



Diplom-Ingenieur (Assessor)

Helmut Bünger

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

Mitglied in den Gutachterausschüssen der Landkreise München und Starnberg

Grosostraße 17
82166 Gräfelfing

Telefon: 089 / 13 93 65 94

Telefax: 089 / 13 93 65 93

E-Mail: info@gutachten-buenger.de

Datum: 31.03.2025

Az.: WGA 815-25

GZ. des Gerichts: 2 K 74/24

GUTACHTEN



über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
bebaute Grundstück in 8xxxx Musterstadt, Musterstr. Y

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
05.03.2025 ermittelt mit rd.

1.400.000,00 €.

Dieses Gutachten besteht aus 21 Seiten zzgl. 4 Anlagen mit insgesamt 16 Seiten.
Das Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lage	4
2.2	Gestalt und Form	4
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4	Privatrechtliche Situation	5
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	6
2.5.2	Bauplanungsrecht	6
2.5.3	Bauordnungsrecht	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	6
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	6
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	7
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	7
3.2	Beschreibung Einfamilienhaus	7
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	7
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	7
3.2.3	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Wohnfläche	8
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	9
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	10
3.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	10
3.3	Beschreibung Nebengebäude Garage	11
3.4	Außenanlagen	11
3.5	Allgemeinbeurteilung	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts	12
4.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	12
4.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	12
4.1.2	Verfahrenswahl mit Begründung	12
4.2	Bodenwertermittlung	13
4.2.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	13
4.2.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	13
4.2.3	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	13
4.2.4	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	14
4.3	Sachwertermittlung	15
4.3.1	Sachwertberechnung	15
4.3.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	15
4.4	Verkehrswert	19
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	20
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auszug)	20
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	20
6	Verzeichnis der Anlagen	21
7	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung	21

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Einfamilienhaus und Garage
Objektadresse:	Musterstr. Y 8xxxx Musterstadt
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Weilheim, Grundbuch von Musterstadt, Blatt 1228, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Musterstadt, Flurstück XX/YY, Musterstr. Y, Gebäude- und Freifläche zu 1.078 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Weilheim vom 23.12.2024 wurde im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft zur Vorbereitung des Versteigerungstermins die Schätzung des Verkehrswerts des oben bezeichneten Beschlagnahmeobjektes angeordnet.
Wertermittlungsstichtag:	05.03.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	05.03.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	zu dem Ortstermin am 05.03.2025 wurden die beteiligten Parteien rechtzeitig eingeladen
Teilnehmer am Ortstermin:	die Eigentümerin und der Sachverständige Helmut Büniger
Eigentümer (lt. Grundbuch):	2 Eigentümer
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 04.03.2025• Grundbuchauszug vom 08.01.2025• Bauunterlagen (Grundrisse und Schnitte)• Bodenrichtwerte und Vergleichspreise• Straßenkarte 1: 200.000 und Ortsplan• Auskünfte beim Gutachterausschuss im Landkreis Weilheim-Schongau

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Weilheim-Schongau
Ort und Einwohnerzahl:	Musterstadt (ca. 1.245 Einwohner)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<p><u>Autobahnzufahrt:</u> A 95 München – Garmisch-Partenkirchen, Anschlussstelle Sindelsdorf, ca. 1 km entfernt</p> <p><u>Kreisstadt Weilheim:</u> ca. 24 km</p> <p><u>Landeshauptstadt München:</u> ca. 56 km</p> <p><u>Flughafen:</u> München Franz-Josef-Strauß ca. 92 km</p> <p><u>Bahnhof:</u> Bahnhof Penzberg ca. 4,5 km</p>
innerörtliche Lage:	<p>im Wohngebiet am nördlichen Siedlungsrand unmittelbar neben der B 472 gelegen; Gemeindeverwaltung in der Verwaltungsgemeinschaft Habach vertreten (ca. 5 km); die nächsten Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und alle Schularten sind in Penzberg (6 km) vorhanden aufgrund der Verkehrsemissionen von der B 472 ist die Wohnlage ist als einfach einzustufen</p>
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	<p>wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, 1-2-geschossige Bauweise vorherrschend</p>
Beeinträchtigungen:	erhebliche Beeinträchtigung des Grundstücks durch die nördlich angrenzende Bundesstraße 472 (es fehlt ein effektiver Lärmschutz)
Topografie:	<p>eben; Erschließung des Grundstücks von Süden; Hauseingang auf Gebäudenordseite; Garten mit Hauptausrichtung nach Süden und Westen</p>

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<p>Straßenfront: ca. 35 m mittlere Tiefe: ca. 36 m Grundstücksgröße: FlNr.: XX/YY Größe: 1.078 m² (lt. Grundbuch)</p> <p>Bemerkungen: trapezförmige Grundstücksform</p>
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	örtliche Anliegerstraße; Straße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	Fahrbahn voll ausgebaut, aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden; Parkplätze im öffentlichen Straßenraum ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Satellitenempfangsanlage; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; die Garage ist auf der Ostseite an die Nachbargarage angebaut; das Grundstück ist eingefriedet durch Zäune
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	soweit bekannt, normal tragfähiger Baugrund; Grundwasserschäden sind nicht bekannt; darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt
Altlasten:	Untersuchungen hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastunverdächtige Fläche unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 08.01.2025 vor; in Abteilung II des Grundbuchs von Musterstadt, Blatt 1228 stehen folgende Eintragungen <ol style="list-style-type: none">1. Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 1 in Blatt 1227 (FINr. 209/16); gem. Bewilligung vom 23.12.20162. Wohnungsrecht – auflösend bedingt – für die Mutter der Eigentümerin; gem. Bewilligung vom 30.12.20203. Zwangsversteigerungsvermerk
Anmerkungen:	die Eintragung Nr. 2 hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert, da die berechnete bereits verstorben ist Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert und werden deshalb in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Aussage nicht vorhanden; diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten:	Baulasten bestehen nicht
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjekts besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Nord-Mitterweg“ von 1998; Vorhaben sind dementsprechend gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan zu beurteilen.
---------------------------------	---

