

Martin Hofmann

Dipl. Wirtschaftsingenieur (FH)
Dipl. Betriebswirt (FH)



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

90530 Wendelstein
Ostring 7

Tel. 09129-90280
FAX 09129-5866
Email: sv_hofmann@t-online.de
Gutachten 202308
22. September 2023

GUTACHTEN

im Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichts Ansbach 2 K 49/22

über den

Sachwert

Verkehrswert

Bewertungsobjekt

Zweifamilienwohnhaus und Doppelgarage

An der Rothach 3, 91614 Mönchsroth

Flst. 967/6 der Gemarkung Mönchsroth



Südostansicht

Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 9. August 2023

165.000 €

Zuständige Aufsichtsbehörde ist die Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken.

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINES	Seite 4
1.1	Bewertungsobjekt	
1.2	Auftraggeber	
1.3	Gläubigerin	
1.4	Schuldner	
1.5	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	
1.6	Ortsbesichtigung	
1.7	Arbeitsunterlagen/Erhebungen/allgemeine Grundlagen	
1.8	Hinweis zur ImmoWertV 2021	
1.9	Grundbuchdaten	
1.10	Miet-/Nutzungsverhältnisse	
2.	GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	Seite 6
2.1	Baurechtliche Eigenschaften	
2.2	Makrolage	
2.3	Ortsbeschreibung und Infrastruktur	
2.4	Demographische Entwicklung	
2.5	Mikrolage	
2.6	Erschließung	
2.7	Grenzverhältnisse	
2.8	Baugrund/Grundwasser	
2.9	Lärm- und Geruchsimmissionen	
2.10	Belichtung	
2.11	Baumschutzverordnung	
2.12	Altlasten	
2.13	Radonbelastung	
3.	GEBÄUDEBESCHREIBUNG	Seite 9
3.1	Gebäudeart	
3.2	Konstruktionsart	
3.3	Baubeschreibung	
3.4	Außenanlagen	
3.5	Terrasse	
3.6	Unterbringung ruhender Verkehr	
4.	BEWERTUNG	Seite 12
4.1	Gesamteindruck und immobilienwirtschaftliche Qualifizierung	
4.2	Hinweis auf die Energieeinsparverordnung	
4.3	Auswahl des Bewertungsverfahrens	
4.4	Brandversicherungswert	
4.5	Technische Berechnungen	
4.6	Normalherstellungskosten (NHK 2010)	
4.7	Besondere Bauteile und Einbauten	
4.8	Außenanlagen	
4.9	Baujahr - Gesamtnutzungsdauer - Restnutzungsdauer	
4.10	Lineare Alterswertminderung	
4.11	Indizierung	
4.12	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	
5.	BODENWERT	Seite 18
5.1	Bodenrichtwert nach § 196 BauGB des Gutachterausschusses beim Landkreis Ansbach	
5.2	Marktentwicklung	
5.3	Anpassung des Bodenrichtwerts	
5.4	Bodenwert/m ²	
5.5	Bodenwert	

6.	SACHWERT	Seite 19
6.1	Herstellungskosten nach NHK 2010 inkl. Baunebenkosten	
6.2	Sachwert gesamt	
6.3	Sachwertfaktor	
6.4	Vorläufiger marktangepasster Sachwert	
6.5	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)	
6.6	Marktangepasster Sachwert	
6.7	Ableitung des Verkehrswertes	
7.	WERTMINDERUNG AUFGRUND DES WOHNRECHTS	Seite 21
7.1	Persönliche Daten der Berechtigten	
7.2	Ermittlung der nachhaltig erzielbaren Miete	
7.3	Rohertrag (RoE)	
7.4	Bewirtschaftungskosten	
7.5	Liegenschaftszinssatz (LSZ)	
7.6	Wertminderung	
8.	VERKEHRSWERT	Seite 24
8.1	Verkehrswertdefinition	
8.2	Auswahl des Bewertungsverfahrens bei der vorliegenden Bewertung	
8.3	Marktanpassung	
8.4	Verkehrswert	
8.5	Hinweise	
9.	ANLAGEN	Seite 26
9.1	Literaturverzeichnis, Rechts- und Verwaltungsvorschriften	
9.2	Abkürzungsverzeichnis	
9.3	Technische Berechnungen	
9.4	Großraumkarte mit Standorteinzeichnung	
9.5	Ortsplanausschnitt mit Lageeinzeichnung	
9.6	Auszug aus dem Katasterkartenwerk	
9.7	Baupläne mit Einzeichnung der baulichen Änderungen	
9.8	Fotoserie	

1. ALLGEMEINES

- 1.1 Bewertungsbjekt Zweifamilienwohnhaus mit rd. 225 m² Wohn- und 60 m² Nutzfläche und einer Doppelgarage
An der Rothach 3, 91614 Mönchsroth
- 1.2 Auftraggeber Amtsgericht Ansbach
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
Promenade 8, 91522 Ansbach
Telefon 0981/58-465, 445
Geschäftszeichen: 2 K 49/22
Auftrag vom 31.05.2023
- 1.3 Gläubigerin N. N.
- 1.4 Schuldner N. N.
Auftragsgemäß werden die Gläubiger- und Schuldnerdaten im Gutachten nicht dargestellt.
- 1.5 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 9. August 2023
- 1.6 Ortsbesichtigung Am 09.08.2023 von 10.00 Uhr bis 11.00 Uhr durch den unterzeichnenden Sachverständigen und seinen Mitarbeiter Herrn Diplom-SV Reinhard Hofmann.
Der unbekannt verzogene Eigentümer konnte nicht informiert werden, der kontaktierte Sohn des Eigentümers konnte mangels Schlüssel keine Innenbesichtigung ermöglichen.
- 1.7 Arbeitsunterlagen/Erhebungen/allgemeine Grundlagen
Objektbezogene Arbeitsunterlagen
Auszug aus dem Katasterkartenwerk M 1:1000
Grundbuchauszug
Auszug aus dem Flächennutzungsplan
Baupläne M 1:100
herbeigezogene Unterlagen des SV Andreas Ott

Erhebungen/Recherchen
Erschließungsauskunft vom 06.03.2023 der VG Wilburgstetten
Bebauungsauskunft vom 13.03.2023 der VG Wilburgstetten
Bodenrichtwert zum 01.01.2022 des Gutachterausschusses beim Landkreis Ansbach
Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse der Landkreise Nürnberger Land und Heidenheim

Allgemeine Grundlagen
Bewertungstheorien nach den gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen Literatur gem. Anlage 9.1

1.8 Hinweis zur ImmoWertV 2021

Am 1. Januar 2022 ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) in Kraft getreten. Mit der neuen Verordnung soll stärker als bislang sichergestellt werden, dass insbesondere die Ermittlung der Bodenrichtwerte und der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bundesweit nach einheitlichen Grundsätzen erfolgt.

Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden, ist entsprechend § 53 (Überleitungsregelungen) unabhängig vom Wertermittlungsstichtag diese Verordnung anzuwenden.

Dieser Grundsatz wird jedoch durch § 10 Abs. 2 wie folgt relativiert:

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Dieser Fall ist hier gegeben, so dass das vorliegende Gutachten modellkonform zu den herangezogenen wertermittlungsrelevanten Daten und somit auf Grundlage der ImmoWertV 2010 erstellt wird.

- 1.9 Grundbuchdaten Ausdruck vom 28.02.2023
- Amtsgericht Ansbach
Grundbuch von Mönchsroth
Blatt 1530
- Bestandsverzeichnis
- | | | | |
|-----------------------|---|---|--------|
| lfd. Nr. 1 | Flst. 967/6 | An der Rothach 3
Gebäude- und Freifläche | 443 m² |
| Abt. I | Eigentümer | | |
| lfd. Nr. 2 | N. N. | | |
| Abt. II | | | |
| lfd. Nr. 1 | Starkstromkabelrecht für N-ERGIE Aktiengesellschaft, Nürnberg; gemäß Flurbereinigungsplan Mönchsroth (Dienstbarkeitenverzeichnis: Anlage 35 lfd. Nr. 36) eingetragen am 18.08.1987; von Blatt 900 übertragen am 25.06.2007. | | |
| lfd. Nr. 2 | Wohnungs- und Mitbenützungsrecht für N. N., geb. am 30.06.1939; löschar mit Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 04.02.2011 URNr. 178/2011 Notarin Schrader, Dinkelsbühl eingetragen am 10.02.2011. | | |
| lfd. Nr. 3 | Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Ansbach, AZ: 2 K 49/22); eingetragen am 15.12.2022. | | |
| Anmerkung zu Abt. II: | | | |
| zu lfd. Nr. 1 | Das Recht ist nach Mitteilung der N-ERGIE vom 20.04.2023 löschungsreif. | | |
| zu lfd. Nr. 2 | Das Recht ist wertmindernd und wird unter Punkt 7 gesondert bewertet. | | |
| zu lfd. Nr. 3 | kein wertminderndes Recht | | |
| Abt. III | keine wertmindernde Eintragungen | | |
- 1.10 Miet-/Nutzungsverhältnisse augenscheinlich Leerstand

2. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

2.1 Baurechtliche Eigenschaften

Bebauungsplan	Es ist kein Bebauungsplan vorhanden, die Verwaltungsgemeinschaft Wilburgstetten hat mitgeteilt, dass das Gebiet als Mischgebiet anzusehen ist. Die GRZ liegt bei 0,6, die GFZ bei 1,2, jeweils nach Baunutzungsverordnung. Eine Bebauung nach § 34 BauGB kann erfolgen.
Flächennutzungsplan	Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als M = gemischte Baufläche dargestellt.
Bebauungsmöglichkeiten	Die derzeitige Überbauung ist orts- und lageüblich und visuell gesehen voll ausgenutzt.
Entwicklungsstufe	geordnetes, baureifes Land
Entwicklungsprognose	gleichbleibend
Denkmals- und Ensembleschutz	besteht nicht

2.2	Makrolage	Bundesland Bayern	Reg.-Bezirk Mittelfranken	Landkreis Ansbach	Gemeinde Mönchsroth
		Verwaltungsgemeinschaft Wilburgstetten			
		Entfernung zur Ortsmitte (Kirche)		ca. 600 m	

2.3 Ortsbeschreibung und Infrastruktur

Mönchsroth hatte Ende 2022 1.680 Einwohner. Die Gemeinde liegt an der Landesgrenze von Bayern zu Baden-Württemberg. Durch den Ort fließt die Rothach, ein Zufluss der Wörnitz.

Verkehrsmäßig ist Mönchsroth durch die Staatsstraße 2385 nach Wilburgstetten angeschlossen. Von dort verläuft die Bundesstraße 25 Richtung Dinkelsbühl (7 km) und Fremdingen (7,5 km). Über Wilburgstetten sind die BAB 6 (Ausfahrt Aurach 35 km, Schnelldorf 21 km) und die BAB 7 (Ausfahrt Dinkelsbühl-Fichtenau 20 km oder Ellwangen 23 km) zu erreichen. Der ÖPNV ist nur schwach ausgebaut, es bestehen werktäglich 3 Verbindungen nach Dinkelsbühl, Fahrzeit 7 bis 15 Minuten.

