

WALTER ZIEGER

ARCHITEKT DIPL.ING.
DIPL. WIRTSCH.ING (FH)
REGIERUNGSBAUMEISTER



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

Chartered Surveyor MRICS

D-86899 Landsberg am Lech
Tel. +49-(0)8191-9216-13

e-mail

Ignaz-Kögler-Straße 2
Fax +49-(0)8191-9216-14
wg.zieger@t-online.de

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gericht	Amtsgericht Weilheim i.Ob.
Geschäfts-Nr.	2 K 45/21
Verfahren	Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungsobjekt	
Adresse:	86956 Schongau, Nordendstr. 16
Mit einem Einfamilienhaus mit Praxis bebautes Grundstück, Gemarkung Schongau, Flurstück 776/5	
Wertermittlungs- Qualitätsstichtag	
Verkehrswert	27.05.2023
Gutachtnr. 270523	
Ausfertigungsdatum 20.06.2023	



INHALTSVERZEICHNIS

1. VORBEMERKUNGEN	Seite 3
2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS	Seite 5
2.1 Lagemerkmale	Seite 5
2.2 Grundstück	Seite 6
2.3 Bebauung	Seite 7
2.4 Sonstige rechtliche Belange	Seite 10
2.5 Flächengrundlagen	Seite 11
2.6 Zusammenfassung, Beurteilung und Marktlage	Seite 12
3. BEWERTUNG	Seite 13
3.1 Verfahrenswahl	Seite 13
3.2 Sachwertverfahren	Seite 15
3.2.1 Allgemeine Vorgehensweise bei diesem Verfahren	Seite 15
3.2.2 Ermittlung des Bodenwerts	Seite 16
3.2.3 Der Sachwert	Seite 17
3.2.4 Weitere Erläuterungen und Begründungen zu den Einzelansätzen	Seite 17
4. ERGEBNIS	Seite 20

ANLAGEN

Übersichts- und Baupläne | Flächen- und Fotodokumentation

Das Gutachten umfasst 28 Seiten, davon 7 Anlagen

1. VORBEMERKUNGEN

Auftraggeber	Amtsgericht Weilheim i.Ob (Abt. für Zwangsversteigerungssachen), Alpenstraße 16, 82362 Weilheim i.Ob	
Gerichtsaktenzeichen	2 K 45/21 (Beschluss vom 12.12.2022)	
Wertermittlungsobjekt	Adresse	86956 Schongau, Nordendstr. 16
	Nutzung	Einfamilienhaus mit Praxis
	Grundbuch	Amtsgericht Weilheim i.Ob Grundbuch von Schongau Blatt 8488 Bestandsverzeichnis Ifd. Nr. 1: Flurstück 776/5
Zweck der Wertermittlung	Verkehrswertermittlung (Marktwert) i. S. des § 194 BauGB (Definition vgl. Kap. 3.1 des Gutachtens) im Rahmen eines Zwangsversteige- rungsverfahrens.	
Ortsbesichtigung	24.03.2023 und 26.05.2023 durch den Verfasser des Gutachtens; das Objekt konnte nur vom öffentlichen Raum aus eingesehen werden; insbesondere eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden.	
Wertermittlungs- Qualitätsstichtag¹	26.05.2023	
Unterlagen vom Auftraggeber	Beschluss des Amtsgerichts Grundbuchauszug vom 13.12.2022	
Sonstige Recherchen durch den Verfasser des Gutachtens	Amtsgericht Weilheim i.Ob Stadtverwaltung Schongau Gut- achterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Weilheim-Schongau Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Weilheim i.Ob Einschlägige Immobiliendienste Ei- gene örtliche Aufzeichnungen	
Herangezogene Gesetze, Normen und zitierte Literatur (jeweils aktueller Stand)	Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) Bauge- setzbuch (BauGB) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Werter- mittlungsliteratur (vgl. Angaben und Fußnoten im Gutachten)	

¹ Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist. Vgl. § 2 Abs. 5 ImmoWertV.

Besondere Hinweise

Das Bewertungsobjekt wird hinsichtlich Lage, rechtlicher Gegebenheiten, tatsächlicher Eigenschaften und sonstiger Beschaffenheit nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der erforderlichen Daten und eine Wertermittlung i.S. einer sachgerechten Schätzung notwendig und insbesondere aufgrund der nicht durchführbaren Innenbesichtigung möglich ist. Die Bewertung erfolgt deshalb im Wesentlichen auf Basis amtlich generierbarer Unterlagen (Baupläne usw.), Erfahrungssätzen, des äußeren Eindrucks und Rückschlüssen aus der Ortsbesichtigung. Vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass Prüfungen der Funktion und Vollständigkeit der Haustechnik und Ausstattung, Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge, auf versteckte Mängel sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien bei der Ortsbesichtigung nicht durchgeführt, Hohlräume und verdeckte Bauteile nicht gesichtet wurden. Es wird diesbezüglich ein Zustand unterstellt, der dem sonstigen, in Augenschein genommenen Allgemeinzustand der baulichen Anlagen entspricht. Instandhaltungsstau und sonstige Bauschäden konnten auch nur soweit aufgenommen werden, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich vom öffentlichen Raum aus erkennbar waren und die Wertigkeit des Objekts wesentlich beeinflussen, wobei es sich im Gutachten um keine abschließende Auflistung und um kein Bauschadensgutachten handelt. Ein weiterer Detaillierungsgrad kann nur über die Einschaltung eines Sonderfachmanns seitens des Gerichts erreicht werden. Weiterhin wurden keine bautechnischen Untersuchungen z.B. hinsichtlich Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz durchgeführt. Genehmigungsrechtlich wird, soweit im Gutachten nichts anderes vermerkt, die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und deren Nutzung unterstellt. Die grundrissliche Konzeption und die Flächen wurden den amtlicherseits generierbaren Planunterlagen i.V. mit dem üblicherweise sehr maßgenauen Auszug aus dem amtlichen Katasterkartenwerk und Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung entnommen und auf Plausibilität geprüft. Ein Aufmaß wurde natürlich nicht erstellt. Abweichungen zu den tatsächlichen Maßen können deshalb nicht ausgeschlossen werden. Sollte eine höhere Genauigkeit gefordert werden, müsste ein Aufmaß von einem externen Fachmann erstellt werden. Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuchauszug entnommen und wird als korrekt unterstellt. Der Wert beweglicher Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, wird gesondert erfasst, ist im Verkehrswert nicht enthalten und wird dann, so vorhanden, frei geschätzt.

2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS

2.1 Lagemeerkmale

Makrolage

Das Bewertungsobjekt liegt in Schongau (ca. 12.600 Einwohner mit leicht zunehmender Tendenz), einer im südwestlichen Bereich des Regierungsbezirks Oberbayern und attraktiv im Alpenvorland (Pfaffenwinkel) gelegenen, landesplanerisch als Mittelzentrum mit vielen hierzu notwendigen Verwaltungs-, medizinischen, kulturellen und Bildungseinrichtungen geführten Stadt im Landkreis Weilheim-Schongau. Die Stadt liegt im Schnittpunkt der Bundesstraßen 17 (Augsburg-Füssen) und 472 (Bad Tölz-Marktoberdorf). Die Entfernung zur Kreisstadt Weilheim i.Ob beträgt ca. 25 km und nach Landsberg am Lech ca. 30 km. Die nächste Auffahrt auf die Autobahn A 95 (München-Garmisch-Partenkirchen) ist ca. 45 km und auf die A 96 (München Lindau) ist ca. 30 km entfernt. Darüber hinaus besitzt die Stadt einen Endbahnhof, der wochentags etwa stündlich bedient wird, an der Nahverkehrsstrecke Schongau-Weilheim.

