

Diplom-Ingenieur (Assessor)

Helmut Bünger

Amtsgericht Weilheim
Vollstreckungsgericht
Waisenhausstraße 5
82362 Weilheim i.O.

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

Mitglied in den Gutachterausschüssen der Landkreise München und Starnberg

Grosostraße 17
82166 Gräfelfing

Telefon: 089 / 13 93 65 94

Telefax: 089 / 13 93 65 93

E-Mail: info@gutachten-buenger.de

Datum: 30.06.2023

Az.: WGA 747-23

GZ. des Gerichts: 1 K 88/22

GUTACHTEN



über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem Vierfamilienhaus
bebaute Grundstück in Musterhausen, Musterweg X

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
13.06.2023 ermittelt mit rd.

830.000,00 €.

Dieses Gutachten besteht aus 21 Seiten zzgl. 4 Anlagen mit insgesamt 16 Seiten.
Das Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lage	4
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	6
2.5.2	Bauplanungsrecht	6
2.5.3	Bauordnungsrecht	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	7
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	8
3.2	Beschreibung Vierfamilienhaus	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	8
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	8
3.2.3	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Wohnfläche	9
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	11
3.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	11
3.3	Beschreibung Nebengebäude Carport	13
3.4	Außenanlagen	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	14
4.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	14
4.1.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
4.2	Bodenwertermittlung	15
4.2.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	15
4.2.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	15
4.2.3	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	15
4.2.4	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	16
4.3	Ertragswertermittlung	17
4.3.1	Ertragswertberechnung	17
4.3.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	17
4.4	Verkehrswert	19
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	20
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auszug)	20
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	20
6	Verzeichnis der Anlagen	21
7	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung	21

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Vierfamilienhaus und Carport
Objektadresse:	Musterweg X Musterhausen
Grundbuchangaben:	Grundbuch des Amtsgerichts Garmisch-Partenkirchen von Musterhausen, Blatt 945, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Musterhausen, Flurstück xyz, Musterweg X, Gebäude- und Freifläche zu 435 m ²
Besonderheiten:	keine

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Weilheim vom 09.02.2023 wurde zur Vorbereitung des Versteigerungstermins die Schätzung des Verkehrswerts des oben bezeichneten Beschlagnahmeobjektes angeordnet
Wertermittlungsstichtag:	13.06.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	13.06.2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	zu dem Ortstermin am 13.06.2023 wurden die beteiligten Parteien fernmündlich eingeladen
Teilnehmer am Ortstermin:	die am Verfahren beteiligten Eigentümer und der Sachverständige Helmut Bünger
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none">• Straßenkarte 1: 200.000 und Ortsplan von Musterhausen• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 23.02.2023• Grundbuchauszug vom 28.12.2022• Bauunterlagen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)• Bodenrichtwerte• Auskünfte bei der Verbandsgemeinschaft Mustergemeinde

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Garmisch-Partenkirchen
Ort und Einwohnerzahl:	Musterhausen (ca. 730 Einwohner), gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Mustergemeinde
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<p><u>Landeshauptstadt:</u> München-Zentrum (ca. 68 km entfernt)</p> <p><u>Bundesstraßen:</u> B 2 Weilheim – Murnau (ca. 0,3 km entfernt) B 472 Peißenberg – Bad Tölz (ca. 1,2 km entfernt)</p> <p><u>Autobahnzufahrt:</u> A 95 München – Garmisch-Partenkirchen, Anschlussstelle Sindelsdorf (ca. 12 km entfernt)</p> <p><u>Bahnhof:</u> Murnau, DB-Linie Weilheim – Garmisch-Partenkirchen (ca. 5,7 km entfernt)</p> <p><u>Flughafen:</u> Franz-Josef-Strauß (ca. 102 km entfernt)</p>
nächste größere Städte:	Murnau (ca. 6 km entfernt), Weilheim (ca. 15 km entfernt)
innerörtliche Lage:	<p>am südlichen Ortsrand von Musterhausen gelegen; Infrastruktureinrichtungen sind in der Gemeinde kaum vorhanden (nur ein Metzger), Geschäfte des täglichen Bedarfs und Einkaufszentren hauptsächlich in Murnau und Uffing, Kindergarten in Musterhausen, Grundschule in Obersöchering (ca. 3 km), alle weiterführenden Schulen in Murnau; Sitz der Verwaltungsgemeinschaft in Mustergemeinde (ca. 7 km); nur wenig und seltene öffentliche Verkehrsmittel (Busverbindungen in die nächstgelegenen Ortschaften); gute Wohnlage innerhalb des Dorfes Musterhausen</p>
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	wohnbauliche und landwirtschaftliche Nutzungen; aufgelockerte, 2-geschossige Bauweise vorherrschend
Beeinträchtigungen:	bei der Ortsbesichtigung konnten keine Beeinträchtigungen festgestellt werden
Topografie:	eben; Garten mit Nordausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfronten: ca. 22 m mittlere Tiefe: ca. 22 m Grundstücksgröße: FINr.: xyz Größe: 435 m ²
	Bemerkungen: nahezu trapezförmige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	örtliche Anliegerstraße als Sackstraße ausgebaut; Zufahrtstraße zum Friedhof ohne Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; keine Gehwege vorhanden, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Satellitenempfangsanlage; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	das Wohnhaus steht als Doppelhaushälfte auf der Westgrenze und ist dort angebaut; der offene Carport steht auf den Grenzen in der Nordostecke des Grundstücks; das Grundstück ist teilweise mit einer Holz Sichtwand eingefriedet
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden erkennbar und zu vermuten
Altlasten:	Untersuchungen hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastunverdächtige Fläche unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 28.12.2022 vor; hiernach steht in Abteilung II des Grundbuchs von Musterhausen, Blatt 945 nur der Zwangsversteigerungsvermerk; dieser hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert und werden deshalb in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Die Wohnungen sind vermietet, teilweise an die Eigentümer oder deren Familien; sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen, Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Eigentümers nicht vorhanden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten: Baulasten sind nicht eingetragen

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjekts gibt es keinen Bebauungsplan; Vorhaben sind dementsprechend nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:	baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG erschließungsbeitragsfrei

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Vierfamilienhaus und einem großen Carport bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Die Wohnung im Obergeschoss und die nördliche Dachgeschosswohnung werden jeweils von den Eigentümern selbst genutzt, die Erdgeschosswohnung ist noch vermietet, steht aber leer, die südliche Dachgeschosswohnung ist an den Sohn eines Eigentümers vermietet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauunterlagen und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) konnte nicht geprüft werden; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Beschreibung Vierfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Vierfamilienhaus; zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss; das Gebäude ist vollständig unterkellert
Baujahr:	1993 (gem. Angabe der Eigentümer)
Modernisierungen:	2011 wurden in den Wohnungen im Erdgeschoss und Obergeschoss die Fenster erneuert
Energieeffizienz:	ein Energieausweis liegt nicht vor
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	überwiegend verputzt und gestrichen; Giebel im Dachgeschoss mit Bretterverschalung