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt wird von der Familie des Eigentümers genutzt und ist nicht vermietet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Beschreibung Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung; zweigeschossig mit ausgebautem Satteldach; das Gebäude ist vollständig unterkellert
Baujahr:	2014 (gem. Bauunterlagen)
Modernisierungen:	keine erfolgt
Energieeffizienz:	es liegt kein Energieausweis vor
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	verputzt und gestrichen

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Bodenplatte
Außenwände:	KG: Stahlbeton und Wärmedämmung EG, OG, DG: Mauerwerk mit Putz
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Stahlbeton mit Setz- und Trittstufen aus Fliesen; Treppeneinfassungen aus Mauerwerk; keine Handläufe

Hauseingang:	massive Metalltür
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten; Dachform: Sattel- oder Giebeldach; Dacheindeckung: Dachziegel (Ton), mit Zwischensparren- dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer
Kamin:	Fertigteilkamin, über Dach verkleidet mit Kupferplatten (es ist keine Feuerstelle im Haus vorhanden)

3.2.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Wohnfläche

Vorbemerkungen: Die Wohnflächenangaben wurden den vorliegenden Unterlagen entnommen

Erdgeschoss (nur Hauptwohnung):	Flur	21,12 m ²
	WC	3,57 m ²
	Küche	24,12 m ²
	Speis	7,88 m ²
	Essen	18,73 m ²
	Arbeiten	14,50 m ²
	Wohnzimmer	20,05 m ²
	Terrasse (1/5 der Fläche ist anrechenbar)	5,00 m ²
	Summe	114,97 m ²
	./. Putz (3 %)	-3,45 m ²
	Wohnfläche Erdgeschoss	111,52 m ²
Obergeschoss Hauptwohnung:	Flur	8,92 m ²
	Kinderzimmer	21,61 m ²
	Bad	10,43 m ²
	Summe	40,96 m ²
	./. Putz (3 %)	-1,23 m ²
	Wohnfläche Obergeschoss Haupthaus	39,73 m ²
Obergeschoss Einliegerwohnung:	Flur	8,69 m ²
	DU/WC	4,82 m ²
	Schlafzimmer	14,82 m ²
	Kochen/Essen/Wohnen	39,23 m ²
	Südwestbalkon (1/2 der Fläche ist anrechenbar)	2,53 m ²
	Südostbalkon (1/2 der Fläche ist anrechenbar)	3,26 m ²
	Summe	73,35 m ²
	./. Putz (3 %)	-2,20 m ²
	Wohnfläche Obergeschoss ELW	71,15 m ²

Dachgeschoss (nur Hauptwohnung):	Flur	8,71 m ²
	WC	2,94 m ²
	Schlafzimmer	18,05 m ²
	Ankleide	19,74 m ²
	Kinderzimmer	19,67 m ²
	Summe	69,11 m ²
	./. Putz (3 %)	-2,07 m ²
	Wohnfläche Obergeschoss ELW	67,04 m ²
	Wohnfläche insgesamt	289,44 m²
Kellergeschoss:	Flur	14,60 m ²
	Waschen	9,79 m ²
	Gästezimmer	12,21 m ²
	Sauna	22,56 m ²
	Fitness	39,34 m ²
	Heizung	8,07 m ²
	Summe	106,57 m ²
	./. Putz (3 %)	-3,20 m ²
Nutzfläche Kellergeschoss	103,37 m ²	
Geschossfläche:	EG + OG + 2/3 DG = (12,99×9,99+5,49×1,50) = 138 m ² ×2 + 2/3×138m ² = 368 m²	
Geschossflächenzahl:	WGFZ = Geschossfläche/ Grundstücksfläche = 368 m ² / 1.078 m ² = 0,34	
Bruttogeschossfläche (BGF):	UG+EG+OG+DG= (12,99×9,99+5,49×1,50) × 4 = 552 m²	

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	gute Ausstattung; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe und zahlreiche Steckdosen; Klingelanlage; gute Fernmelde- und informationstechnische Anlagen; Telefonanschluss, Satelliten-Empfangsanlage
Heizung:	Zentralheizung über Luftwärmepumpe; im ganzen Haus Fußbodenheizung
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizungsanlage
Sanitäre Installationen:	alle Sanitarräume verfügen über eine gute Ausstattung und Qualität der Sanitäreinrichtungen; weiße Sanitärobjekte; herkömmliche Lüftung über Fenster
Gäste-WC EG:	Hänge-WC, Pissoir, Handwaschbecken

Bad OG:	eingebaute Dusche, eingebaute Eckbadewanne, Hänge-WC, Waschbecken
WC DG:	Hänge-WC, Waschbecken
DU/WC OG ELW:	eingebaute Dusche, Hänge-WC, Waschbecken
DU/Sauna KG:	eingebaute Dusche, Hänge-WC, Waschbecken

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	überwiegend Fliesen, auch in den Kellerräumen; in den Schlafräumen Kork- oder Dielenboden oder Parkett; Küche in der ELW mit Dielenboden
Wandbekleidungen:	Putz mit Farbanstrich in den Aufenthaltsräumen; in den Sanitärräumen Fliesen ca. 1,40 m hoch, in den Nass- bereichen raumhoch; in den Kellerräumen Putz mit Farbanstrich
Deckenbekleidungen:	in allen Räumen Putz mit Farbanstrich
Fenster:	Kunststofffenster mit 2-facher Isolierverglasung; im Wohnzimmer auch raumhohe Glaselemente; vor allen Fenstern zusätzlich Fliegengitter; gute Schlösser und Beschläge; Fensterbänke innen aus Kunststoff, außen aus Alublech
Zimmertüren:	bessere, glatt lackierte Holztüren; bessere Schlösser und Beschläge; Kunststoffzargen
Küchenausstattung:	fest eingebauter mittiger Küchenblock (die Ausstattung ist nicht in der Wertermittlung enthalten)
Grundrissgestaltung:	zweckmäßige und großzügige Grundrisse

3.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"> • 2 Balkone • Außentreppe zum Eingang Einliegerwohnung • Kelleraußentreppe
besondere Einrichtungen:	<ul style="list-style-type: none"> • Hebeanlage für Dusche im Keller
Besonnung und Belichtung:	sehr gut
Bauschäden/Baumängel/wirtschaftliche Wertminderungen:	im Keller sind Feuchtigkeitsschäden erkennbar, deren Ursache offenbar von Starkregenereignissen stammt; hierzu liegen die Ergebnisse einer Sondierung / Feuchtemessung einer Spezialfirma vor, die von Undichtigkeiten im Bereich der

Außenwand, der Kellertreppe sowie im Bereich der Anschlüsse der Kellertreppe zur Fassade und Außenwand ausgeht; die Feuchtigkeitseintritte in den Keller erfolgen über die Bodenplatte bzw. den Wand-/ Bodenanschluss im Bereich der Kelleraußentreppe und der Türlaibung

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand des Wohngebäudes ist entsprechend dem Baujahr bis auf die genannten Feuchtigkeitsprobleme als sehr gut zu beurteilen; es besteht kein Unterhaltungsstau.

