 7



Nr. 8



**Nr. 9**  
Aussenansicht



**Nr. 10**  
Zustand Fassade



## A4 Unterlagensatz

– Herangezogene Unterlagen zum Objekt –

---

**Folgende objektspezifische Unterlagen lagen zur Bewertung vor, bzw. wurden berücksichtigt:**

- Bodenrichtwert – vor dem WEST
- Bodenrichtwert – zwei Jahre vor dem WEST
- Flächennutzungsplan
- Gebäudepläne / Grundriss(e)
- Grundbuchauszug
- Erschließungsbescheinigung
- Flächenaufstellung

**Kurzhinweis zu dieser Seite:**

– keine weiteren Hinweise –

## A5 Geschossfläche

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

### Einfamilienhaus

| Flächenbezeichnung | Flächenansatz     |   | Fläche in m² |
|--------------------|-------------------|---|--------------|
| Erdgeschoss, ca.:  | pauschaler Ansatz | ≈ | 140,3        |
| Obergeschoss, ca.: | pauschaler Ansatz | ≈ | 140,3        |
| Dachgeschoss, ca.: | pauschaler Ansatz | ≈ | 65,9         |
| <b>Gesamt:</b>     |                   |   | <b>346,4</b> |

### Hinweis zur Ermittlung

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) führt zur präziseren Bestimmung des Bodenwerts die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ) ein. Hierbei werden Geschosse, die im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen, als oberirdisch und damit nicht als Kellergeschosse betrachtet. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse werden in der Regel zu 75 % ihrer Fläche angerechnet. Abweichungen sind aufgrund Gegebenheiten ggf. auch gemäß dem Modell des lokalen Gutachterausschusses möglich).

Die ImmoWertV betrachtet die Geschossfläche nicht isoliert, sondern im Kontext baurechtlicher Vorschriften wie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und den Landesbauordnungen. Wichtig ist, dass für die Bodenwertermittlung nicht die Geschossflächendefinition des § 20 Abs. 3 BauNVO angewendet wird.

Für die Wertermittlung, insbesondere im Rahmen der ImmoWertV, ist in der Regel das Maß der möglichen baulichen Nutzung relevant. Dies ist darin begründet, dass der Wert eines Grundstücks maßgeblich von seinem Potenzial bestimmt wird. Die ermittelte Geschossfläche wird dabei durch die anrechenbare Grundstücksgröße dividiert und in der Bodenwertermittlung mit der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGfZ) des Bodenrichtwertgrundstückes ins Verhältnis gesetzt.

## A6 Brutto-Grundfläche (BGF)

– Grundlegende Größe zur Ermittlung der Herstellungskosten –

### Einfamilienhaus

| Flächenbezeichnung  | Flächenansatz     |   | Fläche in m² |
|---------------------|-------------------|---|--------------|
| Untergeschoss, ca.: | pauschaler Ansatz | ≈ | 140,3        |
| Erdgeschoss, ca.:   | pauschaler Ansatz | ≈ | 140,3        |
| Obergeschoss, ca.:  | pauschaler Ansatz | ≈ | 140,3        |
| Dachgeschoss, ca.:  | pauschaler Ansatz | ≈ | 65,9         |
| <b>Gesamt:</b>      |                   |   | <b>486,7</b> |

### Hinweis zur Ermittlung

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist gemäß ImmoWertV die Summe aller marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes (§ 2 Nr. 3 ImmoWertV i.V.m. Anlage 4). Für die Ermittlung werden die Außenmaße der Baukonstruktionen, einschließlich Bekleidung, in Höhe der Oberseite der Boden- oder Deckenbeläge angesetzt (§ 2 Nr. 3 ImmoWertV i.V.m. Anlage 4). Dabei werden kleinere Vor- und Rücksprünge oder unwesentliche Anbauteile vernachlässigt.

Die BGF umfasst überdeckte und allseitig umschlossene Flächen (Bereich a) sowie überdeckte, aber nicht allseitig umschlossene Flächen (Bereich b) nach DIN 277-2. Nicht zur BGF gehören nicht überdeckte Flächen (Bereich c), wie Balkone. Ebenso werden Spitzböden, Kriechkeller, Flächen für Wartung und Inspektion sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen nicht berücksichtigt (§ 2 Nr. 3 ImmoWertV i.V.m. Anlage 4).

## A7 Wohn- /Nutzfläche

– Alle Angaben in m², gerundet auf eine Kommastelle –

---

| Flächenbezeichnung         |             |        | Flächenansatz |       | Fläche in m² |
|----------------------------|-------------|--------|---------------|-------|--------------|
| Nfl.                       | Erdgeschoss | Garage | 33,90         | 100 % | 33,9         |
| <b>Erdgeschoss:</b>        |             |        |               |       | <b>33,9</b>  |
| <b>Gesamte Nutzfläche:</b> |             |        |               |       | <b>33,9</b>  |