Die Gemeinde Mönchsroth besteht aus dem Hauptort, den Dörfern Diederstetten, Hasselbach, Winnetten und den Einöden Fallmeisterei und Hammerschmiede.

Am Ort befindet sich eine Kindertagesstätte sowie eine Grundschule. Eine Allgemeinarzt- und eine Zahnarztpraxis sind niedergelassen. Diverse Vereine sowie das Limesfreibad sind vor Ort.

Infrastrukturell bietet das 7 km entfernte Dinkelsbühl Fachärzte, weiterführende Schulen und Arbeitsplätze in Industrie, Handwerk, Handel und bei Dienstleistern.

2.4 Demographische Entwicklung

Nach einer Modellrechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung von August 2021 ist für die Gemeinde Mönchsroth von 2019 bis 2033 mit einem rückläufigen Bevölkerungsstand (-3,9%) zu rechnen. Für die einzelnen Altersgruppen werden folgende Veränderungen prognostiziert:

- unter 18-jährige	-0,2%
- 18- bis unter 40-jährige	-14,8%
- 40- bis unter 65-jährige	-13,2%
- 65-jährige und ältere	25,6%

2.5	Mikrolage	
	Lagekategorie und -wertung	einfache Wohnlage
	Art der umgebenden Bebauung	In der näheren Umgebung befindet sich überwiegend wohnbauliche Nutzung.
	Grundstücksform	Das Bewertungsgrundstück ist fast rechteckig geschnitten, die mittleren Maße liegen bei ca. 24 m x 18 m.
	Topographische Lage	Das Grundstück liegt höhengleich zur Straße und den Nachbargrundstücken.
2.6	Erschließung	
	Straßenbild	Bei der Straße "An der Rothach" handelt es sich im Bereich des Bewertungsobjektes um eine Anliegerstraße mit mäßigem Verkehr, die Ausbaubreite beträgt knapp 3 m. Die Erschließung ist als "schwach" zu bezeichnen. Die Straße ist bituminiert, Gehsteige und Parkstreifen sind nicht ausgebaut. Die Straßenfront beträgt ca. 25 m lfdm.
	Ver- und Entsorgungsanschlüsse	Das Grundstück ist an das Strom- und Wassernetz angeschlossen, ob Telekommunikationsleitungen und Gasversorgung vorhanden sind, konnte nicht festgestellt werden. Die Entsorgung des Grundstücks erfolgt über den gemeindlichen Mischwasserkanal.
	Wiederkehrende Kanaluntersuchung	Die von der Gemeinde Mönchsroth geforderte wiederkehrende Untersuchung des Kanalhausanschlusses konnte nicht belegt werden. Hierfür wird eine Rückstellung von 500 € angesetzt.
	Erschließungskosten	BauGB abgerechnet und bezahlt KAG abgerechnet und bezahlt bis auf Verbesserungsbeiträge in Höhe von insgesamt rd. 3.950 € Der SV geht davon aus, dass diese öffentliche Forderung im Zwangsversteigerungsverfahren vorrangig geltend gemacht werden kann. Deshalb wird diese Summe bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) nicht berücksichtigt.
2.7	Grenzverhältnisse	Einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes, einseitige grenznahe Bebauung des Hauptgebäudes zur Straße hin, einseitige Grenzbebauung der Garagen. Nach dem amtlichen Lageplan, der Situation in der Natur und dem Grundbuchstand liegen keine Hinweise auf ungeklärte Grenzverhältnisse vor.
2.8	Baugrund/Grundwasser	Von außen keine Hinweise auf verminderte Standfestigkeit. Ob Grundwassereintritt oder Oberflächenwasserandrang besteht oder ob es Probleme beim Kanalrückstau gibt, konnte mangels Zutritt nicht festgestellt werden.
2.9	Lärm- und Geruchsimmissionen	Beim Ortstermin waren keine Lärm- und Geruchsimmissionen festzustellen, diese sind nach Lage des Grundstücks auch nicht zu erwarten.
2.10	Belichtung	gute Belichtung und Besonnung
2.11	Baumschutzverordnung	Auf dem Grundstück befindet sich kein Baumbestand.

2.12 Altlasten

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor. Der ursprünglich beauftragte Sachverständige Andreas Ott hat eine Altlastenankunft beim Landratsamt Ansbach angefordert, diese hat ergeben, dass das Grundstück nicht im Altlastenkataster eingetragen ist.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Laufe der früheren Nutzung der Flächen oder während der Bau-/Umbauzeiten durch eine unsachgemäße Verwendung von Stoffen, punktuelle, kleinräumige Verunreinigungen des Bodens und/oder des Grundwassers vorliegen können.

Der Sachverständige weist ebenso darauf hin, dass in den Jahren bis ca. 1985 häufig dioxin- und lindanhaltige Holzschutzmittel (PCP Pentachlorphenole) und PCB-haltige Kleber (polychlorierte Biphenyle) bei der Verlegung von PVC- und Teppichböden und für Fugenabdichtungen verwendet worden sind.

Eine Untersuchung hierüber wurde nicht vorgenommen und würde auch den Rahmen eines Bewertungsgutachtens sprengen.

2.13 Radonbelastung

Das Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) hat 2017 eine Karte mit der Darstellung der Risikopotentiale veröffentlicht, die auf eingehenden geologischen Erhebungen und umfangreichen bundesweiten Messungen beruht.

Diese Darstellung bestätigt die bereits früher gewonnenen Erkenntnisse, dass der Mittelfränkische Raum aufgrund seiner geologischen Gegebenheiten nur ein geringes Radon-Risikopotential aufweist.

Es ist mittlerweile jedoch bekannt, dass auch kleinräumig deutlich unterschiedliche Radon-Konzentrationen in der Bodenluft auftreten können, so dass auch in Gebäuden in wenig auffälligen Gegenden Untersuchungen anzuraten seien. Neben dem Untergrund können auch die im Gebäude verwendeten Baustoffe, je nach deren Herkunft, zu Radon-Immissionen in die Innenraumluft beitragen.

Eine Untersuchung hierüber wurde nicht vorgenommen und würde auch den Rahmen eines Bewertungsgutachtens sprengen.

3. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

	Präambel	Das Bewertungsobjekt konnte nur von Außen besichtigt werden. Angaben zur ursprünglichen Ausstattung stammen aus den vorhandenen Plänen sowie einem Exposé von 2007.
3.1	Gebäudeart	Wohnhaus mit 2 Wohnungen Geschosse: Teil-KG + EG + OG + ausbaufähiges/teilausgebautes DG
3.2	Konstruktionsart	freistehender Massivbau teil-unterkellert (Gewölbekeller und Heizraum) Der Umfang des DG-Ausbaus war nicht feststellbar, das DG ist jedenfalls ausbaufähig. Nach den Plänen im Maklerexposé aus 2007 ist ein Büroraum ausgebaut.
3.3	Baubeschreibung	
	Fundamente	Streifenfundamente in Beton (gemäß Baugenehmigungsplan 1983) Die Anordnung des Gewölbekellers und des Heizraums ist nicht feststellbar.
	Kellerwände	nicht feststellbar
	Geschosswände	EG Außen massiv 42,5 cm; Innen 27 cm, 24 cm und 11,5 cm OG Außen 33 cm; Innen 17,5 cm, 15,5 cm, 14 cm und 8 cm (jeweils nach Planangaben)
	Geschossdecken	über KG nicht feststellbar über EG und OG gemäß Plan Massiv
	Dachkonstruktion	Holzdach ohne Aufbauten, Satteldach mit 45° Dachneigung, zimmermannsmäßiger Dachstuhl
	Dacheindeckung	Biberschwanz, Doppeldeckung, Fleckton
	Kamine	Montageschornstein Plewa, verrohrt, in Edelstahl oder Stahlblech, über Dach verputzt
	Flaschnerarbeiten	Dachrinnen und -fallrohre in Zinkblech, gestrichen Schneefanggitter in Zinkblech, unbehandelt
	Außenfassade	Lochfassade, Kratzputz, gelb Sockel, ocker, verputzt und gestrichen
	Balkon	Dachterrasse über den Garagen, Ausführung nicht feststellbar
	Treppen	KG > EG > DG einläufige Treppen, gemäß Plan, Ausführung nicht feststellbar
	Fußböden	Ausführung nicht feststellbar
	Innenwandflächen	Ausführung nicht feststellbar
	Deckenflächen	Ausführung nicht feststellbar
	Fenster	Kellerfenster 1 Einfachfenster mit Mäuseschutzgitter

Wohnraum- und Treppenhausfenster
Kunststofffenster, weiß, isolierverglast, 1-Hand-Drehkipp-Beschläge
Im Nordwestzimmer des 1. OG Glasbausteine

Fensterbänke	innen nicht feststellbar außen Aluminiumprofile
Sonnenschutz	Kunststoffrollläden als Minirollen an den Wohnraumfenstern, nicht bei den Werkstattträumen EG
Türen	Außentüren Aluminiumelement mit Lichtausschnitt fh-Tür zum Werkstattraum im EG Innentüren nicht feststellbar Terrassentür Dreh-Kipptür Kellertüren nicht feststellbar
Heizung	keine Feststellungen möglich Das Exposé der Fa. Haas Immobilien, Crailsheim vom Januar 2007 beschreibt eine Gaszentralheizung, Baujahr 2003
Heizkörper	nicht feststellbar
Warmwasserversorgung	nicht feststellbar
Brennstoffbevorratung	nicht feststellbar
Verbrauchsmessung Wärme und Warmwasser	nicht feststellbar
Sanitärrohrinstallation	nicht feststellbar
Sanitärfertiginstallation	nicht feststellbar
Elektroinstallation	nicht feststellbar
Rundfunk- und Fernsehempfang	Eine Satellitenanlage ist montiert.
Sprech- und Klingelanlage	Eine Klingelanlage ist vorhanden.
Blitzschutzanlage	Eine Blitzschutzanlage ist vorhanden.
Rauchwarnmelder	nicht feststellbar
Be- und Entlüftung	Nach den Plänen ist eine natürliche Be- und Entlüftung aller Wohnräume und Querlüftung möglich.
Einbauküche	nicht feststellbar
3.4 Außenanlagen	Hofbefestigung mit Verbundpflaster in Beton
Treppen	Außentreppe mit 2 Betonstufen, gefliest

	Traubereich	Der Traubereich ist gepflastert.
	Einfriedung	Nach Osten Holzschutzelemente, beschädigt, eingeeckt; nach Süden Naturholzzaun auf Mauersockel, Schiebetor in Stahl; nach Westen Stahlgitterzaun auf Waschbetonsockel.
	Briefkasten	Eine Briefkastenanlage ist montiert.
	Müllentsorgung	befestigter Mülltonnenstandplatz
	Gärtnerische Gestaltung	Bepflanzungen mit Busch- und Strauchwerk, Rasen, Wiese, stark vernachlässigt
	Außenbewässerung	Außenbewässerung vorhanden
	Außenbeleuchtung	Außenbeleuchtung vorhanden
3.5	Terrasse	Terrasse auf der Doppelgarage, Brüstung mit Holzfüllung, eine Markise ist montiert.
3.6	Unterbringung ruhender Verkehr	
	Garage	Doppelgarage, Massivbauweise, Wandstärke 28,5 cm stark, Stahlblechtore, Garage außen verputzt und gestrichen, weitere Feststellungen waren nicht möglich
	Carport	überdachter Stellplatz parallel zur Straße, Holzkonstruktion, stark beschädigt
	Gemeinschaftsstellplätze	im Hofraum vorhanden

Die Baubeschreibung erhebt im Detail keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie dient der Wertfindung und Nachvollziehbarkeit des Gutachtens. Soweit Feststellungen nicht durch Augenschein getroffen werden konnten, beruhen diese auf Angaben in den Bauakten und -plänen sowie der Kaminkehrerbescheinigung.

