



Klaus A. Braun

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB

für das mit einem

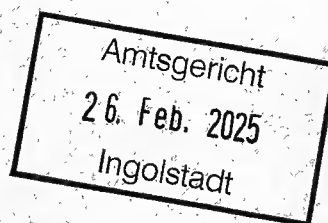
Einfamilienhaus mit Doppelgarage

bebaute Grundstück

Wettermühlweg 32 | 85290 Geisenfeld

Gemarkung Geisenfeld | Flurstück 576/2

Amtsgericht Ingolstadt | Aktenzeichen ~~4 K 25/24~~ hier: 2 K 7/26



Wertermittlungstichtag | 06.12.2024

Verkehrswert (Marktwert)

1.080.000 €

zzgl. Vermeintliches Zubehör

28.400 €

**Gutachten Nr. 24-036-911
Gutachten vom 26.02.2025**

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Grundbuch	6
1.2	Vorbemerkungen	7
1.3	Grundlagen	8
1.4	Literaturverzeichnis	8
2	Grundstücksbeschreibung	9
2.1	Standort und Lage	9
2.1.1	Makrolage	9
2.1.2	Mikrolage	10
2.2	Grundstücksgestalt und Topographie	11
2.3	Bodenbeschaffenheit	12
2.3.1	Baugrund	12
2.3.2	Altlasten / Bodenverunreinigung	12
2.4	Bebauung / Nutzung / Grundrisse / Flächen	12
2.4.1	Wohnhaus	12
2.4.2	Garage	15
2.5	Erschließung	15
3	Rechtliche Gegebenheiten	16
3.1	Planerische Ausweisung / Bauleitplanung	16
3.2	Entwicklungszustand	16
3.3	Baugenehmigung	17
3.4	Abgaben- und Beitragsrechtlicher Zustand	17
3.5	Abgeschlossenheitsbescheinigung	17
3.6	Denkmalschutz	17
3.7	Hochwasserlage	18
4	Baubeschreibung	19
4.1	Wohnhaus - Allgemein	19
4.1.1	Gebäudetechnische Ausstattung	21
4.2	Energieausweis	23
4.3	Innenausstattung	23
4.4	Garage - Allgemein	25
4.4.1	Gebäudetechnische Ausstattung	26
4.5	Energieausweis	26
4.6	Innenausstattung	26
4.7	Sonstige bauliche Anlagen	26
4.8	Außenanlagen	27
4.9	Vermeintliches Zubehör	28
5	Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden	29
6	Beurteilung und Vorgehensweise zur Wertermittlung	30
6.1	Grundrissgestaltung	30
6.2	Besonnung/Belichtung	30
6.3	Bauzustand und Modernisierung	30
6.4	Umwelteinflüsse	30
6.5	Energetische Betrachtung	30
6.6	Drittverwendung	30
6.7	Allgemeine Wertverhältnisse	30
6.8	Marktlage und Marktuntersuchungen	31
6.9	Marktgängigkeit	32
7	Bauzahlen	33
7.1	Vorbemerkung	33
7.2	Brutto-Grundflächen (BGF)	33
7.2.1	Wohnhaus	33
7.2.2	Garage	33

8 Wertermittlung	34
8.1 Schema Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV	35
9 Bodenwert	36
9.1 Vorbemerkung	36
9.2 Vergleichswerte	36
9.2.1 Anpassung Vergleichswerte	36
9.2.2 Ableitung Vergleichswert	37
9.3 Bodenrichtwert	38
9.3.1 Wertanteil Erschließung	38
9.4 Wertrelevante Abweichungen des Bodenrichtwerts	38
9.5 Anpassung Bodenrichtwert	39
9.6 Gewählter Wertansatz	39
9.7 Ableitung Bodenwert	39
10 Vergleichswertverfahren	40
10.1 Vorbemerkungen	40
10.2 Vergleichsfaktoren des Gutachterausschusses	40
10.3 Zusätzliche Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse	41
10.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	41
10.5 Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden	41
10.6 Rechte und Belastungen	41
10.7 Wertableitung Vergleichswert	42
11 Ertragswertverfahren	43
11.1 Vorbemerkungen	43
11.2 Allgemeines Ertragswertverfahren	43
11.3 Gesamtnutzungsdauer	43
11.4 Restnutzungsdauer	44
11.4.1 Berücksichtigung von Modernisierungen Wohnhaus	44
11.4.2 Restnutzungsdauer Bereich Wohnhaus	44
11.5 Rohertrag	45
11.5.1 Mietsituation Wertermittlungsstichtag	45
11.5.2 Mietspiegel	45
11.5.3 Marktberichte und Marktrecherchen Wohnhäuser	46
11.5.4 Marktüblicher Mietansatz	47
11.6 Bewirtschaftungskosten	48
11.6.1 Betriebskosten	48
11.6.2 Verwaltungskosten	48
11.6.3 Instandhaltungskosten	48
11.6.4 Mietausfallwagnis	49
11.7 Liegenschaftszinssatz (LSZ)	49
11.8 Zusätzliche Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse	51
11.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	51
11.9.1 Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden	51
11.10 Rechte und Belastungen Abt. II im Grundbuch	51
11.11 Wertableitung im Ertragswertverfahren	52
12 Sachwertverfahren	53
12.1 Vorbemerkung	53
12.2 Preisbasis Normalherstellungskosten (NHK 2010)	53
12.3 Gebäudestandard	53
12.4 Gesamtnutzungsdauer	54
12.5 Berücksichtigung von Modernisierungen	54
12.6 Restnutzungsdauer und Alterswertminderung	54
12.7 Ansätze Herstellungskosten	55
12.8 Marktanpassung	56
12.9 Zusätzliche Anpassung an allgemeine Wertverhältnisse	58
12.10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	58
12.10.1 Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden	58

12.11	Rechte und Belastungen Abt. II im Grundbuch	58
12.12	Wertableitung im Sachwertverfahren	59

13 Zusammenfassung	60
---------------------------	-----------

14 Ergebnis	61
14.1 Vorteile vs. Nachteile / Chancen vs. Gefahren	61

15 Vermeintliches Zubehör	62
15.1 Einbauküche	62
15.2 Hängeschränk mit Sitzbank Flur	62
15.3 Badmöbel	62
15.4 Hochbett/Galerie Kinderzimmer	63
15.5 Zusammenfassung	63

16 Versicherung und Urheberrecht	64
---	-----------

Von diesem Gutachten wurden drei Ausfertigungen erstellt.
Das Gutachten umfasst 64 Seiten und 11 Anlagen mit 18 Seiten.

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Ingolstadt – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen, AZ.: 4 K 25/24, gemäß Beschluss vom 19.07.2024 und Auftragsschreiben vom 22.07.2024.			
Auftrag	Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB für die Liegenschaft - Wettermühlweg 32 in 85290 Geisenfeld - Flst. 576/2 der Gemarkung Geisenfeld - eingetragen im Grundbuch von Geisenfeld, Blattstelle 2340 Definition Verkehrswert (Marktwert) gem. § 194 BauGB: „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“			
Verwendungszweck	Zwangsversteigerungsverfahren			
Wertermittlungsstichtag	06.12.2024	(zugleich Qualitätsstichtag)		
Tag der Ortsbesichtigung	06.12.2024			
Gemarkung	Geisenfeld			
Flurstück/Kurzbeschreibung/Fläche	Flst. 576/2	Wettermühlweg 32 Gebäude- und Freifläche	752 m²	
Kurzbeschreibung	Das Bewertungsgrundstück befindet sich knapp 1 km südlich der Stadtmitte von Geisenfeld in einem ruhigen Wohngebiet. Es ist mit einem nicht unterkellerten Einfamilienhaus mit Erd- und Obergeschoss aus dem Jahr 2019 bebaut sowie mit einer Doppelgarage. Das Haus verfügt über eine sehr hochwertige Ausstattung und befindet sich in einem praktisch neuwertigen Zustand.			
Wohn-/Nutzungsflächen (WF/NUF)	Geschoss		Nutzung/Einheit	WF
	Erdgeschoss		Wohnen	154,23 m²
	Obergeschoss		Wohnen	128,28 m²
	Summe anrechenbare Flächen			282,51 m²
	Wohnhaus - Wohnfläche (WF)			283 m²
Nutzung	Zum Wertermittlungsstichtag war das Bewertungsgrundstück eigegenutzt .			
Versicherungen	Gemäß Auskunft besteht für die baulichen Anlagen eine Wohngebäudeversicherung bei der HDI-Versicherung .			

Vermeintliches Zubehör/Betriebsausstattung

Vermeintliches Zubehör/Betriebsausstattung ist zum Wertermittlungstichtag wie folgt vorhanden:

- Einbauküche	Küche	EG
- Badmöbel (Waschtisch)	vornehmlich Masterbad	OG
- Hängeschränk mit Sitzbank	Flur	EG
- Hochbett	Kinderzimmer Nordost	OG

1.1 Grundbuch

Es werden nur die für die Wertermittlung relevanten Passagen wiedergegeben.