3.3 Beschreibung Nebengebäude Garage

Gebäudeart: Dreifachgarage;
Massivbau;
eingeschossig, nicht unterkellert;
Satteldach mit Tonziegelabdeckung; Regenrinnen und Fallrohre aus Kupfer;
1 Doppel- und 1 Einzelrolltor aus Holz mit elektrischem Antrieb und Fernbedienung;
Boden aus Fließestrich, Wände mit Putz und Farbanstrich, sichtbare Holzdecke;
Elektro- und Starkstromanschluss

Baujahr: 2014

Außenansicht: verputzt und gestrichen, Sockel verputzt und gestrichen

Bauschäden und Baumängel: keine vorhanden

Zustand: die Garage befindet sich in einem dem Alter entsprechenden sehr guten Zustand

Brutto-Grundfläche: die **Brutto-Grundfläche** (BGF) der Garage beträgt:
8,50 m × 7,00 m = 59,50 m² = rd. **60 m²**

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigungen, Hofbefestigung, Terrassenflächen, Gartenanlagen und Pflanzungen, Zisterne für Regenwasser der Dachentwässerungen, Einfriedungen (Zäune), Gartentor, Garagenzufahrtstor.

3.5 Allgemeinbeurteilung

Die Gebäude befinden sich bis auf den zu behebbenden Feuchtigkeitsschaden in einem sehr guten Zustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück in 8xxxx Musterstadt, Musterstr. Y, zum Wertermittlungsstichtag 05.03.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
	1228	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Musterstadt	XX/YY	1.078 m ²

4.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

4.1.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus auf einem eigenen Grundstück. Derartige Objekte werden im Allgemeinen für den Eigenbedarf zum Selbstbezug erworben. Damit ist das Sachwertverfahren das für die Wertermittlung geeignete Verfahren, auch stehen die für das Verfahren notwendigen Parameter zur Verfügung.

Der Verkehrswert wird deshalb mit Hilfe des Sachwerts ermittelt.

4.2 Bodenwertermittlung

4.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **750,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Lage	=	mittlere Lage
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,40
Fläche	=	700 m ²

4.2.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	05.03.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Lage	=	einfache Lage aufgrund Nähe zur B 472
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,34 gemäß vorhandener Bebauung
Grundstücksfläche	=	1.078 m ²

4.2.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

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

I. Bodenrichtwert		Erläuterung
abgabefreier Bodenrichtwert	= 750,00 €/m²	zum 01.01.2024

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	05.03.2025	× 1,00	B1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	einfache Lage	× 0,80	B2
lageangepasster BRW am Wertermittlungsstichtag			= 600,00 €/m ²	
WGFZ	0,40	0,34	× 0,97	B3
Fläche [m ²]	700	1.078	× 0,95	B4
relativer Bodenwert			= 552,90 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert		= 552,90 €/m²	
Fläche (Grundstücksgröße)		× 1.078 m ²	
Bodenwert		= 596.026,20 €	
		rd. = <u>596.000,00 €</u>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.03.2025 insgesamt **596.000,00 €**.

4.2.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

B1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist laut Auskunft des örtlich zuständigen Gutachterausschusses nicht erforderlich, da aufgrund der Entwicklungen in 2024 zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten sind.

B2

Das Bewertungsobjekt liegt neben der B 472, die als übergeordnete Bundesstraße ständig eine überdurchschnittlich starke Verkehrsbelastung aufweist. Die Lage ist dementsprechend deutlich schlechter als der Durchschnitt aller Grundstücke in der Richtwertzone zu beurteilen. Der Abschlag von 20 % erfolgt nach sachgemäßem Ermessen aufgrund der Verkehrsimmissionen.

B3

Die ermittelte wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) des Bewertungsgrundstücks ergibt sich aus der vorhandenen Bebauung zu 0,34 (vgl. Kap. 3.2.3)

Die ermittelte WGFZ weicht von der des Bodenrichtwerts ab. Die Umrechnung von der WGFZ des BRW auf die WGFZ des Bewertungsgrundstücks (BWO) erfolgt unter Verwendung der vom Gutachterausschuss im Landkreis Weilheim-Schongau veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten:

Umrechnungskoeffizienten:	WGFZ _{BWO} :	0,40 = 0,79	Anpassungsfaktor WGFZ: 0,77 ÷ 0,79 = 0,97
	WGFZ _{BRW} :	0,34 = 0,77	

B4

Die unterschiedliche Flächengröße des Bewertungsgrundstücks zum Richtwertgrundstück ist in der GFZ-Anpassung noch nicht berücksichtigt. Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt deshalb unter Verwendung der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten.