Lt. aktuellem prognos-Zukunftsatlas liegt Schongau in einer Region, die mit sehr hohen Zukunftschancen geführt wird.

Mikrolage

Ruhige, integrierte und topographisch erhöhte Wohnlage im nordöstlichen Stadtgebiet.

Umgebung

Wohngebietsartige Umgebungsbebauung in der Art von Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihenhaus- und Garagenanlagen, sehr unterschiedlichen Baujahrs, errichtet in offener, durchschnittlich zweigeschossiger Bauweise und umgeben von zum Teil großen und eingewachsenen Gärten.

Infrastrukturelle und verkehrliche Anbindung

Vorschulische Einrichtungen, das Berufsschulzentrum und selbst der nördliche Zugang zur historischen Altstadt mit seinen zentralen Einrichtungen liegen in noch fußläufiger Entfernung. Die Grund- und Mittelschule, das Gymnasium, das Hallen-/Freibad, das Eisstadion und auch der Bahnhof liegen jedoch bereits etwas weiter entfernt, sind aber, ebenso wie die Auffahrt auf die B 17 über die Altenstadter oder Augsburger Straße in wenigen Fahrminuten zu erreichen.

2.2 Grundstück

Grundstücksgröße	1.232 m ² .
Gestalt Topographie	Dreiecksähnlicher Zuschnitt mit einer langen Straßenfrontanbindungslänge und nach Norden etwa eine Geschosshöhe abfallend.
Bodenbeschaffenheit	Diese wurde nicht durch besondere Untersuchungen geprüft. Da bei der Ortsbesichtigung bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung keine außergewöhnlichen Zustandsmerkmale des Grund und Bodens und keine Verdachtsmomente zu Altlasten angetroffen wurden und amtlicherseits keine Altlasten bekannt sind (Altlastenkataster), werden der Bewertung ortstypische und altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt. Hochwassergefahren sind nicht bekannt ¹ .
Erschließung	Das Grundstück liegt mit seiner westlichen Grenze an der öffentlich-rechtlich als Ortsstraße gewidmeten, asphaltierten, als Tempo-30-Zone verkehrsberuhigten und ansonsten ortsüblich ausgebauten Nordend- im Übergang zur Blumenstraße. Parkraum im öffentlichen Raum ist vorhanden, jedoch nicht im Bereich des Bewertungsgrundstücks, da sich die Straßenführung von Süden nach Norden kurvenförmig nach unten bewegt. Weiterhin ist das Grundstück mit den üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen (z.B. Wasser, Abwasser, Strom) an das öffentliche Netz angeschlossen. Lt. Angabe der Stadt können die beiden genannten Straßen nach BauGB als erstmalig hergestellt und abgerechnet eingestuft werden. Weitere, möglicherweise umlagefähige Erschließungsmaßnahmen sind mittelfristig nicht geplant. Der Bewertung wird deshalb der erschließungsbeitragsfreie Zustand auf Basis der heutigen Bebauung zugrunde gelegt.
Bauplanungsrecht und Entwicklungsstufe	Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Im Flächennutzungsplan ist es als Wohnbaufläche (allgemeines Wohngebiet) dargestellt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 34 BauGB (Innenbereich). Danach sind Bauvorhaben zulässig, so sie sich, vereinfacht ausgedrückt, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Aufgrund der Lage im Innenbereich und der gesicherten Erschließung handelt es sich nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV um baureifes Land.

¹ Vgl. Internetplattform BayernAtlasPlus der Bayerischen Vermessungsverwaltung.

2.3 Bebauung¹

Nutzung	Das Grundstück ist bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Kellergeschoß (KG), Erdgeschoss (EG) und Obergeschoss (OG). Das Dachgeschoss scheint als sehr niedriges Kaltdach ausgebildet zu sein. Nordöstlich, hangabwärts ist in Verlängerung des EGs der Praxistrakt angesetzt, unter dem sich eine breite Garage einschließlich einer Durchfahrt zu einer weiteren, südöstlich anschließenden, ebenfalls breiten Garage , auf der eine großflächige Terrasse angeboten wird, befindet. Die Praxis scheint nicht mehr in Betrieb zu sein.
Baujahr	Ca. 1958 (Genehmigung 1956); nordöstlicher Anbau einschließlich der zweiten Garage und vermutlich auch z.T. Umbau der bestehenden Praxis in ca. 1982 (Genehmigung 1981).
Äußere Erscheinung	Bauzeittypischer, mit einem flach geneigten Satteldach gedeckter Baukörper, der sich auch aufgrund der dichten Bepflanzung des Grundstücks unauffällig in die prägende Umgebung einfügt.
Konzeptionelle Merkmale	Das Einfamilienhaus wird südostseitig begangen und führt in ein, das KG mit dem EG und OG verbindendes Treppenhaus (halbrunde Treppe, die sich im OG als Galerie darstellt). Der Dachraum ist vermutlich nur über eine Einschubleiter erreichbar. Im EG werden ein WC mit vorgelagerter Garderobe, eine Küche (mit Speis), ein „Stüberl“ (vermutlich mit Kachelofen, da sich hier die Kaminzüge befinden) und ein Wohnzimmer angeboten. Vom mittig liegenden Flur aus besteht eine Verbindung zur Praxis. Im OG werden ebenfalls über einen mittig liegenden Flur 5 unterschiedlich große Aufenthalts- und Schlafräume, ein Bad und ein WC erschlossen. Im KG befinden sich der Heizungs- und vermutlich auch Öltankraum, ein Bügelzimmer, die Waschküche und 3 weitere Kellerräume. Von diesem Geschoß aus besteht auch eine interne Verbindung zur nordöstlichen Garage. Südwestseitig ist im EG eine Terrasse und im OG sind, ebenfalls südwestseitig und auch südostseitig jeweils eine Loggia vorgelagert. Die Sanitärräume sind befenstert und werden dadurch natürlich belichtet und belüftet. Außenliegender Sonnenschutz (gleichzeitig Verdunkelungsmöglichkeit) wird i.d.R. über Holzklappläden angeboten.

¹ Die Beschreibung stützt sich überwiegend auf die amtlichen Bauplanunterlagen und Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung (allerdings nur vom öffentlichen Raum aus). Insbesondere bei den Kapiteln „bautechnischen Merkmale“ ff. handelt es sich überwiegend um Vermutungen.

Die Aufenthaltsräume orientieren sich überwiegend nach Südwesten, nur z.T. auch nach Nordosten. Aufgrund der topographisch erhöhten Lage wird vermutet, dass insbesondere nach Nordosten eine weite Aussicht besteht. Die Raumhöhe im KG mit etwas mehr als 2 m muss für heutige Verhältnisse als unterdurchschnittlich bezeichnet werden, während die Raumhöhen im EG und OG überwiegend 2,50 m und höher betragen.

Der **Praxistrakt** wird nordwestseitig separat von der Blumenstraße aus, allerdings hangaufwärts führend und mit Stufen versehen, erschlossen. Dieser, über einen Windfang begehbarer Trakt besteht im Wesentlichen aus einem Sprechzimmer, Behandlungszimmer, Labor, Warterimmer und einem Anmeldebereich. Im Übergang zum Hauptgebäude sind planerisch noch ein WC, ein Röntgenraum und ein weiteres Sprechzimmer vorgesehen. Da die beiden Sprechzimmer nun sehr weit auseinander liegen, wird angenommen, dass das Sprechzimmer in Hauptgebäude nicht mehr als solches, sondern z.B. als Registratur oder Personalaufenthaltsraum genutzt wird.