Amtsgericht

Ingolstadt

Grundbuch von

Geisenfeld

Blattstelle

2340

Flurstück / Kurzbeschreibung / Größe

lfd. Nr. 1-7) gelöscht

lfd. Nr. 8) Flst. 576/2,
Wettermühlweg 32 752 m²
Gebäude- und Freifläche

Lasten Abteilung II

lfd. Nr. 1-4) gelöscht

lfd. Nr. 5) Die Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Ingolstadt, AZ: 4 K 25/24); eingetragen am 23.04.2024.

Lasten Abteilung III

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

Grundbuchauszug vom

06.08.2024 (letzte Änderung am 23.04.2024)

1.2 Vorbemerkungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3 Grundlagen

Zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Auftrag AG Ingolstadt 4 K 25/24 vom 22.07.2024
- Beschluss AG Ingolstadt 4 K 25/24 vom 19.07.2024

Sonstige Unterlagen und Informationen

- Amtlicher Lageplan Vermessungsamt vom 02.08.2024
- Kopie Grundbuchauszug vom 06.08.2024
- schriftliche Auskünfte Gutachterausschuss vom 20.02.2025
- Auskünfte/Planunterlagen der Kommunalverwaltung vom 02.08.2024
- Auskünfte des Umweltamts vom 06.08.2024
- Planunterlagen (eigentümerseitig) vom 06.12.2024

Ende der Recherchen am 20.02.2025.

1.4 Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung

Kleiber

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

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, Beck-Texte

Mit den weiteren Inhalten:

Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA

Baunutzungsverordnung – BauNVO

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010,

Herausgegeben als Anhang der ImmoWertV

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

2.1.2 Mikrolage

Geisenfeld wurde 1952 zur Stadt und besteht aus insgesamt 33 Ortsteilen mit insgesamt knapp 11.600 Einwohnern, Stand 30.06.2024. Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von ca. 88 km².

Lage örtlich

Das Bewertungsgrundstück liegt im Süden von Geisenfeld knapp 1 km entfernt von der Stadtmitte.

Benachbarte Gemeinden und Städte von Bedeutung sind im Nordwesten Ingolstadt (ca. 30 km) im Norden Vohburg a. d. Donau (16 km) und im Süden Pfaffenhofen a. d. Ilm (ca. 20 km). Regensburg liegt etwa 60 km entfernt und die Landeshauptstadt München rd. 75 km.

Verkehrslage

Die wichtigste überregionale Anbindung von Geisenfeld erfolgt über die Bundesstraße B300 (Landkreis Kelheim-Heimertingen).

Die Anschlussstelle „Langenbruck“ der Autobahn A9 (München-Nürnberg) liegt rd. 10 km entfernt, in westlicher Richtung und die Zufahrt „Ernsgaden“ auf die wichtige Ost-West-Verbindungsstraße B16 (Ingolstadt-Regensburg) rd. 7 km in nördlicher Richtung.

Öffentliche Verkehrsmittel

Geisenfeld ist eingebunden in die Busliniennetze der Ingolstädter Verkehrsgesellschaft mbH (INVG) sowie der Regionalbus Augsburg GmbH (RBA). Die zum Bewertungsgrundstück nächstgelegenen Bushaltestelle befindet sich rund 450 m entfernt in der Bahnhofstraße.

Der nächstgelegenen Bahnhöfe bzw. Bahnhalte befinden sich in Rohrbach (Ilm) und Baar-Ebenhausen, jeweils rund 10 km vom Bewertungsgrundstück entfernt.

Der internationale Flughafen München mit einer Entfernung von rund 60 km wird in ca. 45 min Fahrzeit über die A9 und A92 erreicht.

Umwelteinflüsse

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem ruhigen Wohngebiet und ist von bis zu zweigeschossigen individuellen Ein-/Mehrfamilienhäusern umgeben. Es sind keine überdurchschnittlichen Immissionsbelastungen gegeben. Allerdings kann Fluglärm vom Flugplatz Manching auftreten; dieser betrifft aber das gesamte Stadtgebiet.

Erreichbarkeit der Einrichtungen für den täglichen Bedarf

Ladenlokale für den täglichen Bedarf sowie Ärzte und Apotheken sind in Geisenfeld vorhanden, ansonsten besteht im angrenzenden Ingolstadt ein umfangreiches Angebot.

Kindergärten und Schulen

Die nächstgelegenen Kindergarten befinden sich nahe der Stadtmitte rd. 800 m vom Bewertungsgrundstück entfernt.

Die Grund- und Mittelschule befindet sich mit einer Entfernung von rd. 1,2 km in der Forstamtstraße, ebenso wie auch die "Staatliche Realschule".

Das Hallertau Gymnasium befindet sich im benachbarten Wolnzach (ca. 12 km).

Wohnlage

Das Bewertungsgrundstück selbst befindet sich in einer ruhigen Wohnlage im Süden des Stadtgebiets etwa 800 m der Stadtmitte.

Gemäß Wohnlagenkarten im Internet wird der Wettermühlweg als gute Wohnlage kategorisiert². Unter Berücksichtigung der tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten ist nach Einschätzung insgesamt eine **gute Wohnlage** gegeben.

2.2 Grundstücksgestalt und Topographie

Das Bewertungsgrundstück Flst. 576/2 ist aus östlicher Richtung über den Wettermühlweg erschlossen. Das Grundstück ist ein Eckgrundstück und grenzt im Osten, Süden und Westen an öffentliche Straßenflächen.

Es weist eine rechteckähnliche Formgebung auf, wobei die Grundstücksecken im Süden dem Straßenverlauf entsprechend abgerundet sind. Die Straßenfrontlänge zum Wettermühlweg im Osten beträgt knapp 38 m und die durchschnittliche Grundstückstiefe ca. 20 m.

Die Topographie ist eben ausgebildet



Auszug aus dem amtlichen Lageplan mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks

² z. B. Lagekarte bei wohnpreis.de

2.3 Bodenbeschaffenheit

2.3.1 Baugrund

Hinsichtlich der Qualität des Baugrunds ist nichts bekannt, da keine Bodenuntersuchungen durchgeführt wurden.

Aufgrund der Tatsache, dass bei Inaugenscheinnahme keine außergewöhnlichen Setzrisse an den baulichen Anlagen festgestellt wurden, welche auf den Baugrund zurückzuführen wären, können normale Gründungsverhältnisse unterstellt werden.

Allerdings wird darauf hingewiesen, dass der tragfähige Grund und Boden nach Auskunft rd. 6 bis 12 m unter der Geländeoberfläche liegt und ein erhöhter Gründungsaufwand erforderlich ist.

Für das Bewertungsgrundstück wird ungeprüft ein **tragfähiger Untergrund von ortsüblicher Beschaffenheit** unterstellt.

2.3.2 Altlasten / Bodenverunreinigung

Gemäß Auskunft des Umweltamts ist das Bewertungsgrundstück nicht im Altlastenverzeichnis des Bayerischen Landesamtes für Umwelt registriert.

Es wird ein **altlastenfreier Zustand** unterstellt.

2.4 Bebauung / Nutzung / Grundrisse / Flächen

2.4.1 Wohnhaus

Das Bewertungsgrundstück ist aus östlicher Richtung über den Wettermühlweg erschlossen und ist mit einem Einfamilienwohnhaus mit angebauter Garage bebaut.

Das Wohnhaus ist etwa mittig auf dem Grundstück situiert und die Garage ist direkt daran angebaut und steht zugleich auf der nördlichen Grundstücksgrenze. Die Gartenflächen erstrecken vornehmlich westlich und südlich Wohnhauses

Grundfläche	ca. 17,75 m x 9,47 m +
(Planangaben)	ca. 5,71 x 6,27 m +
	ca. 3,04 m x 1,50 m

Geschosse	Erdgeschoss	EG
	Obergeschoss	OG
	Spitzboden (teilweise)	