---

| Flächenbezeichnung   |              |              | Flächenansatz |       | Fläche in m² |
|----------------------|--------------|--------------|---------------|-------|--------------|
| Wfl.                 | Erdgeschoss  | Wohnen/Essen | 35,76         | 100 % | 35,8         |
| Wfl.                 | Erdgeschoss  | Diele        | 11,07         | 100 % | 11,1         |
| Wfl.                 | Erdgeschoss  | Flur         | 9,20          | 100 % | 9,2          |
| Wfl.                 | Erdgeschoss  | WF           | 3,29          | 100 % | 3,3          |
| Wfl.                 | Erdgeschoss  | Kochen       | 23,87         | 100 % | 23,9         |
| Wfl.                 | Erdgeschoss  | Technik      | 13,85         | 100 % | 13,9         |
| Wfl.                 | Erdgeschoss  | WC           | 3,29          | 100 % | 3,3          |
| Wfl.                 | Erdgeschoss  | Abst.        | 1,58          | 100 % | 1,6          |
| <b>Erdgeschoss:</b>  |              |              |               |       | <b>101,9</b> |
| Wfl.                 | Obergeschoss | Arbeiten 1   | 23,69         | 100 % | 23,7         |
| Wfl.                 | Obergeschoss | Eltern       | 24,00         | 100 % | 24,0         |
| Wfl.                 | Obergeschoss | Flur         | 18,77         | 100 % | 18,8         |
| Wfl.                 | Obergeschoss | Ankl.        | 5,23          | 100 % | 5,2          |
| Wfl.                 | Obergeschoss | Galerie      | 4,04          | 100 % | 4,0          |
| Wfl.                 | Obergeschoss | Abst.        | 3,40          | 100 % | 3,4          |
| Wfl.                 | Obergeschoss | Bad          | 17,99         | 100 % | 18,0         |
| Wfl.                 | Obergeschoss | Arbeiten 2   | 11,06         | 100 % | 11,1         |
| <b>Obergeschoss:</b> |              |              |               |       | <b>108,2</b> |
| Wfl.                 | Dachgeschoss | Kind 1       | 14,88         | 100 % | 14,9         |
| Wfl.                 | Dachgeschoss | Kind 2       | 14,88         | 100 % | 14,9         |
| Wfl.                 | Dachgeschoss | Gast         | 8,50          | 100 % | 8,5          |
| Wfl.                 | Dachgeschoss | Flur         | 7,28          | 100 % | 7,3          |
| Wfl.                 | Dachgeschoss | WC           | 4,20          | 100 % | 4,2          |
| Wfl.                 | Dachgeschoss | HZ           | 1,54          | 100 % | 1,5          |
| <b>Dachgeschoss:</b> |              |              |               |       | <b>51,3</b>  |

---

---

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| <b>Gesamte Wohnfläche:</b> | <b>261,4</b> |
|----------------------------|--------------|

---

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Summe aller aufgeführten Wohn- &amp; Nutzflächen:</b> | <b>295,3</b> |
|----------------------------------------------------------|--------------|

---

#### **Hinweis zu dieser Flächenermittlung**

Diese Aufstellung wurde unter Berücksichtigung des vorhandenen Materials (Planungsunterlagen) erstellt, ist aber ohne Gewähr. Grundlage der Berechnung ist nach Möglichkeit die Wohnflächenverordnung bzw. abweichend davon die DIN 277.

Bitte beachten Sie, dass im Zweifelsfall die Flächenangaben auf Auskunft des Auftraggebers oder auf vorliegenden Dokumenten (z. B. Teilungserklärung) basieren. Flächen wurden nicht grundsätzlich nachgemessen bzw. geprüft.

## A8 Grunddienstbarkeiten – Berechnung

– Basis der Berechnung ist der Anhang E der ImmoWertA –

---

### 4. Grundlagen

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| Bezeichnung:             | Leitungsrecht        |
| Leistungsart:            | Stromleitung         |
| Grundstück ist das:      | belastete Grundstück |
| Nutzung des Grundstücks: | k. A.                |

### 5. Betroffene Fläche

Betroffene Fläche: 35,3 m x 3,5 m ≈ 122 m<sup>2</sup>

### 6. Ermittlung des "boG"

#### Vor- bzw. Nachteil aufgrund veränderter Nutzbarkeit

|                                             |        |   |                    |   |          |
|---------------------------------------------|--------|---|--------------------|---|----------|
| Unbelasteter Bodenwert pro m <sup>2</sup> : | 175 €  |   |                    |   |          |
| Wertanpassung aufgrund des Rechts:          | -5,0 % |   |                    |   |          |
| Berechnung:                                 | -9 €   | x | 122 m <sup>2</sup> | = | -1.098 € |

#### Vor- bzw. Nachteil aufgrund von Rentenzahlung

Jährliche Rente (entfällt)

Es ist keine Rentenzahlung vereinbart.

#### Vor- bzw. Nachteil aufgrund von Unterhaltskosten

Jährliche Unterhaltskosten (entfällt)

Es fallen keine wertbeeinflussenden Unterhaltskosten an.

**Gesamtsumme:** -1.098 €

### Hinweis

Bereich entlang der Grenze

Aufgrund der im Grundbuch gesicherten Grunddienstbarkeit für eine Stromleitungstrasse (Mittel- und Niederspannung) mit einer Breite von ca. 3,45 m, verbunden mit einem dauerhaften Überbauungs- und Bepflanzungsverbot sowie umfassenden Duldungs- und Betretungsrechten des Netzbetreibers, ist von einer nicht unerheblichen Einschränkung der Grundstücksnutzbarkeit auszugehen. Zur Berücksichtigung dieser wertmindernden Wirkung wird ein pauschaler Abschlag von 5 % auf den Bodenwert als sachgerecht und marktüblich angesetzt.