Ein Energieausweis konnte nicht zur Verfügung gestellt werden. Es wird ein überwiegend bauzeitadäquater, energetischer Standard unterstellt. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass bauliche Maßnahmen hinsichtlich Barrierefreiheit nicht durchgeführt wurden.

Bautechnische Merkmale¹ Massivbauweise | Außenwände i.d.R. Mauerwerk; im KG Stahlbeton | Fassade verputzt | Holzdachstuhl; Tondachsteindeckung; Rinnen und Fallrohre in Kupfer | Holzfenster, gestrichen | Außentüren als teilverglaste Vollholzrahmenelemente | Innenwände als Holzwerkstofftüren, furniert oder gestrichen | Massivdecken über KG, EG und OG | Massivtreppen, gefliest | Fußbodenoberbeläge als Fliesen, Holzparkettböden, PVC-Beläge; im KG z.T. Estrichglattstrich | Boden und überwiegend auch die Wände in den Sanitärbereichen gefliest; Standtoiletten mit Aufputzspülkästen, bauzeitadäquater Ausstattungsstandard der Sanitärobjekte/-armaturen | Warmwasserzentralheizung und zentrale Brauchwasseraufbereitung (Primärenergie: Öl); wandhängende Gliederheizkörper oder Konvektoren | Überwiegend bauzeitadäquate Elektroausstattung | Besondere Bauteile: zusätzlich Kachelofen; Loggien gefliest (gemauerte Brüstung; seitlich holzlamellenartiger Sichtschutz)

¹ Es werden hier nur die wesentlichen, wertrelevanten Zustandsmerkmale in Anlehnung an die in der Anl. 4 ImmoWertV beschriebenen Ausstattungsstufen beschrieben.

Garagen

Massivbauweise (Stahlbeton) | Gut nutzbare Flächenmaße (nordwestseitig ca. 5,10 m x 6,00 m; südostseitig: ca. 5,13 m x 5,26 m) | Holzverschalte Schwingtore

Außenanlagen

Einfriedung entlang der westseitigen Straßenfrontanbindung als nach Norden hin höher werdende, verputzte Wand, unterbrochen durch schmiedeeisenaartige Zugangstore zu den Haupteingängen und zur Zufahrt zu den Garagen | Zufahrt zu den Garagen asphaltiert | Zugänge zu den Eingängen und Terrassen mit Plattenbelägen befestigt | Heckenartige Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenzen | Ansonsten Rasenflächen mit z.T. dichtem und großkronigen Baum- und Strauchbestand

Erhaltenszustand

Das Objekt präsentiert sich äußerlich überwiegend in einem, dem bereits fortgeschrittenen Alter des Gebäudes adäquaten Erhaltenszustand mit z.T. Instandhaltungs- und Reparaturstau, der beispielhaft wie folgt wiedergegeben werden kann:

Deutliche Risse in der straßenseitigen Mauereinfriedung und Farbabplatzungen an der Abdeckung der Mauerkrone | Z.T. verblasste Farbgebungen an den Unterseiten der Dachüberstände

Zubehör

Nach Maßgabe des Gerichts soll auch der Wert der Innenausstattung geschätzt werden, auch wenn keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde. Aufgrund des fortgeschrittenen Alters des hier zu bewertenden Objekts wird davon ausgegangen, dass der Innenausstattung, die i.d.R. eine deutlich geringere Gesamtnutzungsdauer als die Immobilie besitzt, hier kein positiver Zeitwert mehr beigemessen werden kann.

2.4 Sonstige rechtliche Belange

Grundbuch

Bestandsverzeichnis

Keine Eintragung von Herrschvermerken.

Abt. II

Hier sind folgende Lasten und Beschränkungen eingetragen:

- a) Zaunverpflichtung
- b) Zwangsversteigerungsvermerk

Diese Belastungen werden hier aber nur rein nachrichtlich wieder-gegeben. Sie bleiben bei Verkehrswertermittlung im Rahmen von Zwangsversteigerungen unberücksichtigt.

Abt. III

Eventuelle Eintragungen in dieser Abteilung (z.B. Hypotheken, Grundschulden) bleiben bei einer Verkehrswertermittlung grundsätzlich unberücksichtigt.

Mietvertragliche Vereinbarungen

Keine bekannt; es wird der nichtvermietete Zustand unterstellt.

Sonstige Rechte oder Belastungen

Keine bekannt.

2.5 Flächengrundlagen¹

Die für die Wertermittlung wesentlichen grundstücks- und gebäude-relevanten Flächen können wie folgt zusammengestellt werden:

Grundstück	Flurstück 776/5	1.232 m ²
	realisierte, wertrelevante GF	rd. 395 m ²
	realisierte WGFZ	395 m ² : 1.232 m ² = rd. 0,30
Gebäude		
	Wohnhaus	rd. 465 m ²
	WF	rd. 235 m ²
	Verhältnis WF zu BGF	51%
	Praxis	rd. 115 m ²
	BGF	
	NUF	rd. 70 m ²
	Einzelgarage	rd. 30 m ²
BGF		

¹ Die Abkürzungen können wie folgt definiert werden (vgl. auch Flächenzusammenstellungen in den Anlagen):

- GF Geschossfläche, vgl. § 20 BauNVO: „Die GF ist nach den Ausmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.“.
- GFZ Geschossflächenzahl, vgl. § 20 BauNVO: „Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche (GF) je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.“.
- WGFZ Wertrelevante Geschossflächenzahl (GFZ). In der Wertermittlung werden aber i.d.R. auch anteilig Flächen in anderen Geschossen als reinen Vollgeschossen, also abweichend von den Vorschriften in der BauNVO, hinzugerechnet, so sie sich zu Verkaufs- oder Aufenthaltszwecken eignen, in Dachgeschossen auch, wenn diese noch nicht ausgebaut, aber ausbaufähig sind.
- BGF Bruttogrundfläche, vgl. DIN 277: Die BGF ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Berechnung sind die äußeren Maße der Bauteile, z.B. Putz anzusetzen. In der Wertermittlung inkludiert die BGF die Grundflächen des Bereichs a (überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen) und b (überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen). Der Bereich c (nicht überdeckt) wird gegebenenfalls als „sonstige Bauteile“ angesetzt.
- WF Wohnfläche: Für die Ermittlung der Wohnfläche gibt es keine bindende Vorschrift. Früher wurden oftmals die Regelungen der DIN 283 Entwurf herangezogen; später die Wohnflächenberechnung nach der II. Berechnungsverordnung, heute i.d.R. die Wohnflächenverordnung, die allerdings nur im öffentlich geförderten Wohnungsbau zwingend anzuwenden ist. Unter dem Begriff „Wohnfläche“ werden hier im Gutachten jedoch Flächen verstanden, die marktüblich zum Wohnen genutzt werden. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass es hier durchaus Differenzen geben mag zu Räumen, die die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Aufenthaltsräume und damit an Wohnräume nicht erfüllen.
- NUF Nutzungsfläche, vgl. DIN 277: Die NUF ist derjenige Teil der NRF, der der Nutzung des Bauwerks aufgrund seiner Zweckbestimmung dient.