3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Bodenplatte
Keller:	Beton
Umfassungs- und Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Betontreppen mit Tritt- und Setzstufen aus Naturstein; einseitiges einfaches Eisengeländer Handläufe
Hauseingang:	massive Holztür aus Naturholz mit Lichtausschnitt

Dach: Dachkonstruktion: Holzdach mit Aufbauten (2 Gauben)
Dachform: Sattel- oder Giebeldach
Dacheindeckung: Dachziegel (Ton) ohne Dämmung;
 Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer

3.2.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Wohnfläche

Vorbemerkung: Die Wohnflächenangaben wurden den vorliegenden Plänen entnommen

Erdgeschosswohnung:	Diele	9,82 m ²
	Abstellraum	2,79 m ²
	Schlafen	13,15 m ²
	WC	1,74 m ²
	Bad	9,99 m ²
	Küche	11,69 m ²
	Schlafen	13,67 m ²
	Wohnen	21,78 m ²
	Nordterrasse (1/5 der Fläche ist anrechenbar)	2,22 m ²
	Südterrasse (1/5 der Fläche ist anrechenbar)	2,40 m ²
	Summe	89,25 m²
./. Putz (3 %)	- 2,68 m ²	
Wohnfläche Erdgeschoss	86,57 m²	
Obergeschosswohnung:	Diele	9,82 m ²
	Abstellraum	2,79 m ²
	Schlafen	13,15 m ²
	WC	1,74 m ²
	Bad	9,99 m ²
	Küche	11,69 m ²
	Schlafen	13,67 m ²
	Wohnen	21,78 m ²
	<u>Balkon, (tlw. verglast, 1/2 der Fläche ist anrechenbar)</u>	<u>5,90 m²</u>
	Summe	90,53 m²
	./. Putz (3 %)	- 2,72 m ²
Wohnfläche Obergeschoss	87,81 m²	
Dachgeschoss Nordwohnung:	Wohnküche	17,10 m ²
	Bad	5,96 m ²
	Schlafen	12,92 m ²
	<u>Balkon (1/2 der Fläche ist anrechenbar)</u>	<u>1,58 m²</u>
	Summe	37,56 m²
	./. Putz (3 %)	- 1,13 m ²
Wohnfläche Dachgeschoss-Nord	36,43 m²	
Dachgeschoss Südwohnung:	Diele	3,79 m ²
	Wohnküche	16,60 m ²
	Bad	4,83 m ²
	Schlafen	11,69 m ²
	<u>Balkon (1/2 der Fläche ist anrechenbar)</u>	<u>1,58 m²</u>
	Summe	38,49 m²
./. Putz (3 %)	- 1,15 m ²	
Wohnfläche Dachgeschoss-Süd	37,34 m²	

Wohnfläche insgesamt: 248,15 m²
= rd. **248,00 m²**

Kellergeschoss: Gang, 3 Lagerkeller, Heizraum mit Öltanks, Waschraum

Brutto-Grundfläche (BGF): Wohnhaus:
11,43 m × 9,49 m + 3,24 m × 1,50 m = 113,33m²;
KG, EG, DG: 113,33 m² × 3 = rd. **340 m²**

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; durchschnittliche Fernmelde- und informationstechnische Anlagen; Telefonanschluss, Satelliten-Empfangsanlage
Heizung:	Zentralheizung mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1993; in den Wohnungen sind sämtliche Räume mit Plattenheizkörpern mit Thermostatventilen ausgerüstet, im Bad Obergeschoss ist eine Fußbodenheizung eingebaut; im Heizungsraum befinden sich 3 Kunststofftanks mit je 1.500 Litern Fassungsvermögen
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizungsanlage
Sanitäre Installationen:	alle Sanitärräume verfügen über eine durchschnittliche Ausstattung und Qualität
WC Erd- und Obergeschoss:	Hänge-WC, Handwaschbecken; weiße Sanitärobjekte; elektrische Zwangslüftung
Bäder Erd- und Obergeschoss:	eingebaute Badewanne, eingebaute Dusche, Hänge-WC, Waschbecken; weiße Sanitärobjekte; Handtuchhalterung; Lüftung über Fenster
Bäder Dachgeschoss:	eingebaute Dusche, Hänge-WC, Waschbecken; weiße Sanitärobjekte; Lüftung über Dachflächenfenster

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	<p><u>Erdgeschosswohnung:</u> Fliesen im Flur und in den Sanitärräumen, in den Wohnräumen Laminatparkett oder Estrich ohne Belag; Terrasse mit farbigen Betonsteinplatten</p> <p><u>Obergeschosswohnung:</u> Fliesen im Flur und in den Sanitärräumen, in den Wohnräumen Laminatparkett oder Linoleumbelag; Balkon mit Holzdielen</p> <p><u>Dachgeschosswohnungen:</u> Fliesen im Flur und in den Bädern, in den Wohnräumen Laminatparkett oder Teppichboden; Balkone mit Holzdielen</p> <p><u>Kellergeschoss:</u> Fliesen in allen Räumen, Heizungsraum mit Betonestrich</p>
Wandbekleidungen:	Putz mit Farbanstrich in allen Aufenthaltsräumen; in den Sanitärräumen Fliesen raumhoch; in den Küchen Fliesen im Objektbereich; in den Kellerräumen Putz mit Farbanstrich
Deckenbekleidungen:	in den Wohnräumen überwiegend Putz mit Farbanstrich, teilweise mit Holzverkleidungen; im Keller Beton mit Farbanstrich
Fenster:	in den Erd- und Obergeschosswohnungen Kunststofffenster mit Isolierverglasung, eingebaut 2011, ansonsten Naturholzfenster mit Isolierverglasung aus dem Baujahr; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Naturstein, außen aus Kupfer
Zimmertüren:	einfache glatte Türen aus Naturholz, teilweise mit Glasauschnitten; bessere Schlösser und Beschläge; Holzzargen
Küchenausstattungen:	in der Erdgeschosswohnung nicht vorhanden, die Küchenausstattungen in den anderen Wohnungen sind nicht in der Wertermittlung vorhanden

3.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"> • zwei Balkone im Obergeschoss • Balkon im Dachgeschoss • 2 Gauben • Terrassenüberdachung auf Gebäudenordseite
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden

Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	<p><u>Gesamtgebäude:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• im Kellergeschoss sind Reste eines ehemaligen Wasserschadens erkennbar, der nach Aussage der Eigentümer behoben sein soll• die 2011 erneuerten Fenster sind eingeputzt, aber die Außenfassade wurde danach noch nicht gestrichen ansonsten sind keine gravierenden Mängel bekannt und erkennbar; aufgrund des Gebäudealters besteht ein allgemeiner Renovierungsbedarf
	<p><u>Erdgeschosswohnung:</u></p> die – noch – vermietete, fast vollständig leergeräumte Wohnung weist erhebliche Gebrauchsspuren und Schäden auf:
	<ul style="list-style-type: none">• in 2 Räumen fehlt ein Fußboden• die vorhandenen Laminat- und Teppichböden sind schadhaft und müssen instandgesetzt oder erneuert werden• die Löcher der alten ausgebauten Rolllädengurte in den Wänden müssen geschlossen werden, auch in den Küchenfliesen• es besteht insgesamt ein Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf
	<p><u>Obergeschosswohnung:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• die Wohnung weist übliche Gebrauchsspuren auf; es besteht insgesamt ein Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf
	<p><u>Dachgeschosswohnungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• die aus dem Baujahr stammenden überwiegenden Dachflächenfenster aus Holz sind undicht und müssen komplett ausgetauscht werden• die Wohnungen weisen übliche Gebrauchsspuren auf; es besteht insgesamt ein Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Das Mehrfamilienhaus macht bis auf die genannten Mängel und Schäden einen ordentlichen Eindruck, es besteht in einzelnen Gewerken ein Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf. Der bauliche Zustand ist als gut zu beurteilen.

