

**V E R K E H R S W E R T G U T A C H T E N**

Gericht	Amtsgericht Augsburg
Geschäfts-Nr.	K 2/23
Verfahren	Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsobjekte

- | | |
|----------|--|
| Adresse: | 86899 Landsberg am Lech, Ahornallee 46 b |
| a) | Mit einem Reihenmittelhaus bebautes Grundstück, Gemarkung Landsberg, Flurstück 3950/144 |
| b) | 1/5 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück 3950/95, Gemarkung Landsberg (Wegefläche) |
| c) | 2/8 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück 3950/146, Gemarkung Landsberg (Garagenfläche) |

Wertermittlungs- Qualitätsstichtag	12.07.2023
---	------------

Verkehrswert zu a)	490.000 €
Verkehrswert zu b)	1 €
Verkehrswert zu c)	22.500 €

Gutachtennr. 120723	Ausfertigungsdatum 20.07.2023
---------------------	-------------------------------



INHALTSVERZEICHNIS

1. VORBEMERKUNGEN	Seite 3
2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS	Seite 5
2.1 Lagemerkmale	Seite 5
2.2 Grundstücke	Seite 6
2.3 Gebäude	Seite 7
2.3.1 Auf dem Flurstück 3950/144 (Reihenmittelhausgrundstück)	Seite 7
2.3.2 Auf dem Flurstück 3950/95 (Wegegrundstück)	Seite 9
2.3.3 Auf dem Flurstück 3950/146 (Garagengrundstück)	Seite 9
2.4 Sonstige rechtliche Belange	Seite 10
2.5 Flächengrundlagen	Seite 11
2.6 Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage	Seite 12
3. BEWERTUNG	Seite 13
3.1 Verfahrenswahl	Seite 13
3.2 Reihenmittelhaus auf Flurstück 3950/144	Seite 14
3.2.1 Vergleichswertverfahren	Seite 14
3.2.2 Ertragswertverfahren	Seite 17
3.3 Wegefläche auf Flurstück 3950/95	Seite 19
3.4 Garage und Stellplatz auf Flurstück 3950/146	Seite 19
4. ERGEBNIS	Seite 20

ANLAGEN

Übersichts- und Baupläne | Flächen- und Fotodokumentation

Das Gutachten umfasst 29 Seiten, davon 8 Anlagen

1. VORBEMERKUNGEN

Auftraggeber	Amtsgericht Augsburg (Vollstreckungsgericht), Schaezlerstr. 13, 86150 Augsburg
Gerichtsaktenzeichen	K 2/23 (Beschluss 06.04.2023)
Wertermittlungsobjekte	Nutzung Reihenmittelhaus, Garage und Außenstellplatz Adresse 86899 Landsberg am Lech, Ahornallee 46 b Grundbuch Amtsgericht Augsburg Grundbuch von Landsberg Blatt 17842 a) Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1: Flurstück 3950/144 b) Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 2/zu 1: 1/5 Miteigentums-anteil am Grundstück Flurstück 3950/95 c) Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 3/zu 1: 2/8 Miteigentums-anteil am Grundstück Flurstück 3950/146
Zweck der Wertermittlung	Verkehrswertermittlung (Marktwert) i. S. des § 194 BauGB (Definition vgl. Kap. 3.1 des Gutachtens) im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.
Ortsbesichtigung	12.07.2023 durch den Verfasser des Gutachtens; eine Innenbesichtigung konnte durchgeführt werden.
Wertermittlungs- Qualitätsstichtag¹	12.07.2023
Unterlagen vom Auftraggeber	Beschluss des Amtsgerichts
Sonstige Recherchen durch den Verfasser des Gutachtens	Stadtverwaltung Landsberg Gutachterausschuss für Grundstücks-werte im Bereich des Landkreises Landsberg Amtsgericht Landsberg Bayerische Vermessungsverwaltung Einschlägige Immobi-liendienste Eigene örtliche Aufzeichnungen
Herangezogene Gesetze, Normen und zitierte Literatur (jeweils aktueller Stand)	Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) Bauge-setzbuch (BauGB) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Werter-mittlungsliteratur (vgl. Angaben und Fußnoten im Gutachten)

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

Besondere Hinweise

Das Bewertungsobjekt wird hinsichtlich Lage, rechtlicher Gegebenheiten, tatsächlicher Eigenschaften und sonstiger Beschaffenheit nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der erforderlichen Daten und eine Wertermittlung i.S. einer sachgerechten Schätzung notwendig ist.

Prüfungen der Funktion und Vollständigkeit der Haustechnik und Ausstattung, Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge, auf versteckte Mängel sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden bei der Ortsbesichtigung nicht durchgeführt, Hohlräume und verdeckte Bauteile nicht gesichtet. Es wird diesbezüglich ein Zustand unterstellt, der dem sonstigen, in Augenschein genommenen Allgemeinzustand der baulichen Anlagen entspricht.

Instandhaltungsstau und sonstige Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und im möblierten Zustand erkennbar waren und die Wertigkeit des Objekts wesentlich beeinflussen, wobei es sich im Gutachten um keine abschließende Auflistung und um kein Bauschadensgutachten handelt. Ein weiterer Detaillierungsgrad kann nur über die Einschaltung eines Sonderfachmanns seitens des Gerichts erreicht werden.

Weiterhin wurden keine bautechnischen Untersuchungen z.B. hinsichtlich Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz durchgeführt. Genehmigungsrechtlich wird, soweit im Gutachten nichts anderes vermerkt, die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und deren Nutzung unterstellt.

Die grundrissliche Konzeption und die Flächen wurden den amtlicherseits zur Verfügung stehenden Planunterlagen i.V. mit dem üblicherweise sehr maßgenauen Auszug aus dem amtlichen Katasterkartenwerk und Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung entnommen und auf Plausibilität geprüft. Ein Aufmaß wurde nicht erstellt. Abweichungen zu den tatsächlichen Maßen können deshalb nicht ausgeschlossen werden. Sollte eine höhere Genauigkeit gefordert werden, müsste ein Aufmaß von einem Sonderfachmann erstellt werden.

Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuchauszug, mit letzter Änderung 15.03.2023, entnommen und wird als korrekt unterstellt.

Der Wert beweglicher Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, wird gesondert erfasst, ist im Verkehrswert nicht enthalten und wird, so vorhanden, dann frei geschätzt.

2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS

2.1 Lagemerkmale

Makrolage

Das Grundstück liegt in Landsberg am Lech (ca. 29.500 Einwohner, mit steigender Tendenz), einer im westlichen Bereich des Regierungsbezirks Oberbayern gelegenen, landesplanerisch als Mittelpunkt mit allen hierzu notwendigen Verwaltungs-, medizinischen, kulturellen und Bildungseinrichtungen geführten Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises. Darüber hinaus liegt die Stadt verkehrsgünstig im Schnittpunkt der Autobahn A 96 (München-Lindau) und der autobahnähnlich ausgebauten B 17 (Augsburg-Füssen) und besitzt einen Endbahnhof einer Nahverkehrsstrecke, die wochentags mindestens stündlich bedient wird.

Nach dem aktuellen prognos-Zukunftsatlas wird Landsberg als Region mit hohen Zukunftschancen geführt.

Mikrolage

Ruhige, integrierte Wohnlage im westlichen Stadtbereich.

Umgebung

Wohngebietsartige Bebauung - durchzogen durch größere öffentliche Grünanlagen (auch direkt nördlich an das Bewertungsgrundstück grenzt eine öffentliche Grünanlage an) - in der Art von Reihenhaus- und Doppelhausanlagen, Ein- und Zweifamilienhäusern, überwiegend jüngeren Baujahrs, errichtet in offener, i.d.R. zwei- bis dreigeschossiger Bauweise, umgeben von kleinen, eingewachsenen Gärten.