## 7. Grundlagen

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| Bezeichnung:             | Leitungsrecht          |
| Leistungsart:            | Verschiedene Leitungen |
| Grundstück ist das:      | belastete Grundstück   |
| Nutzung des Grundstücks: | k. A.                  |

## 8. Betroffene Fläche

|                    |        |   |       |   |                   |
|--------------------|--------|---|-------|---|-------------------|
| Betroffene Fläche: | 15,5 m | x | 3,5 m | ≈ | 53 m <sup>2</sup> |
|--------------------|--------|---|-------|---|-------------------|

## 9. Ermittlung des "boG"

### Vor- bzw. Nachteil aufgrund veränderter Nutzbarkeit

|                                             |        |   |                   |   |        |
|---------------------------------------------|--------|---|-------------------|---|--------|
| Unbelasteter Bodenwert pro m <sup>2</sup> : | 175 €  |   |                   |   |        |
| Wertanpassung aufgrund des Rechts:          | -3,0 % |   |                   |   |        |
| Berechnung:                                 | -5 €   | x | 53 m <sup>2</sup> | = | -265 € |

### Vor- bzw. Nachteil aufgrund von Rentenzahlung

Jährliche Rente (entfällt)

Es ist keine Rentenzahlung vereinbart.

### Vor- bzw. Nachteil aufgrund von Unterhaltskosten

Jährliche Unterhaltskosten (entfällt)

Es fallen keine wertbeeinflussenden Unterhaltskosten an.

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| <b>Gesamtsumme:</b> | <b>-265 €</b> |
|---------------------|---------------|

## Hinweis

Bereich entlang der Straße

Aufgrund der im Grundbuch gesicherten Grunddienstbarkeit für eine Stromleitungstrasse (Mittel- und Niederspannung) mit einer Breite von ca. 3,45 m, verbunden mit einem dauerhaften Überbauungs- und Bepflanzungsverbot sowie umfassenden Duldungs- und Betretungsrechten des Netzbetreibers, ist von einer nicht unerheblichen Einschränkung der Grundstücksnutzbarkeit auszugehen. Zur Berücksichtigung dieser wertmindernden Wirkung wird ein pauschaler Abschlag von 3 % auf den Bodenwert als sachgerecht und marktüblich angesetzt.

## 1. Grundlagen

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| Bezeichnung:             | Leitungsrecht        |
| Leistungsart:            | Wasserleitung        |
| Grundstück ist das:      | belastete Grundstück |
| Nutzung des Grundstücks: | k. A.                |

## 2. Betroffene Fläche

Betroffene Fläche: 4,4 m x 1,5 m ≈ 7 m<sup>2</sup>

## 3. Ermittlung des "boG"

### Vor- bzw. Nachteil aufgrund veränderter Nutzbarkeit

|                                             |        |   |                  |   |       |
|---------------------------------------------|--------|---|------------------|---|-------|
| Unbelasteter Bodenwert pro m <sup>2</sup> : | 175 €  |   |                  |   |       |
| Wertanpassung aufgrund des Rechts:          | -2,0 % |   |                  |   |       |
| Berechnung:                                 | -4 €   | x | 7 m <sup>2</sup> | = | -28 € |

### Vor- bzw. Nachteil aufgrund von Rentenzahlung

Jährliche Rente (entfällt)

Es ist keine Rentenzahlung vereinbart.

### Vor- bzw. Nachteil aufgrund von Unterhaltskosten

Jährliche Unterhaltskosten (entfällt)

Es fallen keine wertbeeinflussenden Unterhaltskosten an.

**Gesamtsumme:** -28 €

## Hinweis

Aufgrund der im Grundbuch gesicherten Grunddienstbarkeit für eine unterirdische Wasserleitung mit einer Fläche von ca. 7,0 m<sup>2</sup>, verbunden mit einem dauerhaften Überbauungs- und Bepflanzungsverbot sowie umfassenden Duldungs- und Betretungsrechten des Versorgungsträgers für Betrieb, Wartung und Instandsetzung, ist von einer nicht unerheblichen Einschränkung der Grundstücksnutzbarkeit auszugehen. Die betroffene Grundstücksfläche steht der baulichen und gärtnerischen Nutzung dauerhaft nur eingeschränkt zur Verfügung. Zur Berücksichtigung der hieraus resultierenden wertmindernden Wirkung wird ein pauschaler Abschlag von 2 % auf den Bodenwert als sachgerecht und marktüblich angesetzt