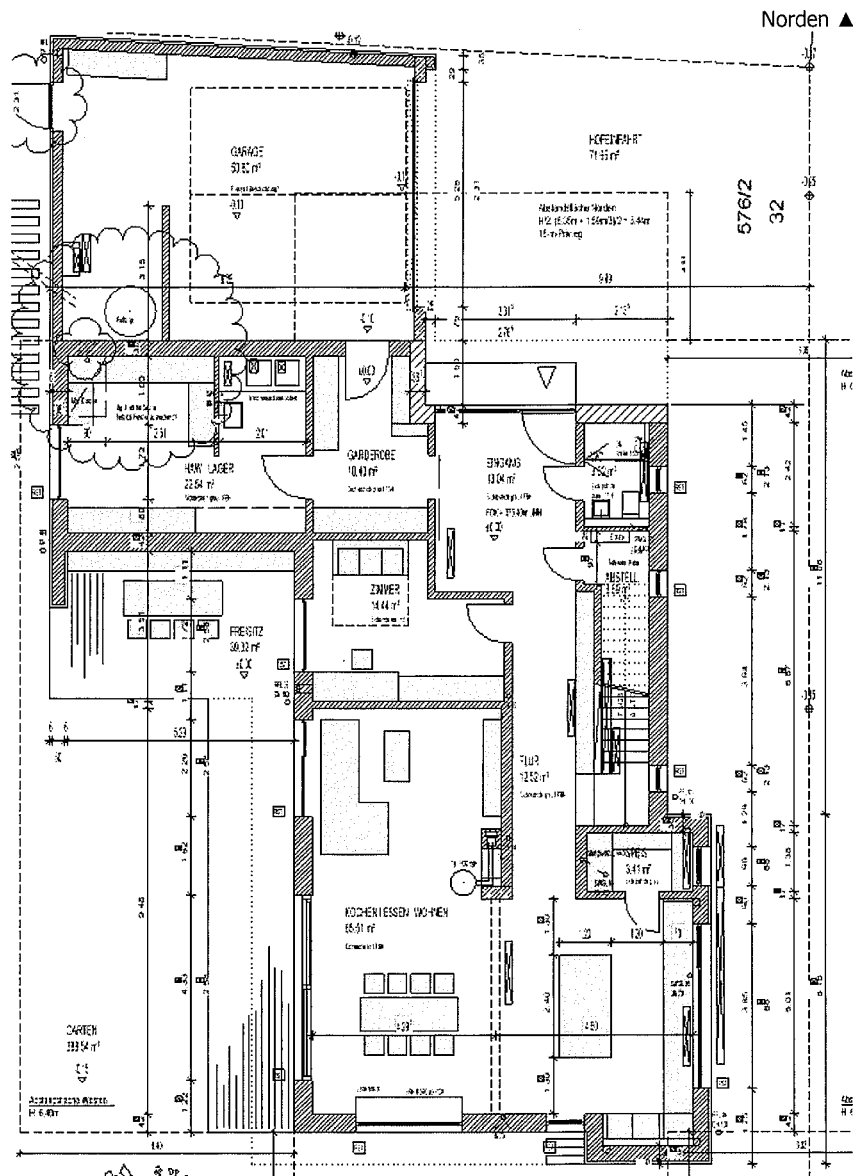
Wohn- und Nutzungsflächen

Die Wohn- und Nutzungsflächen (WF / NUF) wurden die Maßangaben aus den Flächenermittlung zum Bauantrag im Abgleich mit den örtlichen Gegebenheiten herangezogen. Vor Ort wurden Kontrollmessungen vorgenommen; wertrelevante Abweichungen gegenüber den Planmaßen wurden nicht festgestellt.

Da die Flächenmaße der Pläne auf Rohbaumaßen basieren, wird in Anlehnung an die DIN 283 für Verputz- und Wandverkleidungsflächen ein Pauschalflächenabzug von -3 % vorgenommen. Terrassen- und Balkonflächen bzw. Loggien werden von der Wohnflächenermittlung entnommen und analog zur WoFIV und der ortsüblichen Anrechnung mit 1/4 ihrer Grundflächen berücksichtigt.

Für die Richtigkeit der Wohnflächenangaben wird keine Gewähr übernommen.

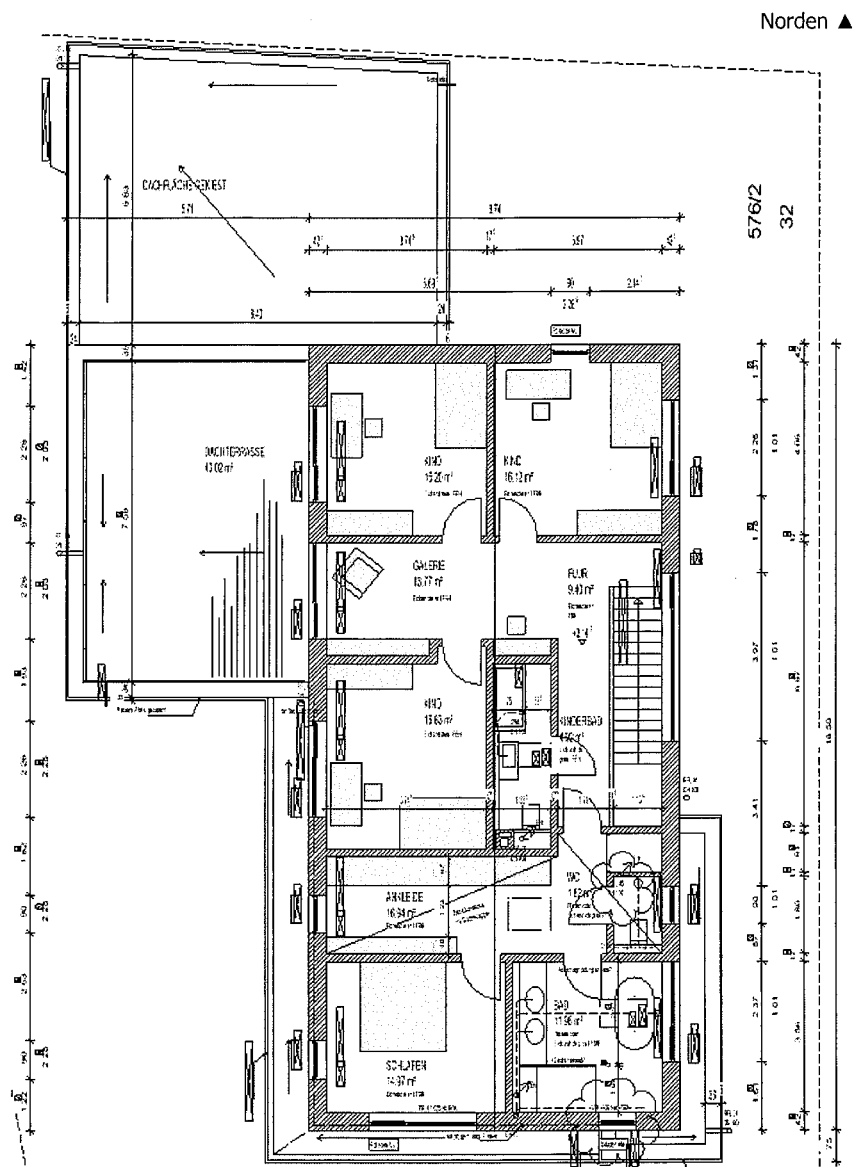
Erdgeschoss (EG)



Wohnhaus - Grundriss EG

Flächenermittlung EG

Nr.	Raumbezeichnung	Ansatz	WF
1	Abstell	Flächenermittlung Bauantrag	3,69 m²
2	Eingang	Flächenermittlung Bauantrag	13,04 m²
3	Flur	Flächenermittlung Bauantrag	12,52 m²
4	Garderobe	Flächenermittlung Bauantrag	10,40 m²
5	HAW/Lager	Flächenermittlung Bauantrag	22,54 m²
6	Koche/Essen/Wohnen	Flächenermittlung Bauantrag	65,51 m²
7	Speis	Flächenermittlung Bauantrag	3,41 m²
8	WC	Flächenermittlung Bauantrag	3,32 m²
9	Zimmer	Flächenermittlung Bauantrag	14,44 m²
Flächensummen I			148,87 m²
abzgl. Putz/Verkleidungsflächen -3 %			-4,47 m²
Flächensummen II			144,40 m²
Freisitz (zu 1/4)		1/4*39,32	9,83 m²
Flächensummen III			154,23 m²

Obergeschoss (OG)Flächenermittlung OG

Nr.	Raumbezeichnung	Ansatz	WF
1	Ankleide	Flächenermittlung Bauantrag	16,94 m ²
2	Bad	Flächenermittlung Bauantrag	11,96 m ²
3	Flur	Flächenermittlung Bauantrag	9,40 m ²
4	Galerie	Flächenermittlung Bauantrag	13,77 m ²
5	Kind	Flächenermittlung Bauantrag	16,83 m ²
6	Kind	Flächenermittlung Bauantrag	15,20 m ²
7	Kind	Flächenermittlung Bauantrag	16,12 m ²
8	Kinderbad	Flächenermittlung Bauantrag	4,92 m ²
9	Schlafen	Flächenermittlung Bauantrag	14,97 m ²
10	WC	Flächenermittlung Bauantrag	1,82 m ²
Flächensummen I			121,93 m ²
abzgl. Putz/Verkleidungsflächen -3 %			-3,66 m ²
Flächensummen II			118,27 m ²
Dachterrasse (zu 1/4) 1/4*40,02			10,01 m ²
Flächensummen III			128,28 m ²

2.4.2 Garage

2.5 Erschließung

Das Wohnhaus beherbergt insgesamt 7½ Zimmer.

Zusammenfassung und Anpassung der Flächen

Geschoss	Nutzung/Einheit	WF
Erdgeschoss	Wohnen	154,23 m ²
Obergeschoss	Wohnen	128,28 m ²
Summe anrechenbare Flächen		282,51 m ²
Wohnhaus - Wohnfläche (WF)		283 m²

Die Garage ist nördlich an das Wohnhaus angebaut und zugleich an die Nordgrenze. Die Zufahrt erfolgt aus östlicher Richtung.