Durch die Baubeschreibung und die Bilderserie soll den Beteiligten eine möglichst umfassende Gesamtübersicht über das Bewertungsobjekt vermittelt werden.

4. BEWERTUNG

4.1 Gesamteindruck und immobilienwirtschaftliche Qualifizierung

Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in punktuell einfacher Wohnlage. Die Anliegerstraße "An der Rothach" ist im Bereich des Bewertungsobjekts mit rd. 3 m Breite sehr schmal, öffentliche Parkmöglichkeiten sind nur im weiteren Umfeld gegeben. Die umliegende Bebauung ist geprägt durch 1-2 geschossige Wohngebäude. Mönchsroth selbst liegt in einer landschaftlich reizvollen, ländlichen Gegend. Der Ortsteil bietet nur eine infrastrukturelle Grundversorgung, der ÖPNV ist relativ schwach ausgebaut. Wer berufstätig ist, benötigt daher in der Regel einen PKW, eine Familie einen Zweitwagen.

Gebäudezustand

Das Zweifamilienhaus im heutigen Zustand wurde 1984 durch einen Anbau samt Aufstockung errichtet. Das ursprüngliche Baujahr ist nicht feststellbar. Von Außen wirkt das Gebäude wie aus einem Guss. An Modernisierungen ist der überwiegende Einbau von Isolierglasfenstern sowie entsprechend der Angabe in einem Maklerexposé von 2007 die Erneuerung der Heizung in 2003 festzustellen.

Grundrissqualifizierung

Entsprechend der vorliegenden Pläne bietet das Gebäude im EG und OG jeweils eine abgeschlossene Wohnung, teilweise mit Durchgangszimmern. Die Wohnungen im EG und im OG sind familiengerecht für 3 - 4 Personenhaushalte. Im DG ist ein Teilbereich von rd. 25 m² als Büro ausgebaut, die im Plan als Lager bezeichnete Fläche von rd. 45 m² bietet eine Ausbaureserve. Die Belichtung und Besonnung ist gut, das Gebäude steht frei nach Osten, Süden und Westen.

Hinweis: Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Feststellungen zur Ausstattung, zu Modernisierungen bzw. zu Bauschäden konnten nicht getroffen werden. Es wird in der Bewertung ein schadensfreier und baujahrstypischer Zustand unterstellt.

4.2 Hinweis auf die Energieeinsparverordnung

Das Gebäudeenergiegesetz ist am 1.11.2020 in Kraft getreten und gilt für alle Gebäude, die beheizt oder klimatisiert werden. Es löst die Energieeinsparverordnung 2014 (EnEV 2014) ab und verbindet deren Inhalte mit dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) und dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zu einer Vorschrift.

Demnach muss für Wohn- und Nichtwohngebäude ein Energiepass vorliegen. Dieser ist bei Verkauf/Vermietung/Verpachtung zugänglich zu machen.

Im vorliegenden Fall wurde kein Energieausweis vorgelegt.

Für die Erstellung eines bedarfsorientierten Energieausweises erfolgt eine Rückstellung von **500 €**.

Austausch- und Nachrüstverpflichtungen

Bestimmte Heizkessel müssen ausgetauscht werden. Dies betrifft Öl- und Gas-Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind und eine übliche Größe haben (4-400 kW Heizleistung). Die Austauschpflicht gilt jedoch nicht für Brennwert- und Niedertemperatur-Kessel. Der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger muss regelmäßig eine so genannte „Feuerstättenschau“ vor Ort durchführen.

Oberste Geschossdecken zu unbeheizten Dachräumen mussten bereits bis Ende 2015 nachträglich gedämmt werden, wenn sie keinen so genannten "Mindestwärmeschutz" (i. d. R. 4 cm Wärmedämmung) aufweisen. Bei Holzbalkendecken genügt es, die Hohlräume mit Dämmstoff zu füllen.

Die Dämmpflicht gilt für alle zugänglichen obersten Geschossdecken, unabhängig davon, ob sie begehbar sind oder nicht – also zum Beispiel auch für Spitzböden und für nicht ausgebaute Aufenthalts- oder Trockenräume. Alternativ dazu kann auch das darüberliegende Dach entsprechend gedämmt sein.

Außerdem dürfen ab 2026 Öl- oder Kohleheizungen nur noch in bestimmten Gebäuden eingebaut werden. Dazu zählen:

- Gebäude auf Neubaustandard, inklusive Teilversorgung mit erneuerbaren Energien;
- Bestandsgebäude, die teilweise durch erneuerbare Energien versorgt werden und
- Gebäude, die keinen Gas- oder Fernwärmeanschluss aufweisen.

Ferner müssen zugängliche und bisher ungedämmte Heizungs- und Warmwasserrohre in unbeheizten Räumen gedämmt werden.

Verstöße gegen das Gebäudeenergiegesetz können mit einem Bußgeld von bis zu 50.000 € geahndet werden.

Auf Antrag ist eine Befreiung von den Anforderungen dieses Gesetzes möglich, soweit die Anforderungen im Einzelfall wegen besonderer Umstände durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen. Eine unbillige Härte liegt insbesondere vor, wenn die erforderlichen Aufwendungen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer, bei Anforderungen an bestehende Gebäude innerhalb angemessener Frist, durch die eintretenden Einsparungen nicht erwirtschaftet werden können.

Soweit bei Baudenkmälern oder sonstiger besonders erhaltenswerter Bausubstanz die Erfüllung der Anforderungen dieses Gesetzes die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigen oder andere Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen, kann von den Anforderungen dieses Gesetzes abgewichen werden.

Beim Bewertungsobjekt sind zum Wertermittlungstichtag - soweit ohne Innenbesichtigung feststellbar - bis auf die Erstellung eines Energieausweises keine zwingenden Maßnahmen erforderlich.

4.3 Auswahl des Bewertungsverfahrens

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) definiert folgende Verfahren zur Wertermittlung:

a) das Sachwertverfahren wird i. d. R. bei Objekten, die üblicherweise vom Erwerber selbst genutzt werden, angesetzt.

b) das Vergleichswertverfahren wird i. d. R. eingesetzt, wenn ein Vergleich mit anderen Objektwerten möglich ist oder ein Vergleich rechnerisch gezogen werden kann. **Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.**

Bei der vorliegenden Bewertung wird das Sachwertverfahren durchgeführt. Grundsätzlich ist der Bodenwert im Rahmen des Vergleichswertverfahrens zu ermitteln.

4.4 Brandversicherungswert

Ein Brandversicherungsnachweis wurde nicht vorgelegt.

4.5 Technische Berechnungen

Die Berechnungen zur überbauten Fläche, zur baurechtlichen Geschossfläche sowie zur Wohn- und Nutzfläche sind in der Anlage 9.3 enthalten.

4.5.1	Überbaute Fläche			<u>179 m²</u>
		GRZ	<u>179 m²</u> 443 m ²	rd. <u>0,40</u>
4.5.2	Wertrelevante Geschossfläche			<u>360 m²</u>
		WGFZ	<u>360 m²</u> 443 m ²	rd. <u>0,81</u>
4.5.3	Brutto-Grundflächen (BGF)			
	BGF Wohnhaus			
	Anbau (Werkstatt und Gästezimmer im EG) und Aufstockung	75%		305 m ²
	Altbestand EG	25%		101 m ²
	BGF Wohnhaus insgesamt	<u>100%</u>		<u>406 m²</u>
	BGF Garage und Anbau			<u>44 m²</u>

Die Berechnung der BGF erfolgte in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie. Die Maße für die Berechnung der überbauten Fläche, der Geschossfläche und der Brutto-Grundflächen wurden aus den genehmigten Umbauplänen vom März 2009 entnommen, diese entsprechen dem Augenschein nach der tatsächlichen Bauausführung.

4.5.4	Wohn- und Nutzflächen	Wfl.	Nfl.	gesamt
	EG	80 m ²	15 m ²	95 m ²
	OG	119 m ²	0 m ²	119 m ²
	DG	26 m ²	45 m ²	71 m ²
	Gesamtwohnflächen	225 m ²	60 m ²	285 m ²

4.5.5 Nutzflächen

teil-KG

nicht feststellbar

Die Maße für die Wohn- und Nutzflächen wurden den vorliegenden Plänen entnommen. Die Wohnfläche wurde nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt. Der Ansatz der nicht überdachten Terrasse erfolgt mit 1/4.

4.5.6	Lichte Raumhöhen	nach Plan	EG	ca.	2,40 m
			OG	ca.	2,50 m
			DG Mitte	ca.	2,45 m

4.6 Normalherstellungskosten (NHK 2010)

4.6.1 NHK Ausgangswert Wohnhaus

Das Bewertungsobjekt entspricht näherungsweise dem Gebäudetyp: 1.31
(= freistehende Einfamilienhäuser mit EG, OG und voll ausgebautem DG)

Nach sachverständiger Würdigung ist der NHK-Ansatz entsprechend der jeweiligen Standardstufe der Standardmerkmale zu ermitteln. Hierbei entspricht die Standardstufe 1 einer sehr einfachen, die Standardstufe 5 einer stark gehobenen Bauausführung. Der Kostenanteil der Standardmerkmale errechnet sich aus dem gewählten Kostenkennwert (bzw. der Summe der gewichteten Kostenkennwerte) multipliziert mit dem Wägungsanteil am Gesamtbauwerk. Die Summe der Kostenanteile entspricht den vorläufigen NHK. Die Baunebenkosten sind im NHK-Ansatz enthalten.