## A9 Zeitwert Doppelgarage

– Anlage zur Sachwertermittlung –

---

### Ermittlung des Zeitwerts des (Neben)gebäudes

|                                                                     |                                            |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Wertermittlungstichtag (WEST):                                      | 11.02.2026                                 |
| Erstellungsjahr:                                                    | 2005                                       |
| Gesamtnutzungsdauer (GND – gemäß ImmoWertV):                        | 60                                         |
| Restnutzungsdauer (RND – angeglichen an die RND des Hauptgebäudes): | 59                                         |
| Gebäudegröße, Länge x Breite, ca:                                   | 6,4m x 6,2m ≈ 39,7m <sup>2</sup>           |
| Gebäudetyp, gemäß ImmoWertV:                                        | Doppelgarage                               |
| Einstufung nach Standardstufen 3-5:                                 | Stufe 3      Stufe 4      Stufe 5<br>100 % |
| Kostenkennwert / m <sup>2</sup> , vor Anpassungen (nach ImmoWertV): | 485 €                                      |
| x Baupreisindex:                                                    | 1,907                                      |
| x Regionalfaktor (wie Hauptgebäude):                                | 1,048                                      |
| Kostenkennwert / m <sup>2</sup> , nach Anpassungen:                 | 969 €                                      |
| x Fläche:                                                           | 39,7 m <sup>2</sup>                        |
| Herstellungskosten:                                                 | 38.481 €                                   |
| abzgl. Alterswertminderung 59 / 60 Jahre                            | 642 €                                      |
| <b>Zeitwert:</b>                                                    | <b>37.839 €</b>                            |

### Hinweis zu dieser Seite

Bei obiger Berechnung wurde unterstellt, dass die Restnutzungsdauer an die Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes angeglichen wurde. Dementsprechend wurde die Abschreibung dieser baulichen Anlage umgelegt, und der daraus verbleibende Zeitwert ermittelt.

Der Zeitwert wird in der Gesamtberechnung der baulichen Anlagen berücksichtigt.

## A10 Sachwertfaktor – Ermittlung

- Marktanpassungsfaktor anhand markt- und objektspezifischer Merkmale –
- Sachwertfaktor nach dem Modell der REZEN Bewertungssoftware –

### 1. Rahmenparameter zum Markt

Aus den folgenden, sachverständig eingeschätzten Parametern zum Marktumfeld wird eine interne Kurve errechnet, welche im nächsten Schritt die in der zweiten Tabelle ermittelten Faktoren zu den Objektmerkmalen beeinflusst.

|                                              |           |                                                 |
|----------------------------------------------|-----------|-------------------------------------------------|
| Marktentwicklung                             |           |                                                 |
| Klar rückläufig                              | ★ ★ ★ ★ ★ | Klar positiv                                    |
| Urbanität                                    |           |                                                 |
| Klar ländlich                                | ★ ★ ★ ★ ★ | Im Stadtzentrum                                 |
| Gentrifizierung                              |           |                                                 |
| Keinerlei Verdrängung erkennbar              | ★ ★ ★ ★ ★ | Starke Verdrängung erkennbar                    |
| Angebotssituation                            |           |                                                 |
| Käufermarkt – extremes Überangebot           | ★ ★ ★ ★ ★ | Verkäufermarkt – extreme Verknappung            |
| Soziales Milieu (vereinfachte Darstellung)   |           |                                                 |
| Geringe Kaufkraft, geringeres Bildungsniveau | ★ ★ ★ ★ ★ | Äusserst hohe Kaufkraft, starkes Bildungsniveau |

### 2. Berücksichtigung der Objektmerkmale

Basis der Ermittlung der folgenden Faktoren ist das Modell, das der Gutachterausschuss der Stadt München in dessen Jahresberichten veröffentlicht, und für die folgenden Objektmerkmale jeweils eigene, objektbezogene Faktoren anbietet. REZEN lehnt sich an diese Vorgehensweise an. Die einzelnen Faktoren werden über die obigen Marktparameter nach oben oder unten angepasst.

|                                                           |      |
|-----------------------------------------------------------|------|
| Wohnlage                                                  | 0,98 |
| Je besser die Lage, desto höher der Faktor.               |      |
| Baujahr / Modernisierung                                  | 1,02 |
| Faustformel: je besser saniert, desto höher Faktor.       |      |
| Wohnfläche                                                | 0,99 |
| Je kleiner die Wohnfläche, desto höher der Faktor.        |      |
| Gebäudeart                                                | 1,06 |
| EFH geringer, DHH und REH höher, RMH höchster Faktor.     |      |
| Grundstücksgröße                                          | 1,03 |
| Je kleiner das Grundstück, desto höher der Faktor.        |      |
| Restnutzungsdauer                                         | 1,17 |
| Je höher die Nutzungsdauer, desto höher der Faktor.       |      |
| Bodenwertanteil                                           | 1,19 |
| Je niedriger der Bodenwertanteil, desto höher der Faktor. |      |

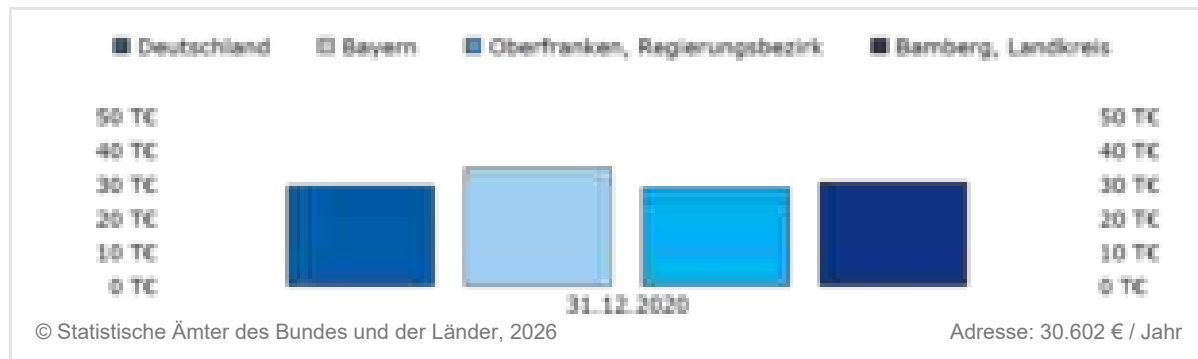
**3. Ermittelter Sachwertfaktor (Mittelw. aus Merkmale) – Ø: 1,06**