3.3 Beschreibung Nebengebäude Carport

Gebäudeart:	nach Süden offener Carport für 3 Pkw; Massivbau; Nord- und Ostwände aus Mauerwerk, unverputzt; Westseite aus Holz; eingeschossig, nicht unterkellert
Dach:	Sattel- oder Giebeldach; Dacheindeckung aus Tonziegeln; Wasserabläufe aus Kupfer
Baujahr:	1993
Außenansicht:	unverputzt; Giebel-Westseite mit Holzverkleidung
Bauschäden und Baumängel:	keine vorhanden
Zustand:	der bauliche Zustand des Carports ist gut
Brutto-Grundfläche:	<u>Carport:</u> $5,90\text{m} \times 6,00\text{m} = 35,40\text{m}^2$; = rd. 35 m²

3.4 Außenanlagen

Insgesamt einfache Ausstattung der Außenanlagen;
Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigungen, Hofbefestigung, Terrassenflächen, wenige Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedungen (Holzlattenzaun auf Grundstücksnordseite).

4 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Vierfamilienhaus und einem Carport bebaute Grundstück in Musterhausen, Musterweg X, zum Wertermittlungsstichtag 13.06.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Band	Blatt	lfd. Nr.
<i>Musterhausen</i>	<i>21</i>	<i>945</i>	<i>1</i>
Gemarkung		Flurstück	Fläche
<i>Musterhausen</i>		<i>xyz</i>	<i>435 m²</i>

4.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „*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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“ Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

4.1.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Die Bewertung mittels **Vergleichswertverfahren** (gem. §§ 15-16 ImmoWertV) hat sich für die Bewertung von Bodenwerten, Eigentumswohnungen und Reihenhäusern durchgesetzt. Es basiert auf der Mitteilung von möglichst zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke.

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das **Ertragswertverfahren** (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Das **Sachwertverfahren** (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) eignet sich insbesondere für die Verkehrswertermittlung von Immobilien, die zum Zwecke der Eigennutzung erworben werden.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein 4-Familienhaus, das als Renditeobjekt zu betrachten ist.

Die für das Ertragswertverfahren erforderlichen Parameter stehen zur Verfügung, so dass das Ertragswertverfahren zur Anwendung kommt.

Für die Anwendung des Sachwertverfahrens wird ein Marktanpassungsfaktor zwingend benötigt, dieser liegt für Mehrfamilienhäuser jedoch nicht vor so dass dieses Verfahren ausscheidet.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. §16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Bei der Ermittlung des Bodenwertes sind alle das Bewertungsgrundstück betreffenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

4.2 Bodenwertermittlung

4.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **700,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,55
Zahl der Vollgeschosse	=	2
Grundstücksfläche	=	800 m ²

4.2.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	13.06.2023
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,70
Zahl der Vollgeschosse	=	2
Grundstücksfläche	=	435 m ²

4.2.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Der Bodenrichtwert wird nachfolgend an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert		Erläuterung
abgabenfreier Bodenrichtwert	= 700,00 €/m²	zum 01.01.2022

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	13.06.2023	× 1,00	B1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen
--

Lage	durchschnittliche Lage	gute Lage	×	1,10	B2
lageangepasster BRW am Wertermittlungsstichtag			=	770,00 €/m ²	
WGFZ	0,55	0,70	×	1,05	B3
Fläche [m ²]	800	435	×	1,06	B4
vorläufiger angepasster relativer Bodenwert			=	857,00 €/m ²	
angepasster relativer Bodenwert			=	857,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
relativer Bodenwert	=	857,00 €/m²
Fläche (Grundstücksgröße)	×	435 m ²
Bodenwert	=	372.795,00 €
	rd.	= <u>373.000,00 €</u>

4.2.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

B1

Zeitliche Preisveränderungen zwischen dem Bodenrichtwert und dem Wertermittlungsstichtag sollen mittels sog. Indexreihen berücksichtigt werden (vgl. § 11 Abs. 1 ImmoWertV). Eine Anpassung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da nach Auskunft beim zuständigen Gutachterausschuss im Landratsamt Garmisch-Partenkirchen aufgrund der Entwicklungen in 2022 und 2023 von keinen wesentlichen Bodenpreisveränderungen ausgegangen wird.

B2

Das Bewertungsgrundstück liegt in ruhiger Lage am südlichen Ortsrand mit Weitblick über die angrenzenden Felder. Der zugrunde gelegte Bodenrichtwert umfasst das gesamte bebaute Dorfgebiet von Musterhausen und damit auch deutlich schlechtere Lagen. Die Lage des Bewertungsobjekts ist daher besser als der Durchschnitt aller Grundstücke in der Richtwertzone zu beurteilen; der Lagevorteil wird hier mit + 10 % gegenüber dem Bodenrichtwert eingeschätzt.

B3

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) des Bewertungsgrundstücks weicht von der WGFZ der Richtwertgrundstücks ab, eine Anpassung ist daher erforderlich. Die Umrechnung von der WGFZ des BRW auf die WGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten [4]:

$$\begin{aligned} \text{Umrechnungskoeffizienten:} \quad & \text{WGFZ}_{\text{BWO}}: \quad 0,70 = 0,90 \\ & \text{WGFZ}_{\text{BRW}}: \quad 0,55 = 0,86 \end{aligned}$$

$$\text{Anpassungsfaktor WGFZ:} \quad 0,90 \div 0,86 = \mathbf{1,05}$$

B4

Für die Anpassung der unterschiedlichen Flächengröße gibt der zuständige Gutachterausschuss im Landratsamt Garmisch-Partenkirchen keine Umrechnungskoeffizienten an. Es wird daher auf die Auswertungen des Gutachterausschusses im Landkreis Weilheim Schongau zurückgegriffen, der unmittelbar nördlich von Musterhausen angrenzt und somit vergleichbare Bedingungen auf dem Immobilienmarkt aufweist. Hierzu werden folgende Umrechnungsfaktoren angegeben:

$$\begin{aligned} \text{Umrechnungskoeffizienten:} \quad & 435 \text{ m}^2_{\text{BWO}}: \quad = 1,04 \\ & 800 \text{ m}^2_{\text{BRW}}: \quad = 0,98 \end{aligned}$$

$$\text{Anpassungsfaktor Fläche:} \quad 1,04 \div 0,98 = \mathbf{1,06}$$

4.3 Ertragswertermittlung

4.3.1 Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Wohnung EG	86,57		11,00	952,27	11.427,24
	2	Wohnung OG	87,81		11,00	965,91	11.590,92
	3	Wohnung DG- Nord	36,43		11,00	400,73	4.808,76
	4	Wohnung DG-Süd	37,34		11,00	410,74	4.928,88
Carport	5	Kfz.-Stellplätze		3	30,00	90,00	1.080,00
Summe			248,15	3		2.819,65	33.835,80

Rohrertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	33.835,80 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 7.151,09 €
jährlicher Reinertrag	= 26.684,71 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,0 % von 373.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 7.460,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 19.224,71 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 38 Jahren Restnutzungsdauer	× 26,441
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 508.320,56 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 373.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 881.320,56 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 50.000,00 €
Ertragswert	= 831.320,56 €
	rd. 830.000,00 €

4.3.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden aus den vorliegenden Plänen ermittelt (vgl. Anlage 4). Einzelne Maße in den Plänen wurden im Ortstermin stichprobenhaft kontrolliert und gegebenenfalls fehlende Maße ergänzt.

Die Berechnungen orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR). Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohrertrags ist die aus dem Grundstück bzw. dem Objekt marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Bewirtschaftungskosten

Gemäß § 18 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV sind die Bewirtschaftungskosten (BWK) in der Höhe anzusetzen, wie sie bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehen.

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	2,00	----	676,72
Instandhaltungskosten	----	22,00	5.459,30
Mietausfallwagnis	3,00	----	1.015,07
Summe			7.151,09 (ca. 21 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der zuständige Gutachterausschuss hat bisher keine Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser veröffentlicht. Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde deshalb auf der Grundlage der Angaben der Gutachterausschüsse der Stadt München und der Stadt Augsburg unter Berücksichtigung der ländlichen Lage in Musterhausen bestimmt [4], [6]. Danach wurden für Mehrfamilienhäuser bis 6 Wohneinheiten mittlere Liegenschaftszinsen in Höhe von 1,0 bis 2,5 % ermittelt, im Mittel 1,7 – 1,9 %. Für Musterhausen wird ein Liegenschaftszins über den Durchschnittswerten der beiden Großstädte mit 2,0 % als angemessen geschätzt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell entsprechend der ImmoWertV.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) ist üblicherweise die Differenz aus Gesamtnutzungsdauer abzüglich dem tatsächlichen Lebensalter am Wertermittlungstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das 1993 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0	
Summe		2,0	0,0	

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (68 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1993 = 30 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (68 Jahre – 30 Jahre =) 38 Jahren und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 38 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (68 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (38 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (68 Jahre – 38 Jahre =) 30 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 30 Jahren =) 1993. Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Mehrfamilienhaus“ in der Wertermittlung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 38 Jahren und ein fiktives Baujahr 1993 zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Eigentümer mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-30.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Schäden in Wohnung EG beheben -10.000,00 € • Dachflächenfenster und Gaubenfenster erneuern -20.000,00 € 	
Unterhaltungsbesonderheiten	-20.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Außenanstrich erneuerungsbedürftig -5.000,00 € • Rest des Wasserschadens im Keller beseitigen -1.000,00 € • Unterhaltungsstau pauschal -14.000,00 € 	
Summe	-50.000,00 €

4.4 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **830.000,00 €** ermittelt.

Der **miet- und lastenfreie Verkehrswert** für das mit einem Vierfamilienhaus und Carport bebaute Grundstück in Musterhausen, Musterweg X

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Musterhausen</i>	<i>945</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flurstück	
<i>Musterhausen</i>	<i>xyz</i>	

wird zum Wertermittlungsstichtag **13.06.2023** aus dem Ertragswert abgeleitet und mit rd.

830.000,00 €

(in Worten: achthundertdreißigtausend Euro)

geschätzt.

Gräfelfing, den 30.06.2023

.....
Dipl.-Ing. (Assessor) Helmut Bünger

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auszug)

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 10. Auflage 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [4] Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Garmisch-Partenkirchen: Grundstücksmarktbericht 2020
- [4] Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Weilheim-Schongau: Grundstücksmarktbericht 2020
- [5] Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München: Grundstücksmarktbericht für 2022
- [4] Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Augsburg: Grundstücksmarktbericht für 2021