Infrastrukturelle und verkehrliche Anbindung

Vorschulische (Kindergarten) und schulische Einrichtungen (bis hin zum Gymnasium) und Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen in noch üblicher fußläufiger Entfernung. Eine Bushaltestelle wird direkt an der Erschließungsstraße angeboten. Die zentralen Einrichtungen der Stadt mit der historischen Altstadt, dem Bahnhof und die wesentlichen Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungs- und Versorgungseinrichtungen liegen bereits weiter entfernt, sind aber auch in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Insbesondere zur Auffahrt „Landsberg West“ auf die A 96 bzw. zum Kreisverkehr der nach Norden abzweigenden B 17 liegt das Grundstück günstig. Auch liegt die Landsberg westlich umgebende landwirtschaftliche Flur in geringer fußläufiger Entfernung.

2.2 Grundstücke

Flurstück 3950/144

Größe

113 m²

Gestalt | Topographie

Rechteckiger Zuschnitt und ebenes Gelände.

Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit wurde nicht durch besondere Untersuchungen geprüft. Da bei der Ortsbesichtigung bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung keine außergewöhnlichen Zustandsmerkmale des Grund und Bodens und keine Verdachtsmomente zu Altlasten angetroffen wurden und auch im Altlastenkataster des Landratsamts keine Eintragungen enthalten sind, werden bei der Bewertung ortstypische und altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt. Hochwassergefahren sind nicht bekannt¹.

Erschließung

Etwa 25 m weiter östlich liegt die öffentlich-rechtlich als Ortsstraße gewidmete, als Tempo-30-Zone verkehrsberuhigte, asphaltierte und ansonsten ortsüblich ausgebauten Ahornallee. Von dieser Straße führt nach Westen hin zum Bewertungsobjekt ein privater, asphaltierter Eigentümerweg (Flurstück 3950/95), der die Anlage mit den fünf Reihenhäusern erschließt. An der südlichen Grundstücksgrenze schließt das Flurstück 3950/147 an, das sich ebenfalls als privater Eigentümerweg darstellt. Es wird unterstellt, dass von diesem Weg aus auch der südliche Gartenraum des Bewertungsgrundstücks bedient werden kann. Parkraum im öffentlichen Raum an der Ahornallee ist ausreichend vorhanden. Darüber hinaus ist das Grundstück mit den üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen (u.a. Wasser, Abwasser, Strom, Gas) an das öffentliche Netz angeschlossen. Die öffentlichen Erschließungsflächen können nach Auskunft der Stadtverwaltung als erstmalig hergestellt und abgerechnet eingestuft werden.

Bauplanungsrecht

Das Grundstück liegt im Umgriff eines rechtskräftigen Bebauungsplans (West III G.1: Nr. 3161). Das Grundstück ist als Wohnbaulandfläche festgesetzt. Das zulässige Bauplanungsrecht ist mit der Bestandsbebauung nahezu ausgeschöpft.

¹ Vgl. Informationsdienste des Bayerischen Landesamts für Umwelt

Flurstück 3950/95

Größe

84 m² (hiervon aber nur 1/5 Miteigentumsanteil).

Gestalt | Topographie

Schmaler, lang gezogener Zuschnitt und ebenfalls ebenes Gelände.

Bodenbeschaffenheit

Analog der Ausführungen zum Flurstück 3950/144.

Erschließung

Dieses Flurstück wird direkt von der Ahornallee aus erschlossen.

Bauplanungsrecht

Analog der Ausführungen zum Flurstück 3950/144; Festsetzung im Bebauungsplan als private Erschließungsfläche.

Flurstück 3950/146

Größe

235 m² (hiervon aber nur 2/8 Miteigentumsanteil)

Gestalt | Topographie

Rechtecksähnlicher Zuschnitt und ebenfalls ebenes Gelände.

Bodenbeschaffenheit

Analog der Ausführungen zum Flurstück 3950/144.

Erschließung

Dieses Flurstück wird direkt von der Ahornallee aus erschlossen.

Bauplanungsrecht

Analog der Ausführungen zum Flurstück 3950/144; Festsetzung im Bebauungsplan als Garagen- und Stellplatzfläche.

2.3 Bebauung

2.3.1 Auf dem Flurstück 3950/144 (Reihenmittelhausgrundstück)

Nutzung

Das Grundstück ist bebaut mit einem Reihenmittelhaus mit Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG) und Obergeschoss (OG).

Äußeres Erscheinungsbild

Bauzeittypisches, mit einem flach geneigten Pultdach gedecktes Reihenmittelhaus, das sich hinsichtlich Fassadengestaltung und Höhenentwicklung unauffällig in die prägende Umgebung einfügt.

Baujahr Ca. 2003 (Genehmigung 2002).

Konzeptionelle Merkmale Das Wohnhaus wird nordseitig vordachgeschützt begangen und führt über einen Windfang, von dem aus ein WC (Toilette, Waschbecken) und eine Garderobennische erschlossen werden, in einen Wohn-/Esbereich mit integrierter Treppenanlage, von dem eine zweizeilige Küche abgeht und dem eine großflächige Terrasse südseitig vorgelagert ist. Im OG werden 3 unterschiedlich große Aufenthalts- und Schlafräume und ein innenliegendes Bad (Waschbecken, Toilette, Dusche, Wanne), mit mechanischer Entlüftung, angeboten. Im KG befinden sich ein Heizungs- und Wäscheraum (mit Ausguss, Gully und Hebeanlage) und zwei unterschiedlich große Räume. Balkone im OG existieren nicht. Die Aufenthaltsräume orientieren sich überwiegend nach Süden (ein Elternschlafzimmer nach Norden) und werden über großflächige Fensteröffnungen gut belichtet und besonnt. Außenliegender Sonnenschutz (gleichzeitig Verdunklungsmöglichkeit) wird über Rollläden angeboten. Die Raumhöhe im KG beträgt ca. 2,25 m, im EG ca. 2,45 m und das OG wird über die Schräge des Pultdachs nach oben hin begrenzt. Lt. zur Verfügung gestelltem Energieausweis vom 18.11.2013 wird ein Endenergieverbrauch von 62,9 kWh/(m²a) und ein Primärenergieverbrauch von 69,2 kWh/(m²a) dokumentiert. Diese Werte liegen nach der symbolischen Farbskala des Energieausweises (Ampelfarben) im noch grünen und damit energetisch günstigen Bereich. Bauliche Maßnahmen hinsichtlich Barrierefreiheit konnten nicht festgestellt werden.

Bautechnische Merkmale¹ Massivbauweise | Stahlbetonaußenwände im KG, darüber Mauerwerk | Fassade verputzt | Dach als Stahlbetonplatte; aufgesetzte Sparren mit Wärmedämmung; Dachbahnen, Rinnen und Fallrohre in Stahlblech, verzinkt | Massivdecken | Kunststofffenster, isolierverglast | Eingangstür als teilverglastes Holzrahmenelement | Innentüren als Holzwerkstofftüren, furniert | Massivtreppen, Holzbelag | Böden im KG gefliest, im EG überwiegend Holzdielenparkett und im OG Laminat | In den Sanitärbereichen Böden und Wände (im EG bis ca. 1,50 m, im OG türzargenhoch) gefliest; wandhängende Toiletten mit Unterputzspülkästen; mittlerer Ausstattungsstandard der Sanitärobjekte und -armaturen | Warmwasserzentralheizung und zentrale Brauchwasseraufbereitung (Primärenergie: Erdgas); wandhängende Konvektoren | Übliche Elektroausstattung

¹ Es werden hier nur die wesentlichen, wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben, in Anlehnung an die, in der Sachwertrichtlinie beschriebenen Ausstattungsstufen, um daraus eine sachgerechte Wertableitung durchführen zu können.

Außenanlagen	Einfriedung nach Süden hin als niedriger Holzstaketenzaun mit Gartentor und seitliche Abgrenzung über Sichtschutzwände undheckenartige Bepflanzung Nordseitig keine Einfriedung Terrasse großflächig mit Plattenbelägen befestigt Ansonsten Rasenflächen
Erhaltenszustand	Wesentlicher Instandsetzungsbedarf und Bauschäden konnten mit wenigen Ausnahmen ¹ nicht festgestellt werden. Das Gebäude präsentiert sich überwiegend in einem baualtersadäquaten Erhaltenszustand.
Mögliche Zubehör	Einbauküche (u.a. Unter- und Oberschränke, Backofen, Cerankochfeld, Spülmaschine, Dunstabzugshaube, Einbaumikrowelle); geschätzter Wert ca. 2.500 €.