Grundfläche (EG) ca. 6,69/7,14⁵ m x 9,00 m (Planangaben)

Geschosse Erdgeschoss EG

Die Grundrisspläne der Garage sind bei den Plandarstellungen des Wohnhauses mit enthalten.

Garage

2 Pkw-Stellplätze

Die Erschließung erfolgt aus östlicher Richtung von der Straße Wettermühlweg. Die Zu- und Ableitungen des Bewertungsgrundstücks führen gemäß den örtlichen Gegebenheiten ebenfalls zum Wettermühlweg.

Die Straßenoberflächen sind asphaltiert. Bürgersteige sind nicht vorhanden. In der Straße befinden sich die Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Wasser und Abwasser.

Das Grundstück ist **voll erschlossen**.

3 Rechtliche Gegebenheiten

3.1 Planerische Ausweisung / Bauleitplanung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem gemäß **§ 34 BauGB** gültigen innerörtlichen Bereich.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit ungefährender Lagekennzeichnung des Bewertungsgrundstücks (grüne Markierung)

Gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung und Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht der Gebietscharakter der Fläche, in der das Bewertungsgrundstück liegt, dem eines „**Allgemeinen Wohngebiets (WA)**“:

„§ 4 BauNVO: Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können zugelassen werden 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltung, 4. Gartenbau, 5. Tankstellen.“

Neue Bauvorhaben sind zulässig, wenn sich dieses nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

3.2 Entwicklungszustand

Das Bewertungsgrundstück entspricht dem Entwicklungszustand eines **baureifen Landes gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV**.

3.3 Baugenehmigung

Von der Kommunalverwaltung wurden folgende Baugenehmigungen mitgeteilt:

1. „Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage“ im Wettermühlweg 32, 85290 Geisenfeld, Gem. Geisenfeld, Flurst. 576/2

Genehmigungsbescheid BV Nr. 30/602 BV VI 20182247 vom 23.11.2018

Die Baugenehmigung basiert offenbar auf den Planstand 01 vom 25.08.2018. Bei der Ortsbesichtigung wurden gegenüber den Planunterlagen des Bauamts folgende signifikante Abweichung festgestellt:

- Keller wurde nicht gebaut

Weiter wurde eigentümerseitig ein weiterer Bauantragsplan mit Planstand 07 vom 07.01.2019 zur Verfügung gestellt, welcher offensichtlich den örtlichen Gegebenheiten entspricht. Der Wertermittlung wird ein **bauaufsichtlich genehmigter Zustand zugrunde gelegt**.

Als Jahr der **Baufertigstellung** wurde das Jahr **2019** genannt (Einzug).

3.4 Abgaben- und Beitragsrechtlicher Zustand

Wie in Ziffer 2.5 festgestellt, ist das Bewertungsgrundstück voll erschlossen. Gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung sind die Ersterstellungskosten nach dem BauGB und nach dem KAG vollständig abgegolten. Es sind zum Wertermittlungsstichtag keine Maßnahmen geplant, welche eine Beitragspflicht nach dem KAG auslösen würden.

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

3.5 Abgeschlossenheitsbescheinigung

Das Bewertungsgrundstück ist nicht aufgeteilt und **besteht nur aus einer rechtlichen Einheit**.

3.6 Denkmalschutz

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

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

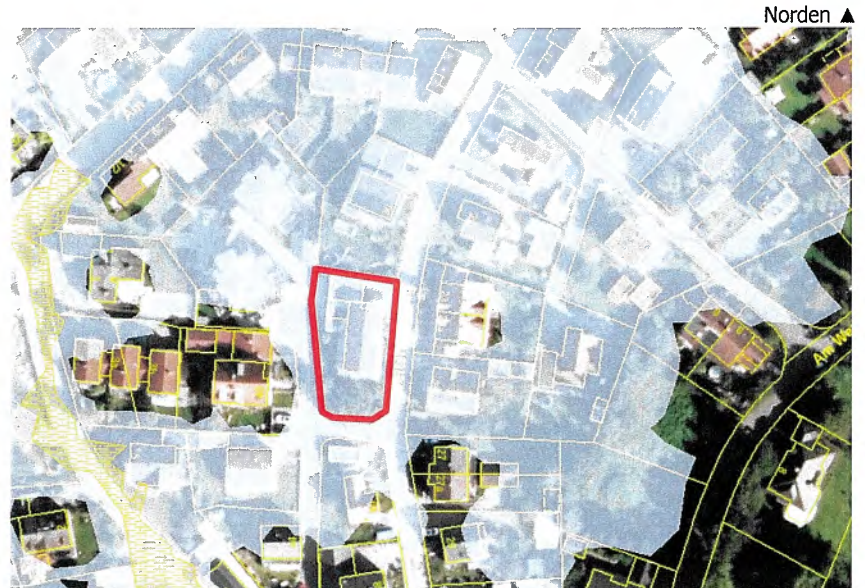
Gemäß der Denkmalschutzliste³ des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege besteht **kein Denkmalschutz**.

³ <http://geoportal.bayern.de>

3.7 Hochwasserlage

Gemäß dem Informationsdienst UmweltAtlas Naturgefahren des Bayerischen Landesamts für Umwelt liegt das Bewertungsgrundstück in einem Bereich der **Hochwassergefahrenfläche HQextrem**.

Als Gefahrenquelle wird die Ilm angegeben.



Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte (UmweltAtlas Bayern) mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks

Legende

Hochwassergefahrenflächen
HQextrem

Ein HQextrem (Extremhochwasser) ist ein Hochwasserereignis mit einem Abfluss (Q), der (statistisch gesehen) sehr selten auftritt und zu deutlich höheren Wasserständen als ein HQ100 führen kann. Ein HQextrem entspricht in etwa einem HQ1000. Der HQ Wert wird nach einheitlichen Standards entsprechend der am Gewässer vorhandenen Datengrundlage bestimmt oder abgeschätzt. Bei einem HQextrem sind Hochwasserschutzanlagen in der Regel nicht mehr wirksam, da diese nicht für ein derartiges Szenario ausgelegt sind. Dieses Szenario kann also auch Hinweise liefern, welche Gebiete in Falle eines Deichbruchs überflutet werden könnten.

Gemäß Auskunft bei der Ortsbesichtigung war das Bewertungsgrundstück beim letzten Hochwasser im Juni 2024 nicht direkt betroffen.

4 Baubeschreibung

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

4.1 Wohnhaus - Allgemein



Ansicht des Wohnhauses aus südlicher Richtung

Art des Gebäudes	Einfamilienhaus	
Geschosse	Erdgeschoss (EG)	lichte RH ca. 2,75 m, gemessen
	Obergeschoss (OG)	lichte RH Traufe ca. 2,75 m, gemessen lichte RH First ca. 4,00 m, gemessen
	Spitzboden	lichte RH bis UK First ca. 1,28 m, gemessen
Baujahr (gem. Auskunft)	ca. 2019	Fertigstellung/Bezug Wohnhaus
	ca. 2020	Fertigstellung Außenanlagen
Modernisierungen/Renovierungen	-	
Konstruktionsart	Massivbauweise aus Mauerwerk und Stahlbeton	
Decken	Stahlbetondecken	
Fundamente (gem. Auskunft)	Stahlbetonbodenplatte auf Betonpfählen mit 6 bis 12 m Tiefe (Pfahlgründung)	
Kelleraußenwände	-	
Außenwände/Fassaden	Art der Ausführung	Mauerwerkswände (lt. Plan 42 ⁵ cm)
	Oberflächen/Farben	Hauptbaukörper Putz / weißer Anstrich Garage/Anbau West Holzlatenverkleidung
Treppen EG-OG	Art der Ausführung	Stahlbetontreppe
	Form	gerader Treppenlauf mit Antrittspodest
	Beläge	Trittstufen Holzparkett Setzstufen -
	Geländer/Brüstungen	massive senkrechte Holzständer