Standardmerkmale Wohnhaus	Wägungs- anteil	Standardstufen und Kostenkennwerte für den Gebäudetyp 1.31					Kostenanteil
		1	2	3	4	5	
		720 €/m ²	800 €/m ²	920 €/m ²	1.105 €/m ²	1.385 €/m ²	
Außenwände	23%		1				184 €/m ²
Dächer	15%		1				120 €/m ²
Außentüren und Fenster	11%			1			101 €/m ²
Innenwände und -türen	11%		1				88 €/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen	11%		1				88 €/m ²
Fußböden	5%		1				40 €/m ²
Sanitäreinrichtungen	9%		1				72 €/m ²
Heizung	9%			1			83 €/m ²
Sonstige technische Ausstattung	6%			1			55 €/m ²
vorl. NHK (Summe), entspricht einer gemittelten Standardstufe von					2,26	entspr.	831 €/m ²

4.6.2 Anpassungen des NHK

4.6.2.1 Anpassung an den Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des ausgebauten DG

Der in den vorl. NHK enthaltene Wertanteil des DG-Ausbaus pro m² BGF beträgt bei der Standardstufe 2 110 €/m² (Wertansätze entsprechend Typenvergleich), und bei der Standardstufe 3 130 €/m², somit bei der objektspezifischen Standardstufe 2,26 115 €/m² ~ 14% der vorl. NHK/m² BGF.

Die Anpassung erfolgt in Anlehnung an das im Entwurf der SW-RL veröffentlichte BGF/Wfl.-Verhältnis.
Der obenstehende NHK-Ansatz bezieht sich auf eine Wohnfläche im DG
von rd. 75 m², das entspr. ~ 63% der Wohnfläche des darunterliegenden Geschosses.

Realisiert lt. Plan ist beim Bewertungsobjekt eine Wohnfläche im DG von rd. 26 m²,
rechnerisch ergibt sich eine Anpassung des o. g. Wertanteils von -65%.

Anpassung an die im DG realisierte Wohnfläche

65% von 115 €/m² BGF ~ - 75 €/m²

4.6.2.2 Korrektur für freistehende Zweifamilienhäuser 5% x 831 €/m² 42 €/m²

4.6.3 NHK

vorläufige NHK 831 €/m²

Anpassung an den Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des ausgebauten DG - 75 €/m²

Korrektur für freistehende Zweifamilienhäuser 42 €/m²

objektspezifische NHK 798 €/m²

objektspezifische NHK des Wohnhauses, gerundet 800 €/m²

4.6.4 NHK-Ansatz Garage

Gebäudetyp 14.1 (Standardstufen 1 und 2 sind nicht vergeben)

	Beschreibung	Ansatz zu	Kostenkennwert	Kostenanteil
Standardstufe 3:	Fertigarage		245 €/m²	
Standardstufe 4:	Garagen in Massivbauweise	100%	485 €/m²	485 €/m²
Standardstufe 5:	individuelle Garagen in Massivbauweise		780 €/m²	
objektspezifische NHK				<u><u>485 €/m²</u></u>

objektspezifische NHK, gerundet 485 €/m²

4.7 Besondere Bauteile und Einbauten

4.7.1 Besondere Bauteile (Ansätze incl. USt. und Baunebenkosten, Stand 2010)

Gewölbekeller Größe nicht feststellbar, Pauschalansatz 5.000 €

4.7.2 Einbauten (zum Zeitwert)

nicht feststellbar 0 €

4.7.3 Untergeordnete Nebengebäude

abbruchreifes Carport 0 €

4.8 Außenanlagen

Pauschalansatz für Freiflächengestaltung und Hausanschlüsse 4%

4.9 Baujahr - Gesamtnutzungsdauer - Restnutzungsdauer

4.9.1 Ursprüngliches Baujahr/Erstbezug geschätzt um 1900
(Hinweis auf Gewölbekeller, starke Außenwände im EG 40 cm)

Aufstockung und Anbau, genehmigt 1983, lt. Exposé ausgeführt in 1984

4.9.2 Gewichtetes Baujahr

	BGF	Anteil		Baujahr	Messzahl
Altbau	101 m ²	25%	x	1900	475,0
Aufstockung und Anbau	305 m ²	75%	x	1984	1488,0
Summen/gewichtetes Baujahr	406 m ²	100%			1963,0
Gewichtetes Baujahr, gerundet					1963

4.9.3 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Die Sachwertrichtlinie (SW-RL) schlägt für Ein- und Zweifamilienhäuser eine von der jeweiligen Gebäudequalität (Standardstufe) abhängige Gesamtnutzungsdauer vor. Die Spanne reicht dabei von 60 Jahren bei Standardstufe 1 bis zu 80 Jahren bei Standardstufe 5.

Gesamtnutzungsdauer Wohnhaus

Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer (GND) nach Anlage 3 SW-RL

Kostenkennwert	800 €/m ² bei Standardstufe	2	65 Jahre
Kostenkennwert	920 €/m ²	3	70 Jahre
objektsp. vorl. NHK	831 €/m ² gew. Standardstufe	2,26	66,3 Jahre

Gesamtnutzungsdauer Wohnhaus, gerundet

66 Jahre

4.9.4 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten (z. B. wirtschaftlich nicht behebbare Baumängel und -schäden) können die rechnerische Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Rechnerische Restnutzungsdauer

gewichtetes Baujahr	1963
Wertermittlungstichtag	2023
rechnerisches Baualter	60 Jahre
GND	66 Jahre
rechnerische RND	6 Jahre

Wirtschaftliche (modifizierte) Restnutzungsdauer

Die Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Wohngebäude erfolgt nach der Sachwertrichtlinie (SW-RL), Anlage 4. In diesem Modell ist der Modernisierungsgrad des Bewertungsobjekts nach folgendem Punkteschema zu ermitteln. Die Punktevergabe erfolgt in Abhängigkeit vom jeweiligen Zeitpunkt und Umfang der Maßnahmen nach sachverständigem Ermessen, noch zeitgemäße Bauteile sind entsprechend zu berücksichtigen.

Modernisierungselemente	Punkte
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	max. 4 0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	max. 2 1,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	max. 2 0,0
Modernisierung der Heizungsanlage (Bj. 2003)	max. 2 1,0
Wärmedämmung der Außenwände	max. 4 0,0
Modernisierung von Bädern	max. 2 0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	max. 2 0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	max. 2 0,0
Summe Modernisierungspunkte (Modernisierungsgrad)	2,5

Die modifizierte Restnutzungsdauer (mod. RND) ergibt sich nach folgender Formel:

$$a \times \frac{100}{\text{GND}} \times \text{Alter}^2 - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND} = \text{mod. RND}$$

Die Variablen a, b und c werden entsprechend des jeweiligen Modernisierungsgrads und rechnerischen Gebäudealters nach Anlage 4 SW-RL interpoliert.

Im vorliegenden Fall entspricht

a =	0,0098
b =	2,101
c =	131,92

Es ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 14,46 Jahren.

Die modifizierte RND ist entsprechend Anlage 4 SW-RL nur anwendbar, wenn das relative Alter (in % der GND, entspricht der linearen Alterswertminderung) bei mindestens 50% liegt.

Das relative Alter beträgt 91%.
Somit ist die modifizierte RND von 14 Jahren anzusetzen.

Die modellkonform ermittelte RND entspricht hier dem Zeitraum, in dem das Objekt voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die RND wird mit **14 Jahre** angesetzt.

4.10	Lineare Alterswertminderung	$\frac{66 \text{ Jahre} - 14 \text{ Jahre}}{66 \text{ Jahre}} \times 100\%$	<u>78,8%</u>
------	-----------------------------	---	---------------------

Die Garagen teilen als Bestandteil der wirtschaftlichen Einheit die ermittelte Restnutzungsdauer.

4.11 Indexierung

Die Entwicklung der Baukosten seit Ableitung der NHK 2010 wird hier über den Bundesbaupreisindex für Wohngebäude berücksichtigt.

Index zum Wertermittlungsstichtag, Stand II. Quartal 2023	160,20	<u>1,779</u>
Index 2010 (2015 = 100)	90,05	

4.12 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Baumängel/-schäden, Instandhaltungs-/Instandsetzungsanstau und Fertigstellungsbedarf, sonstige Wertbeeinträchtigungen

Feststellungen	Wertminderungen in €
Rückbau und Entsorgung Carport	2.000 €
Nachholen der Gartenpflege	500 €
Austausch Haustür/Wohnungsschlösser	500 €
Summe	3.000 €
Unvorhergesehenes 25%	750 €
Rückstellung Energieausweis	500 €
Rückstellung Kanaluntersuchung	500 €
offene Erschließungskosten, hier ohne Ansatz, vgl. Pkt. 2.6	0 €
Wertminderung wegen Bauschäden und -mängel, brutto	<u>4.750 €</u>
Wertminderung wegen Bauschäden und -mängel, gerundet	<u>4.800 €</u>

Die vorstehend ermittelte Summe umfasst soweit von Außen feststellbar bzw. bekannt überschlägig den Aufwand, um das Gebäude in einen nachhaltig nutzbaren Zustand zu bringen.

5. BODENWERT

5.1 Bodenrichtwert nach § 196 BauGB des Gutachterausschusses beim Landkreis Ansbach zum 01.01.2022

Bodenrichtwert 50 €/m² gemischte Baufläche, Zone 31012001, Mönchsroth - M
erschließungs- und kostenerstattungsbetragsfrei

5.2 Marktentwicklung

Der Bodenrichtwert zum 1.1.2022 spiegelt die Umsätze des Jahres 2021 wieder. Vom Gutachterausschuss des Landkreises Ansbach wurde in den ländlich geprägten Lagen mit niedrigen Bodenrichtwerten (25 €/m² bis 105 €/m², im Mittel 62 €/m²) für 2023 anhand von 18 Kauffällen ein Bodenrichtwertfaktor von **1,13** mitgeteilt.

5.3 Anpassung des Bodenrichtwerts

5.3.1 Lagequalität

Die Lagequalität (Mikrolage) des Bewertungsobjektes ist aufgrund der sehr beengten Zufahrtssituation als leicht unterdurchschnittlich im Richtwertgebiet anzusehen.

Faktor Lageanpassung **0,95**

5.3.2 Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung bzw. an die Grundstücksgröße

Der Gutachterausschuss beim Landkreis Ansbach veröffentlicht keine Faktoren für die Anpassung des Bodenrichtwerts an die WGFZ beziehungsweise Grundstücksfläche. Das Grundstück ist lagetypisch bebaut.

Anpassung an die Grundstücksgröße, rd. **1,00**

5.4 Bodenwert/m²

Bodenrichtwert als Ausgangswert	50 €/m ²
Anpassung an die Marktentwicklung	x 1,13
Lageanpassung	x 0,95
Zwischensumme	<u>54 €/m²</u>
Anpassung Grundstücksgröße/WGFZ	x 1,00
Bodenwert/m ²	<u><u>54 €/m²</u></u>

5.5 Bodenwert	54 €/m ²	x	443 m ²	<u><u>23.922 €</u></u>
Bodenwert, gerundet				<u><u>23.900 €</u></u>

6. SACHWERT

6.1 Herstellungskosten nach NHK 2010 inkl. Baunebenkosten

Wohnhaus	800 €/m ² BGF x	406 m ²	324.800 €
Garagen	485 €/m ² BGF x	44 m ²	21.340 €
besondere Bauteile gem. Punkt 4.7.1			5.000 €
Zwischensumme			<u>351.140 €</u>
Indizierung der Herstellkosten gem. Punkt 4.11	1,779 x	351.140 €	624.678 €
Alterswertminderung gem. Punkt 4.10			78,8% 492.246 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten			<u>132.432 €</u>
Außenanlagen gem. Punkt 4.8			4,0% 5.297 €
Einbauten zum Zeitwert gem. Pkt 4.7.2			0 €
untergeordnete Nebengebäude zum Zeitwert gem. Pkt 4.7.3			0 €
Sachwert bauliche Anlagen			<u>137.729 €</u>
Sachwert bauliche Anlagen, gerundet			<u><u>137.700 €</u></u>

6.2 Sachwert gesamt

Sachwert der baulichen Anlagen	137.700 €
Bodenwert	23.900 €
vorl. Sachwert im Sollzustand	<u><u>161.600 €</u></u>

6.3 Sachwertfaktor

Um vom kostenorientierten vorläufigen Sachwert zum Verkehrswert zu gelangen, ist dieser an den Markt anzupassen.