2.3.2 Auf dem Flurstück 3950/95 (Wegegrundstück)

Dieses ca. 2 m breite, mit Betonverbundsteinpflaster befestigte Grundstück erschließt die 5 Reihenhäuser.

2.3.3 Auf dem Flurstück 3950/146 (Garagengrundstück)

Dieses Grundstück ist mit 4 Stahlbetonfertigteilgaragen mit aufgesetztem Pultdach (Holzdachstuhl, Dacheindeckung und seitliche Verkleidung in Stahlblech, verzinkt) bebaut. Die Garagen sind mit metallverkleideten Schwingtoren verschlossen. Es besteht Stromanschluss. Die Innenmaße (ca. 2,84 m x 5,85 m) bieten Platz für einen Mittelklasse-PKW. Die Zufahrt ist mit Betonverbundsteinpflaster befestigt. Darüber hinaus werden noch 4 Außenstellplätze angeboten.

Dem jeweiligen Eigentümer des 2/8 Miteigentumsanteil (lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses) sind hierbei der **Garagenstellplatz G 3** und der **Außenstellplatz S 2** als Sondernutzungsrechte zugeordnet (Lage der Garage und des Außenstellplatzes vgl. Lageplan in den Anlagen).

¹ Lackierung der Holzeingangstür leicht abgenutzt; fehlende Heizkörper in der Küche; Kunststoff der südseitigen Rollläden leicht gerissen; Lackabplatzungen an den Stahlgeländern der Treppe

2.4 Sonstige rechtliche Belange

Grundbuch

Bestandsverzeichnis

Keine Eintragung von Herrschvermerken.

Abt. II

Lasten und Beschränkungen, bezogen auf das Flurstück 3950/95:

- Belastung jedes Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer als Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft und Benutzungsregelung nach § 1010 BGB.

Lasten und Beschränkungen, bezogen auf das Flurstück 3950/146:

- Belastung jedes Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer als Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft und Benutzungsregelung nach § 1010 BGB.

Lasten und Beschränkungen, bezogen auf alle drei Flurstücke bzw. der Miteigentumsanteile:

- Zwangsversteigerungsvermerk.

Anm. hierzu: die oben genannten Lasten und Beschränkungen werden bei einer Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens nicht berücksichtigt und hier nur rein nachrichtlich wiedergegeben.

Abt. III

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

Mietverträge

Das Objekt ist seit 01.08.2017 unbefristet vermietet zu einer monatlichen Nettokaltmiete von 1.150 € (inklusive Garage und Außenstellplatz). Angabegemäß ist der Mietvertrag vom Mieter bereits gekündigt, so dass vom nicht vermieteten Zustand ausgegangen werden kann.

Sonstige Rechte oder Belastungen

Keine.

2.5 Flächengrundlagen¹

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

Grundstück a) Flurstück 3950/144	113 m ²
realisierte, wertrelevante GF	rd. 125 m ²
realisierte WGFZ	125 m ² : 113 m ² = rd. 1,10
Grundstück b) Flurstück 3950/95	84 m ²
hier von 1/5 Miteigentumsanteil	rd. 17 m ²
Grundstück c) Flurstück 3950/146	235 m ²
hier von 2/8 Miteigentumsanteil	rd. 59 m ²
Gebäude	rd. 190 m ²
Reihenmittelhaus	rd. 98 m ²
BGF	Verhältnis WF zu BGF 52%
WF	
Garage	1 Stellplatz
Außen	1 Stellplatz

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

- GF Geschossfläche, vgl. § 20 BauNVO: „Die GF ist nach den Ausmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.“.
- GFZ Geschossflächenzahl, vgl. § 20 BauNVO: „Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche (GF) je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.“.
- WGFZ Wertrelevante Geschossflächenzahl (GFZ). In der Wertermittlung werden aber i.d.R. auch anteilig Flächen in anderen Geschossen als reinen Vollgeschossen, also abweichend von den Vorschriften in der BauNVO, hinzugerechnet, so sie sich zu Verkaufs- oder Aufenthaltszwecken eignen, in Dachgeschossen auch, wenn diese noch nicht ausgebaut, aber ausbaufähig sind.
- BGF Bruttogrundfläche, vgl. DIN 277: Die BGF ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die Berechnung sind die äußeren Maße der Bauteile, z.B. Putz anzusetzen. In der Wertermittlung inkludiert die BGF die Grundflächen des Bereichs a (überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen) und b (überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen). Der Bereich c (nicht überdeckt) wird gegebenenfalls als „sonstige Bauteile“ angesetzt.
- NRF Nettoraumfläche, vgl. DIN 277: Die NRF ist die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Die NRF gliedert sich in Nutzungsfläche (NUF), Technikfläche (TF) und Verkehrsfläche (VF). Für die Ermittlung der NRF sind die lichten Maße der Räume anzusetzen.
- WF Wohnfläche: Für die Ermittlung der Wohnfläche gibt es keine bindende Vorschrift. Früher wurden oftmals die Regelungen der DIN 283 Entwurf herangezogen; später die Wohnflächenberechnung nach der II. Berechnungsverordnung, heute i.d.R die Wohnflächenverordnung, die allerdings nur im öffentlich geförderten Wohnungsbau zwingend anzuwenden ist. Bei der im Gutachten angegebenen WF handelt es sich daher nur um eine bewertungsmethodische und marktbezogene Bezugsgröße. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass es hier durchaus Differenzen geben mag zu Räumen, die die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Aufenthaltsräume und damit an Wohnräume nicht erfüllen.
- KGF Konstruktionsfläche, vgl. DIN 277: Die KGF ist Teil der BGF. Sie beinhaltet alle Grundflächen der aufgehenden Baukonstruktionen aller Grundrissebenen eines Bauwerks, z.B. von Wänden, Stützen und Pfeilern. Dabei sind die Fertigmaße der Bauteile einschließlich Putz oder Bekleidung anzusetzen.

2.6 Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage

Makrolage

- Große Kreisstadt Landsberg am Lech als verkehrsgünstig gelegenes und wachsendes Mittelzentrum im westlichen Oberbayern in Pendlerentfernung zur Metropolregion München

Mikrolage

- Ruhige, integrierte und infrastrukturell und verkehrlich durchschnittlich angebundene Ortslage im westlichen Stadtgebiet
- Zusammenfassend: durchschnittliche Wohnlagenqualität

Grundstücke

a) Flurstück 3950/144

- Mit 113 m² relativ geringe Größe für ein Reihenmittelhaus
- Mit ca. 5,4 m auch eher geringen Breite für ein Reihenmittelhaus
- Erschließung nordseitig über einen privaten Eigentümerweg
- Lage im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans

b) Flurstück 3950/95

- 84 m² (privater Eigentümerweg); hiervon 1/5 Miteigentumsanteil

c) Flurstück 3950/46

- 235 m² (Garagengrundstück); hiervon 2/8 Miteigentumsanteil

Bauliche Anlagen (Reihenhausgrundstück) zu a)

- Reihenmittelhaus in einer Hausreihe mit 5 Einheiten
- Ca. 98 m² WF
- Massivbauweise
- KG, EG, OG
- Baujahr ca. 2003
- Gängige grundrissliche Konzeption; jedoch nicht barrierefrei
- Mittlerer Ausstattungsstandard
- Günstiger energetischer Standard (lt. Energieausweis aus 2013)
- Überwiegend baualtersadäquater Erhaltenszustand
- Derzeit noch vermietet; seitens des Mieters aber bereits gekündigt

Bauliche Anlagen (Garagengrundstück) zu c)

- Stahlbetonfertigteilgarage mit aufgesetztem Pultdach (G 3)
- Zusätzlich befestigter Außenstellplatz (S 2)

Marksituation

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

3. BEWERTUNG

3.1 Verfahrenswahl

Definition des Verkehrswerts (§ 194 BauGB)

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

Wertermittlungsverfahren

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

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

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

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Das Verfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts

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

Reihenmittelhäuser werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach Vergleichs- und auch nach Renditeaspekten gehandelt. Der Sachwert spielt bei dieser Art der Nutzung keine Rolle. Da bei beiden Verfahren auch eine ausreichende Datengrundlage besteht, wird sowohl das **Vergleichs-** als auch das **Ertragswertverfahren** herangezogen. Der Verkehrswert wird dann unter Würdigung der Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse final begründet und ermittelt.