## A11 Amtliche Statistik zur Lage

– Abruf zur Objektadresse: Hartlandener Straße 31, 96135 Stegaurach –

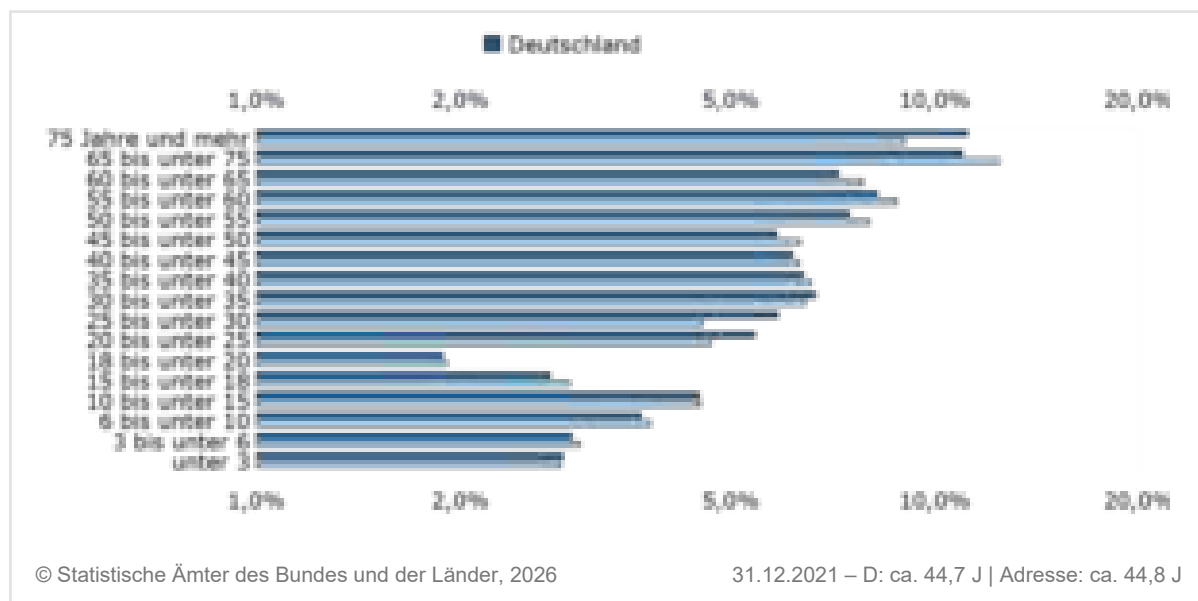
### Einkommen | Jährlich pro Kopf in Euro