Grundsätzlich ist hierzu festzustellen, dass das prozentuale Verhältnis des Verkehrswertes zum Sachwert bei absolut höheren Sachwerten stets niedriger ausfällt. Bei niedrigen Sachwerten kann der Verkehrswert auch über dem Sachwert liegen.

Dies liegt zum einen daran, dass bei üblicherweise selbst genutzten Immobilien der persönliche Geschmack und die individuellen Wohnvorstellungen eine mit zunehmendem Kaufpreis immer stärker werdende Rolle spielen. Ausstattungsmerkmale, die von den Vorstellungen des Käuferkreises abweichen, wirken sich entsprechend wertmindernd aus.

Ein weiterer Aspekt ist die Finanzierbarkeit. Hochpreisige Objekte treffen auf einen entsprechend kleineren Käuferkreis, während das niedrigere Preissegment auf mehr potentielle Käufer und damit eine höhere Nachfrage trifft.

6.3.1 Sachwertfaktor des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss beim Landkreis Ansbach veröffentlicht keine Sachwertfaktoren. Hilfsweise wird auf den Sachwertfaktor des Gutachterausschusses Nürnberger Land zurückgegriffen. Die von einem ähnlichem Bodenwertniveau geprägten dezentralen Lagen im Landkreis Nürnberger Land bieten in Hinblick auf die wirtschaftliche, geographische und demographische Lage eine bedingte Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsobjekt.

Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses Nürnberger Land für freistehende Häuser und Doppelhaus-hälften, Stand Mitte 2022, Standardabweichung von +/- 0,24.

vorl. Sachwert	Bodenwertniveau	Faktor
175.000 €	90 €/m ²	1,37
200.000 €	90 €/m ²	1,32
161.600 €	90 €/m ²	1,40
175.000 €	255 €/m ²	1,50
200.000 €	255 €/m ²	1,47
161.600 €	255 €/m ²	1,52
161.600 €	54 €/m ²	1,37 (extrapoliert)

Unter Berücksichtigung der Standardabweichung ergibt sich um den obenstehenden Mittelwert eine Spanne von 1,13 bis 1,61.

Plausibilisierung des Ausgangswerts

Der Gutachterausschuss Heidenheim weist im Marktbericht 2023 (Datengrundlage 2021 und 2022) für Lagen mit einem vergleichbaren Bodenwertniveau (hier z.B. Gemeinde Dischingen, Lageklasse 4-5 = ländlich geprägte Lagen) einen Sachwertfaktor von rd. 1,45 bei einem vorläufigen Sachwert von 160.000 € aus. Unter Berücksichtigung der konjunkturellen Entwicklung bestätigt dies den obenstehend ermittelten vorläufigen Sachwertfaktor.

6.3.2 Ableitung des Sachwertfaktors

Ermittelter (durchschnittlicher) Marktanpassungsfaktor als Ausgangswert	1,37
Grundrisschwächen (gefangene Zimmer, Zweifamilienhaus)	x 0,90
Abschlag für die Marktentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag	x 0,85
objektspezifischer Sachwertfaktor	<u>1,05</u>

6.4	Vorläufiger marktangepasster Sachwert	161.600 €	x	1,05	169.680 €
-----	---------------------------------------	-----------	---	------	-----------

6.5 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)

Baumängel/-schäden, Instandhaltungs-/Instandsetzungsanstau und Modernisierungsbedarf gem. Pkt. 4.12, direkt	-4.800 €
--	----------

6.6	Marktangepasster Sachwert	<u>164.880 €</u>
-----	---------------------------	------------------

6.7 Ableitung des Verkehrswertes

Der marktangepasste Sachwert von 164.880 € wird gerundet auf **165.000 €** als Verkehrswert übernommen.

7. WERTMINDERUNG AUFGRUND DES WOHNRECHTS

Mit dem Überlassungsvertrag, Urk.Nr. 178/2011 der Notarin Anja Schrader, Dinkelsbühl, wird zugunsten von Frau N. N. ein unentgeltliches Wohnungsrecht als beschränkte persönliche Dienstbarkeit an der "Wohnung im Erdgeschoss, bestehend aus Küche, Bad, WC, zwei Schlafzimmern, Wohnzimmer sowie der rechten Garage" eingeräumt. Damit verbunden ist das Recht zur Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Räume, insbesondere von Keller, Hof und Garten. Der Eigentümer trägt die Instandhaltungskosten. Die Verbrauchskosten und Schönheitsreparaturen trägt die Berechtigte.

7.1 Persönliche Daten der Berechtigten

Berechtigte, geb. am		30. Juni 1939
Wertermittlungstichtag		9. August 2023
Alter der Berechtigten	84,1 Jahre	rd. 84 Jahre
stat. Lebenserwartung nach der Sterbetafel 2020/2022, gerundet		rd. 7 Jahre
Leibrentenbarwertfaktor		
Leibrentenbarwertfaktor (bei monatlich vorschüssiger Zahlung, LSZ gem. Pkt. 7.5) *)		5,9780

*) Rechenanwendung nach Gutachterausschuss Kiel

7.2 Ermittlung der nachhaltig erzielbaren Miete

In Mönchsroth gibt es keinen offiziellen bzw. qualifizierten Mietenspiegel. Es konnten im Zeitraum 2020 bis Mitte 2023 dreizehn bedingt vergleichbare Mietangebote von 3-Zimmerwohnungen (mittlere Wfl. 88 m²) der Baujahre soweit bekannt 1974 bis 1982 in ländlichen Lagen (nicht Dinkelsbühl Hauptort) in einem Umkreis von rd. 10 km recherchiert werden. Die mittlere Angebotsmiete beträgt ausreißerbereinigt rd. 7,37 €/m².

Unter Berücksichtigung des gewichteten Baujahrs, der Ausstattung, der Größe, der Lage, setze ich zum Stichtag 2023 die marktüblich erzielbare Miete unterhalb des Mittelwertes der (Angebots-)Mieten an mit:

EG Wohnung	6,50 €/m²
Garage	30 €/mtl.

7.3 Rohertrag (RoE)

Wohnung/Einheit				Rohertrag mtl.	Rohertrag p.a.
EG Whg.	80 m²	x	6,50 €/m²	520 €/mtl. x 12 Monate	6.240 €
Garage	1	x	30 €/m²	30 €/mtl. x 12 Monate	360 €
Rohertrag				550 €/mtl.	6.600 €

7.4 Bewirtschaftungskosten

Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten erfolgt in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung (II. BV).

Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die II. BV, Stand 1.1.2023				Bewirtschaftungskosten	
				in €/p.a.	in % des RoE
Verwaltungskosten Wohnung (incl. Stellplatz)				344 €	5,2%
Instandhaltungskosten*)					
Wohnung	80 m² Wfl. x	17,18 €/m²	1.374 €		
Garage			102 €		
				1.476 €	22,4%
Mietausfallwagnis				132 €	2,0%
üblicherweise nicht umlegbare Betriebskosten				66 €	1,0%
Bewirtschaftungskosten				2.018 €	30,6%

und damit plausibel unter Berücksichtigung des Baujahres und des niedrigen Mietniveaus.

*) Der Ansatz der Instandhaltungskosten erfolgt (abweichend von der ImmoWertV 2021 und modellkonform zum herangezogenen Liegenschaftszinssatz) in Abhängigkeit der Bezugsfertigkeit (entsprechend § 28 II. BV).

7.5 Liegenschaftszinssatz (LSZ)

Liegenschaftszinssatz des Gutachterausschusses (GUA)

Der Gutachterausschuss beim Landratsamt Ansbach ermittelt keine Liegenschaftszinssätze. Hilfsweise wird auf Literaturwerte zurückgegriffen.

Kleiber

Zweifamilienhäuser im Mittel	in ländlichen Lagen	2,50%	bis 3,00%	3,50%
---------------------------------	---------------------	-------	---------------------	-------

Empfehlung des Immobilienverbands IVD (Stand 01/2022)

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bis Dreifamilienhaus	1,00%	bis 2,50%	4,00%
---	-------	--------------	-------

Zu- oder Abschläge

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern gelten bei der Festsetzung des Liegenschaftszinses folgende Überlegungen:

Der Liegenschaftszins tendiert eher nach unten bei:

- guten Wohnlagen
- Zentrumsnähe
- wachsender Bevölkerung
- sehr aufwändiger Ausstattung
- Nachfrageüberhang
- individuellen positiven Objekteigenschaften

nach oben bei:

- eher mäßiger Wohnlage
- **dezentraler Lage**
- **abnehmender Bevölkerung**
- Modernisierungsbedarf
- **Nachfrageschwäche**
- individuellen negativen Objekteigenschaften
- **EG Lage ohne Terrasse bzw. ausschließliche Gartennutzung**

Generell gilt, dass der Liegenschaftszinssatz um so höher angesetzt werden muss, je höher das Risiko der Anlage ist.

Festsetzung des Liegenschaftszinses

Basiszinssatz		3,00%
Abschläge		
- nicht erforderlich	0%	0,00%
Zuschlag		
- ländliche Lage im Ausgangswert berücksichtigt	0%	0,00%
- abnehmende Bevölkerung	5%	0,15%
- Nachfrageschwäche (gegenüber 2022)	10%	0,30%
- EG Lage ohne Terrasse bzw. ausschließliche Gartennutzung	5%	0,15%
angemessener Liegenschaftszins		<u>3,60%</u>
angemessener Liegenschaftszins, gerundet		<u>3,60%</u>

7.6 Wertminderung

Die rechnerische Wertminderung aufgrund des Wohnrechts ergibt sich aus dem entgangenen Reinertrag, kapitalisiert über den Leibrentenbarwertfaktor.

Rohrertrag				6.600 €
Bewirtschaftungskosten				<u>-2.018 €</u>
Reinertrag				<u>4.582 €</u>
rechnerische Wertminderung	4.582 €	x	5,9780	<u>27.391 €</u>
Marktanpassung *)			25%	<u>6.848 €</u>
Wertminderung aufgrund des Wohnrechts				<u>34.239 €</u>
Wertminderung aufgrund des Wohnrechts, gerundet				<u>35.000 €</u>

*) Die Wertminderung aufgrund des Wohnrechts geht hier über den entgangenen Reinertrag hinaus. Vergleichbare Objekte werden üblicherweise zur Eigennutzung erworben. Während der Laufzeit des Wohnrechts werden Modernisierungen oder Umbauten am Objekt erschwert bzw. verhindert. Das Zusammenleben mit (außerfamiliären) Wohnungsberechtigten wird als Belastung empfunden.