2.6 Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage

Makrolage

- Landschaftlich attraktiv im oberbayerischen Voralpenland gelegenes Mittelzentrum mit allen hierzu notwendigen Verwaltungs-, medizinischen, kulturellen und Bildungseinrichtungen, einem Bahnhof an der Nahverkehrsstrecke Schongau-Weilheim und einer Lage im Schnittpunkt zweier Bundesstraßen

Mikrolage

- Ruhige (Tempo-30-Zone), integrierte Ortslage im nordöstlichen Stadtgebiet Schongaus
- Z.T. noch fußläufige Erreichbarkeit der zentralen, infrastrukturellen Einrichtungen der Stadt, insbesondere der Altstadt
- Zusammenfassend: gute Wohnlagenqualität

Grundstück

- Mit 1.232 m² großes Grundstück für individuellen Wohnungsbau
- Lange, westseitige Straßenfrontanbindung mit einem dreiecksähnlichen Zuschnitt und topographisch erhöhte Lage mit Aussicht insbesondere nach Norden und Nordosten
- Lage im Innenbereich nach § 34 BauGB

Gebäude

- Einfamilienhaus mit Praxis (vermutlich nicht mehr in Betrieb)
- Wohntrakt: KG, EG und OG | Praxistrakt: Durchfahrt und zwei großräumige Garagen auf der Ebene des KGs, darüber ein erdgeschosiger, satteldachgedeckter Bauteil)
- Baujahr ca. 1958; weiterer Praxisanbau und Umbau ca. 1982
- Unauffällige äußere Erscheinungsform
- Massivbauweise; z.T. Reparaturstau vorhanden
- Rd. 235 m² WF (Wohnen) und 115 m² NUF (Praxis); Nutzungen teilweise ineinander übergehend
- Noch gängige grundrissliche Konzeption des Wohntrakts; Praxistrakt i.V. mit Umbaumaßnahmen u.U. auch zu Wohnzwecken nutzbar
- Mittlerer Ausstattungsstandard; beim Wohnhaus Tendenz zu einfach
- Energetisch überwiegend den Standards der Bauzeit entsprechend
- Relativ dicht bewachsene Außenbereiche
- Nicht vermietet

Marktlage

- Wirtschaftliche Lage: weiterhin nahezu Vollbeschäftigung, aber überaus hohe Inflationsrate, Baukosten und Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt deutlich steigend und Unsicherheiten hinsichtlich der umwelt- und energiepolitischen Entwicklung
- Beginnender Verkäufermarkt (Angebot höher als die Nachfrage)
- Zusammenfassende Marktfähigkeit: mittel

3. BEWERTUNG

3.1 Verfahrenswahl

Definition des Verkehrswerts (§ 194 BauGB)

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

Wertermittlungsverfahren

Vereinfacht ausgedrückt soll bestimmt werden, was ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer für das entsprechende Objekt zum Zeitpunkt der Bewertung durchschnittlich, d.h. am wahrscheinlichsten zu zahlen bereit wäre.

Dabei ist davon auszugehen, dass keine Kaufinteressenten in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der jeweiligen Immobilie haben. Einflüsse auf die Kaufpreisbildung, die aus ungewöhnlichen Verkaufssachverhalten (z.B. Notverkauf, besondere Beziehungen zwischen Verkäufer und Käufer resultierend aus Verwandtschaftsverhältnissen oder auch aus wirtschaftlichen Verflechtungen heraus) oder persönlichen Verhältnissen (z.B. Liebhaberobjekt) entstehen, dürfen bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt werden.

Die ImmoWertV nennt drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes: das **Vergleichswertverfahren** (falls eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen von Objekten, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar sind, vorhanden ist), das **Ertragswertverfahren** (hier stehen wirtschaftliche und Renditegesichtspunkte i.S. der Vermietung im Vordergrund) und das **Sachwertverfahren** (hier sind Substanz-, Ersatzbeschaffungs- und individuelle Nutzungsaspekte dominierend). Der Verkehrswert lässt sich dabei nicht exakt errechnen, sondern nur in Anlehnung an das Ergebnis des einen oder/und anderen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ermitteln.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Das Verfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts

- unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten (vorherrschende Kaufpreisbildungsmechanismen)
- und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.

Entsprechend den vorangegangenen Erläuterungen muss das Vergleichswertverfahren ausgeschlossen werden (mit Ausnahme der Bodenwertermittlung), da keine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen hinreichend vergleichbarer Objekte zur Verfügung steht.

Nach einschlägiger Wertermittlungsliteratur¹ lehnt sich die Preisbemessung nach der Ertragsfähigkeit des Grundstücks bei folgenden Objekttypen an (Ertragswertverfahren):

- Mietwohnhäuser
- gewerblich-industriell genutzte Grundstücke
- gemischt genutzte Grundstücke
- öffentlich genutzte Grundstücke
- Sonderimmobilien (z.B. Dienstleistung- und Freizeitimmobilien)

Die Preisbemessung lehnt sich nach „verkörperten Herstellungskosten“ insbesondere bei folgenden Objekttypen an (Sachwertverfahren):

- Ein- und Zweifamilienhäuser

Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Wohnhaus in der Art eines Einfamilienhauses in Verbindung mit einem Nebentrakt (Praxis) handelt, dieses insbesondere der zuletzt genannten Gruppe sehr nahe kommt und beim **Sachwertverfahren** auch die erforderlichen Daten am ehesten zur Verfügung stehen, wird dieses Verfahren der Bewertung zugrunde gelegt.

¹ vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis-Verlag, 10. Auflage, 2022, S. 914

3.2 Sachwertverfahren

3.2.1 Allgemeine Vorgehensweise bei diesem Verfahren

Nach § 35 - 39 der ImmoWertV werden zunächst die durchschnittlichen Herstellungskosten als Multiplikation modellhafter Kostenkennwerte (NHK = Normalherstellungskosten nach Anl. 4 ImmoWertV) mit einer Flächen- oder Raumbezugseinheit (i.d.R. nach DIN 277 die BGF a und b) ermittelt. Die NHK werden auf Basis des Bautyps, der Bauweise und des Ausstattungsstandards (Standardstufe) angesetzt und beziehen sich auf das Jahr 2010. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der hierfür aktuelle Preisindex für die Bauwirtschaft des statistischen Bundesamts zu verwenden. Da es sich um bundesdurchschnittliche Kennwerte handelt, sind diese noch mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren. Man erhält den modelltheoretischen Herstellungswert, in dem auch die Mehrwertsteuer und die Baunebenkosten (z.B. Kosten für Planung) enthalten sind.

Da jedes Gebäude nur eine begrenzte Lebensdauer hat, ist weiterhin der Alterswertminderungsfaktor als Verhältnis der Restnutzungsdauer (i.d.R. übliche, wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter des Gebäudes) zur Gesamtnutzungsdauer zu bestimmen. Es ergibt sich der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen.

Weiterhin ist noch der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (z.B. Befestigungen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Balkone, Dachgauben) gesondert und i.d.R. nach Erfahrungswerten zu ermitteln, soweit diese wertbeeinflussend sind und über das übliche Maß hinausgehen.

Der Summenwert des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und des Bodenwerts wird als vorläufiger Sachwert bezeichnet und muss nun an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels sogenannter Sachwertfaktoren oder, so diese nicht vorhanden sind, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge angepasst werden. Es ergibt sich der vorläufige, marktangepasste Sachwert.

Abschließend sind dann noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, so vorhanden, zu berücksichtigen (z.B. wirtschaftliche Überalterung).

3.2.2 Ermittlung des Bodenwerts

Der Ausgangswert

Der Bodenwert wird i.d.R. auf Basis des Bodenrichtwerts ermittelt, so das Grundstück in einer Richtwertzone liegt. Bodenrichtwerte, also durchschnittliche Lagewerte unbebauter Grundstücke, werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte im Zuge der Auswertung der Kaufpreissammlungen in regelmäßigen Abständen publiziert. Die Richtwerte sind aber noch an die besonderen Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks und an geänderte Wertverhältnisse anzupassen. Der Richtwert für die Zone, in der das Bewertungsobjekt liegt, wurde für den Stichtag 01.01.2022 für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland mit 450 €/m² bei einer WGFZ von 0,50 und einer Grundstücksfläche von 600 m² festgestellt.