6 Verzeichnis der Anlagen

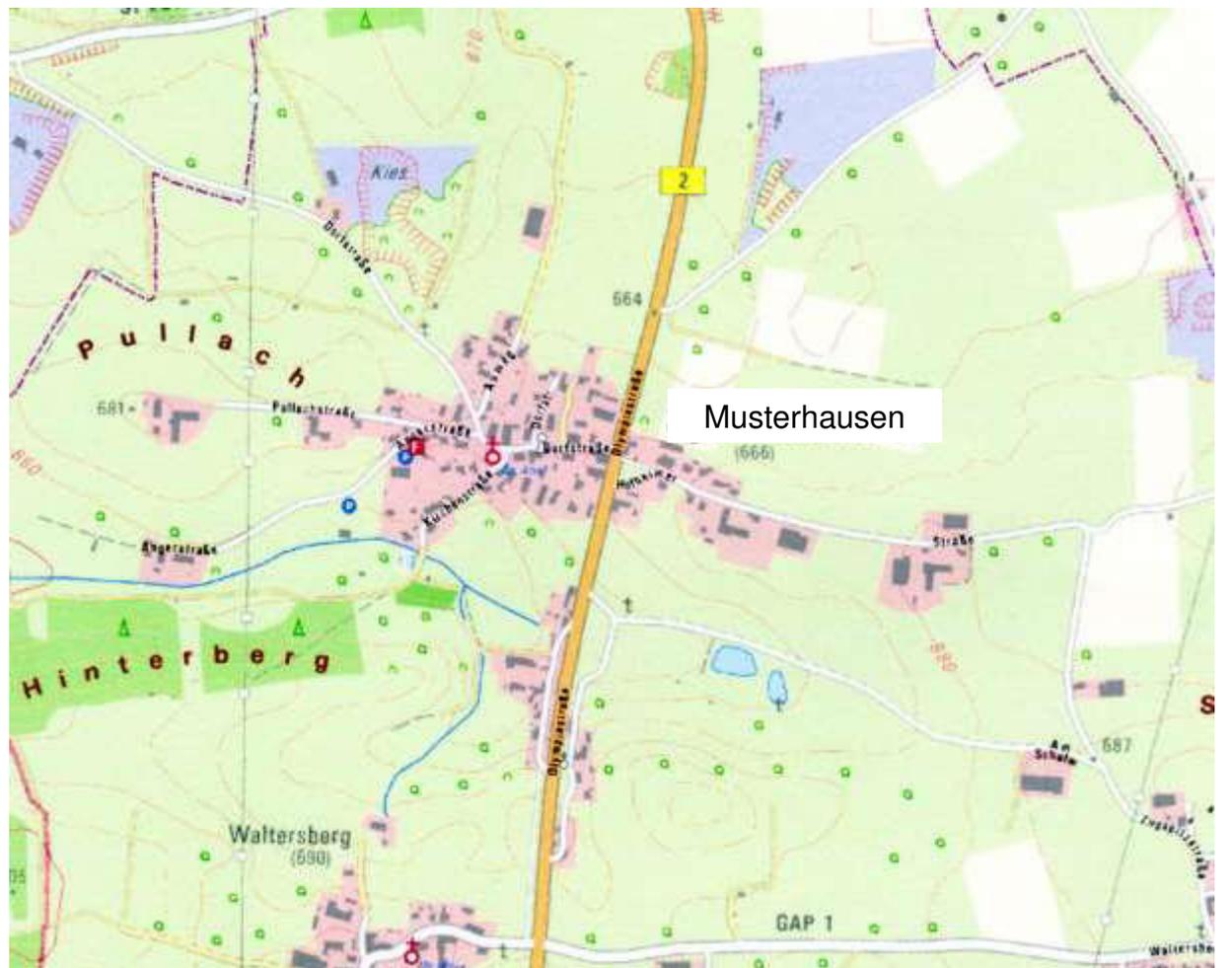
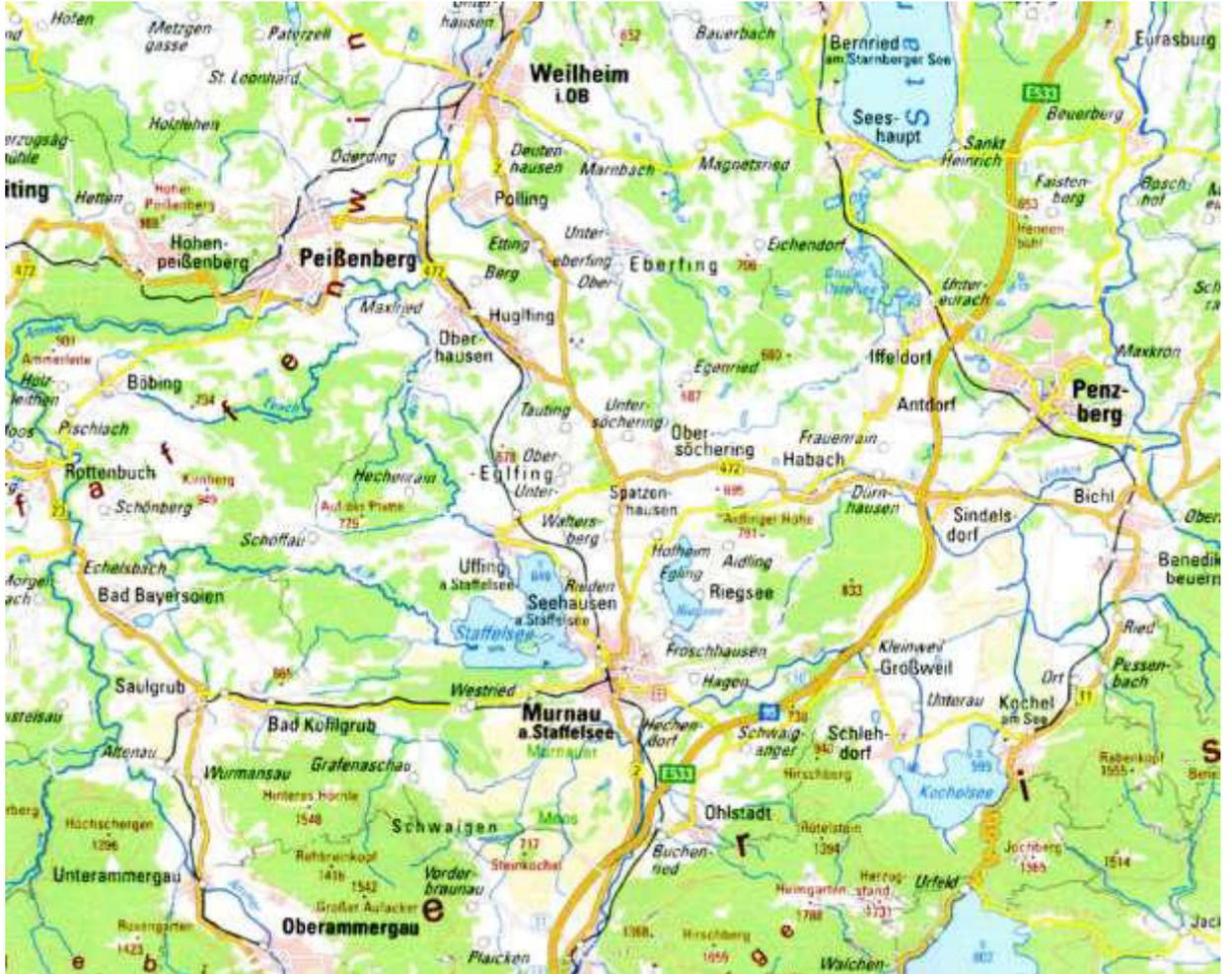
- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte im Maßstab 1: 200.000 und dem Ortsplan von Musterhausen mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte M = 1: 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Grundrisse und Schnitt
- 3-1: Grundrisse Erdgeschoss und Obergeschoss
 - 3-2: Grundrisse Dachgeschoss und Kellergeschoss
 - 3-3: Gebäudeschnitt
- Anlage 4: Fotos
- 4-1: Fotos Außenansichten 1
 - 4-2: Fotos Außenansichten 2
 - 4-3: Fotos Außenansichten 3
 - 4-4: Fotos Innenansichten
 - 4-5: Fotos Wohnung Erdgeschoss
 - 4-6: Fotos Wohnung Erdgeschoss
 - 4-7: Fotos Wohnung Obergeschoss
 - 4-8: Fotos Wohnung Obergeschoss
 - 4-9: Fotos Wohnung Dachgeschoss-Nord
 - 4-10: Fotos Wohnung Dachgeschoss-Süd
 - 4-11: Fotos Wohnung Kellergeschoss