8. VERKEHRSWERT

8.1 Verkehrswertdefinition

Der Verkehrswert 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

8.2 Auswahl des Bewertungsverfahrens bei der vorliegenden Bewertung

Der Verkehrswert der Immobilie wurde entsprechend den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs aus dem Sachwert abgeleitet.

8.3 Marktanpassung

Um den vorläufigen Sachwert an den Verkehrswert heranzuführen, war eine Marktanpassung erforderlich. Der Sachwertfaktor wurde in Anlehnung an den Sachwertfaktor des Gutachterausschusses Nürnberger Land abgeleitet und an die lokalen aktuellen Marktverhältnisse angepasst.

8.4 Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller Wertverhältnisse wie Art, Größe, Standortlage, Ausstattung, Beschaffenheit sowie der derzeitigen Marktlage erachte ich einen Verkehrswert des Grundstücks An der Rothach 3, 91614 Mönchsroth, Flst. 967/6 der Gemarkung Mönchsroth zum

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 9. August 2023

von **165.000 €**

in Worten: **Euro einhundertfünfundsechzigtausend**

für angemessen und ortsüblich.

Die Wertminderung aufgrund des Wohnrechts wurde mit **35.000 €** ermittelt.

8.5 Hinweise

Die Feststellungen des Sachverständigen zu Beschaffenheit und Eigenschaften des Grundstücks erfolgten aufgrund behördlicher Unterlagen und Auskünfte, des Maklerexposés von 2007 sowie visueller Untersuchungen. **Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.**

Eine Überprüfung hinsichtlich der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen und privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und Nutzung des Grundstücks erfolgte nicht.

Das Bewertungsobjekt wurde nicht auf verborgene Mängel und Altlasten sowie schadstoffbelastete Bauteile untersucht. Ebenso wurden keine Baustoff- und Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Eine fachtechnische Untersuchung möglicher Baumängel oder -schäden erfolgte nicht.

Ausdrücklich weist der Sachverständige darauf hin, dass er eine Wertschätzung und kein Bausubstanzgutachten erstellt hat.

Für die Erzielbarkeit von Preisen für Bauschadensbeseitigung, Fertigstellungs- und Instandsetzungsarbeiten wird keine Haftung übernommen.

Durch die EDV-gestützte Berechnung entstehen kleine Rundungsdifferenzen im ein-zweistelligen €-Bereich, die keinen Einfluss auf das Ergebnis haben.

Die bei der Ermittlung der Wertminderung durch das Wohnrecht zu Grunde gelegten Erträge, Bewirtschaftungskosten, Kosten und Zinssätze wurden nach den Markterfahrungen des Sachverständigen bzw. nach den in der Wertermittlungsliteratur vorgeschlagenen Ansätzen in das Gutachten eingeführt. Für die Erzielbarkeit von Mieten, Renditen oder Preisen wird nicht gehaftet.

Gegenüber Dritten wird eine Haftung aus diesem Gutachten nicht übernommen. Dritte, die beabsichtigen, auf der Grundlage dieses Gutachtens Vermögensdispositionen zu treffen, werden auf folgendes hingewiesen:

Zur Vermeidung von Vermögensschäden müssen Dritte in Bezug auf ihre Interessenslage das Gutachten auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüfen, bevor sie über ihr Vermögen disponieren.

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung an eine Partei und ohne persönliches Interesse am Ergebnis ermittelt habe.

Das Gutachten darf nicht auseinander genommen werden. Als Sachverständiger beanspruche ich den Urnehmerschutz. Der Auftraggeber erhält 6 Ausfertigungen, das Original verbleibt beim Sachverständigen.

Zusätzlich wird eine Kurzfassung mit Bildausschnitten und Plänen im Ausdruck und als pdf-Datei erstellt. Zur Veröffentlichung dieser Kurzfassung im Internet gebe ich hiermit meine Zustimmung ebenso zur Veröffentlichung der vorliegenden Version des Verkehrswertgutachtens im Rahmen des Bürgerservices.

Wendelstein, den 22. September 2023

Der Sachverständige

Martin Hofmann

Dipl. Wirtschaftsingenieur (FH) für Immobilienbewertung
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger



Zuständige Aufsichtsbehörde ist die Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken.

9. ANLAGEN

9.1 Literaturverzeichnis, Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
Kommentar und Handbuch, 8. Auflage 2017, Bundesanzeiger-Verlag

Bautechnik-Tabellen, Staufenbiel, Wessig, Westermann-Verlag

Baugesetzbuch (BauGB), 53. Auflage 2022, Beck-Texte im dtv

Bayerische Bauordnung (BayBO), 44. Auflage 2021, Verlag C.H. Beck

Immobilienwertermittlungsverordnung in den Fassungen von 2021 und 2010

Wertermittlungsrichtlinien 2016 (WertR 16)
Bundesanzeiger-Verlag, 12. Auflage (2016) mit NHK 2010

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, Dröge,
3. Auflage, Luchterhand Verlag 2005

Handbuch des Erbbaurechts, v. Oefele/Winkler, 3. Auflage, C. H. Beck

Verkehrswertermittlung von landwirtschaftlichen Grundstücken, Gablenz,
1. Auflage 1998, Bundesanzeiger-Verlag

Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche, Metzmacher, Krikler,
2. Auflage 2004, Bundesanzeiger-Verlag

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kröll/Hausmann, 3. Auflage 2006, Luchterhand Verlag

GuG-Kalender 2023, Werner-Verlag

9.2 Abkürzungsverzeichnis

AG	Amtsgericht	KW	Kaltwasser
BauGB	Baugesetzbuch	kWh	Kilowatt/Std.
BauNVO	Baunutzungsverordnung	LandR	Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft
Bay BO	Bayerische Bauordnung	LG	Landgericht
BBauG	Bundesbaugesetz	LW	Liquidationswert
BelWertV	Beleihungswertverordnung	LZ	Liegenschaftszinssatz
BetrKVO	Betriebskostenverordnung	MAF	Marktanpassungsfaktor
BewG	Bewertungsgesetz	MF-B	Richtlinien zur Berechnung der Mietfläche für Büroräume
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch	MFH	Mehrfamilienwohnhaus
BGF	Bruttogrundfläche	MD	Dorfgebiet
BGH	Bundesgerichtshof	MI	Mischgebiet
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz	MK	Kerngebiet
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	ND	Nutzungsdauer
BRI	Bruttorauminhalt	Nfl.	Nutzfläche
BRW	Bodenrichtwert	NHK	Normalherstellungskosten
BW	Bodenwert	NNF	Nebennutzflächen
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung	o	offene Bauweise
D	Dorfgebiet	OG	Obergeschoss
dB	Dezibel	ö. b. u. v.	öffentlich bestellt und vereidigt
DG	Dachgeschoss	OLG	Oberlandesgericht
DHH	Doppelhaushälfte	P	Liegenschaftszinssatz
DSchG	Denkmalschutzgesetz	p. a.	per anno (jährlich)
ebf	erschließungsbeitragsfrei	q	Zinsfaktor
ebp	erschließungsbeitragspflichtig	RE	Reinertrag
EFH	Einfamilienhaus	REH	Reiheneckhaus
EG	Erdgeschoss	RMH	Reihenmittelhaus
EK	Erschließungskosten	RND	Restnutzungsdauer
EMZ	Ertragsmesszahl	RoE	Rohrertrag
EnEV	Energieeinsparverordnung	SV	Sachverständiger
ErbbaUG/VO	Erbbaurechtsgesetz/-verordnung	SW	Sachwert
ERbStG/R	Erbschafts-/Schenkungssteuergesetz/Richtlinie	SW-RL	Sachwertrichtlinie
ETW	Eigentumswohnung	TE	Teileigentum
EuGH	Europäischer Gerichtshof	UG	Untergeschoss
EW	Ertragswert	URK	Umrechnungskoeffizient
EW-RL	Ertragswertrichtlinie	USt	Umsatzsteuer
FF	Funktionsfläche	Verw.K.	Verwaltungskosten
g	geschlossene Bauweise	VF	Verkehrsfläche
GUA	Gutachterausschuss	VG	Verwaltungsgericht
GBO	Grundbuchordnung	VGH	Verwaltungsgerichtshof
GbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts	VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
GE	Gewerbegebiet	WA	Allgemeines Wohngebiet
GewO	Gewerbeordnung	WaldR	Waldwertermittlungsrichtlinien
GF	Geschossfläche	WB	Besonderes Wohngebiet
GFZ	Geschossflächenzahl	WE	Wohneinheit
GI	Industriegebiet	WEG	Wohnungseigentumsgesetz
gif	Gesellschaft für immobilienwirtschaftl. Forschung	WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer	WertR	Wertermittlungsrichtlinie
GRZ	Grundflächenzahl	WertV	Wertermittlungsverordnung
GuG	Grundstücksmarkt und Grundstückswert	Wfl.	Wohnfläche
ha	Hektar (10.000 m²)	WiStG	Wirtschaftsstrafgesetz
HNF	Hauptnutzfläche	WoFIV	Wohnflächenverordnung
HV	Hausverwalter/Hausverwaltung	WR	reines Wohngebiet
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung	WS	Kleinsiedlungsgebiet
Instandh. K.	Instandhaltungskosten	WW	Warmwasser
JVEG	Justizvergütungs- u. Entschädigungsgesetz	ZPO	Zivilprozessordnung
KAG	Kommunalabgabengesetz	ZVG	Gesetz über Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung
KG	Kellergeschoss		
KGF	Konstruktionsgrundfläche		

9.3 Technische Berechnungen

9.3.1 Überbaute Fläche

Wohnhaus	17,60 m x	7,69 m	135,34 m ²
Garage und Anbau	7,25 m x	6,05 m	43,86 m ²
überbaute Fläche			<u>179,20 m²</u>
überbaute Fläche, gerundet			<u>179 m²</u>

9.3.2 Wertrelevante Geschossfläche

EG, OG	wie überbaute Fläche	135,34 m ² x 2	270,68 m ²
DG	135,34 m ² x	0,66	89,32 m ²
wertrelevante Geschossfläche			<u>360,00 m²</u>
wertrelevante Geschossfläche, gerundet			<u>360 m²</u>

*) Ansatz des DG im Verhältnis zur Wfl. im OG (ohne Terrasse)
zur realisierbaren Wfl. im DG

DG	71,05 m ²	0,66
EG	108,20 m ²	

9.3.3 Brutto-Grundfläche (BGF)

Wohnhaus			
KG, EG, DG	135,34 m ²	x 3 Geschosse	<u>406,02 m²</u>
BGF Wohnhaus, gerundet			<u>406 m²</u>

hiervon Altbestand (vor 1984) im EG	7,69 m x	13,12 m	<u>100,89 m²</u>
-------------------------------------	----------	---------	-----------------------------