Treppe OG-Spitzboden	Art der Ausführung Form	Holztreppe Klapptreppe
Aufzug	-	
Dächer	<u>Hauptbaukörper</u> Art der Ausführung Konstruktion Dachhaut Dachüberstand Entwässerung Dachgauben Dachflächenfenster (DFF) Kaminverkleidung	Satteldach mit ca. 20° Dachneigung (lt. Plan) handwerklicher Holzdachstuhl Profildachpfannen - Dachrinnen u. Fallrohre aus Titanzink - 1 x DFF Kinderbad 55/78 cm (lt. Plan) 1 x DFF Bad 66/118 cm (lt. Plan) Titanzink
	<u>Anbau West / Vordach West und Süd</u> Art der Ausführung Konstruktion Abdichtung Attika Entwässerung Oberbelag Brüstung	Flachdach Stahlbetondecke (lt. Plan) Folienabdichtung, teilweise mit Dämmung Aufkantung in Beton mit Blechabdeckung Entwässerung über Fallrohre aus Titanzink Holzbeläge über Anbau West -
Fenster- und Fenstertüren	<u>EG/OG</u> Art der Ausführung Oberflächen Rahmen Verglasung Beschlüge Fensterbänke Sonnenschutz	Holz-/Alurahmenfenster raumseitig Holz mit grauer Lackierung außenseitig Alu mit grauer Lackierung überwiegend Dreischeibenisolierverglasung überwiegend Dreh-/Kipp-/Schiebetürbeschläge teilweise Festverglasung raumseitig helle Holz- oder Corean-Platten außenseitig Fensterbänke aus Metall Raffstorelamellen (nur im Schlafzimmer Rollläden) mit elektrischem Antrieb und Steuerung mittels Handy-App und Windwächter
	<u>Dachflächenfenster</u> Art der Ausführung Oberflächen Rahmen Verglasung Beschlüge	Kunststoffrahmenfenster raumseitig weiß Zweischeibenisolierverglasung Kippbeschlag
Eingangstüren	<u>Hauseingang Wohnhaus</u> Art der Ausführung Oberflächen Verglasung Beschlüge Tür Einbausituation	einflügelige Eingangstüranlage aus massivem Holz mit Blockzarge, bestehend aus folgenden Elementen: - Türblatt mit außenseitig - festverglastes Seitenteil raumseitig weiß lackiert außenseitig Türblatt Kunststoffplatte Rahmen grau lackiert Dreischeibenisolierverglasung mit raumseitig aufgeklebter elektrochromer Folie (Ferrofolie) Drehbeschlag Nordseite, Podest 1 Stufe über Geländeniveau
Innenwände	Art der Ausführung	Mauerwerkswände in verschiedenen Dicken

4.1.1 Gebäudetechnische Ausstattung

Elektroausstattung

Stand Installation ca. 2019; Elektroinstallation gemäß Auskunft als Bussystem (KNX-Installation) ausgeführt

Installation EG

überwiegend unter Putz bzw. nicht sichtbar in den Wänden eingebracht; Hausanschluss, Sicherungs- und Zählerkasten im Raum unter der Treppe

Installation OG

überwiegend unter Putz bzw. nicht sichtbar in den Wänden eingebracht; Unterverteilung im Bereich Flur

Absicherungen

viele Sicherungskreise mit Sicherungsautomaten vorhanden, FI-Schutzschalter vorhanden

Zähler

2 Einheitenzähler vorhanden

Steckdosen

überdurchschnittliche Anzahl von Steckdosen und Lichtauslässen, teilw. Deckeneinbauleuchten vorhanden, Drehstromsteckdose vorhanden

Telefon/Internet

Anschluss vorhanden, Glasfaseranschluss vorbereitet, Netzwerkdosen in deutlich überdurchschnittlicher Anzahl vorhanden

Sonstiges

Vorbereitung für Photovoltaikanlage (PV-Anlage) im Bereich des Garagendachs vorhanden
Präsenzmeldersensoren im Haus vorhanden

Standard | **stark gehoben**

Sanitärinstallationen und -ausstattung

Stand Installation ca. 2019

Installation EG/OG

überwiegend nicht sichtbar ausgeführte Installation in Wänden (Annahme)

Ausstattung

EG
Gästetoilette
- Wandhänge-WC mit Unterspülkasten
- Wandhängewaschbecken
- bodengleiche Dusche mit Klarglasabtrennung

Küche
- küchentypische Anschlüsse

Hauswirtschaftsraum
- Ausgussbecken
- Waschmaschinenanschlüsse vorhanden
- Anschlüsse für Sauna vorbereitet

OG
Kinderbad
- Wandhänge-WC mit Unterspülkasten
- Wandhängewaschbecken
- kleine Badewanne

						Masterbad - freistehende Badewanne - freistehender Waschtisch auf Möbel - Anschlüsse für Sauna vorbereitet - bodengleiche Dusche mit Klarglasabtrennung Master-WC - Wandhänge-WC mit Unterspülkasten - Wandhängewaschbecken Die Sanitärgegenstände sind in weißen oder hellen Farbtönen ausgeführt. Die Armaturen sind überwiegend als Edelstahlarmaturen ausgeführt
Ausstattung Heizung / Warmwasser						Außenbereich 1 x Wasserauslass auf der Südseite 1 x Wasserauslass auf der Westseite Zähler 1 Verbrauchszähler vorhanden Sonstiges Wasserenthärtungsanlage vorhanden Standard stark gehoben
Ausstattung Lüftung						Heizsystem Luftwärmepumpe, Standort des Außengerät auf der Westseite vor der Garage Brennstoff - Warmwasserspeicher Warmwasserpufferspeicher, Standort Garage Brennstofflagerung - Raumheizungen EG Fußbodenheizung in allen Wohnräumen (gem. Auskunft) OG Fußbodenheizung in allen Wohnräumen (gem. Auskunft); im Bad gibt es einen elektrischen Handtuchtrockner, im Bereich der Duschen und im Bereich der Badewanne gibt es Wandheizungen (gem. Auskunft) Verbrauchszähler 1 x Verbrauchszähler Sonstiges Kaminzug vorhanden (Wohnzimmer) Standard gehoben
Ausstattung Lüftung						Lüftungssystem zentrale Lüftungsanlage mit Wärmetauscher; die Zentrale befindet sich im Hauswirtschaftsraum Sonstiges Kaminzug vorhanden (Wohnzimmer) Standard gehoben

4.2 Energieausweis

Ein Energieausweis **existiert nicht**.

Aufgrund der baujahrestypischen Ausführung und der gebäudetechnischen Ausstattung ist **von einem zeitgemäßen energetischen Standard auszugehen**.

4.3 Innenausstattung

Erdgeschoss (EG)

Standard
Zustand

stark gehoben
neuwertig / kaum Abnutzungserscheinungen

Eingang/Garderobe

Böden
Wände
Decken

großformatige Fliesen
Verputz, Anstrich weiß
Verputz/Verspachtelung, Anstrich weiß

Hauswirtschaftsraum (HSW)

Böden
Wände
Decken
Sonstiges

großformatige Fliesen
Verputz, Anstrich weiß, teilw. großformatige Fliesen
Verputz/Verspachtelung, Anstrich weiß
- Empore für Waschmaschinen
- Anschlüsse für Sauna vorhanden
- Standort Wärmetauscher zentrale Lüftungsanlage

Gäste-WC

Boden
Wände
Decke
Ausstattung

Musterfliesen
Verputz, Anstrich weiß, teilw. großformatige Fliesen
Verputz/Verspachtelung, Anstrich weiß
- Wandhänge-WC mit Unterputzspülkasten
- Wandhängewaschbecken
- bodengleiche Dusche

Küchenbereich

Böden
Wände
Decke
Sonstiges

großformatige Fliesen
Verputz, Anstrich weiß, teilw. Glas als Spritzschutz
Verputz/Verspachtelung, Anstrich weiß
- Anschlüsse für Küche vorhanden

Flur/Wohnen/Essen

Boden
Wände
Decke
Sonstiges

Parkettboden als Dielen
Verputz, Anstrich weiß und farblich abgetönt gestrichen
Verputz/Verspachtelung, Anstrich weiß
- Kaminanschluss

Freisitz

Boden
Unterbau

großformatige Fliesen West und Betonpflastersteine Südseite
Beton (vermutlich)

Obergeschoss (OG)

Standard
Zustand

gehoben
neuwertig / kaum Abnutzungserscheinungen

Flur/Galerie

Boden
Wände
Decke/Dachschräge

Parkettboden als Dielen
Verputz, Anstrich weiß
Verspachtelung, Anstrich weiß

Kinderzimmer

Boden
Wände
Dachschrägen/Decken
Sonstiges

Parkettboden als Dielen
Verputz, Anstrich weiß, teilweise farblich abgetönt
Verspachtelung, Anstrich weiß
- Kinderzimmer Nordwest mit Zugang zur Dachterrasse
- Kinderzimmer Nordost mit Schlafempore in Holzkonstruktion

Ankleide

Boden
Wände
Decke und Dachschräge

Parkettboden als Dielen
Verputz, Anstrich weiß, teilweise farblich abgetönt
Verspachtelung, Anstrich weiß

Schlafzimmer

Boden
Wände
Decke und Dachschräge

Parkettboden als Dielen
Verputz, Anstrich weiß, teilweise farblich abgetönt
Verspachtelung, Anstrich weiß

Kinderbad

Boden
Wände
Decke
Ausstattung

großformatige Fliesen
Verputz, Anstrich weiß, teilw. großformatige Fliesen
Verputz/Verspachtelung, Anstrich weiß
- Wandhänge-WC mit Unterputzspülkasten
- Wandhängewaschbecken
- bodengleiche Dusche

WC

Boden
Wände
Decke
Ausstattung

großformatige Fliesen
Verputz, Anstrich weiß, teilw. großformatige Fliesen
Verputz/Verspachtelung, Anstrich weiß
- Wandhänge-WC mit Unterputzspülkasten
- Wandhängewaschbecken

Masterbad

Boden
Wände
Decke
Ausstattung

Parkettboden als Dielen/großformatige Fliesen
Verputz, Anstrich weiß, teilw. großformatige Fliesen
Verputz/Verspachtelung, Anstrich weiß
- freistehendes Waschbecken auf Untertisch
- freistehende Badewanne
- große, bodengleiche Dusche

Dachspitz/Spitzboden (nicht ausgebaut)

Boden
Wände
Dachschrägen
Anbindung zum OG

Einen Spitzboden gibt es nur im Bereich oberhalb der Ankleide.