≈ 3,4 % über Bundesdurchschnitt



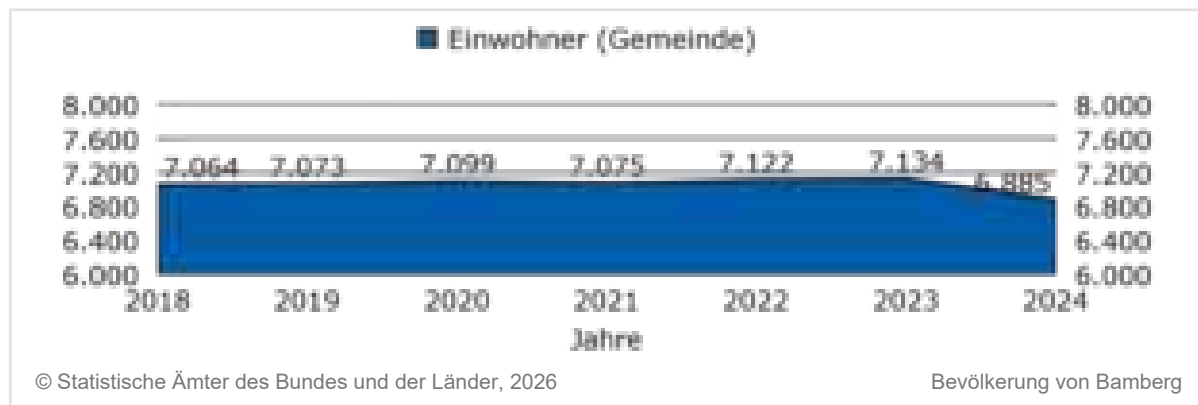
### Bevölkerung | Alter in Jahren

≈ ,1 Jahre über Bundesdurchschnitt

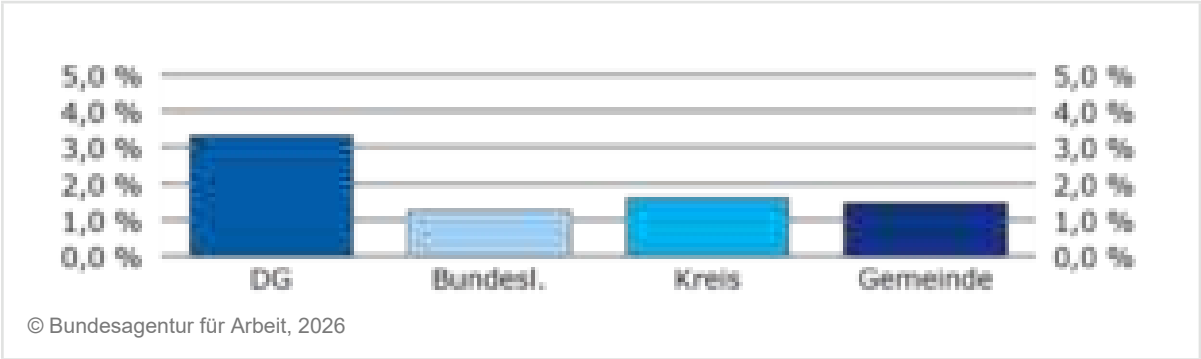


### Bevölkerungsveränderung | Anzahl

Zuzug von 3,49 % über acht Jahre

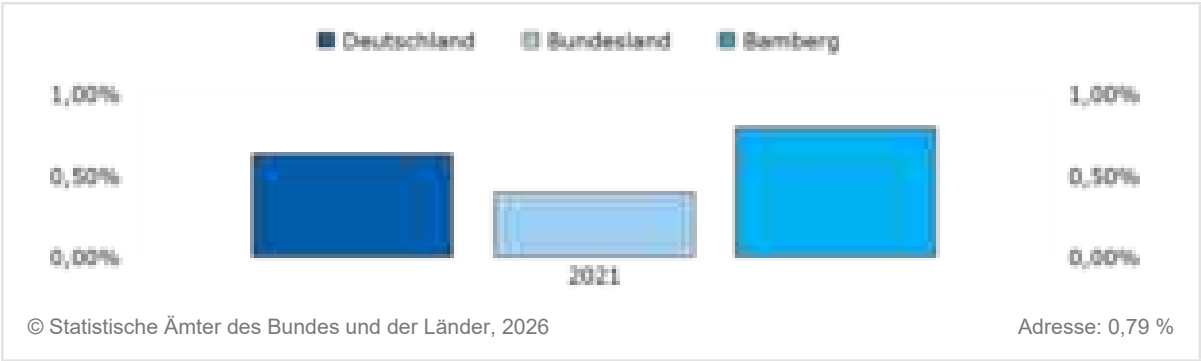


Arbeitslose | Quote in Proz.



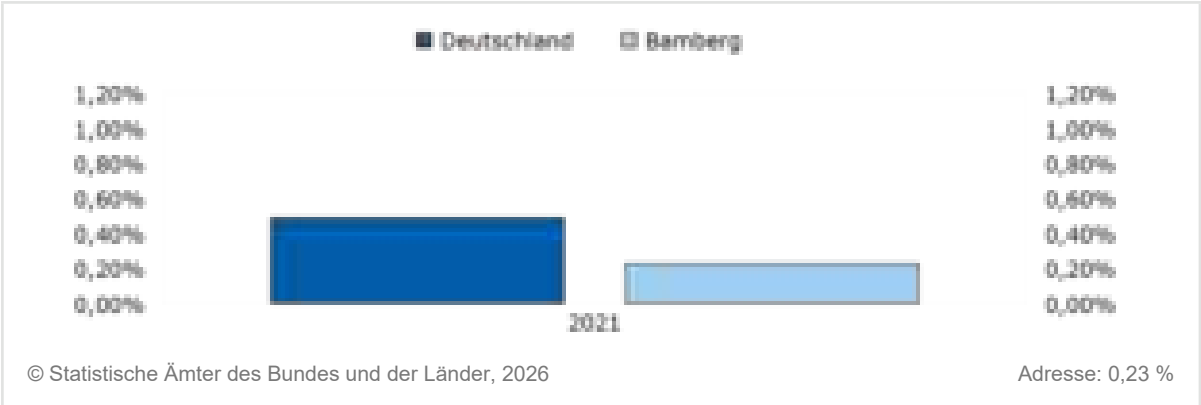
Sozialhilfe | Empfänger in Proz.

≈ 26,6 % über Bundesdurchschnitt



Asylbewerbergesetz | Leistungsempfänger in Proz.