BGF Altbestand, gerundet			<u>101 m²</u>
---------------------------------	--	--	---------------------------------

BGF Aufstockung und Anbau 1984	305 m ² ~	75%
BGF Altbestand	101 m ² ~	25%
BGF Wohnhaus gesamt	<u>406 m²</u>	<u>100%</u>

9.3.4 Garage und Anbau	wie überbaute Fläche	<u>43,86 m²</u>
BGF Garage, gerundet		<u>44 m²</u>

9.3.5 Wohn- und Nutzflächen (Wfl./Nfl.) nach Plan

EG					
Windfang	2,00 m x	1,90 m -	1,00 m x	0,90 m	2,90 m ²
Flur	1,90 m x	1,00 m -	0,60 m x	0,90 m	1,36 m ²
Bad	4,02 m x	1,80 m -	0,60 m x	0,30 m +	
	1,00 m x	0,20 m			7,26 m ²
Wohnen	6,84 m x	2,71 m +	4,02 m x	1,00 m	22,56 m ²
Küche	2,58 m x	4,78 m -	0,40 m x	0,40 m	12,17 m ²
Flur	1,18 m x	4,16 m			4,91 m ²
Schlafen	3,85 m x	4,16 m			16,02 m ²
Gäste	3,16 m x	4,15 m			13,11 m ²
Wfl. EG					80,29 m ²
Nfl. EG Werkstatt	3,60 m x	4,15 m			14,94 m ²
Wfl./Nfl. EG					95,23 m ²

Wohnfläche/Nutzfläche EG, gerundet

95 m²

OG					
Flur	4,84 m x	2,08 m -	3,50 m x	0,90 m	6,92 m ²
Küche	5,80 m x	3,65 m -	0,50 m x	0,60 m	20,87 m ²
Speis	1,00 m x	3,65 m			3,65 m ²
Diele	2,12 m x	3,65 m +	1,45 m x	0,90 m	9,04 m ²
Wohnen	3,40 m x	4,67 m +	0,50 m x	1,20 m	16,48 m ²
Abstellraum	4,47 m x	2,51 m +	1,00 m x	3,00 m -	
	0,40 m x	0,45 m			14,04 m ²
Flur	1,98 m x	2,43 m +	1,00 m x	1,06 m	5,87 m ²
Kind (Durchgangsraum zur Dachterrasse)	2,26 m x	2,43 m			5,49 m ²
Toilette	1,40 m x	1,06 m			1,48 m ²
Bad	2,65 m x	3,55 m			9,41 m ²
Schlafen	4,21 m x	3,55 m			14,95 m ²
Zwischensumme					108,20 m ²
Dachterrasse (auf Garage)	7,15 m x	6,00 m x	1/4		10,73 m ²
Wfl. OG					118,93 m ²

Wohnfläche OG, gerundet

119 m²

DG					
Flur	3,33 m x	3,35 m -	3,33 m x	0,85 m -	
	3,33 m x	0,85 m x	1/2 -		
	1,30 m x	1,80 m			4,57 m ²
Büro	4,81 m x	4,96 m -	4,96 m x	0,85 m -	
	4,96 m x	0,85 m x	1/2 -		
	0,50 m x	0,50 m +	3,00 m x	0,12 m +	
	2,11 m x	4,05 m -	4,05 m x	0,85 m -	
	4,05 m x	0,85 m x	1/2		21,03 m ²
Wfl. DG					25,60 m ²
Lager	3,47 m x	9,34 m -	9,34 m x	0,85 m -	
	9,34 m x	0,85 m x	1/2 +		
	3,56 m x	10,99 m -	10,99 m x	0,85 m -	
	10,99 m x	0,85 m x	1/2 -		
	0,40 m x	0,40 m			45,45 m ²
Wfl./Nfl. DG					71,05 m ²

Wohnfläche/Nutzfläche DG, gerundet

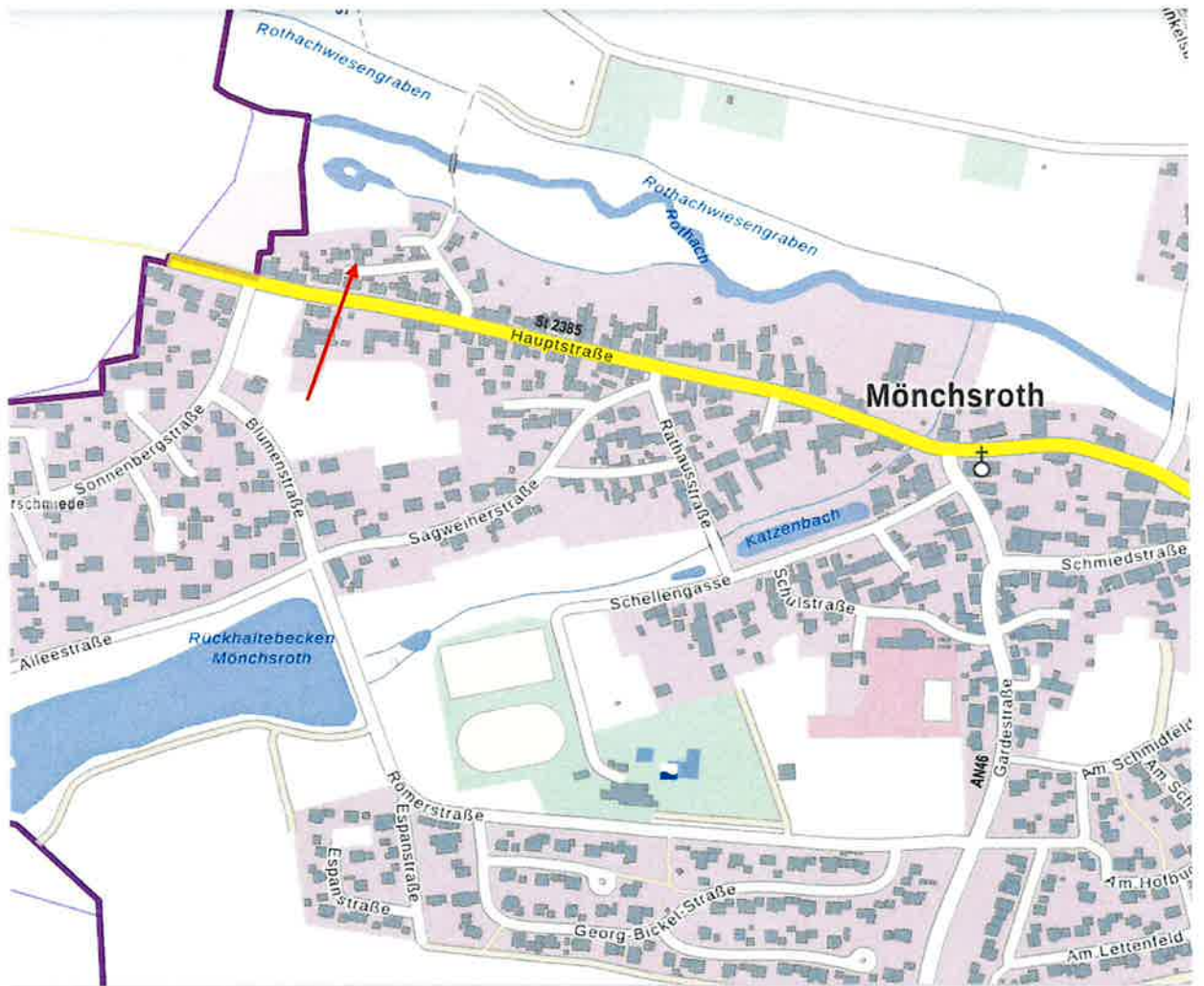
71 m²

9.4 Großraumkarte mit Standorteinzeichnung



Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

9.5 Ortsplanausschnitt mit Lageeindeichnung



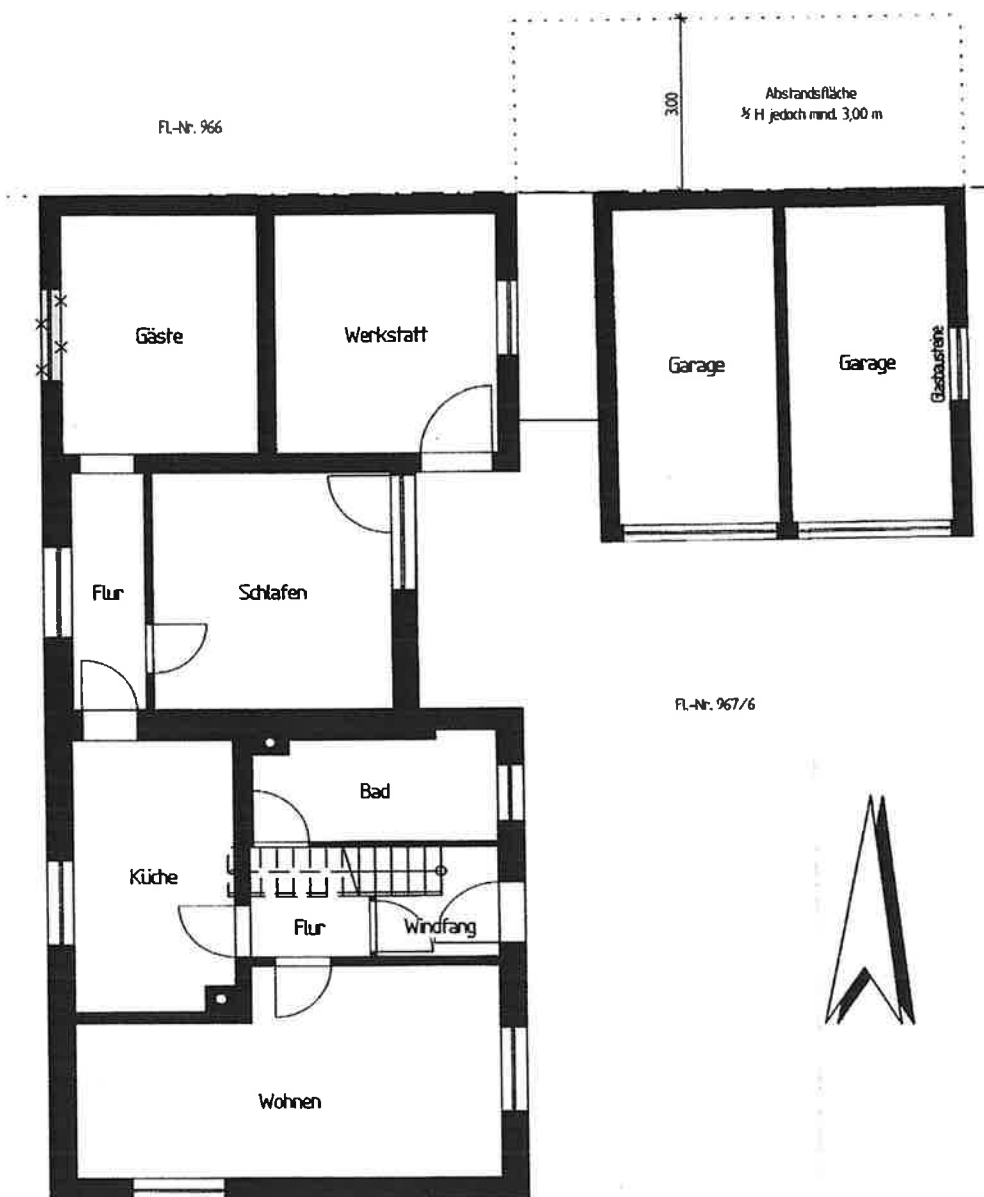
Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