Grobspanplatte
Verputz, Anstrich weiß, teilw. großformatige Fliesen
Verputz/Verspachtelung, Anstrich weiß
Holzklapptreppe

Innentüren

Art der Ausführung	massive Schreinertüren mit Holzumfassungszargen
Oberflächen	weiß lackierten Oberflächen und
Beschläge/Bänder	Edelstahl/verdeckte Bänder

Standard | **gehoben**

4.4 Garage - Allgemein



Ansicht der Garage aus südöstlicher Richtung

Art des Gebäudes	Doppelgarage und Abstellraum	
Geschosse	Erdgeschoss (EG)	lichte RH ca. 2,85 m (lt. Plan)
Baujahr (gem. Auskunft)	ca. 2019	
Modernisierungen/Renovierungen	-	
Konstruktionsart	Massivbauweise aus Mauerwerk und Stahlbeton	
Decken	Stahlbetondecken	
Fundamente	Stahlbetonbodenplatte auf Betonpfählen mit 6 bis 12 m Tiefe (Pfahlgründung)	
Kelleraußenwände	-	
Außenwände/Fassaden	Art der Ausführung	Mauerwerkslochfassaden (lt. Plan 24 cm)
	Oberflächen/Farben	Putz / weißer Anstrich
Dach	Art der Ausführung	Flachdach
	Konstruktion	Stahlbetondecke (lt. Plan)
	Abdichtung	Folienabdichtung, teilweise mit Dämmung
	Attika	Aufkantung in Beton mit Blechabdeckung
	Entwässerung	Entwässerung über Fallrohre aus Titanzink
	Oberbelag	Kies
	Brüstung	-
Tür Westseite	Art der Ausführung	Metallrahmentür mit großflächiger Verglasung
	Oberflächen Rahmen	grau Lackierung
	Verglasung	Zweischeibenisolierverglasung
	Beschläge	Drehbeschläge
Toranlage	Art der Ausführung	Sektionaltoranlage
	Oberflächen Rahmen	Alupaneele mit grauer Lackierung
	Mechanismus	elektromechanische Öffnung/Schließung mit Funkfernsteuerung
Innenwände	Abmauerung aus Mauerwerk	

4.4.1 Gebäudetechnische Ausstattung

Elektroausstattung

Stand Installation	ca. 2019; Elektroinstallation gemäß Auskunft als Bussystem (KNX-Installation) ausgeführt
Installation	überwiegend unter Putz bzw. nicht sichtbar in den Wänden eingebracht; Sicherungskasten im Bereich der Garage
Absicherungen	viele Sicherungskreise mit Sicherungsautomaten vorhanden, FI-Schutzschalter vorhanden
Zähler	im Wohnhaus
Steckdosen	durchschnittliche Anzahl von Steckdosen und Lichtauslässen, Drehstromsteckdose vorhanden, Elektrolade-Wallbox vorhanden
Sonstiges	Vorbereitung für Photovoltaikanlage (PV-Anlage) im Bereich des Garagendachs vorhanden (Ausk.)

Standard | **stark gehoben**

Sanitärinstallationen und -ausstattung

-

Ausstattung Heizung / Warmwasser

-

4.5 Energieausweis

Die Garage ist **unbeheizt**.

4.6 Innenausstattung

Erdgeschoss (EG)

Standard Zustand	durchschnittlich/gehoben neuwertig / kaum Abnutzungserscheinungen
------------------	--

Boden Wände Decken

Bodenbeschichtung
Verputz, Anstrich weiß
Verputz/Verspachtelung, Anstrich weiß

4.7 Sonstige bauliche Anlagen

<u>1. Eingangspodest Nord</u>	
Art der Ausführung	Podest, 1 Stufe über dem Geländeniveau
Konstruktion	massiv
Form/Größe	rechteckig, ca. 1,50 m x 4,00 m (geschätzt)
Belag/Oberfläche	Fliesen
<u>2. Freisitz</u>	
Art der Ausführung	Terrasse
Konstruktion	massiv, vermutlich Beton
Form/Größe	rechteckig, ca. 5,70 m x 3,40 m (lt. Plan) rechteckig, ca. 10,00 m x 2,00 m (lt. Plan)
Belag Terrasse	Fliesen
Wetterabmauerung	Massivwand mit Lattenrostverkleidung

4.8 Außenanlagen

3. Überdachung West und Süd

Art der Ausführung	Terrasse
Konstruktion	massiv, vermutlich Beton
Form/Größe	Nord, ca. 5,70 m x 3,40 m (lt. Plan) West, ca. 10,00 m x 1,00 m (lt. Plan) Süd, ca. 7,80 m x 0,75 m (lt. Plan)
Konstruktion	Stahlbetondecke (lt. Plan)
Abdichtung	Folienabdichtung, teilweise mit Dämmung

Die Außenanlagen gliedern sich in die Bereiche:

1. Zufahrt / Hof	Norden
2. Vorgarten	Osten
2. Privatartenfläche	Süden/Westen

Oberflächen

Zuwegung/Hof	Betonsteinpflaster
Terrasse Süd	Betonsteinpflaster
Terrasse West	großformatige Fliesen
Vorgarten	Pflanzfelder und Betonsteinpflaster entlang des Hauses
Privatgartenfläche	überwiegend Rasenfläche mit vereinzelt Strauchanpflanzungen und Bäumen; entlang der Grundstücksgrenzen Sträucher

Einfriedung

Osten/Süden	Streckmetallgitterzaun, ca. 1 m hoch,
Süden/Westen	Sichtschutz Holzzaun mit Metallunterkonstruktion und Betondielen, Gartentor auf der Westseite integriert

Standard | **durchschnittlich**

4.9 Vermeintliches Zubehör

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

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

1. Einbauküche

Art der Ausführung	Einbauküche mit Kochinsel (Fabr. Schüler, next 125)	
Baujahr	ca. 2019	
Neupreis	ca. 35.000 € (gem. Auskunft)	
Komponenten	Küchenzeile, Kücheninsel, Küchenschrank	
Fronten Zeile/Schrank	weiße Kunststoffbeschichtung	
Fronten Insel	graue Kunststoffbeschichtung	
Arbeitsplatte	Corian-Platten oder vergleichbar	
Geräteausstattung	Kühlschrank mit Eisfach	
	Waschbecken	Fabr. Blanco
	Geschirrspüler	Fabr. Gaggenau
	Kochfelder mit Dunstabzug (Umluft)	Fabr. Bora
	Ofen und Dampfgarer	Fabr. Neff

2. Hängeschrank mit Sitzbank im Flur

Art der Ausführung	Hängeschrank und Sitzbank
Baujahr	ca. 2019
Neupreis	n.b.
Komponenten	Hängeschrank ca. 3 m Länge Sitzbank mit Kommode ca. 1,20 m Länge
Fronten Zeile/Schrank	weiße Lackierung, seidenmatt

3. Badmöbel

Art der Ausführung	Badmöbel
Baujahr	ca. 2019
Neupreis	n. b.
Komponenten	Gästebad EG Waschbeckenunterschrank
Fronten	weiße Kunststoffbeschichtung
Komponenten	Kinderbad OG Waschbeckenunterschrank
Fronten	weiße Kunststoffbeschichtung
Komponenten	Masterbad OG Waschbeckenunterschrank
Fronten	weiß lackiert
Abdeckung	Holz Natur

3. Hochbett

Art der Ausführung	Hochbett (Galerie) mit Leiter
Baujahr	ca. 2019
Neupreis	n. b.
Komponenten	Galerieebene und Leiter
Ausführung	Holzbauweise

5 Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden

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

Wohnhaus und Garage

Das Wohnhaus ist zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtags ca. 5 Jahre alt und befindet sich in einem praktisch neuwertigen Zustand.

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

- keine

Außenanlagen

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

- ein Sichtschutz-Zaunfeld auf der Westseite nicht vorhanden
- fehlende Absturzsicherung im Bereich der Dachterrasse

6 Beurteilung und Vorgehensweise zur Wertermittlung

6.1 Grundrissgestaltung

Das Haus wurde als Einfamilienwohnhaus errichtet. Die Wohnräume sind hinsichtlich der Nutzungen und Funktionszusammenhänge schlüssig angeordnet. Das Raumgefüge gerade im Erdgeschoss ist sehr großzügig ausgelegt. Die Individualräume im Obergeschoss sind durchschnittlich groß. Nachteilig kann das Fehlen eines Kellers gewertet werden, weil im Verhältnis zur Wohnfläche wenig Nutzungsfläche vorhanden ist.