4.3 Sachwertermittlung

4.3.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	835,00 €/m ² BGF	633,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	552,00 m ²	60,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	460.920,00 €	37.980,00 €
Baupreisindex (BPI) 05.03.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	851.319,24 €	70.149,06 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	851.319,24 €	70.149,06 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		69 Jahre	49 Jahre
• prozentual		13,75 %	18,33 %
• Faktor	x	0,8625	0,8167
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	734.262,84 €	57.290,74 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		791.553,58 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	40.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	831.553,58 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	596.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	1.427.553,58 €
Sachwertfaktor	x	1,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	1.427.553,58 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	25.000,00 €
Sachwert	=	1.402.553,58 €
	rd.	1.400.000,00 €

4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäude-Bruttogrundflächen (BGF) wurde von mir auf Grundlage der vorliegenden Pläne durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277-Ausgabe 1987) ab; sie sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen:

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus mit ELW

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	0,0	0,00
3	835,00	100,0	835,00
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			835,00
gewogener Standard =			3,0

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 835 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garage**Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				0,5	0,5
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	50,0 %	50,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise
Standardstufe 5	individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	50,0	242,50
5	780,00	50,0	390,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			632,50
gewogener Standard =			4,5

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = rd. 633,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Gemäß den Vorgaben des Gutachterausschusses werden für Bauteile wie z.B. Balkon, Dachaufbauten, Vordächer usw. keine gesonderten Werte in Ansatz gebracht; diese sind regional im üblichen Umfang im Sachwert enthalten

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor des Gutachterausschusses angesetzt, der 1,0 beträgt.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Die Baunebenkosten (BNK) sind in den NHK 2010 bereits enthalten.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen.

Restnutzungsdauer (RND) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Außenanlagen

Die Außenanlagen werden nach den Vorgaben des Gutachterausschusses mit rd. 5,0 % der Gebäudesachwerte angesetzt.

Sachwertfaktor

Der Sachwert (bzw. vorläufige Sachwert) eines Grundstücks setzt sich aus dem errechneten Gebäudewert, dem Bodenwert und den baulichen Außenanlagen zusammen. Die Berechnung des Gebäudewerts basiert auf Kostenüberlegungen, es fehlt aber noch der Bezug zum Immobilienmarkt. Denn die Marktteilnehmer sind nicht immer bereit, ein Gebäude zu seinem berechneten Sachwert zu kaufen bzw. zu verkaufen, daher ist der Verkehrswert (Marktwert) einer Immobilie immer unter Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation abzuleiten. Dies geschieht über Sachwertfaktoren, die vom jeweiligen Gutachterausschuss aus tatsächlichen Verkäufen abgeleitet werden.

Der Gutachterausschuss im Landkreis Weilheim-Schongau gibt Sachwertfaktoren in Abhängigkeit des vorläufigen Sachwerts und der RND heraus. Im vorliegenden Fall ist dieser mit 1,0 angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen für die Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden werden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst,

d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-25.000,00 €
• Feuchtigkeitsschäden im UG beseitigen	-25.000,00 €

4.4 Verkehrswert

Der **miet- und lastenfreie Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage bebaute Grundstück in 8xxxx Musterstadt, Musterstr. Y

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Musterstadt</i>	<i>1228</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flurstück	
<i>Musterstadt</i>	<i>XX/YY</i>	

wird zum Wertermittlungsstichtag **05.03.2025** aus dem Sachwert abgeleitet und mit rd.

1.400.000,00 €

(in Worten: **einemillionvierhunderttausend** Euro)

geschätzt.

Gräfelfing, den 31.03.2025

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

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auszug)

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

EnEV:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 9. Auflage 2020
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [4] Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Weilheim-Schongau: Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 und Grundstücksmarktbericht 2023

6 Verzeichnis der Anlagen

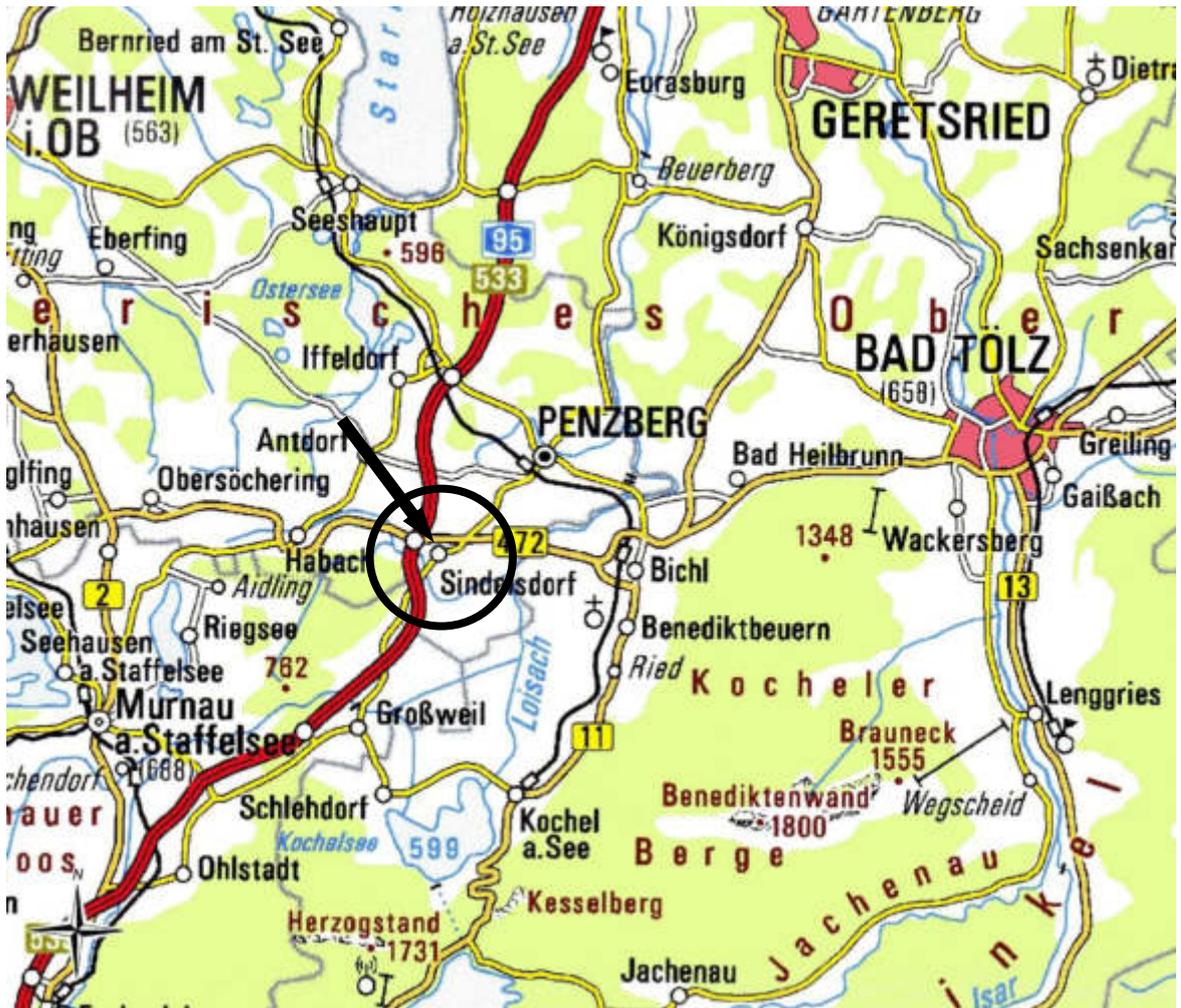
- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte M = 1: 200.000 und dem Ortsplan von Musterstadt mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte M = 1: 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Grundrisse
- 3-1: Grundrisse Erd- und Obergeschoss
 - 3-2: Grundrisse Dach- und Kellergeschoss
 - 3-3: Schnitt Wohnhaus und Garagengrundriss und -schnitt
- Anlage 4: Fotos
- 4-1: Außenansichten 1
 - 4-2: Außenansichten 2
 - 4-3: Innenansichten Erdgeschoss 1
 - 4-4: Innenansichten Erdgeschoss 2
 - 4-5: Innenansichten Erdgeschoss 3
 - 4-6: Innenansichten Obergeschoss
 - 4-7: Innenansichten Dachgeschoss
 - 4-8: Innenansichten Einliegerwohnung 1
 - 4-9: Innenansichten Einliegerwohnung 2
 - 4-10: Innenansichten Kellergeschoss 1
 - 4-11: Innenansichten Kellergeschoss 2