7 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

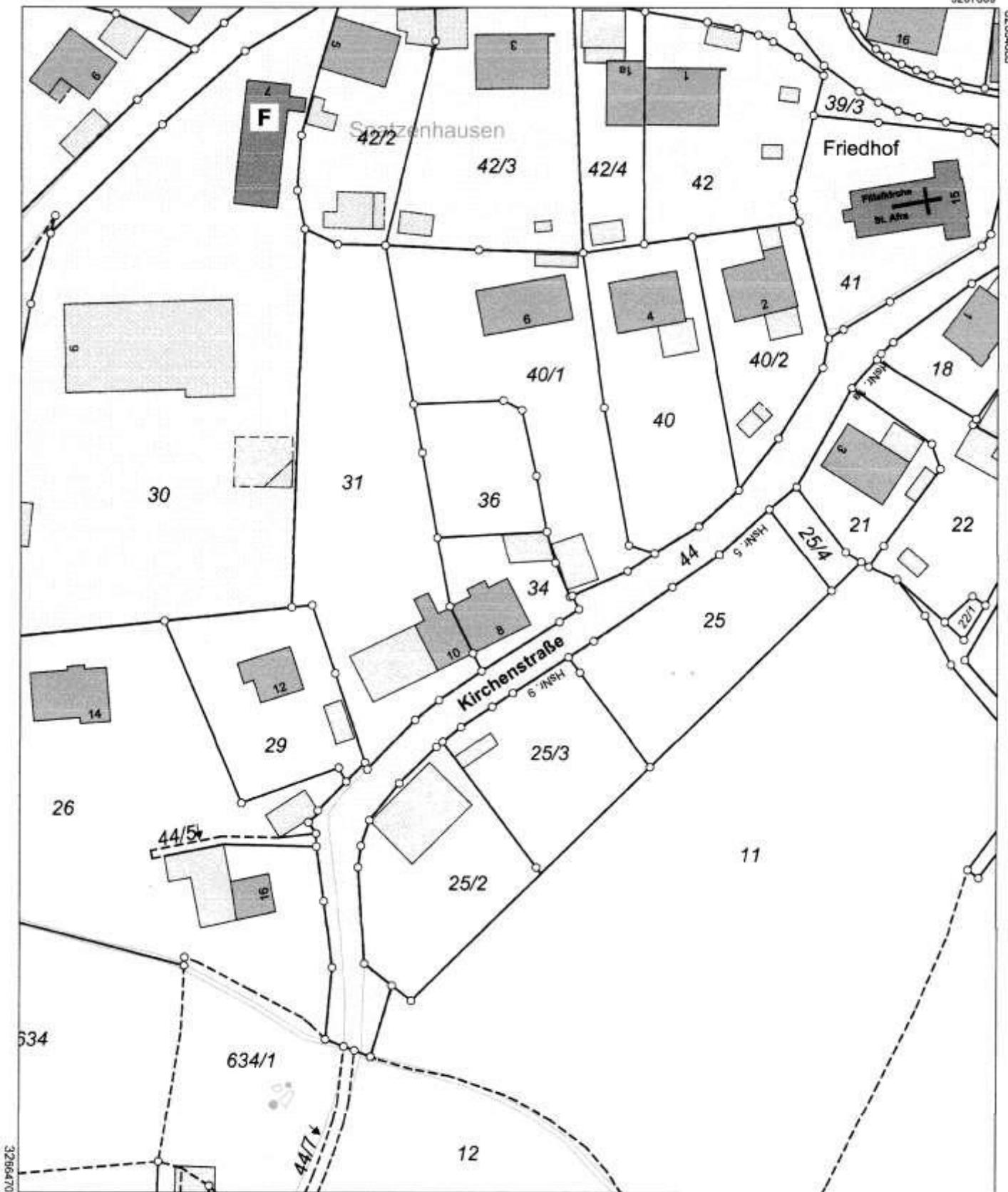
Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

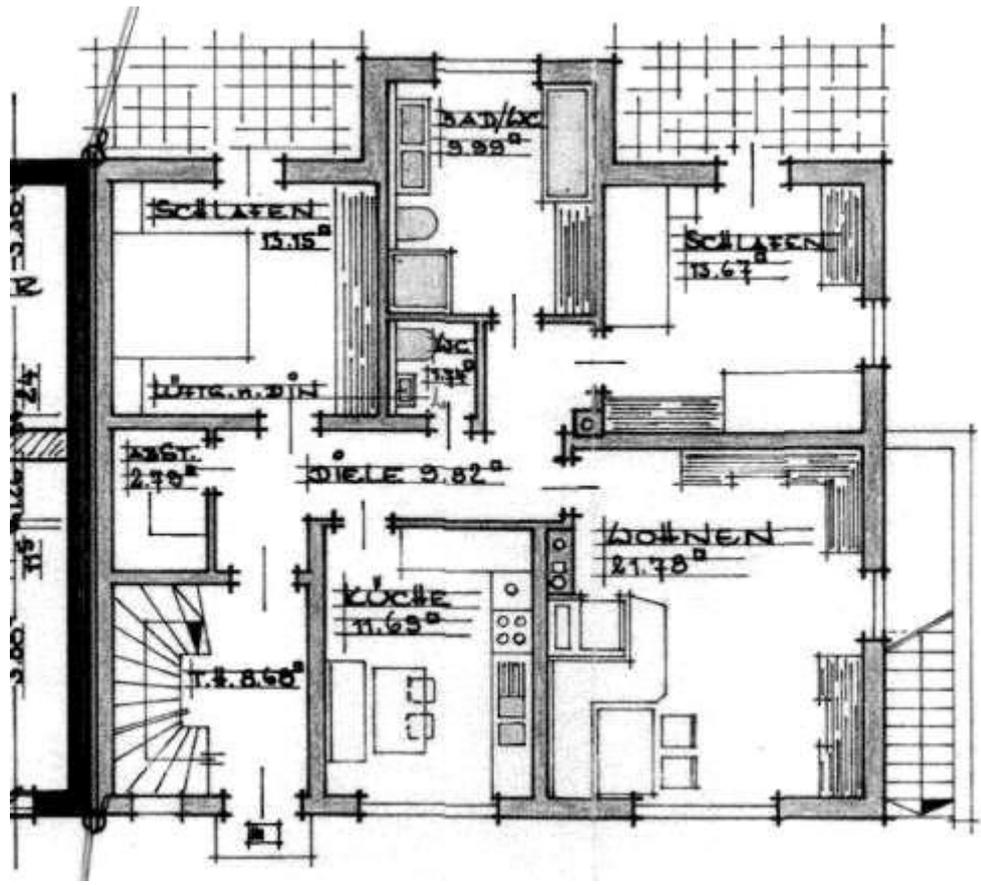
Anlage 1: Auszüge aus der Übersichtskarte M = 1: 200.000 und dem Ortsplan von Musterhausen