Eine barrierefreie Nutzung ist wegen der geschossweise getrennten Nutzungen grundsätzlich nicht möglich. In Bezug auf die Größe des Wohnhauses wurde aber eine **überdurchschnittlich qualitätsvolle Grundrissgestaltung** vorgefunden.

6.2 Besonnung/Belichtung

Die Besonnung und Belichtung im gesamten Haus sind von überdurchschnittlicher Qualität. Die Sanitärräume sind aber alle natürlich belichtet und belüftet; das Kinderbad ist über ein Dachflächenfenster belichtet.

6.3 Bauzustand und Modernisierung

Die baulichen Anlagen weisen keinen relevanten Instandhaltungsstau sowie Mängel und Schäden auf; siehe hierzu Ziffer 5.

6.4 Umwelteinflüsse

Es liegen keine überdurchschnittliche Immissionseinwirkungen vor.

6.5 Energetische Betrachtung

Es gibt keinen Energieausweis. Aufgrund des Baujahrs und der gebäude-technischen Ausstattung ist von einem noch zeitgemäßen energetischen Standard auszugehen.

6.6 Drittverwendung

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

6.7 Allgemeine Wertverhältnisse

Allgemeine Wirtschaftslage

Insbesondere der Wirtschaftsbereich des produzierenden Gewerbes, der im Landkreis stark vertreten ist, ist durch ansteigende Energiekosten und der allgemein weltweit angespannten mit Schwierigkeiten konfrontiert. Die Arbeitslosenzahlen in der Region sind jedoch mit die niedrigsten in Bayern. Die allgemeine Wirtschaftslage präsentiert sich zum Wertermittlungsstichtag angespannt.

Verhältnisse am Kapitalmarkt

Als Folge der jahrelangen Finanzmarktpolitik, der Corona-Pandemie sowie des Ukrainekriegs besteht zum Wertermittlungsstichtag eine unsichere Gesamtsituation am Kapitalmarkt. Zum Wertermittlungsstichtag derzeit liegen Bauzinsen mit zehnjähriger Zinsbindung bei rd. 3,5 %.

Wirtschaftliche und demographische Entwicklung

Der Landkreis weist in den letzten Jahren eine stark positive demographische Entwicklung auf. Zum Wertermittlungsstichtag wird auch weiterhin eine positive wirtschaftliche und demographische Entwicklung prognostiziert.⁴

⁴ <http://www.wegweiser-kommune.de>

6.8 Marktlage und Marktuntersuchungen

Der Immobilienmarkt in Geisenfeld aber auch im gesamten Landkreis wird durch individuelle Wohnhausgrundstücke dominiert. Die allgemeine Lage am regionalen Immobilienmarkt weist seit Ende 2022 ein sinkendes Kaufpreisniveau für Wohnimmobilien auf.

Gutachterausschuss Marktbericht

Der Gutachterausschuss weist in seinem aktuellsten Grundstücksmarktbericht⁵ für den gesamten Landkreis Pfaffenhofen/Ilm für **2020-2022** folgende Durchschnittswerte aus:

Einfamilienhäuser Ldkr. PAF

- Mittlerer Kaufpreis	633.404 €
- Mittlere Wohnfläche	145 m ²

Einfamilienhäuser Geisenfeld (bei 54 Verkaufsfällen)

- Mittlerer Kaufpreis	534.544 €
- Mittlerer Preis pro m ² Wohnfläche	4.485 €/m ²
- Mittlere Wohnfläche	145 m ²
- Mittleres Grundstück	639 m ²

Ein-/Zweifamilienhäuser nach Baujahren (bei 34 Verkaufsfällen)

Baujahr 2010-2015 Ldkr. PAF (jüngste Baujahresklasse des Berichts)

- Mittlerer Kaufpreis	721.429 €
- Mittlere Wohnfläche	154 m ²
- Mittlere Grundstücksgröße	509 m ²

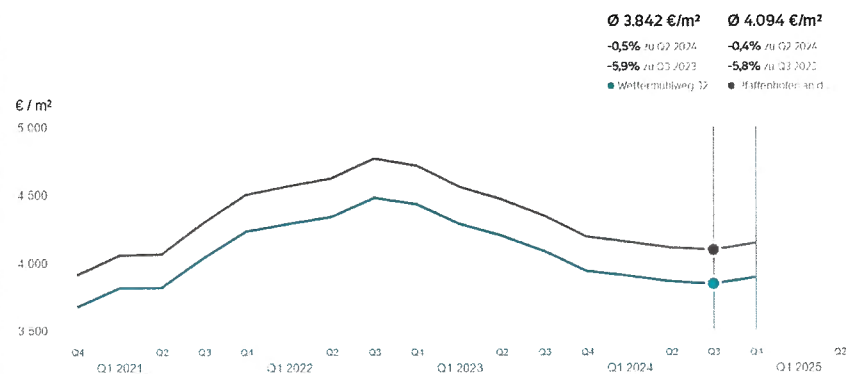
Neubauten Ldkr. PAF

- Mittlerer Kaufpreis	770.936 €
- Mittlere Wohnfläche	145 m ²
- Mittlere Grundstücksgröße	323 m ²

Immoscout24.de

Das Internetportal „immoscout24.de“ weist für den Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm und Wettermühlweg in Geisenfeld mit Umgebung für zum Stand Q3/2024 aus Immobilienanzeigen (Angebotspreise) folgende Durchschnittswerte aus:

Häuser, LK Pfaffenhofen/Ilm	Ø 4.094 €/m ²
Häuser, Wettermühlweg, Geisenfeld	Ø 3.842 €/m ²



Entwicklung von Angebotspreisen seit 2021; Quelle: Immoscout24.de

⁵ Grundstücksmarktbericht 2020-2022 Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm, Seite 35 ff.

7 Bauzahlen

7.1 Vorbemerkung

Anlässlich des Ortstermins wurde kein Aufmaß des Gesamtobjektes vorgenommen.

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

7.2 Brutto-Grundflächen (BGF)

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

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

7.2.1 Wohnhaus

Geschoss (Maße im Ansatz in m)

EG		
9,74*17,75-1*9,585-	ca.	198,59 m ²
0,75*6,795+5,71*6,275+3,04*1,5		
OG		
18,5*8,74	ca.	161,69 m ²
BGF Wohnhaus		360,28 m ²

Brutto-Grundfläche (BGF) Wohnhaus rd. 360 m²

7.2.2 Garage

Geschoss (Maße im Ansatz in m)

EG		
9*(1/2*(6,685+7,145))	ca.	62,24 m ²

Brutto-Grundfläche (BGF) Garage rd. 62 m²

8 Wertermittlung

1. Bodenwert

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

Die ImmoWertV beschreibt grundsätzlich drei Wertermittlungsverfahren:

2. Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

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

3. Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

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

4. Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

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

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

5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

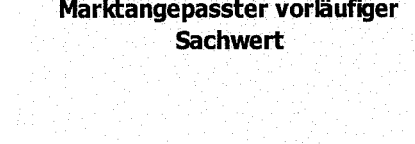
8.1 Schema Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV

Vorläufiger Vergleichswert	Vorläufiger Ertragswert	Vorläufiger Sachwert
§§ 24 bis 26 ImmoWertV	§§ 27 bis 34 ImmoWertV	§§ 35 bis 39 ImmoWertV
		

Marktanpassung zur Berücksichtigung der Lage auf den Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

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

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	Marktangepasster vorläufiger Sachwert
		

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

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

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

Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
		

bei Anwendung mehrerer Wertermittlungsverfahren

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

Verkehrswert (Marktwert)


9 Bodenwert

9.1 Vorbemerkung

Nach §§ 40 bis 45 der ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Es wird dabei auf §§ 24 bis 26 ImmoWertV (Vergleichswertverfahren) verwiesen. Hierbei bietet sich neben dem unmittelbaren Preisvergleich durch bekannte Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken der mittelbare Preisvergleich durch geeignete Bodenrichtwerte an. Gemäß § 25 ImmoWertV sind Bodenrichtwerte zum Vergleich geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen und die Verkäufe in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag erfolgten.

9.2 Vergleichswerte

Der Gutachterausschuss konnte auf Anfrage **vier geeignete Vergleichskauffälle** von 2023/2024 zur Verfügung stellen.