7 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

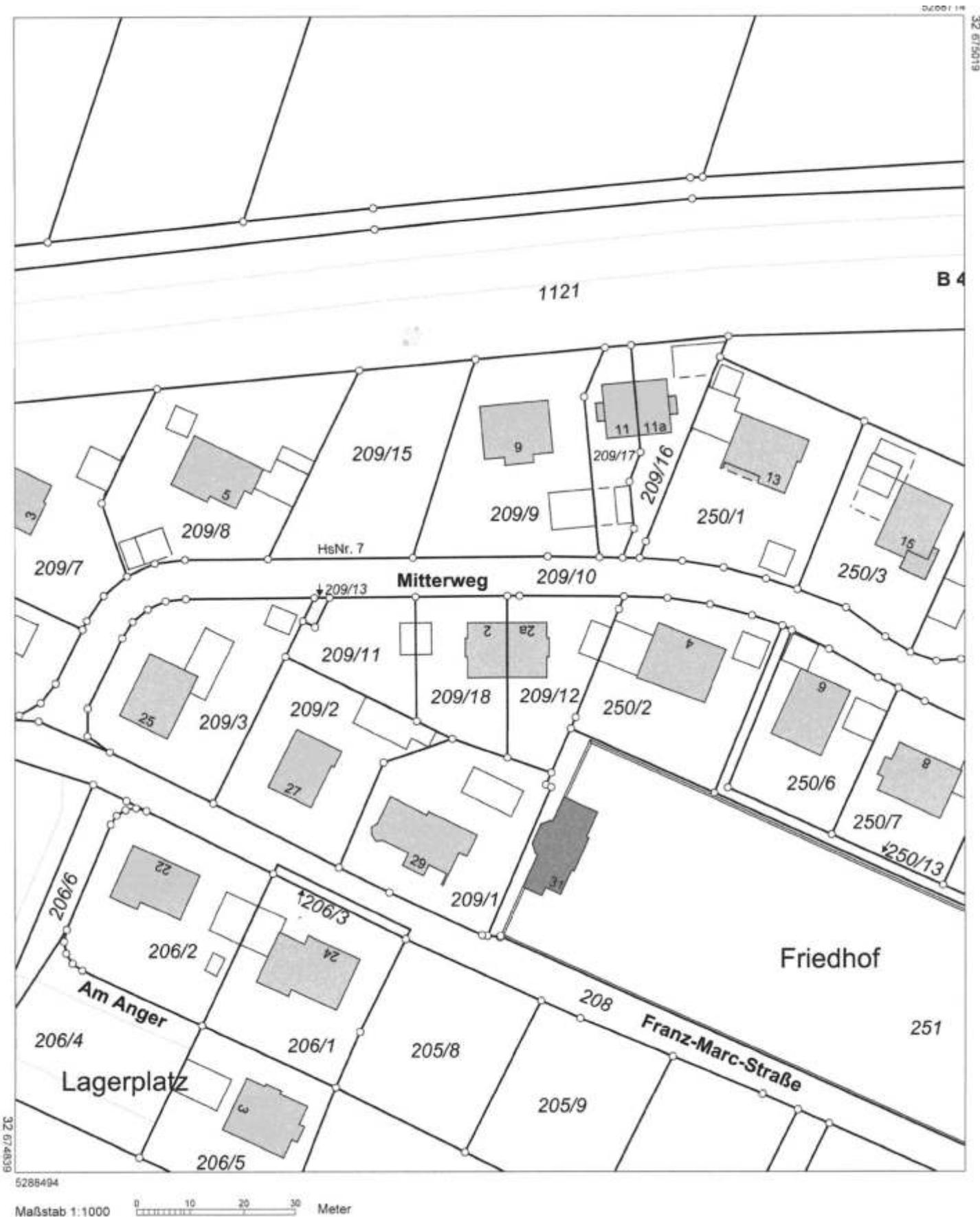
Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

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

Anlage 1: Auszüge aus der Übersichtskarte M = 1: 200.000 und dem Ortsplan von Sindelsdorf mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte M = 1:1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