3.2 Reihenmittelhaus auf Flurstück 3950/144

3.2.1 Vergleichswertverfahren

Allgemeine Darstellung der Vorgehensweise

Der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte führt eine Kaufpreissammlung, in der alle notariell beurkundeten Kaufverträge (also keine Angebotspreise) erfasst sind und aus der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständigen Kaufpreise hinreichend vergleichbarer Objekte mit exakter Adresse und den wesentlichen Zutandsmerkmalen zur Verfügung gestellt werden können. Da aber i.d.R. trotzdem Unterschiede zum Bewertungsobjekt bestehen, sind diese mittels Umrechnungskoeffizienten oder mit marktgerechten Zu- bzw. Abschlägen in freier Schätzung auszugleichen. Allerdings sind nach § 9 Abs. 2 ImmoWertV nur solche Kaufpreise heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Dies kann insbesondere durch den Variationskoeffizient¹ und die Standardabweichung² geprüft werden. Je kleiner der Variationskoeffizient ist, desto geeigneter stellen sich die Kaufpreise dar.

¹ Dieser stellt das prozentuale Verhältnis der Standardabweichung zum arithmetischen Mittel dar.

² Die Standardabweichung ist das Maß für die Streubreite der Werte rund um den arithmetischen Mittelwert. Vereinfacht ausgedrückt ist die Standardabweichung die durchschnittliche Entfernung aller Werte vom Durchschnitt.

Die Abweichung vom arithmetischen Mittelwert sollte nicht mehr als die zweifache Standardabweichung (2-Sigma-Regel) betragen. Der arithmetische Mittelwert bzw. Median¹, evtl. auch mit einer Gewichtung versehen, ergibt den vorläufigen, relativen Vergleichswert, der mit der Bezugseinheit (hier Wohnfläche) multipliziert wird. Da Vergleichspreise auch die Lage auf dem Grundstücksmarkt am direktesten widerspiegeln, entspricht i.d.R. der vorläufige Vergleichswert auch dem marktangepassten Vergleichswert. Schließlich müssen dann noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, so vorhanden, berücksichtigt werden.

Vergleichswertermittlung

Auf Nachfrage beim örtlichen Gutachterausschuss konnten 7 Kaufpreise von Objekten mit hinreichender Vergleichbarkeit generiert werden. Auf dieser Basis ermittelt sich der Vergleichswert wie folgt:

lfd. Nr.	Zeit- punkt des Ver- kaufs	Wohn- fläche	Verkaufspreise				Anpassungen				bereinig- ter Kauf- preis		
			v: ver- mietet	Mi- kro- lage	Grund- stücks- fläche	Kauf- preis	an die allge- meinen Wert- verhält- nisse	an den Vermie- tungs- stand	an die Mikro- lage	an die Grund- stück- größe			
a	7/2020	134 m ²	nv	gleich	216 m ²	4.955 €/m ²	20%	0%	0%	-2,5%	5.822 €/m ²		
b	8/2020	120 m ²	nv	besser	169 m ²	4.708 €/m ²	20%	0%	-5%	2,5%	5.532 €/m ²		
c	3/2021	121 m ²	nv	besser	168 m ²	4.793 €/m ²	15%	0%	-5%	2,5%	5.392 €/m ²		
d	8/2021	144 m ²	nv	gleich	232 m ²	5.208 €/m ²	5%	0%	0%	-5%	5.208 €/m ²		
e	10/2021	125 m ²	nv	gleich	216 m ²	5.560 €/m ²	0%	0%	0%	-2,5%	5.421 €/m ²		
f	3/2022	126 m ²	v	gleich	193 m ²	4.524 €/m ²	-2,5%	5%	0%	0%	4.637 €/m ²		
g	11/2022	134 m ²	v	gleich	214 m ²	5.224 €/m ²	-5%	5%	0%	-2,5%	5.093 €/m ²		
arithmetisches Mittel										5.301 €/m ²			
Median: 5.392 €/m ²			Standardabweichung: 346 €/m ²			Variationskoefizient: 7%		2-Sigma-Regel: 4.608 €/m ² 5.994 €/m ²					
v orläufiger Vergleichswert abzgl. der Miteigentumsanteile an Flurstück 3950/146 und 3950/95 (v gl. Kapitel 3.4)						5.301 €/m ²	x	98 m ²	WF =	519.498 €			
v orläufiger Vergleichswerts ohne Miteigentumsanteile an Flurstück 3950/146 und 3950/95										496.998 €			
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale						Reparaturstau		-2.500 €					
Vergleichswert, ohne Miteigentumsanteile an Flurstück 3950/146 und 3950/95										494.498 €			

¹ Der Median ist genau der Wert, der in der Mitte steht, wenn man die Werte der Größe nach sortiert.

Weitere Erläuterungen und Begründungen zum ermittelten „vorläufigen Vergleichswert“

Zunächst ist anzumerken, dass es sich bei allen angeführten Vergleichsobjekten um Reihenmittelhäuser in Landsberg handelt, die Baujahre nur geringfügig vom Baujahr des Bewertungsobjekts abweichen und bei den Kaufpreisen aller Objekte auch eine Garagennutzung und Miteigentumsanteile an Grundstücken außerhalb des Hauptgrundstücks (also Wegeflächen und Stellplatzflächen) enthalten sind. Insofern sind diesbezüglich keine Anpassungen vorzunehmen. Es müssen aber Anpassungen auf Basis folgender, weitere Kriterien durchgeführt werden¹:

- Da die Kaufpreise nicht mit dem Wertermittlungsstichtag übereinstimmen, müssen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Markt der Bestandsobjekte in Landsberg berücksichtigt werden. Dabei kann nach einschlägigen Immobiliendiensten² bis etwa Anfang 2022 eine ständige Steigerung beobachtet werden, wobei das Kaufpreisniveau aber danach stagnierte und sich nun bereits rückläufig bewegt.
- Weiterhin ist der Vermietungsstand zu berücksichtigen. Vermietete Reihenhäuser werden i.d.R. mit etwas geringeren Kaufpreisen gehandelt als nicht vermietete Objekte. Da hier der nicht vermietete Zustand unterstellt wird, sind bei den vermieteten Objekten angemessene Zuschläge zu berücksichtigen.
- Darüber hinaus ist noch die Mikrolage bei den Objekten b und c besser als beim Bewertungsobjekt, weshalb diesbezüglich jeweils ein Abschlag in Ansatz gebracht werden muss, um eine Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsobjekt herzustellen.
- Schließlich ist die Grundstücksgröße inkl. der Miteigentumsanteile bei einigen Objekten größer als beim Bewertungsobjekt, so dass wiederum Abschläge in die Bewertung eingestellt werden müssen (bei kleineren Grundstücken angemessene Zuschläge).

Weitere Erläuterungen zu den „besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“

Hier ist noch die Wertminderung hinsichtlich des Reparaturstaus zu berücksichtigen. Aufgrund des geringen Anteils im Verhältnis zum Gesamtwert des Objekts wird dieser pauschaliert nach Erfahrungswerten in Ansatz gebracht.

¹ Die Schätzgenauigkeit kann nur in 2,5 % Schritten erfolgen (also 2,5 %, 5 %, 7,5 %, usw.).

² Vgl. Internetplattform: „immobilienscout24“.

3.2.2 Ertragswertverfahren

Allgemeine Darstellung der Vorgehensweise

Nach § 27 - 34 ImmoWertV wird zunächst von jährlichen, marktüblichen Erträgen (i.d.R. Mieterträge als Nettokaltmieten) ausgegangen (Jahresrohertrag) und von diesen die regelmäßig entstehenden Bewirtschaftungskosten, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind, also beim Eigentümer verbleiben (Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, gegebenenfalls Betriebskosten), subtrahiert (Jahresreinertrag).