Bodenwertermittlung

Zunächst ist anzumerken, dass sich seit dem Zeitpunkt der Festsetzung des Richtwerts bis etwa Mitte des letzten Jahres das Bodenwertniveau weiter erhöht hat und seither stagniert bzw. z.T. rückläufig verläuft. Exakte Auswertungen seitens der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses liegen noch nicht vor. Es wird deshalb zunächst keine weitere Anpassung vorgenommen. Weiterhin ist aber das Maß der baulichen Nutzung auf dem Bewertungsgrundstück mit einer WGFZ von 0,30 niedriger, als die, den Richtwert definierende WGFZ von 0,50. Nach den vom örtlichen Gutachterausschuss publizierten Umrechnungskoeffizienten ermittelt sich daraus ein Abschlag¹ von rd. 9 %. Auch ist die Größe des Grundstücks deutlich größer, was ebenfalls mit einem Abschlag berücksichtigt werden muss², hier mit rd. 8 %. Schließlich handelt es sich aber um eine deutlich bessere, auch topographisch erhöhte Lage innerhalb des Stadtgebiets mit einer günstigen zweiseitigen Erschließung. Diesbezüglich wird ein Zuschlag von rd. 20 % geschätzt. Der Bodenwert ermittelt sich zusammenfassend wie folgt:

	Ausgangswert	450 €/m ²
Änderung der Wertverhältnisse	0%	0 €/m ²
Maß der baulichen Nutzung	-9%	-41 €/m ²
Größe des Grundstücks	-8%	-36 €/m ²
sonstige qualitative Unterschiede	20%	90 €/m ²
	objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	463 €/m ²
	Grundstücksgröße	1.232 m ²
Bodenwert	1.232 m ² x 463 €/m ² =	570.416 €

¹ Umrechnungskoeffizient bei WGFZ 0,30: 0,75 und bei WGFZ von 0,50 : 0,82 | 0,75 : 0,82 = 0,91; Abschlag also rd. 9 %.

² Umrechnungskoeffizient bei rd. 1.200 m²: 0,93 und bei 600 m²: 1,01 | 0,93 : 1,01 = 0,92; Abschlag also rd. 8 %.

3.2.3 Der Sachwert

Analog der beschriebenen, allgemeinen Vorgehensweise kann der Sachwert hier wie folgt ermittelt werden:

Nutzung	Bau- typ	Stand- ard- stufe	modellhafter Kosten- kennwert NHK 2010	Kor- rek- turen	Baupreisindex I/2023 (2010 = 100)	Regio- nal- faktor	BGF	modell- hafter Herstel- lungswert		
Wohntrakt	1.13	2 - 3	800 €/m ²	x 1,00	x 1,766	x 1,00	465 m ²	= 656.952 €		
Praxistrakt	1.03	3	900 €/m ²	x 1,10	x 1,766	x 1,00	115 m ²	= 201.059 €		
Garage	1.41	4	500 €/m ²	x 1,00	x 1,766	x 1,00	30 m ²	= 26.490 €		
								884.501 €		
Gesamtnutzungsdauer			80 J.							
Restnutzungsdauer			20 J.							
ergibt fiktives Alter			60 J.							
Alterswertminderungsfaktor					20 J. zu 80 J.	0,25				
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen					884.501 €	x 0,25	=	221.125 €		
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen + sonstigen Anlagen					5% von 221.125 €	=	11.056 €			
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen + sonstigen Anlagen							232.181 €			
zzgl. Bodenwert					(= 71% des vorläufigen Sachwerts)	570.416 €				
vorläufiger Sachwert					802.597 €					
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (Marktanpassung)					0% von 802.597 €	=	0 €			
vorläufiger, marktangepasster Sachwert					802.597 €					
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					Reparaturstau	5% von 232.181 €	=	-11.609 €		
					Außenanlagen	5% von 221.125 €	=	11.056 €		
Sachwert					802.044 €					

3.2.4 Weitere Erläuterungen und Begründungen zu den Einzelansätzen

Kostenkennwert

Dieser bestimmt sich nach den in der Anl. 4 ImmoWertV aufgeführten Bautypen und Standardstufen. Hinsichtlich des Standards werden 5 Stufen beschrieben.

Das Wohnhaus kann hier im Wesentlichen zwischen der Standardstufe 2 (einfach) und 3 (mittel) eingeordnet und die Praxis der Stufe 3 zugeordnet werden (vgl. auch Beschreibung der „bautechnischen Merkmale“ im Kap. 2.3 des Gutachtens). Als Bautyp kann dann für das Wohnhaus der Typ¹ 1.13 mit einem Ausgangswert von rd. 800 €/m² und bei der Praxis zunächst der Typ² 1.03 mit einem Ausgangswert von rd. 9000 €/m² herangezogen werden³. Für die südöstliche Garage kann der Bautyp 14.1 mit der Standardstufe 4 (Garage in Massivbauweise) mit rd. 500 €/m² BGF in Ansatz gebracht werden.

Weitere Korrekturen

Hier ist noch zu berücksichtigen, dass der Praxistrakt nur z.T. unterkellert ist, sich insbesondere im Bereich der nordöstlichen Grundstücksgrenze aber als „nicht unterkellertes Einfamilienhaus“ darstellt und somit zum höherwertigeren Bautyp 1.23 tendiert. Es wird deshalb ein weiterer Korrekturzuschlag von rd. 10 % in Ansatz gebracht.

Baupreisindex

Es wird der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex (umgerechnet auf 2010 = 100), der zum Wertermittlungstichtag bekannt ist, für den Bautyp „Wohngebäude“ herangezogen.

Regionalfaktor

Der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte gibt hier einen Regionalfaktor von 1,0 an.

Gesamtnutzungsdauer | Restnutzungsdauer

Die übliche, wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer beträgt nach Anl. 1 ImmoWertV bei Wohnhäusern 80 Jahre. Aufgrund der unterschiedlichen Baujahre der Bautrakte kann die Restnutzungsdauer gewichtet bezogen auf die BGF wie folgt ermittelt werden:

a Bautrakt	b BGF	c ent- spricht	d fiktiv es	e GND	f gewich- tete	g Wert- ermitte- (c x e)	h rech- nungs- jahr	i gewich- tete RND c x h
Wohntrakt	465 m ²	80%	1958	80 J.	64 J.	2023	15 J.	12 J.
Praxistrakt	115 m ²	20%	1982	80 J.	16 J.	2023	39 J.	8 J.
gewichtete Jahre						80 J.	20 J.	

¹ Einfamilienhaus, unterkellert, EG, OG, flach geneigtes Dach.

² Dieser Bautrakt lehnt sich hinsichtlich seiner Beschreibung als untergeordneter Bauteil zum Hauptgebäude dem Typ Einfamilienhaus, unterkellert, EG, flach geneigtes Dach an.

³ Auf einen Einzelnachweis wird verzichtet, da die Beschreibung der Zustandsmerkmale in der Anl. 4 der ImmoWertV einen nicht unerheblichen Interpretationsspielraum eröffnet. Der Kostenkennwert wird deshalb „in Anlehnung“ an die Anl. 4 der ImmoWertV geschätzt.

Der untergeordnete Bautrakt der Garage kann dieser Restnutzungsdauer subsumiert werden.