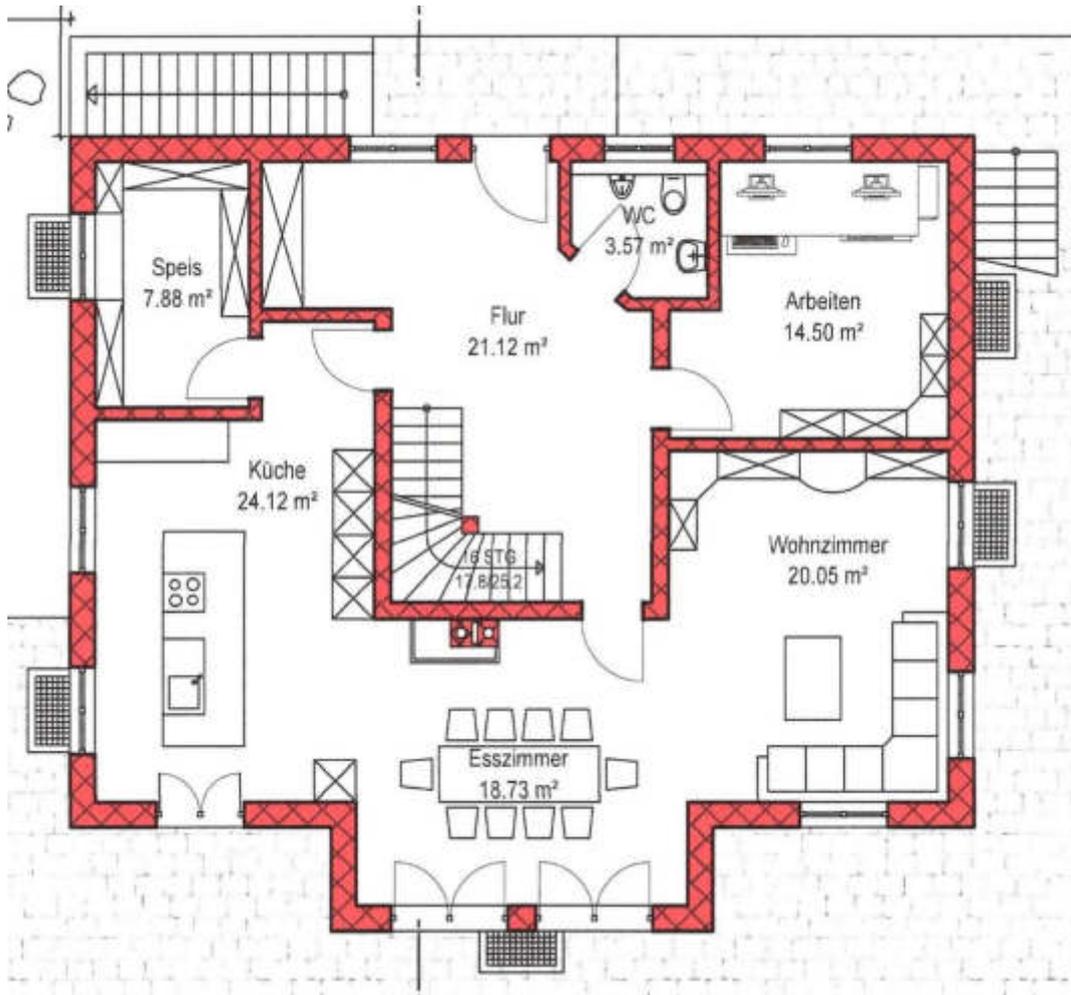
5285494

Maßstab 1:1000

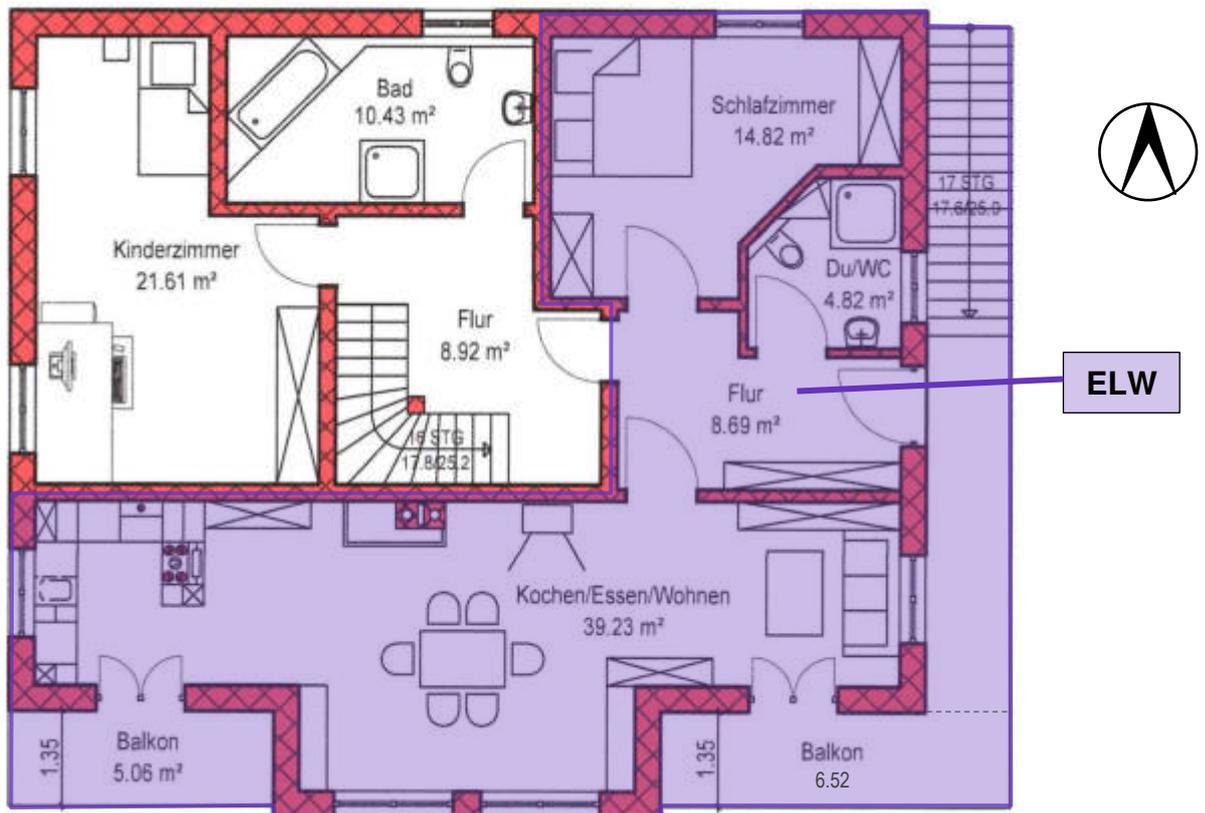


Meter

Anlage 3-1: Grundrisse Erd- und Obergeschoss

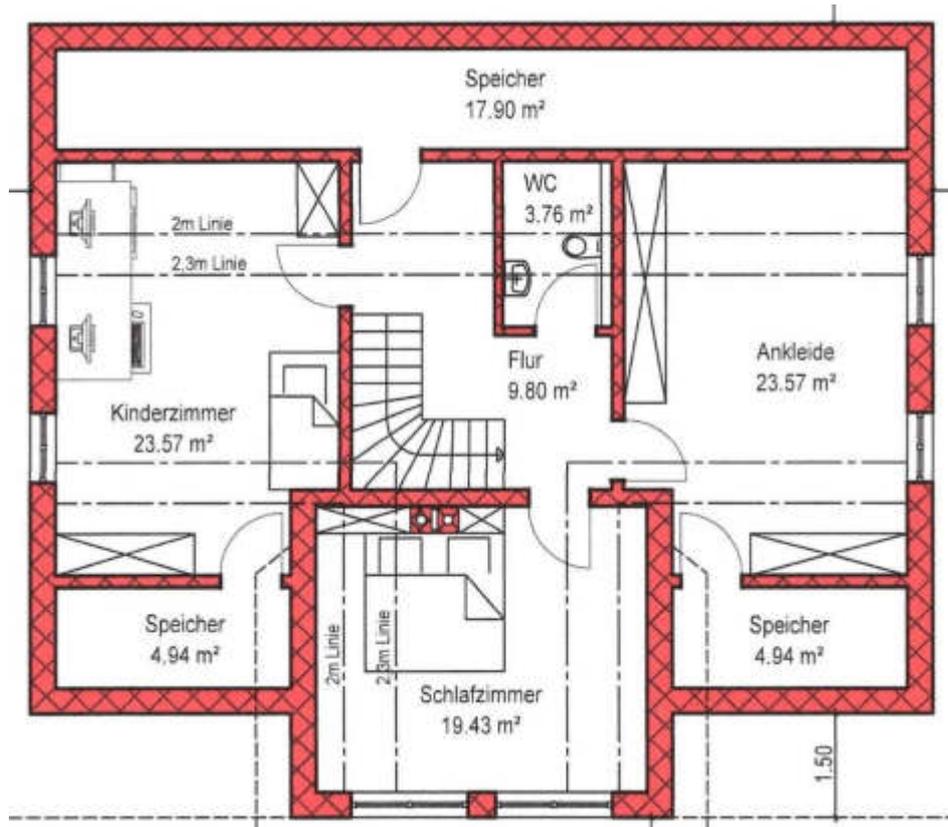


Grundriss Erdgeschoss

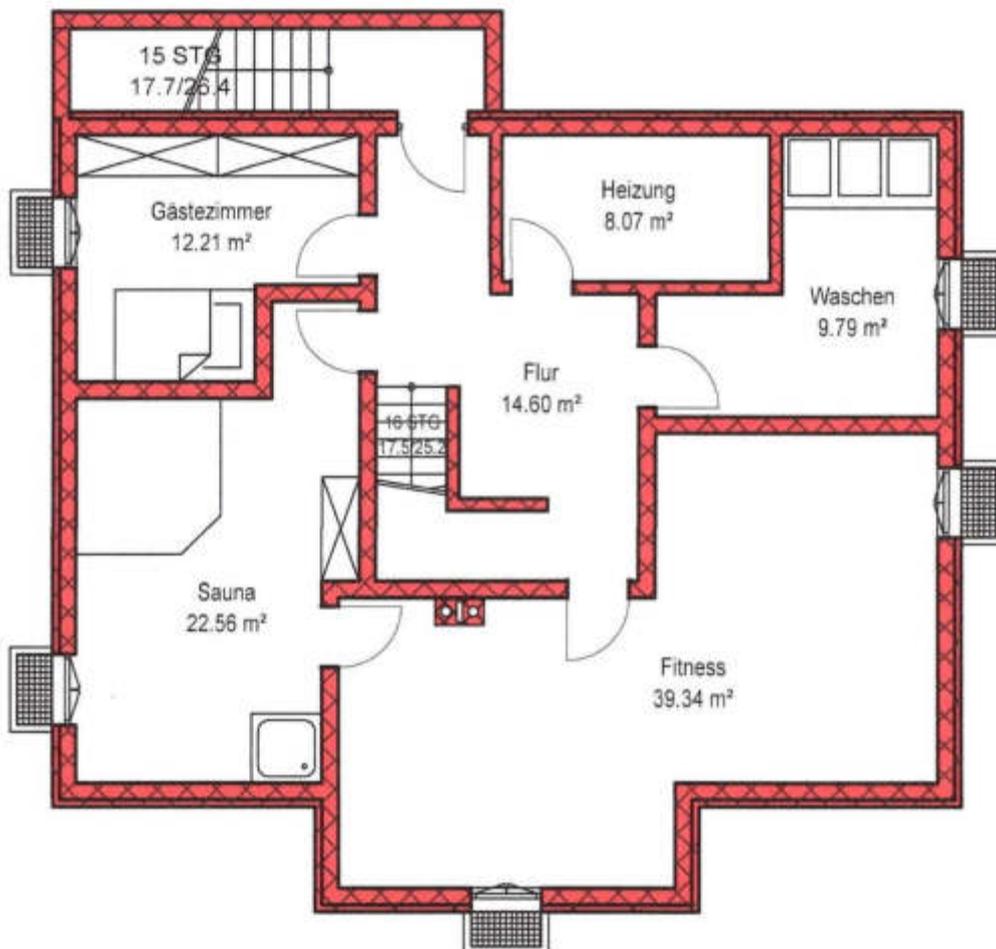


Grundriss Obergeschoss mit Kennzeichnung der Einliegerwohnung

Anlage 3-2: Grundrisse Dach- und Kellergeschoss



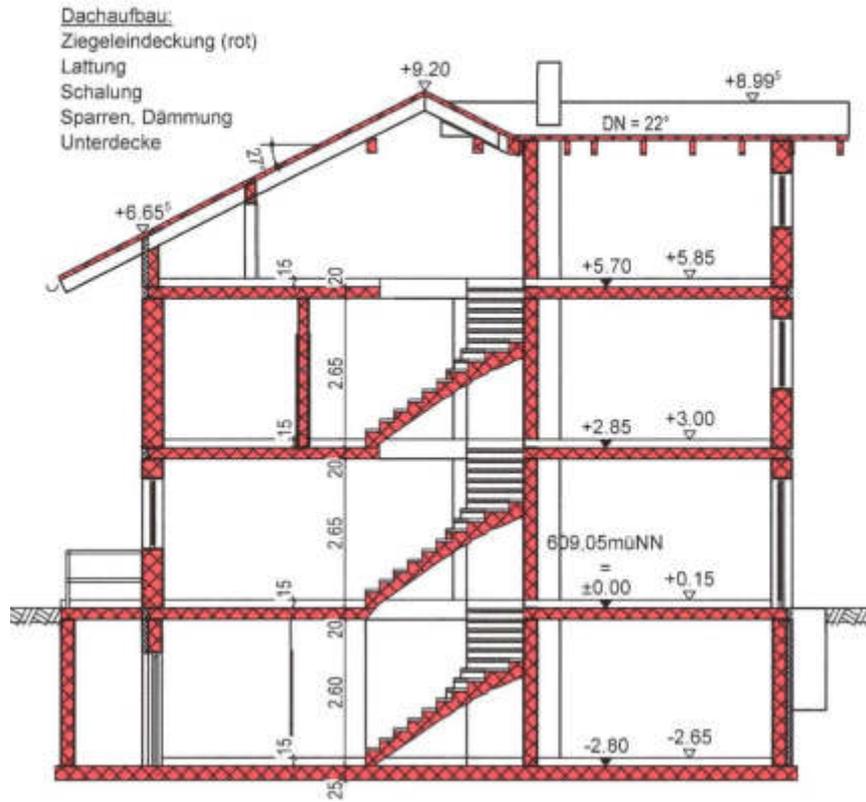
Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Kellergeschoss

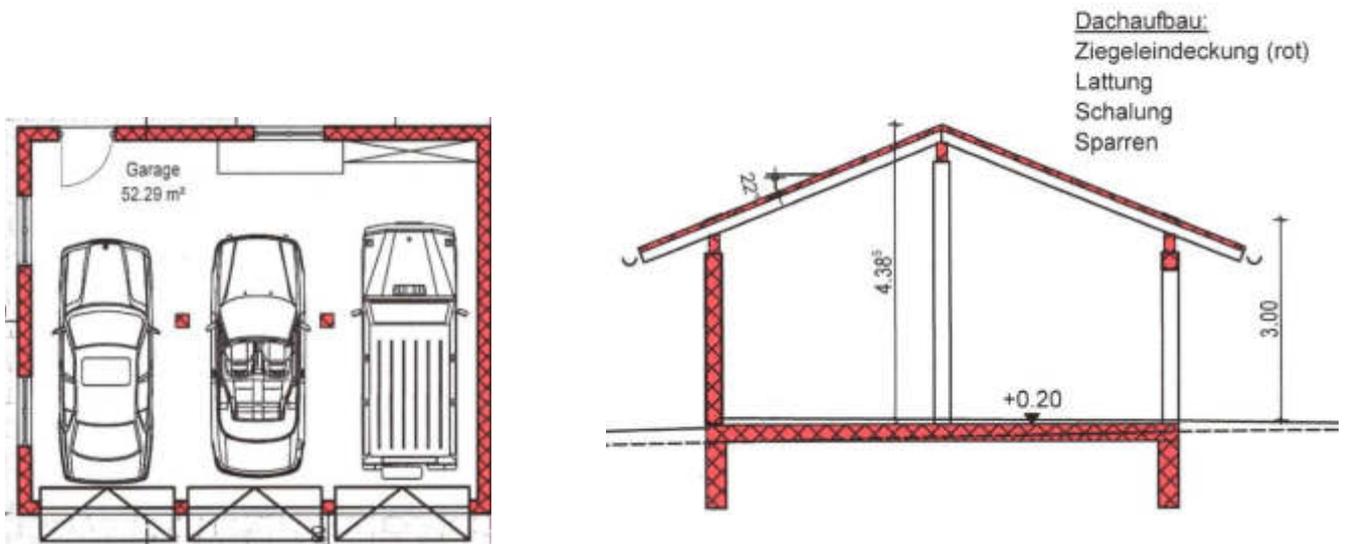
Anlage 3-3: Schnitt Wohnhaus und Garagengrundriss und -schnitt