Die Vergleichswerte werden aufgrund von Datenschutzbestimmungen anonymisiert wiedergegeben:

Nr.	Gemarkung Flst.	Größe	Kaufpreis	Zeitpunkt
Bew.- Grundst.	Geisenfeld Flst. 576/2	752 m ²		Dez 24
1	Geisenfeld	728 m ²	776 €/m ²	Jul 23
2	Geisenfeld	585 m ²	549 €/m ²	Mrz 24
3	Geisenfeld	1.054 m ²	570 €/m ²	Jul 24
4	Geisenfeld	468 m ²	609 €/m ²	Jul 24

9.2.1 Anpassung Vergleichswerte

Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung

Die Vergleichswerte sind zum Wertermittlungstichtag bis zum Wertermittlungstichtag bis zu 1½ Jahre alt. Etwa seit Ende 2022/Anfang 2023 eine Eintrübung am regionalen Grundstücksmarkt festzustellen. Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses⁶ wurde für den Landkreis im Jahresverlauf nach Auswertung eine Bodenwertentwicklung von durchschnittlich rd. -2 % ermittelt, wobei die ländlichen Bereiche deutlichere Wertminderungen hinnehmen mussten. Im Vergleich zu den Vergleichswerten werden in Abhängigkeit vom jeweiligen Kaufzeitpunkt folgende Anpassungen vorgenommen:

Vergleichswert 1	07/23 zu 12/24	Fakt. 0,90 (-10 %)
Vergleichswert 2	07/24 zu 12/24	Fakt. 0,95 (-5 %)
Vergleichswert 3/4	07/23 zu 12/24	Fakt. 1,00 (-10 %)

Anpassung Lage/Immissionsbelastungen

Die Vergleichswerte weisen im Vergleich zum Bewertungsgrundstück teilweise abweichende Lageeigenschaften auf als das Bewertungsgrundstück. Insbesondere unter Berücksichtigung der genannten Lageeigenschaften wird nach Abwägung zum Ansatz gebracht eine

Vergleichswert 1	Verkehrslärm	Fakt. 1,15 (+15 %)
Vergleichswert 2/4	etwa gleichwertig	Fakt. 1,00 (±0 %)
Vergleichswert 3	Schulimmissionen	Fakt. 1,10 (+10 %)

⁶ Telefonat vom 20.02.2025

Anpassung Größe/Zuschnitt/sonstige Eigenschaften

Die Vergleichswerte weisen wie auch das Bewertungsgrundstück übliche Größen auf. Zwei der Vergleichsobjekte sind ebenfalls Eckgrundstücke und zwei Vergleichsobjekte nicht. Im Vergleich zu den Vergleichswerten werden in Abhängigkeit vom jeweiligen Kaufzeitpunkt folgende Anpassungen vorgenommen:

Vergleichswert 1/2 Eckgrundstücke Fakt. 1,00 (±0 %)
Vergleichswert 3/4 rechteckig/üblich Fakt. 0,95 (-5 %)

9.2.2 Ableitung Vergleichswert

Nr.	Gemarkung Flst.	Größe	Kaufpreis	Zeitpunkt	Zeit- faktor	Lage	Lage- faktor	Zuschnitt Sonst.	Zuschn.- faktor	angepasster Vergleichswert
Bew.- Grundst.	Geisenfeld Flst. 576/2	752 m ²		Dez 24						
1	Geisenfeld	728 m ²	776 €/m ²	Jul 23	0,90	s	1,15	Eckgrdst.	1,00	803 €/m ²
2	Geisenfeld	585 m ²	549 €/m ²	Mrz 24	0,95	g	1,00	Eckgrdst.	1,00	522 €/m ²
3	Geisenfeld	1.054 m ²	570 €/m ²	Jul 24	1,00	s	1,10	rechteckig	0,95	596 €/m ²
4	Geisenfeld	468 m ²	609 €/m ²	Jul 24	1,00	g	1,00	rechteckig	0,95	579 €/m ²
Mittelwert		709 m ²	626 €/m ²							625 €/m ²
Median		657 m ²	590 €/m ²							588 €/m ²
Standardabweichung			123 €/m ² (Sigma)							
Variationskoeffizient			19,68%							
<u>Grenzwertbestimmung nach der 2-Sigma-Regel)</u>						<u>Lagequalität</u>				
Unterer Grenzwert			379 €/m ²			s	schlechtere Lage			
Oberer Grenzwert			871 €/m ²			g	gleichwertige Lage			
						b	bessere Lage			

Die Vergleichswerte sind mit einer Standardabweichung von rd. 20 % nicht sehr homogen, weshalb als Vergleichswert der Medianwert zur Anwendung kommt.

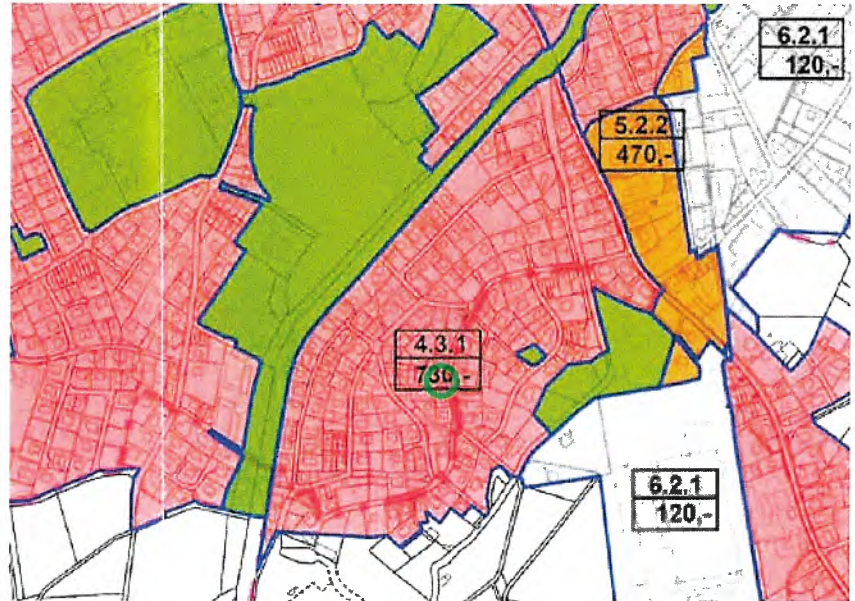
Vergleichswert (Median) 588 €/m²

9.3 Bodenrichtwert

Neben dem Vergleichswertverfahren kann der Bodenwert auch, wie bereits unter Ziffer 9.1 beschrieben, indirekt durch Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Der Gutachterausschuss hat zum **Stichtag 01.01.2024** Bodenrichtwerte veröffentlicht, die zum Wertermittlungsstichtag gültig sind.

Norden ▲



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2024 für die Bodenrichtwertzone 4.3.1 in Geisenfeld mit ungefährender Lagekennzeichnung des Bewertungsgrundstücks (grüner Kreis).

Pauschaler Ansatz des Bodenrichtwerts zum 01.01.2024 für **gemischte Baufläche** im **Bodenrichtwertgebiet 4.3.1** der **Gemarkung Geisenfeld**, erschließungsbeitragsfrei (ebf):

Bodenrichtwert 730 €/m²

9.3.1 Wertanteil Erschließung

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

9.4 Wertrelevante Abweichungen des Bodenrichtwerts

Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung

Der Bodenrichtwert datiert zum 01.01.2024 und ist damit zum Wertermittlungsstichtag knapp ein Jahr alt und basiert auf Daten der Jahre 2022 und 2023. Etwa seit Ende 2022/Anfang 2023 eine Eintrübung am regionalen Grundstücksmarkt festzustellen.

Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses⁷ wurde für den Landkreis im Jahresverlauf 2024 nach Auswertung eine Bodenwertentwicklung von durchschnittlich rd. -2 % ermittelt, wobei die ländlichen Bereiche deutlichere Wertminderungen hinnehmen mussten.

Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss und nach Abwägung erfolgt eine

Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung von -7,5 % (Faktor 0,925).

⁷ Telefonat vom 20.02.2025

Anpassung Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt inmitten der Bodenrichtwertzone 4.3.1 und entspricht bezüglich der Lage geradezu dem lagetypischen Grundstück der Bodenrichtwertzone.

Anpassung Ecklage

Das Bewertungsgrundstück ist ein Eckgrundstück und grenzt mit drei Seiten an öffentliche Straßenflächen an.

Damit einher geht eine Einsehbarkeit auf das Grundstück von öffentlichen Flächen und folglich ergeben sich Einschränkungen hinsichtlich der Privatsphäre.

Insbesondere unter Berücksichtigung der genannten Lageeigenschaften wird nach Abwägung zum Ansatz gebracht eine

Anpassung für die Ecklage von -5 %.

9.5 Anpassung Bodenrichtwert	Bodenrichtwert zum 01.01.2024	=	730,00 €/m ²
	Anpassung Bodenwertentwicklung	-7,50%	= -54,75 €/m ²
	Zwischenwert		675,25 €/m ²
	Anpassung Ecklage	-5,00%	= -33,76 €/m ²
	angepasster Bodenwert	=	641,49 €/m ²

Angepasster Bodenrichtwert rd. 641 €/m²

9.6 Gewählter Wertansatz

Der Vergleichswert auf Basis der Vergleichswerte und der angepasste Bodenrichtwert weichen mit rd. 9 % moderat voneinander ab.

Vergleichswert auf Basis der Vergleichswerte	588 €/m ²
Angepasster Bodenrichtwert	641 €/m ²

Aufgrund dessen wird für die Bodenwertermittlung der angepasste Bodenrichtwert mit 641 €/m² zur Anwendung gebracht.

9.7 Ableitung Bodenwert

$$\text{Flst. 576/2} \quad 752 \text{ m}^2 \quad \times \quad 641 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 482.032 \text{ €}$$

Bodenwert **rd. 482.000 €**