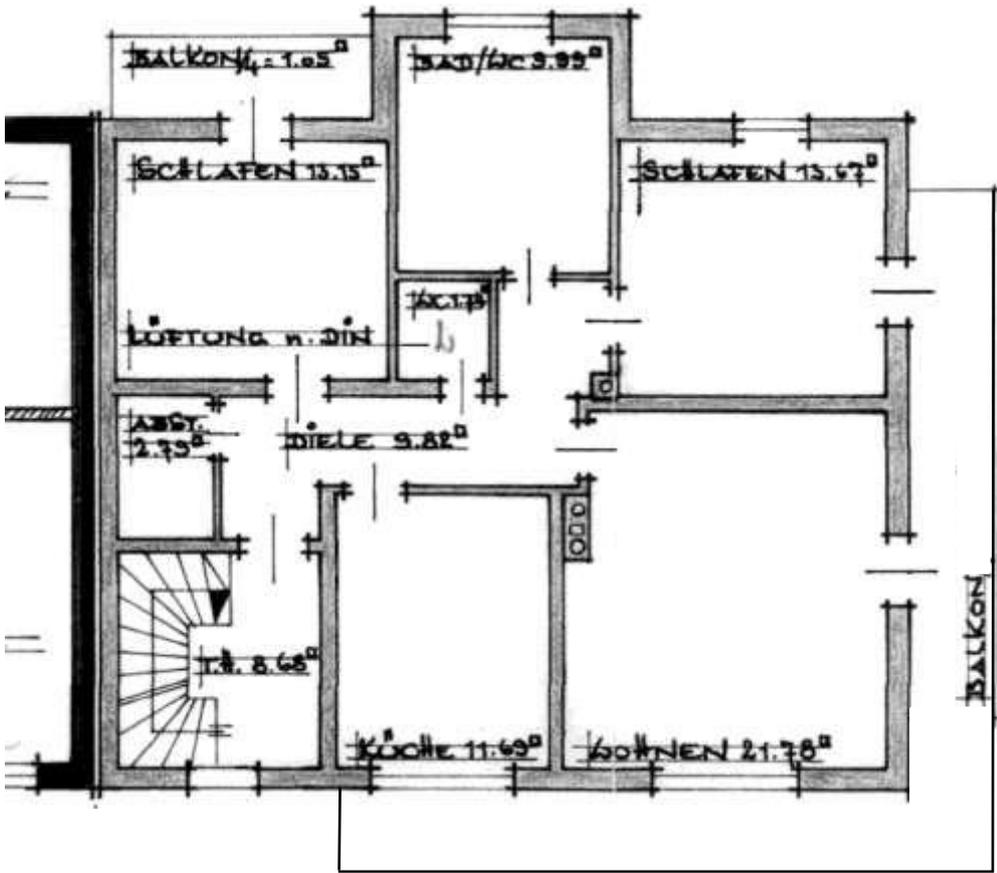
Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte M = 1: 1.000