Schnitt A-A



Schnitt Wohnhaus

Schnitt B-B



Dreifachgarage Grundriss und Schnitt

Anlage 4-1: Fotos Außenansichten 1

Bewertungsobjekt
Straßenseite
(Südseite)



Süd- und Westseite



Nordseite mit
Hauseingang



Anlage 4-2: Fotos Außenansichten 2

Südseite



Ostseite mit Zugangstreppe zur Einliegerwohnung



Zugangstreppe zur ELW



Keller-
Außentreppe



Anlage 4-3: Fotos Innenansichten Erdgeschoss 1

Diele mit Hauseingang



Diele



Gäste-WC



Anlage 4-4: Fotos Innenansichten Erdgeschoss 2

Arbeitszimmer



Küche



Küche



Anlage 4-5: Fotos Innenansichten Erdgeschoss 3

Esszimmer



Esszimmer



Wohnzimmer



Anlage 4-6: Fotos Innenansichten Obergeschoss

Flur



Kinderzimmer



Badezimmer



Anlage 4-7: Fotos Innenansichten Dachgeschoss

Flur und WC



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Anlage 4-8: Fotos Innenansichten Einliegerwohnung 1

Flur



Schlafzimmer



Küche



Anlage 4-9: Fotos Innenansichten Einliegerwohnung 2

Wohnen / Essen



Badezimmer



Südbalkon



Flur



Sauna



Sauna



Fitness



Heizungskeller



Feuchtigkeitsschäden
an Kelleraußenwand