≈ -53,9 % unter Bundesdurchschnitt

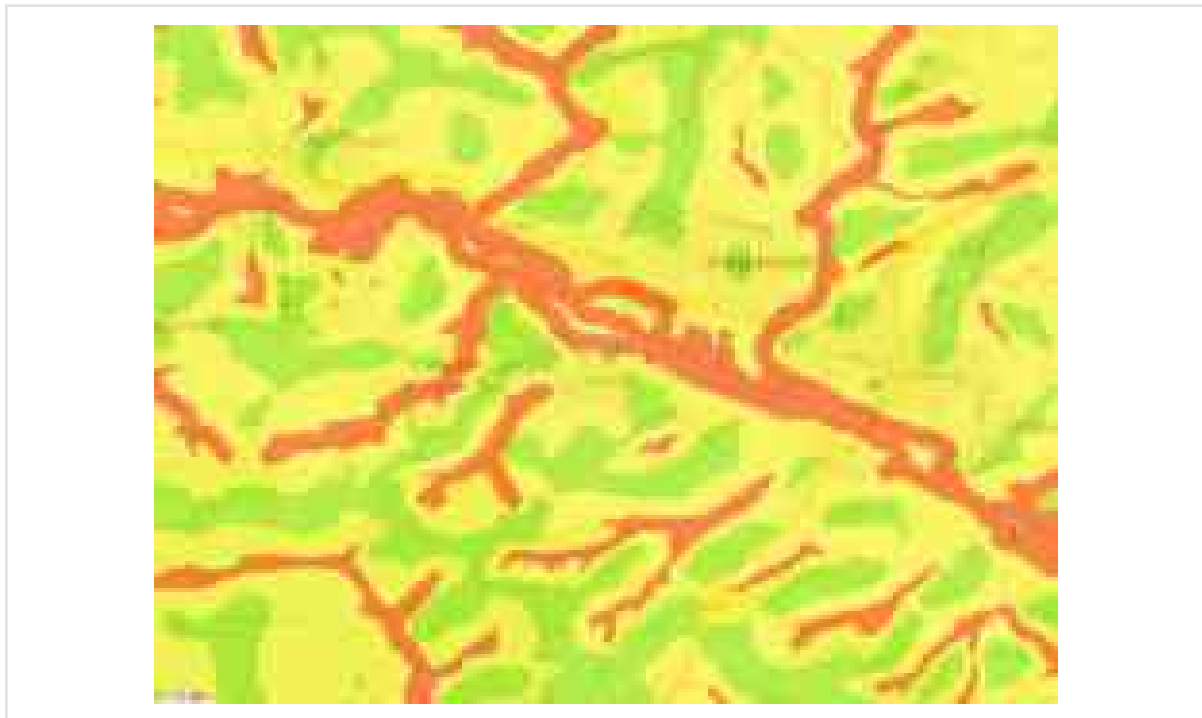


## A12 Umweltrisiko – Kartendarstellung

- Abgerufene Adresse: Hartlandener Straße 31, 96135 Stegaurach –
  - Quelle: geoveris.de –
- 



Hochwasser – Gefährdung: GK 1 (keine Gefährdung)



Starkregen – Gefährdung: SGK 2 (mittlere Gefährdung)

## A13 Rechtsgrundlagen – tabellarische Darstellung

– Gesetze und weitere rechtliche Grundlagen zu diesem Gutachten –

---

### **Bayerische Bauordnung**

(Bundesland: Bayern) – in der Fassung gültig vom 01.06.2021.

### **Gesetz über das Kreditwesen (KWG)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.1935.

### **Pfandbriefgesetz (PfandBG)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 19.07.2005.

### **Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 24.08.1965.

### **Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.1900.

### **Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 15.01.1919.

### **Gebäudeenergiegesetz (GEG)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.11.2020.

### **DIN 277**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.08.2021.

### **Wohnflächenverordnung (WoFlV)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.2004.

### **Immobilienwertermittlungsverordnung Anwendungshinweise (ImmoWertA 2023)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 20.09.2023.

### **Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.2022.

### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.02.2023.

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.02.2023.

### **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)**

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 12.11.2022.

## A13 Rechtsgrundlagen – weitere Erläuterungen

– Umgang mit Informationen zur Beschaffenheit des Grundstücks –

---

Die Erstellung dieser Arbeit erfolgte unter Anwendung der in Deutschland gültigen Bewertungsstandards. Die Grundlage der Bewertung bilden die vom Auftraggeber bereitgestellten und im Rahmen des Auftrags beschafften Unterlagen sowie die Erkenntnisse aus der sorgfältigen Ortsbesichtigung.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der vom Auftraggeber übergebenen Dokumente und Informationen bei diesem liegt. Diese sind nach bestem Wissen und Gewissen geprüft und im Rahmen der Bewertung berücksichtigt.

Um den Umfang des Auftrags und die damit verbundenen Kosten angemessen zu halten, wurden im Rahmen dieses Gutachtens keine weitergehenden, detaillierten Untersuchungen durchgeführt. Dies umfasst insbesondere den Verzicht auf:

- Zerstörende Untersuchungen an Bauteilen
- Baustoff- und Bauteilprüfungen im Labor
- Öffnungen von Bauteilen zur Einsicht verborgener Konstruktionen
- Umfassende Funktionsprüfungen der haustechnischen Anlage
- Detaillierte Bodenuntersuchungen und Analysen auf Kontaminationen

Die Feststellungen erfolgten daher primär durch Augenschein und die Auswertung der vorgelegten Dokumente. Flächen- und Maßangaben wurden den Plänen entnommen und stichprobenartig auf Plausibilität überprüft.

Die Prüfung der öffentlich-rechtlichen Rahmenbedingungen, einschließlich der Gültigkeit von Genehmigungen, Vorliegen von Abnahmen und Einhaltung eventueller Auflagen, war nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Es wird davon ausgegangen, dass der aktuelle Bestand im Einklang mit den relevanten Vorschriften steht, sofern keine offensichtlichen Anzeichen für das Gegenteil vorliegen.

Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen und Baustoffen basieren auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen und den Auskünften des Auftraggebers. Es wird angenommen, dass keine verborgenen Mängel oder Schäden vorhanden sind, die die Gebrauchstauglichkeit der Immobilie wesentlich beeinträchtigen könnten, es sei denn, diese wurden explizit benannt. Eine weitergehende Untersuchung auf das Vorhandensein von Schadstoffen oder Altlasten wurde nicht durchgeführt; das Fehlen solcher Belastungen wird nicht garantiert.

## A14 Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung

– Überblick zur besseren Nachvollziehbarkeit des Gutachtens –

### 1. Die Verfahrensarten und ihre Anwendung in dieser Arbeit

| Sachwert-<br>verfahren | Ertragswert-<br>verfahren | Vergleichs-<br>wertverfahren |
|------------------------|---------------------------|------------------------------|
| einziges Verfahren     | nicht durchgeführt        | nicht durchgeführt           |

### 2. Die Bewertungsschemata zu den Verfahren (vereinfachte Darstellung)

|                                                        |                                              |                                                 |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Ermittlung<br>Bodenwert                                | Ermittlung<br>Bodenwert                      | Vergleich mit anderen<br>Objekten               |
| Ermittlung Wert<br>bauliche Anlagen                    | Festlegung<br>Liegenschaftszinssatz          | Anpassung an<br>individuelle Merkmale           |
| Ermittlung wert-<br>haltiger Bauteile                  | Ermittlung des<br>Jahresreinertrags          | Ermittlung<br>vorläufiger Vergleichswert        |
| =                                                      | -/-                                          |                                                 |
| Vorläufiger Sachwert                                   | Bodenwertverzinsung                          |                                                 |
| x                                                      | =                                            |                                                 |
| Anpassung an Markt<br>(Sachwertfaktor)                 | Ertragswert<br>Bauliche Anlagen              |                                                 |
|                                                        | +                                            |                                                 |
|                                                        | Bodenwert                                    |                                                 |
| Prüfung einer Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV |                                              |                                                 |
| =                                                      | =                                            | =                                               |
| Marktangepasster, vorläufiger<br>Sachwert              | Marktangepasster, vorläufiger<br>Ertragswert | Marktangepasster, vorläufiger<br>Vergleichswert |
| +/-                                                    | +/-                                          | +/-                                             |
| Besondere, objekt-<br>spezifische Merkmale             | Besondere, objekt-<br>spezifische Merkmale   | Besondere, objekt-<br>spezifische Merkmale      |
| =                                                      | =                                            | =                                               |
| <b>Sachwert</b>                                        | <b>Ertragswert</b>                           | <b>Vergleichswert</b>                           |

## A15 Glossarium

– Abkürzungen und die dazugehörigen Fachbegriffe –

---

| Abkürzung | Begriff                                                      |
|-----------|--------------------------------------------------------------|
| AGVGA     | Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse |
| BauGB     | Baugesetzbuch                                                |
| BauNVO    | Baunutzungsverordnung                                        |
| BauO      | Bauordnung                                                   |
| BetrKV    | Betriebskostenverordnung                                     |
| BGF       | Brutto-Grundfläche                                           |
| BKI       | Baukostenindex                                               |
| boG       | besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale              |
| BRW       | Bodenrichtwert                                               |
| BV        | Berechnungsverordnung                                        |
| BWF       | Barwertfaktor                                                |
| BWK       | Bewirtschaftungskosten                                       |
| DG        | Dachgeschoss                                                 |
| EG        | Erdgeschoss                                                  |
| EnEV      | Energieeinsparverordnung                                     |
| EW        | Ertragswert                                                  |
| GF        | Geschossfläche                                               |
| GFZ       | Geschossflächenzahl                                          |
| GND       | Gesamtnutzungsdauer                                          |
| ImmoWertV | Immobilienwertermittlungsverordnung                          |
| ImmoWertA | Anwendungshinweise zur ImmoWertV                             |
| KAG       | Kommunalabgabengesetz                                        |
| KG        | Kellergeschoss                                               |
| LBodSchG  | Landesbodenschutzgesetz                                      |
| LSZ       | Liegenschaftszinssatz                                        |
| LWG       | Landeswassergesetz                                           |
| NFL       | Nutzfläche                                                   |
| NUF       | Nutzungsfläche (gemäß DIN 277)                               |
| NHK       | Normalherstellungskosten                                     |
| OG        | Obergeschoss                                                 |
| RE        | Reinertrag                                                   |
| RL        | Richtlinie                                                   |
| RND       | Restnutzungsdauer                                            |
| SW        | Sachwert                                                     |
| VG        | Vollgeschoss                                                 |
| VPI       | Verbraucherpreisindex                                        |
| WertR     | Wertermittlungsrichtlinien                                   |
| WEST      | Wertermittlungsstichtag                                      |
| Wfl       | Wohnfläche (gemäß WoFIV)                                     |
| WNfl      | Wohn-/Nutzfläche                                             |
| WGFZ      | Wertrelevante Geschossflächenzahl                            |
| WoFG      | Wohnraumförderungsgesetz                                     |
| WoFIV     | Wohnflächenverordnung                                        |

## A16 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 einer mangelhaften Wertermittlung 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 dieser Wertermittlung. Es wird in dieser Wertermittlung 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.