Vom Jahresreinertrag, der sich als Ertrag aus dem Gesamtobjekt, d.h. dem Grund und Boden und den baulichen Anlagen, zusammensetzt, müsste nun der jährliche Verzinsungsbetrag des Bodens subtrahiert und der Bodenwert später zum kapitalisierten Reinertrag aus den baulichen Anlagen hinzugaddiert werden. Denn der Bodenwert stellt im Gegensatz zum Gebäude ein „ewiges Gut“ dar. Reihenmittelhäuser werden i.d.R. jedoch nicht abgerissen. Sie besitzen deshalb eine fiktiv „ewige“ Nutzungsdauer. Insofern kann bei der Bewertung solcher und insbesondere auch jüngerer Objekte (hier führen unterschiedliche Bodenwerte nur zu geringen Änderungen des Ertragswerts) auf eine separate Ermittlung des Bodenwerts verzichtet werden. Der Jahresreinertrag, der aus dem Boden- und Gebäudewertanteil generiert wird, kann also auf „ewig“ kapitalisiert werden (Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Rente).

Als Zinssatz wird der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz herangezogen. Dieser stellt den Zinssatz dar, mit dem Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden und wird gewöhnlich aus tatsächlich getätigten Immobilientransaktionen abgeleitet. In dem Zinssatz werden u.a. die erwartete Entwicklung von Mieten, Bewirtschaftungskosten, Wertänderung, Inflation, steuerlichen Rahmenbedingungen und Finanzierungskosten abgebildet. Der Zinssatz spiegelt also auch die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wider, so dass bei diesem Verfahren i.d.R. keine weitere Marktanpassung durchgeführt werden muss.

Abschließend müssen noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, so vorhanden, berücksichtigt werden (z.B. Instandhaltungsstau, wesentliche Unterschiede zwischen der vertraglichen und der Marktmiete, Leerstandszeiten und -kosten).

Der Ertragswert

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

Wohnhaus	98 m ² WF x 12,00 €/m ² x 12 Mon. =	14.112 €
	Jahresrohertrag	14.112 €
Mietausfallwagnis	2% von 14.112 € =	282 €
Verwaltung	325 €/Wohneinheit x 1 WE =	325 €
Instandhaltung	13,25 €/m ² WF x 98 m ² =	1.299 €
Bewirtschaftungskosten gesamt	(entspricht rd. 14% vom Jahresrohertrag)	-1.906 €
	Jahresreinertrag	12.207 €
Kapitalisierungsfaktor bei 2,50%	40,00	
markangepasster vorläufiger Ertragswert	12.207 € x 40,00 =	488.260 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Reparaturstau -2.500 €
Ertragswert, ohne die Miteigentumsanteile an Flurstück 3950/146 und 3950/95		485.760 €

Weitere Erläuterungen und Begründungen zu den Einzelansätzen

Marktübliche Miete | Für Landsberg existiert kein qualifizierter Mietspiegel. Nach einschlägigen Datenbanken¹ kann für Bestandsobjekte eine Spanne von etwa 11,75 bis 15,00 €/m² WF (monatlich netto-kalt) angegeben werden. Aufgrund des relativ geringen Gartenraums und keiner weiteren Nutzflächen im Dachraum wird hier ein Ansatz im unteren Bereich der angegebenen Spanne als marktgerecht erachtet.

Bewirtschaftungskosten | Diese lehnen sich an die in der Anl. 3 ImmoWertV angegebenen Kennwerte an.

Liegenschaftszinssatz | Dieser stellt beim Ertragswertverfahren die Anpassung an die Marktlage dar. Der örtliche Gutachterausschuss ermittelt jedoch keine Liegenschaftszinssätze. Nach einschlägiger Wertermittlungsliteratur² kann hier eine Spanne von 1,5 bis 2,5 % aufgezeigt werden.

¹ Vgl. insbesondere:

Internetplattformen „immobilienscout24“: Einfamilienhäuser 10,78 €/m² bis 14,93 €/m², Schwerpunkt 12,11 €/m² WF
IVD Preisspiegel Bayern, Wohnimmobilien, Frühjahr 2023: Reihenmittelhäuser, mittlerer Wohnwert, 12,63 €/m² WF

² Vgl. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis-Verlag, 10. Auflage, 2022, S. 1674: 1,5 bis 2,5 %
Empfehlungen des Immobilienverbands Deutschland IVD Bundesverband 2023: 2,0 bis 2,5 %

Da es sich jedoch um eine bundesweit durchschnittliche Spanne handelt, das Risiko einer Immobilieninvestition im südlichen Bayern seit jeher deutlich geringer ist, der Liegenschaftszinssatz zwar mittlerweile auch dem Druck des steigenden Darlehenszinsniveaus auf dem Kapitalmarkt ausgesetzt ist, aber deutlich langsamer und träger auf Veränderungen als der Kapitalmarktzinssatz reagiert, könnte ein Ansatz im mittleren bzw. unteren Bereich der angegebenen Spanne herangezogen werden. Da hier aber eine Kapitalisierung auf „ewig“ erfolgt und damit das wirtschaftliche Risiko steigt, muss wiederum ein höherer Zinssatz zugrunde gelegt werden, der hier auf Basis der beschriebenen Randbedingungen mit rd. 2,5 % als marktgerecht erachtet wird¹.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Hier ist noch der geringfügige Reparaturstau analog der Vergleichswertermittlung zu berücksichtigen.

3.3 Wegefläche auf Flurstück 3950/95

Solche Grundstücke sind i.d.R. nicht eigenständig veräußerbar. Sie dienen nur der Erschließung der Reihenhausgrundstücke, wobei auch der Instandhaltungsaufwand bei den Eigentümern verbleibt. Dem 1/5 Miteigentumsanteil kann deshalb nur ein symbolischer Wert von 1 € beigemessen werden

3.4 Garage und Stellplatz auf Flurstück 3950/146

Einzelgaragen im Bestand werden in Landsberg in einer Spanne von 15.000 € bis 25.000 € gehandelt. Aufgrund des Umstands, dass es sich um einen Miteigentumsanteil mit gemeinsamer Verantwortung für das Gemeinschaftseigentum handelt, wird hier ein Ansatz im unteren Mittelfeld der angegebenen Spanne herangezogen. Zusätzlich kann noch der Außenstellplatz mit rd. 5.000 € hinzugaddiert werden. Für den 2/8 Miteigentumsanteil am o.g. Flurstück ergibt sich dann zusammenfassend ein Wert von rd. 22.500 €.

¹ In diesem Zusammenhang wird weiterhin darauf aufmerksam gemacht, dass der Ansatz der Marktmiete mit dem Ansatz des Liegenschaftszinssatzes korreliert. Je höher der Ansatz der Marktmiete gewählt wird, desto höher muss auch der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes gewählt werden und umgekehrt.

4. ERGEBNIS

Ableitung des Verkehrswerts

Allgemein kann festgestellt werden, dass Reihenmittelhäuser im gewöhnlichen Geschäftsverkehr sowohl nach Vergleichs- als auch nach Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Da hier für beide Verfahren die für die Bewertung erforderlichen Daten in ausreichendem Maße zur Verfügung standen, die beiden Ergebnisse sehr nah beieinander liegen und damit keinem der Verfahren ein eindeutiger Vorzug beigemessen werden kann, wird für das Reihenmittelhaus auf Flurstück 3950/144 als Verkehrswert die gerundete Mitteilung der beiden Ergebnisse als marktgerecht erachtet.

Dem Flurstück 3950/95 (Wegefläche) bzw. dem 1/5 Miteigentumsanteil an diesem Grundstück konnte kein positiver Wert beigemessen werden. Insofern kann nur ein symbolischer Wert von 1 € zugrunde gelegt werden.

Und der Wert der Garage und des Außenstellplatzes auf Flurstück 3950/146 bzw. der 2/8 Miteigentumsanteil an diesem Grundstück in Verbindung mit den Stellplatzrechten kann wiederum nach Vergleichsgesichtspunkten bestimmt werden.