9.6 Auszug aus dem Katasterkartenwerk
unmaßstäblich aus M 1 : 1000 mit Objekteinzeichnung

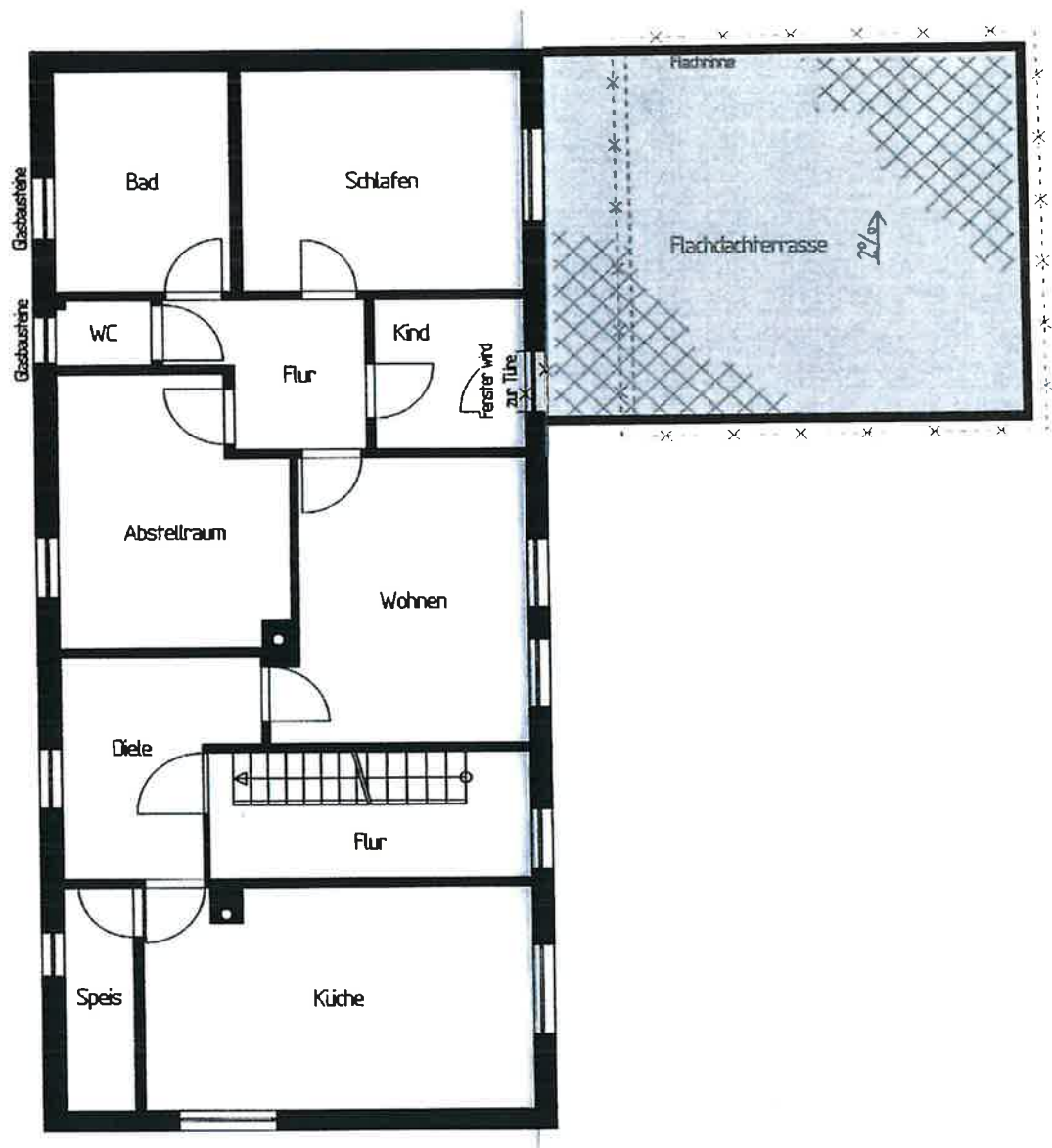


**9.7 Baupläne mit Einzeichnung der baulichen Änderungen
unmaßstäblich aus M 1 : 100**

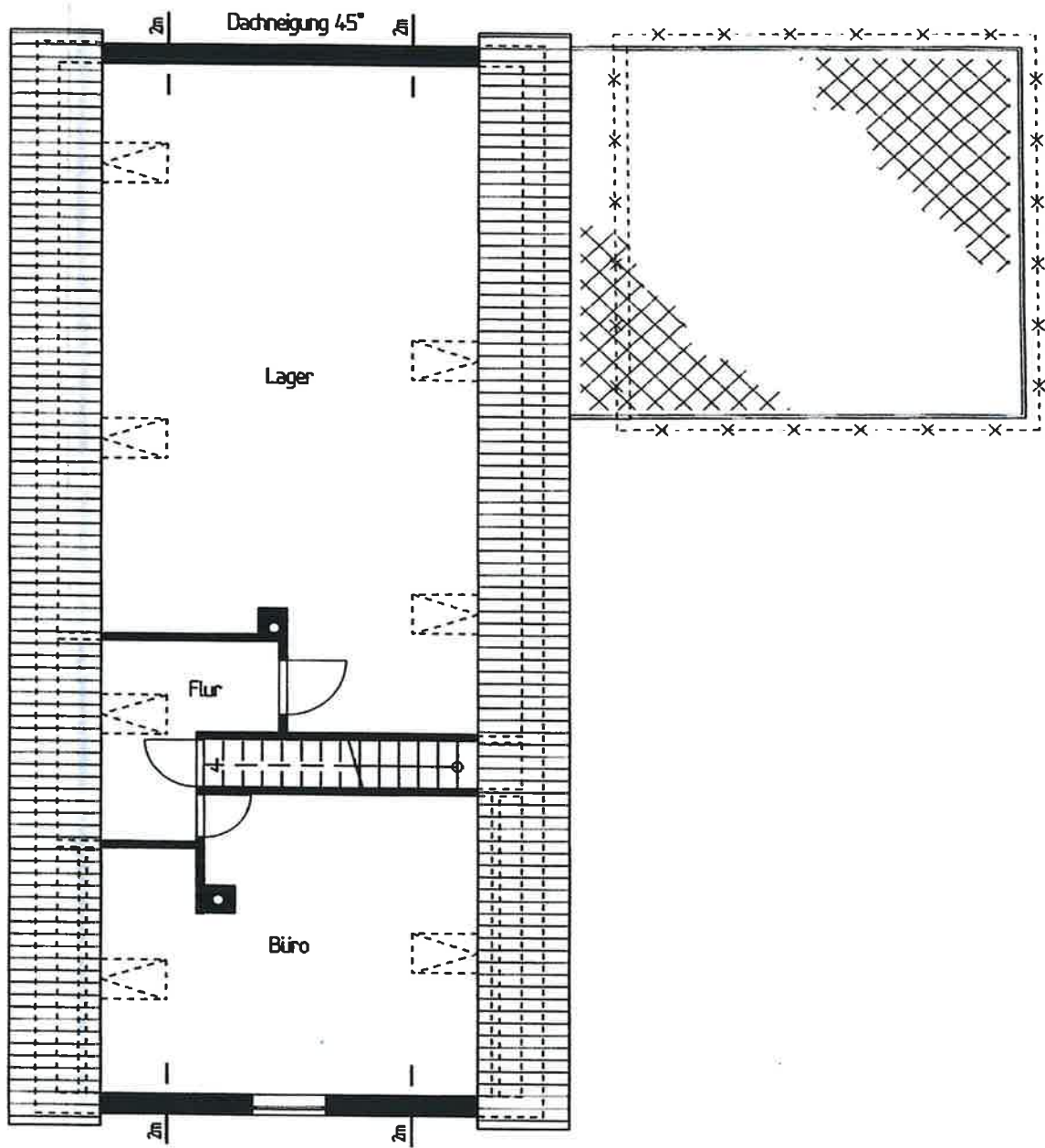
Grundriss EG



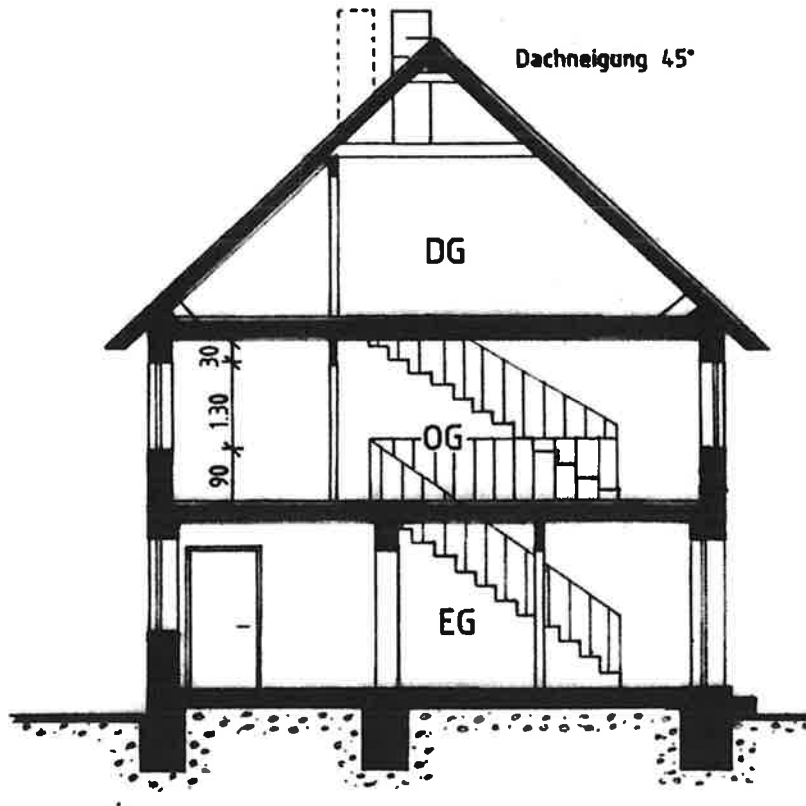
Grundriss 1. OG



Grundriss DG



Schnitt



Lage und Größe des Gewölbekellers war nicht feststellbar.

9.8 Fotoserie

Außenaufnahmen

Südwestansicht



Garage und Hof



Carport und Garten



Detailaufnahmen Bauschäden

Carport zum Rückbau