Anlage 3-1: Grundrisse Erdgeschoss und Obergeschoss

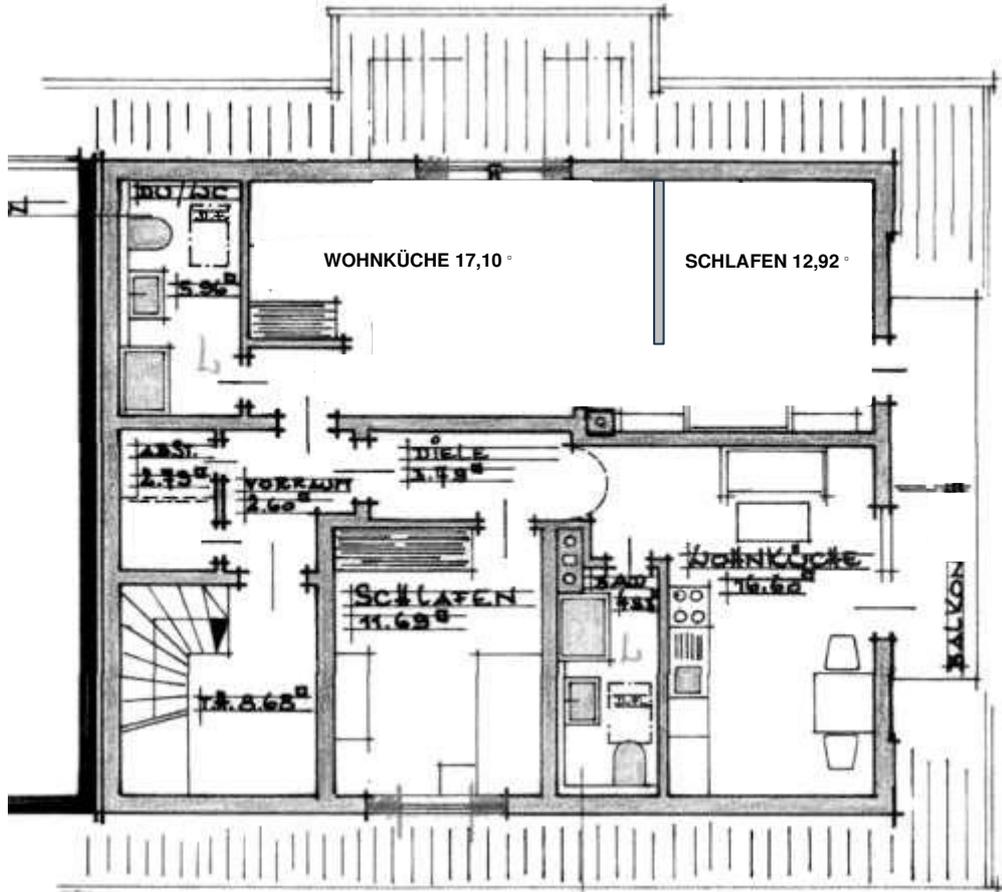


Grundriss Erdgeschoss

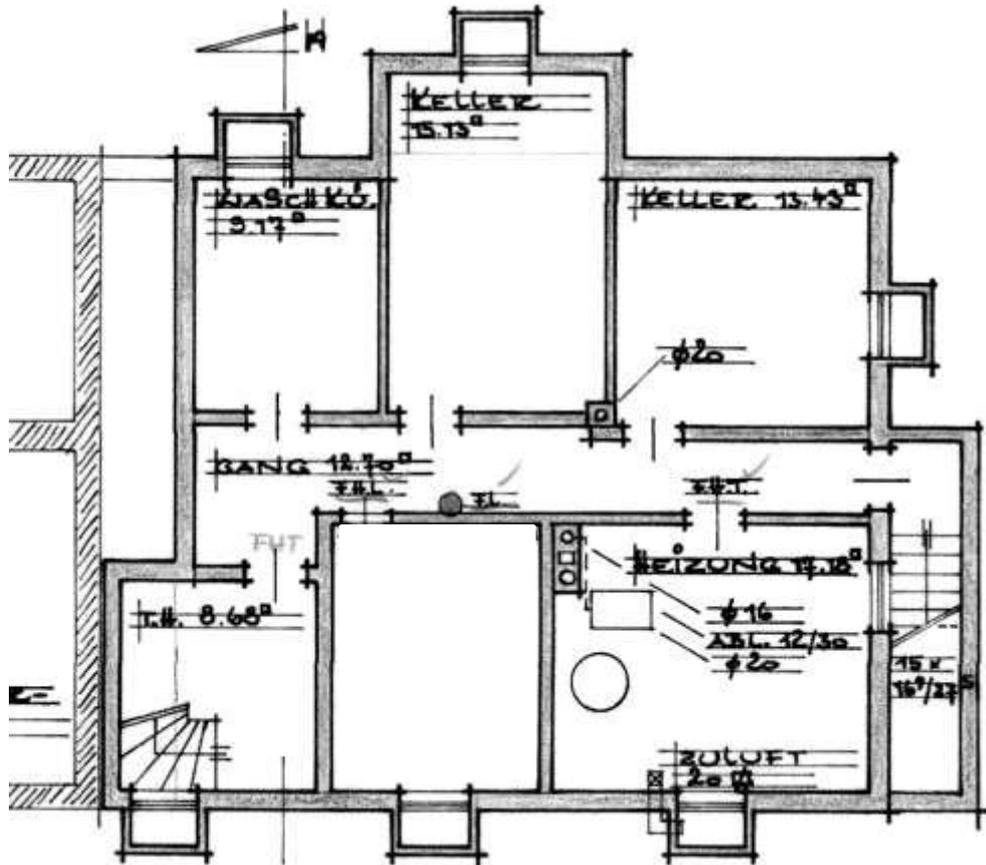


Grundriss Obergeschoss

Anlage 3-2: Grundrisse Dachgeschoss und Kellergeschoss

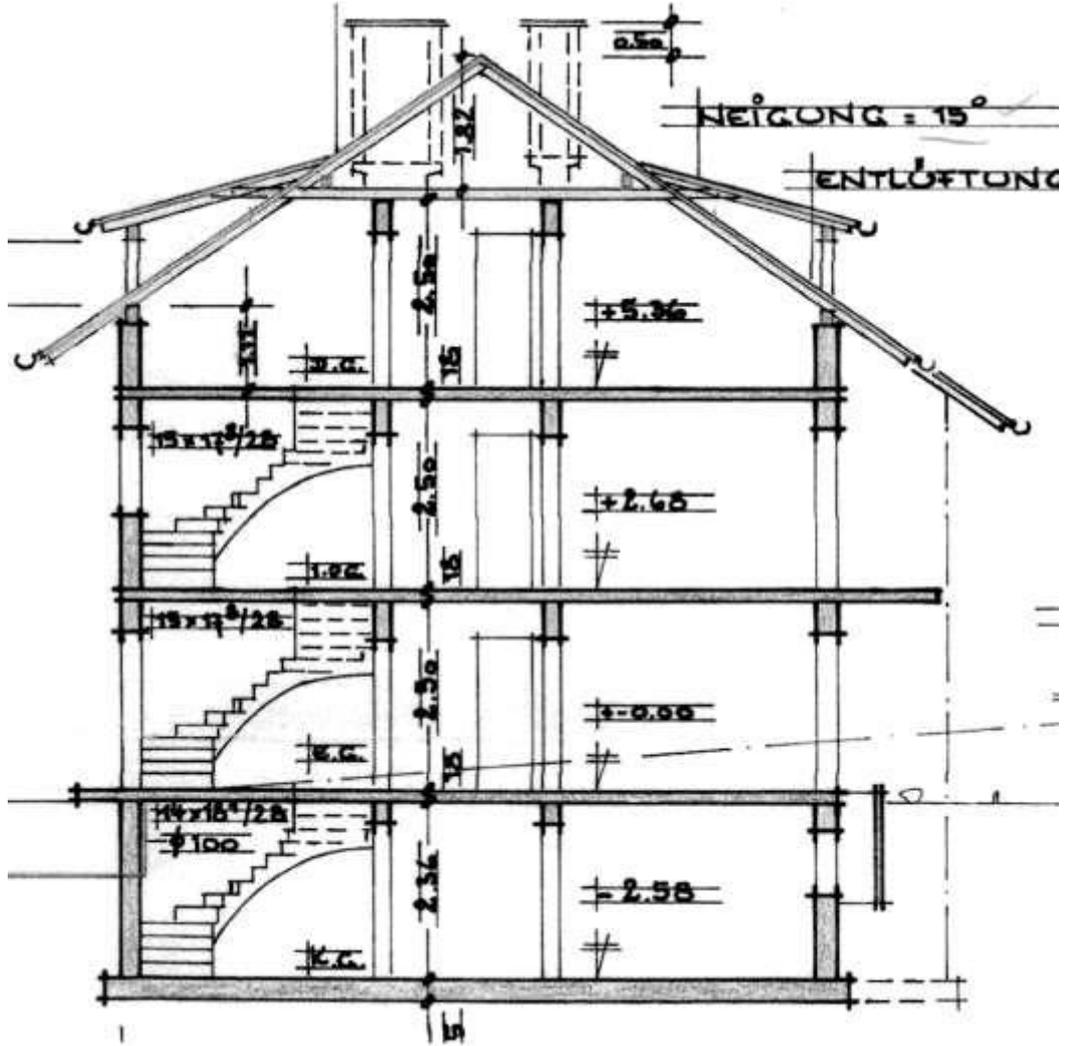


Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Kellergeschoss

Anlage 3-3: Gebäudeschnitt



Gebäudeschnitt

Anlage 4-1: Fotos Außenansichten 1

Bewertungsobjekt
Straßenseite
von Osten



Bewertungsobjekt
Straßenseite
von Süden



Bewertungsobjekt
Straßenseite
von Süden



Anlage 4-2: Fotos Außenansichten 2

Gebäuderückseite
(Nordseite)



Gebäuderückseite
(Nordseite)



Blick in den Garten
nach Norden



Anlage 4-3: Fotos Außenansichten 3

Garagenhof



Südterrasse



Nordterrasse



Anlage 4-4: Fotos Innenansichten

Eingangstür mit
Treppenhaus



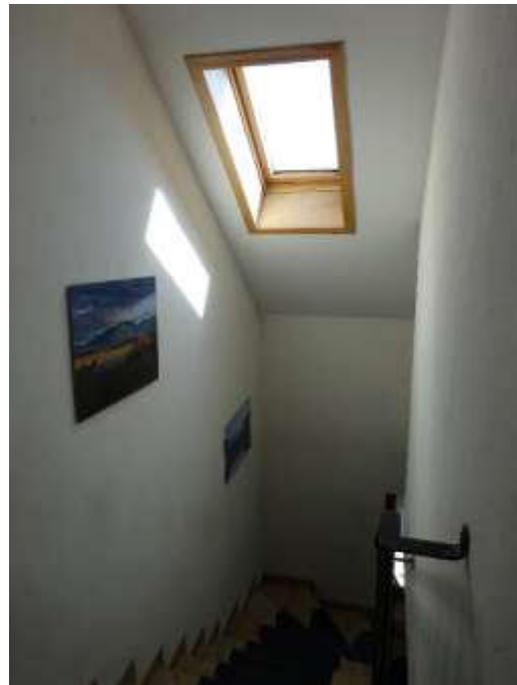
Dachspitz



Einschubtreppe zum
Dachgeschoss



Treppe zum
Dachgeschoss



Anlage 4-5: Fotos Wohnung Erdgeschoss

Wohnungseingang



Bad



Bad



Anlage 4-6: Fotos Wohnung Erdgeschoss

Wohnzimmer



Küche



Zimmer



Anlage 4-7: Fotos Wohnung Obergeschoss

Diele



Küche



Zimmer



Anlage 4-8: Fotos Wohnung Obergeschoss

Bad



Bad



Balkon



Anlage 4-10: Fotos Wohnung Dachgeschoss-Süd

Wohnküche



Schlafzimmer



Bad



Anlage 4-11: Fotos Kellergeschoss

Lagerraum



Waschkeller



Flur

Flur mit Tür zur Keller-
Außentreppe