Zusammenstellung der Ergebnisse

a) Flurstück 3950/144 (Reihenmittelhaus)		
Vergleichswert, v or objektspezifischer Besonderheiten	496.998 €	
Ertragswert, v or objektspezifischer Besonderheiten	488.260 €	
Verkehrswert, v or objektspezifischer Besonderheiten	492.629 €	
relativer Wert pro m ² WF	5.027 €/m ²	
objektspezifische Besonderheiten	-2.500 €	
	Verkehrswert	490.000 €
b) Flurstück 3950/95 (Wegegrundstück, 1/5 MEA)	Verkehrswert	1 €
c) Flurstück 3950/146 (Garagengrundstück, 2/8 MEA)	Verkehrswert	22.500 €

Der Verkehrswert

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

a) Flurstück 3950/144 (Reihenmittelhaus)

490.000 €

(vierhundertneunzigtausend Euro)

b) 1/5 Miteigentumsanteil an Flst. 3950/95 (Wegefläche)

1 €

(nicht im oben genannten Verkehrswert enthalten)

c) 2/8 Miteigentumsanteil an Flst. 3950/146 (Garage/Stellplatz)

22.500 €

(nicht in den oben genannten Verkehrswerten enthalten)

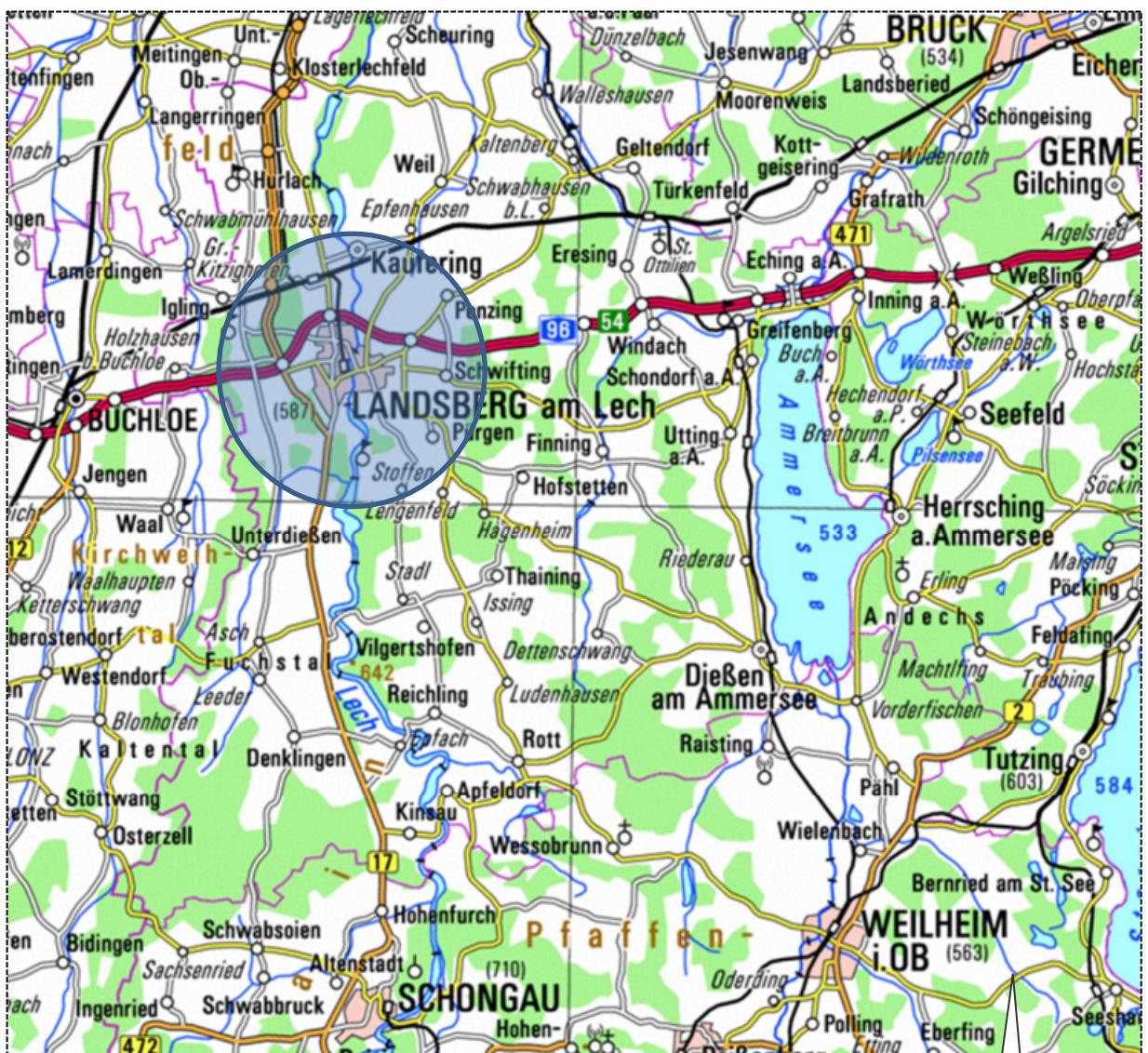
Einbauküche: 2.500 €

(nicht in den oben genannten Verkehrswerten enthalten, vgl. S. 9)

Landsberg, 20.07.2023¹

¹ Das Gutachten des Verfassers (von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken) ist urheberrechtlich geschützt (§2 UrhG); nutzen Dritte (der Auftraggeber zum angegebenen Zweck ausgenommen) das Gutachten, auch in digitaler Form, ohne Erlaubnis des Verfassers, werden Verwertungsrechte, insbesondere das Vervielfältigungsrecht (§ 16 UrhG) und das Recht der öffentlichen Zugänglichmachung (§ 19a UrhG) des Verfassers verletzt.

Regionaler Übersichtsplan¹



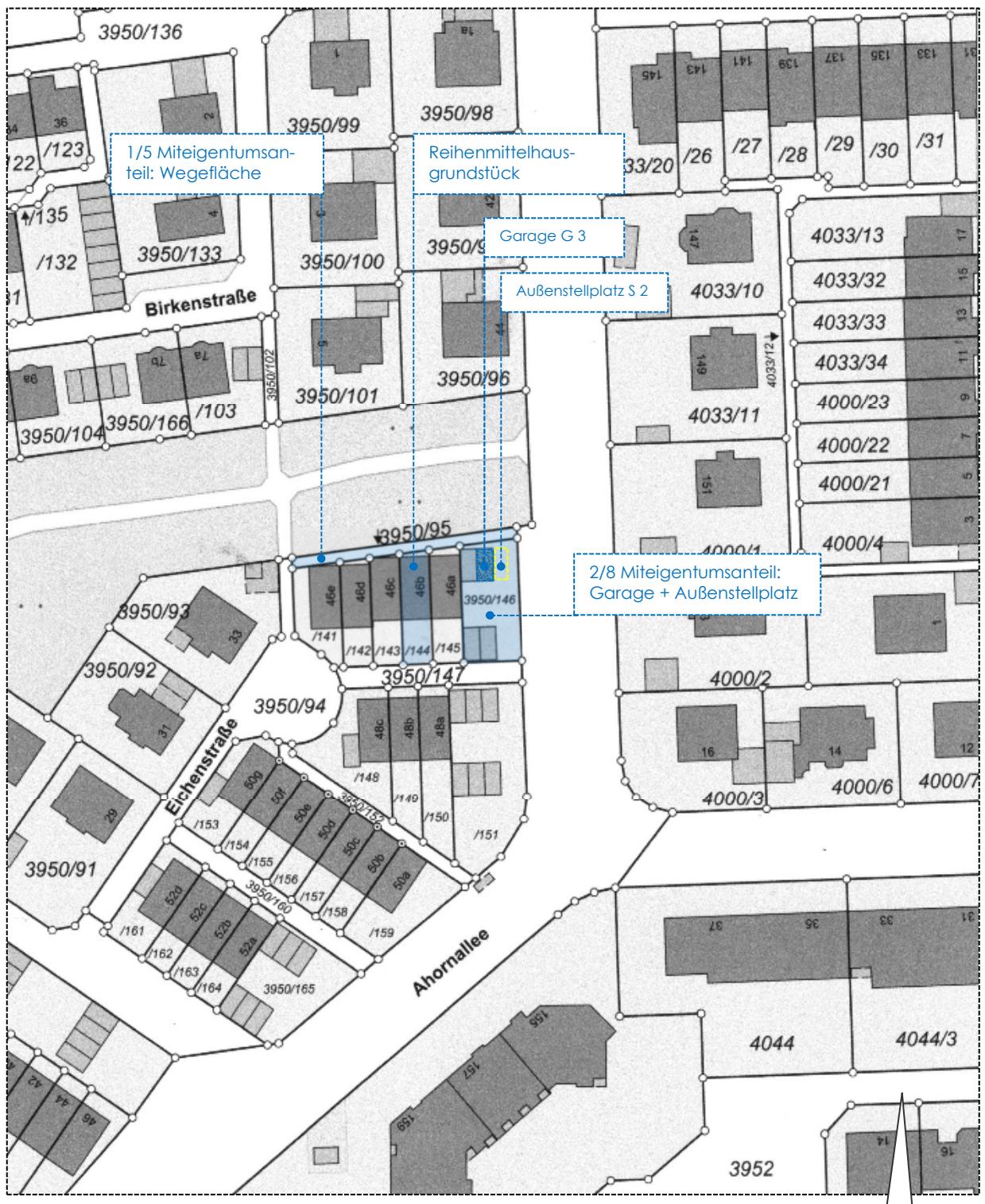
¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2206-010536