Alterswertminderung

Vgl. Erläuterungen zu Kap. 3.2.1 des Gutachtens.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Um hier eine Kompatibilität mit dem vom örtlichen Gutachterauschuss für Grundstückswerte ermittelten Sachwertfaktor (vgl. unten angegebene Erläuterungen zur Marktanpassung) zu erreichen, muss zunächst ein Ansatz von 5 % in die Bewertung eingestellt werden.

Marktanpassung

Der bis hierher ermittelte modelltheoretische Rechenwert des vorläufigen Sachwerts muss nun an die Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt angepasst werden. Der örtliche Gutachterauschuss ermittelt diesbezüglich Marktanpassungsfaktoren (so genannter Sachwertfaktoren). Nach dem Marktbericht 2022 ergibt sich dabei in Abhängigkeit von der Höhe des Bodenwertniveaus, des vorläufigen Sachwerts und der Restnutzungsdauer weder ein Zu- noch ein Abschlag. Hierzu sei noch angemerkt, dass der Markt zwar z.T. rückläufig verläuft, dies aber insbesondere bereits bei der Ermittlung des Bodenwerts, der über 70 % des vorläufigen Sachwerts ausmacht, thematisiert und berücksichtigt worden ist.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier sind nun zunächst noch die beschriebenen Abweichungen vom baultersadäquaten Erhaltenszustand, der bereits in der Alterswertminderung mit einem Abschlag von rd. 75 % berücksichtigt worden ist, zusätzlich wertmindernd in Ansatz zu bringen. Diese, über die Alterswertminderung hinausgehende Wertminderung kann aber auch nur insoweit berücksichtigt werden, um wiederum auf das Niveau eines dem bereits fortgeschrittenen Alter des Objekts adäquaten Erhaltenszustands zu zukommen. Aufgrund des geringen Anteils zum Hauptgebäude wird dieser Abschlag pauschaliert nach Erfahrungswerten in Ansatz gebracht.

Schließlich erscheint auch aufgrund der überdurchschnittlichen Außenanlagen (z.B. massive Einfriedungen; attraktive Eingrünungen) der oben angeführte Ansatz zu gering zu sein. Es wird deshalb nochmal ein Zuschlag in gleicher Höhe werterhöhend in Ansatz gebracht.

4. ERGEBNIS

Ableitung des Verkehrswerts

Allgemein kann festgestellt werden, dass das Vergleichswertverfahren den Wert von Immobilien und die Lage auf dem Grundstücksmarkt am direktesten widerspiegelt. Es gibt allerdings keine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen bebauter Grundstücke, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar wären. Das Vergleichswertverfahren musste deshalb, mit Ausnahme der Bodenwertermittlung, ausscheiden.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden aber Einfamilienhäuser i.V. mit untergeordneten Bauträkten i.d.R. nach „Substanzwert-“, also Sachwertgesichtspunkten, und dem Aspekt der Eigennutzung gehandelt. Der Erwerb solcher Objekte zur reinen Renditeerzielung spielt nur eine untergeordnete Rolle.

Da auch die zur Ableitung des Verkehrswerts notwendigen Daten beim hier herangezogenen Sachwertverfahren in ausreichendem Maße zur Verfügung standen, weiterhin über die Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt und auch sonstige Besonderheiten berücksichtigt wurden und schließlich auch der Bodenwertanteil mehr als 70 % des Gesamtwerts ausmacht, wobei der Bodenwert bereits über das Vergleichswertverfahren, das, wie oben beschrieben, die Lage auf dem Grundstücksmarkt am direktesten widerspiegelt, ermittelt worden ist, kann der Verkehrswert zunächst aus dem Ergebnis des vorangegangenen Sachwertverfahrens übernommen werden.

Der Verkehrswert

Nach sachverständiger Würdigung aller dem Verfasser dieses Gutachtens bekannten tatsächlichen, rechtlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte, der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und den in der Wertermittlung zugrunde gelegten Annahmen und Unterstellungen wird für das auf S. 3 beschriebene Objekt zum angegebenen Wertermittlungsstichtag folgender Verkehrswert, aber ohne Berücksichtigung von Eintragungen in der Abt. II des Grundbuchs, geschätzt:

800.000 €

(achtundhunderttausend Euro)

Aufgrund der nur vom öffentlichen Raum aus durchführbaren Besichtigung des Bewertungsobjekts, also insbesondere einer nicht durchführbaren Innenbesichtigung, wird noch ein Risikoabschlag in Höhe von rd. 80.000 € in Abzug gebracht. Daraus ergibt sich ein Verkehrswert in Höhe von

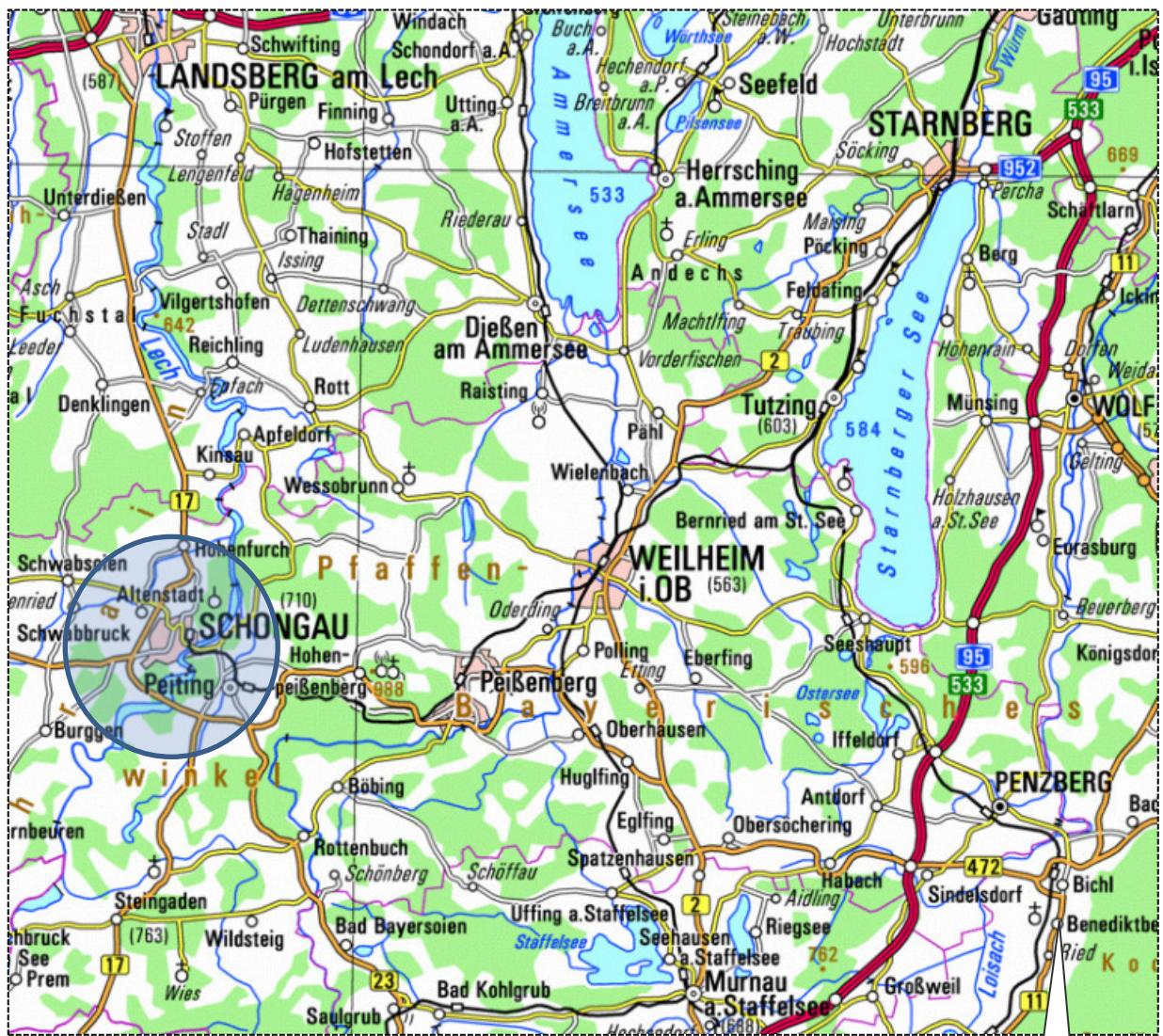
720.000 €

(siebenhundertzwanzigtausend Euro)

Landsberg, 20.06.2023¹

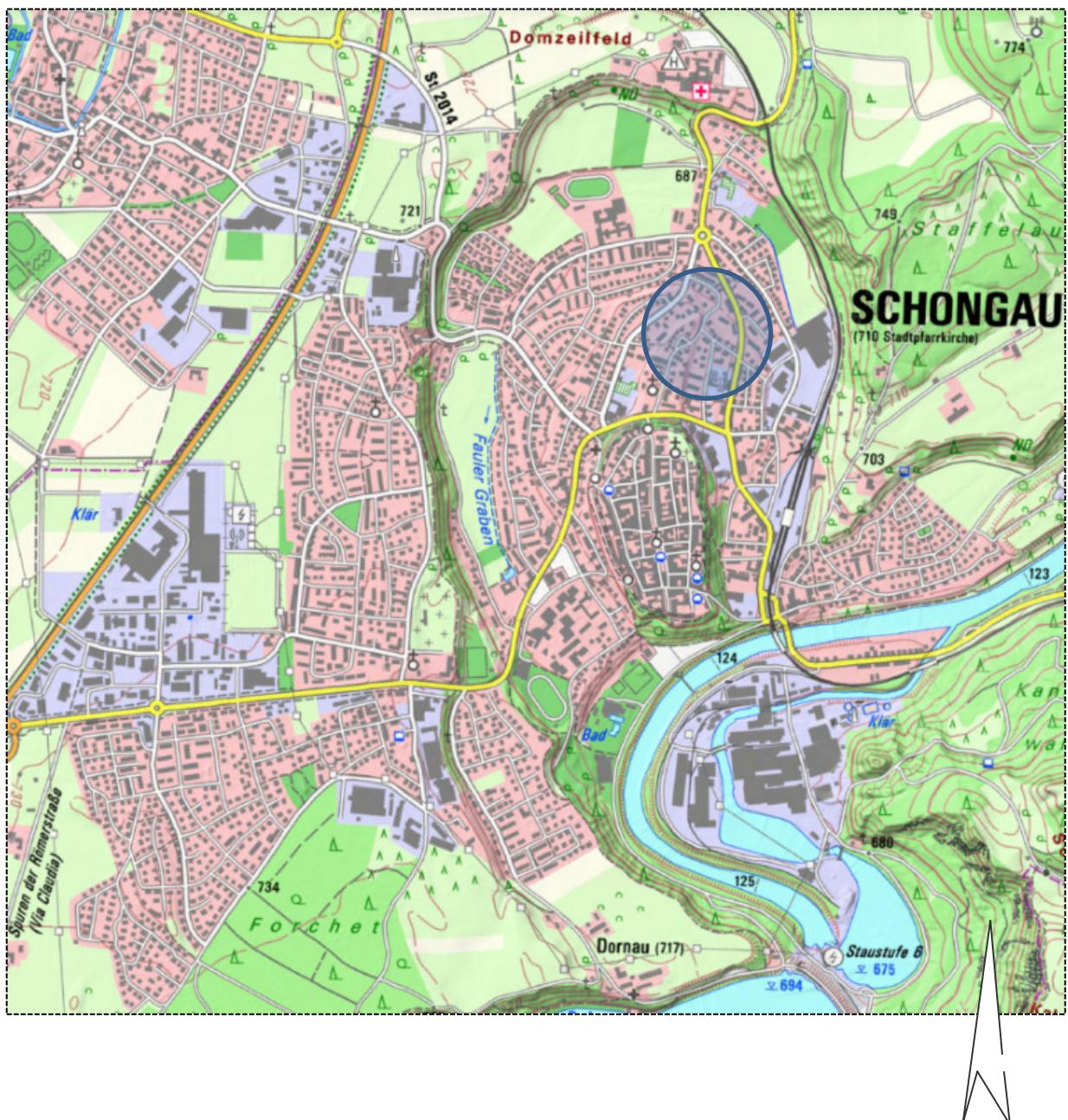
¹ Das Gutachten des Verfassers (von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken) ist nur vom Auftraggeber und für den vom Auftraggeber angegebenen Zweck zu verwenden.

Überregionaler Übersichtsplan¹



¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2206-010536

Lokaler Übersichtsplan¹



¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2206-010536

Auszug aus dem amtlichen Katasterkartenwerk mit Darstellung des zu bewertenden Grundstücks¹