Lokaler Übersichtsplan¹



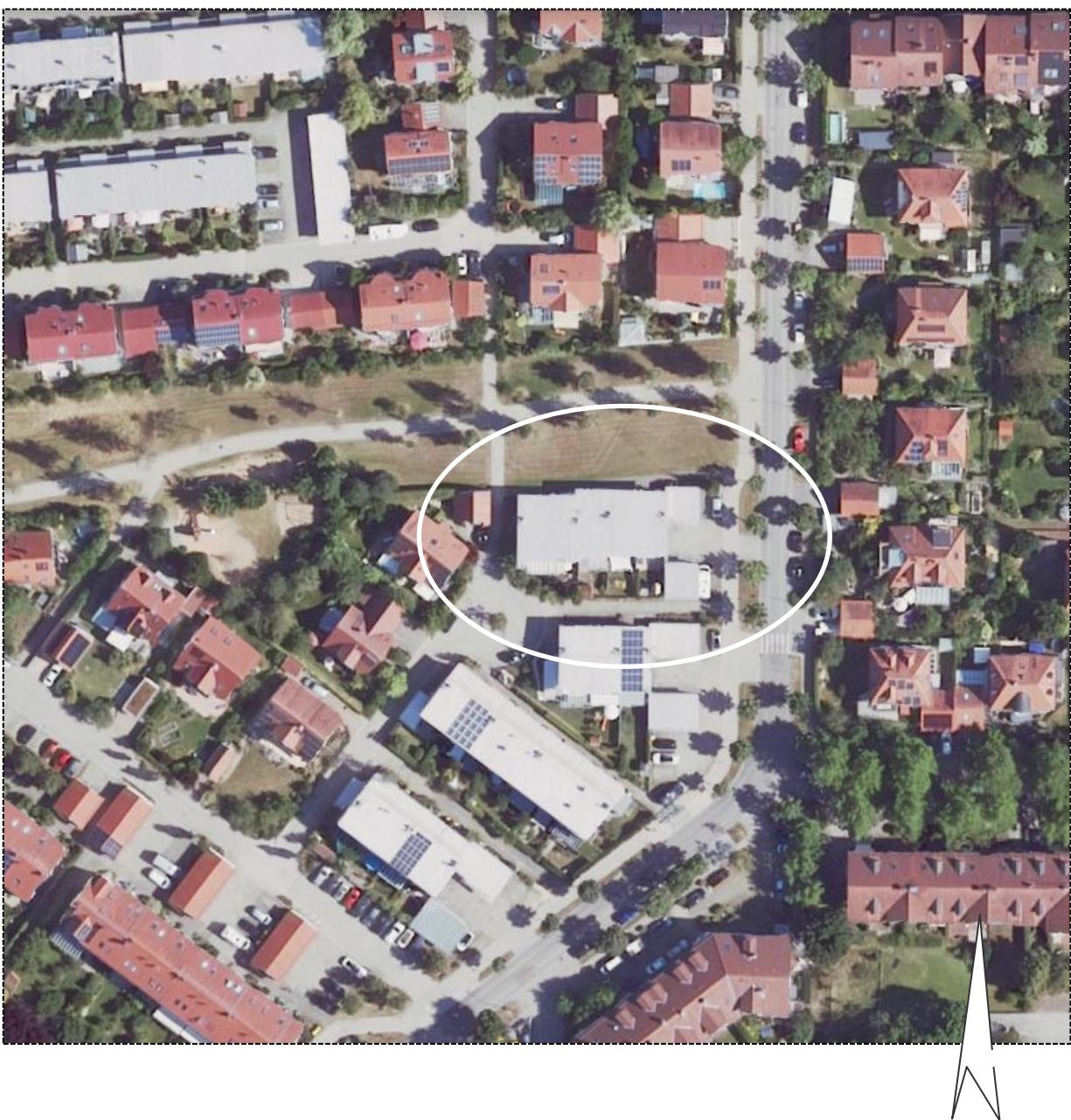
¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2206-010536

Auszug aus dem amtlichen Katasterkartenwerk mit Darstellung des Bewertungsobjekts¹



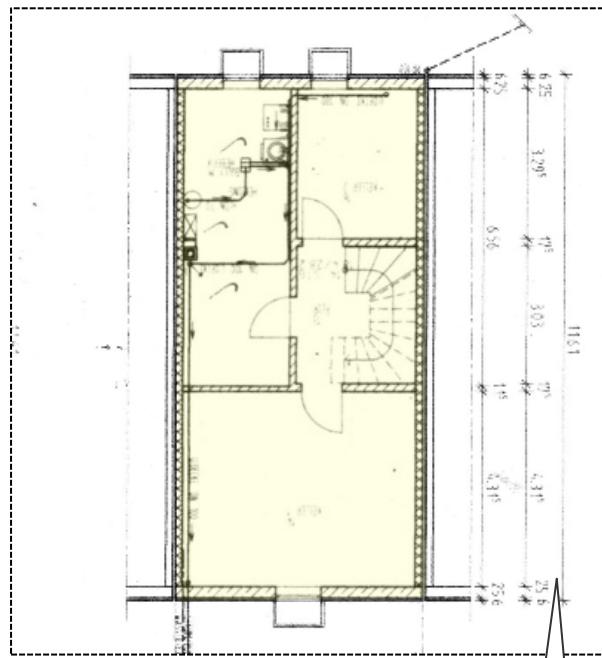
¹ Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Luftbild¹

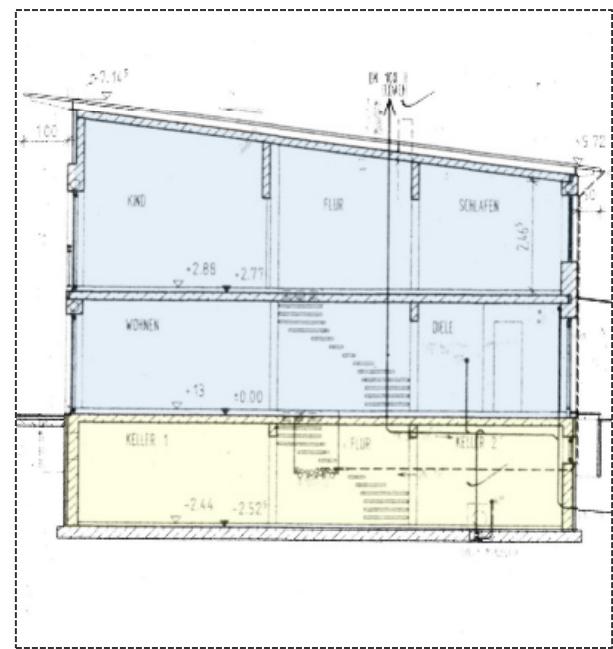
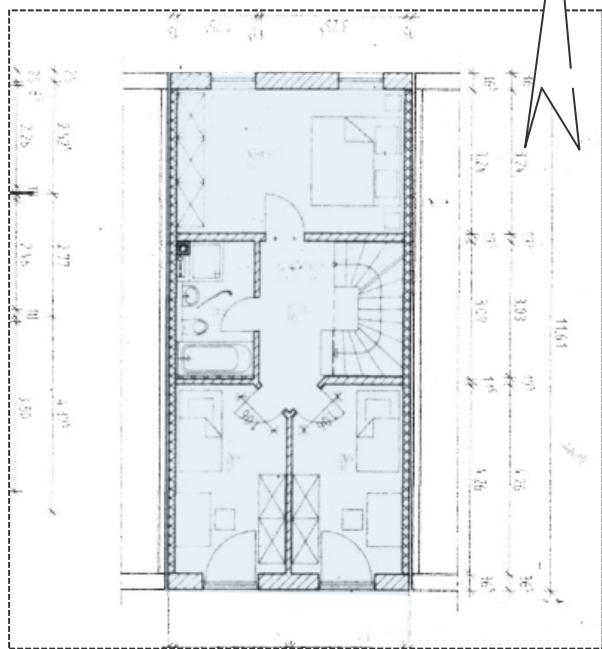
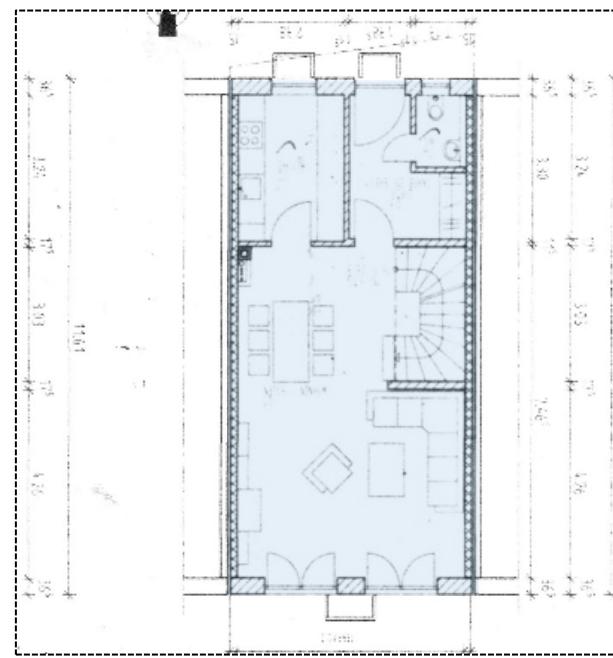


¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2206-010536

Grundriss Kellergeschoß



Grundriss Erdgeschoß¹



Grundriss Obergeschoss

Schnitt

¹ Die nicht genordeten Grundrisspläne sind um 180° gedreht, um eine Kompatibilität mit dem genordeten Lageplan zu erreichen.

Flächenzusammenstellungen¹

Zusammenstellung von BGF, WF und wertrelevanter Geschossfläche

Bauteil	Geschoss	Länge ca.	Breite ca.	BGF lt. Plan	Anteil geschätzt	wertrelev. GF
Wohnhaus	KG	11,61 m	5,45 m	63,27 m ²	0%	0,00 m ²
	EG	11,61 m	5,45 m	63,27 m ²	100%	63,27 m ²
	OG	11,61 m	5,45 m	63,27 m ²	100%	63,27 m ²
	Summe			189,81 m ²		126,54 m ²
	gerundet			190 m ²		125 m ²
Garage	EG	5,98 m	2,98 m	17,82 m ²	0%	0,00 m ²
	gerundet			18 m ²		0 m ²

Zusammenstellung der WF

Geschoss	Nutzung	Fläche lt. Baugen. (Faktor 1,00)	NRF	WF	Plausibilitätsprüfung der NRF im EG			
					NRF	BGF	KGF	KGF/BGF
EG	Diele	6,23 m ²	6,23 m ²	6,23 m ²	6,23 m ²			
	WC	1,70 m ²	1,70 m ²	1,70 m ²	1,70 m ²			
	Küche	7,76 m ²	7,76 m ²	7,76 m ²	7,76 m ²			
	Wohnen/Essen	33,81 m ²	33,81 m ²	33,81 m ²	33,81 m ²			
	Treppenlauf	3,94 m ²	3,94 m ²		3,94 m ²			
OG	Flur	5,88 m ²	5,88 m ²	5,88 m ²				
	Bad	4,93 m ²	4,93 m ²	4,93 m ²				
	Kind 1	10,50 m ²	10,50 m ²	10,50 m ²				
	Kind 2	10,50 m ²	10,50 m ²	10,50 m ²				
	Eltern	16,82 m ²	16,82 m ²	16,82 m ²				
	gerundet			98 m ²	53,44 m ²	63,27 m ²	9,83 m ²	16%

¹ Vgl. hierzu auch die Erläuterungen zu den Vorbemerkungen (Kapitel 1. dieses Gutachtens) und zu den Flächengrundlagen (Kapitel 2.5 dieses Gutachtens).

Die Reihenhausanlage von Norden



Nordseitiger Eingang zum zu bewertenden Reihenmittelhaus



Die Reihenhausanlage von Süden



Südseitiger Garten des Bewertungsobjekts



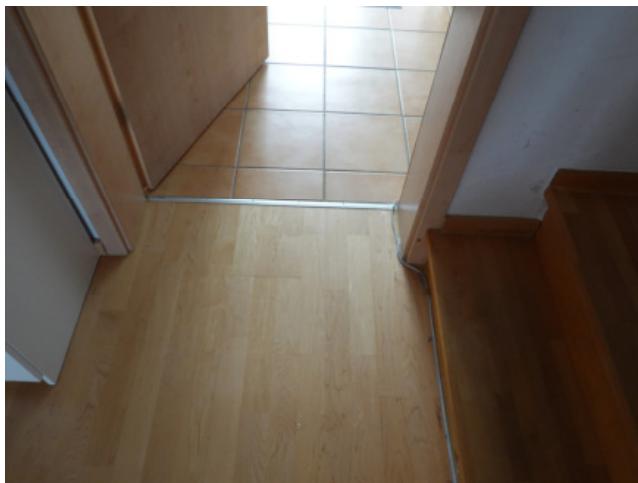
Garage auf Flurstück 3950/146



Stromanschluss innerhalb der Garage

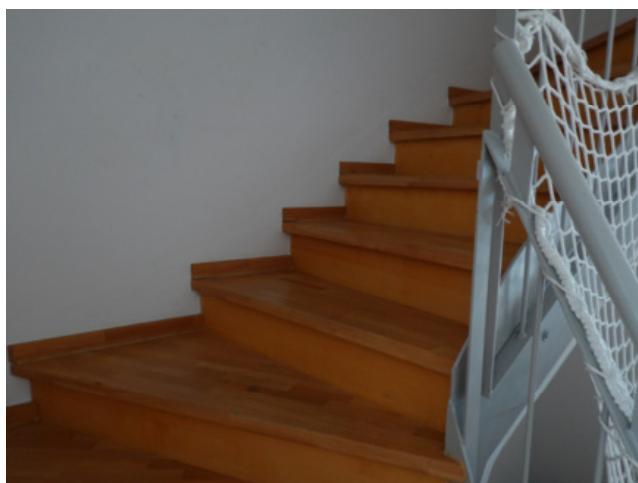


Beispiel üblicher Ausstattungsstandard im EG (Böden, Wände, Türen) Ausstattungsstandard WC im EG



Treppenaufgang ins OG

Beispiel Ausstattungsstandard im OG



Ausstattungsstandard Bad im OG

Waschküche im KG