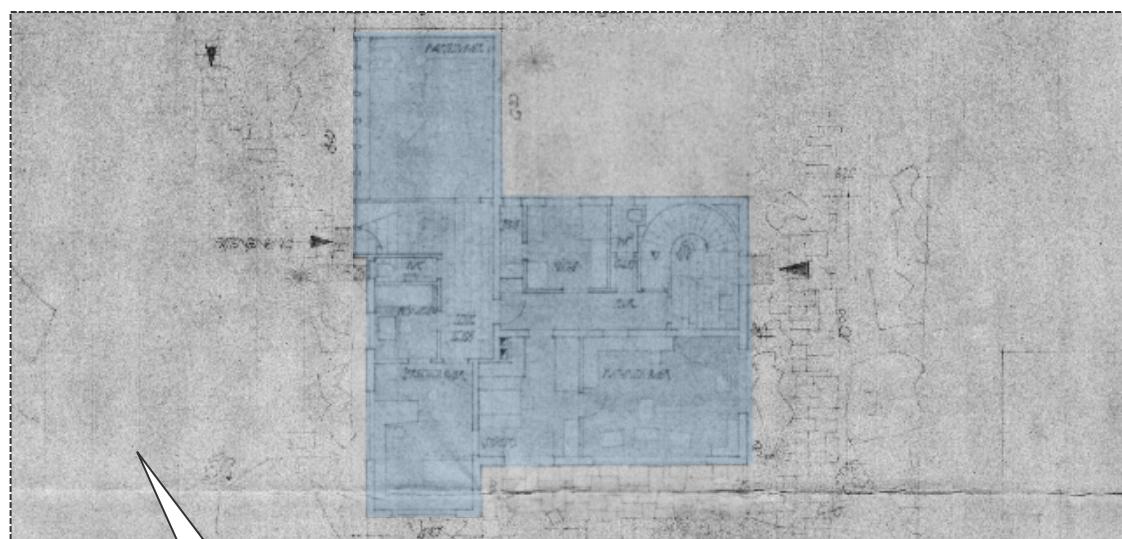


Grundrisse aus 1956¹

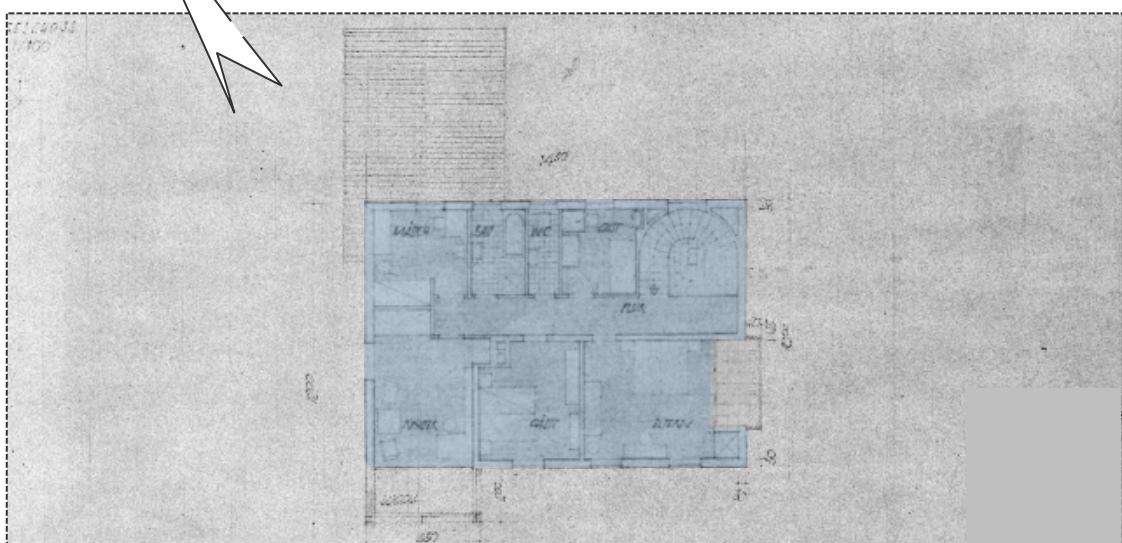
Grundriss KG



Grundriss EG



Grundriss OG



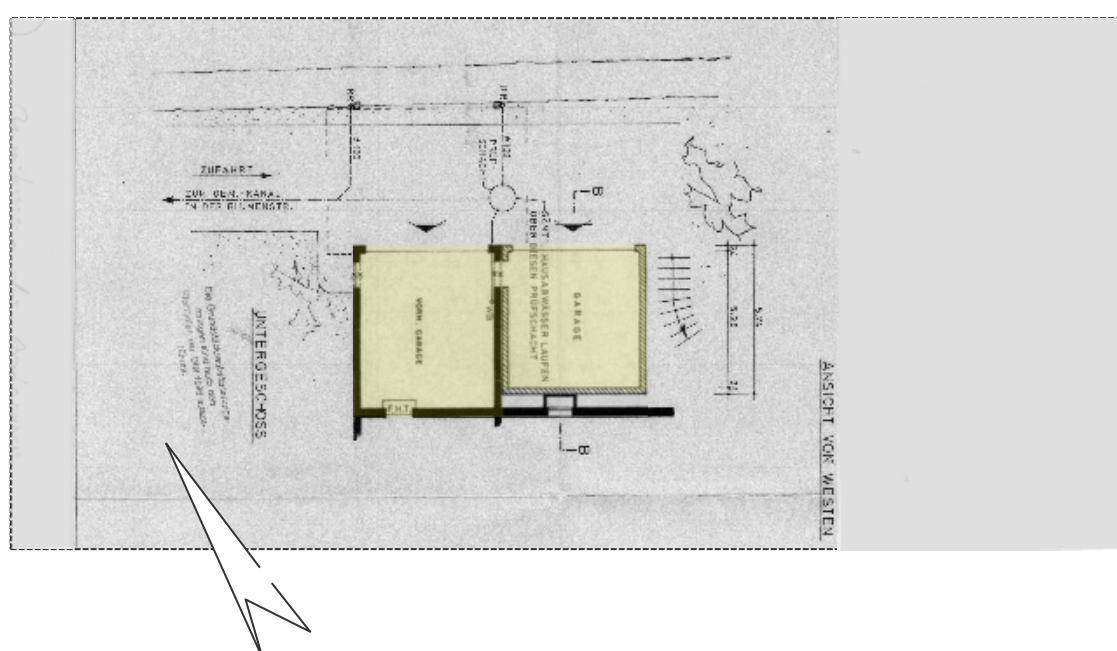
¹ Quelle: Stadtbauamt Schongau (farbliche Markierungen seitens des Verfassers des Gutachtens)

Grundrisse aus 1981¹

Grundriss EG



Grundriss KG



¹ Quelle: Stadtbauamt Schongau (farbliche Markierungen seitens des Verfassers des Gutachtens)

Flächenzusammenstellungen¹

Bauteil	Geschoss	Länge ca.	Breite ca.	BGF lt. Plan	Anteil geschätzt	WF/NUF	Anteil geschätzt	wertrelev. GF
Wohnhaus	KG	14,30 m	10,00 m	143,00 m ²	0%	0,00 m ²	0%	0,00 m ²
		2,80 m	4,30 m	12,04 m ²	0%	0,00 m ²	0%	0,00 m ²
	EG	14,30 m	10,00 m	143,00 m ²	77,5%	110,83 m ²	100%	143,00 m ²
		2,80 m	4,30 m	12,04 m ²	77,5%	9,33 m ²	100%	12,04 m ²
	OG	14,30 m	10,00 m	143,00 m ²	75%	107,25 m ²	100%	143,00 m ²
		2,80 m	4,30 m	12,04 m ²	75%	9,03 m ²	100%	12,04 m ²
	Summe			465,12 m ²		236,44 m ²		310,08 m ²
	gerundet			465 m ²		235 m ²		310 m ²
Praxisanbau	KG	5,40 m	5,50 m	29,70 m ²	0%	0,00 m ²	0%	0,00 m ²
		0,50 m	3,00 m	1,50 m ²	0%	0,00 m ²	0%	0,00 m ²
	EG	11,55 m	7,90 m	91,25 m ²	80%	73,00 m ²	100%	91,25 m ²
		-4,80 m	1,10 m	-5,28 m ²	80%	-4,22 m ²	100%	-5,28 m ²
		-1,00 m	1,25 m	-1,25 m ²	80%	-1,00 m ²	100%	-1,25 m ²
		0,50 m	3,00 m	1,50 m ²	80%	1,20 m ²	100%	1,50 m ²
	Summe			117,42 m ²		68,98 m ²		86,22 m ²
	gerundet			115 m ²		70 m ²		85 m ²
Garage	KG	5,74 m	5,62 m	32,26 m ²	0%	0,00 m ²	0%	0,00 m ²
	gerundet			30 m ²		0 m ²		0 m ²

¹ Vgl. hierzu auch die Erläuterungen zu den Vorbemerkungen (Kapitel 1. dieses Gutachtens) und zu den Flächengrundlagen (Kapitel 2.5 dieses Gutachtens). Da keine Wohnflächenzusammenstellungen mehr generiert werden konnten und die Baupläne nur unzureichend vermasst sind, können die WF und NUF nur überschlägig auf Basis üblicher Konstruktions- und Treppenflächenanteile ermittelt werden. Dies ist aber unmaßgeblich, da der Verkehrswert vom Sachwert abgeleitet wird. Renditegesichtspunkte, die sich im Ertragswert widerspiegeln, spielen beim individuellen Wohnungsbau keine oder nur eine untergeordnete Rolle.

Blick von Südwesten auf das Bewertungsobjekt



Südwestseitige Zugangssituation zum Wohnhaus¹



Blick von Westen auf das Bewertungsobjekt



Blick von Nordwesten auf das Bewertungsobjekt



Nordwestseitiger Blick auf den Praxistrakt



Blick von Norden auf das Bewertungsobjekt



¹ Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht; Innenraumfotos konnten deshalb hier nicht mitaufgenommen werden.