



Klaus A. Braun

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB

Einfamilienhaus mit Doppelgarage

Aggensteinstraße 15 | 87648 Aitrang

Amtsgericht Kaufbeuren | K 4/22



Wertermittlungstichtag | 10.03.2023

Verkehrswert (Marktwert) | 624.000 €

(zzgl. vermeintliches Zubehör | 8.200 €)

**Gutachten Nr. 22-025-779
Gutachten vom 06.05.2023**

Braun Immobilienbewertung
Stefanstal 15 | 87600 Kaufbeuren-Kleinkemnat

Tel. 08341 / 96 06 202
Fax 08341 / 99 55 09

Braun Immobilienbewertung
Beckerstraße 7 | 85049 Ingolstadt

Tel. 0841 / 96 78 444
Fax 0841 / 96 78 445

www.Braun-Immobilienbewertung.de
mail@Braun-Immobilienbewertung.de

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Grundbuchangaben	5
1.2	Vorbemerkungen	6
1.3	Grundlagen	7
1.4	Literaturverzeichnis	8
2	Grundstücksbeschreibung	9
2.1	Makrolage	9
2.1.1	Mikrolage	10
2.2	Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit	11
2.2	Nutzung / Grundriss / Wohn- u. Nutzungsflächen	12
3	Rechtliche Gegebenheiten	16
3.1	Entwicklungszustand	16
3.2	Planerische Ausweisung / Bauleitplanung	16
3.3	Baugenehmigungen	17
3.4	Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	17
3.5	Abgeschlossenheitsbescheinigung	17
3.6	Denkmalschutz	17
3.7	Hochwasserlage	17
4	Baubeschreibung	18
4.1	Allgemein bautechnische Beschreibung	18
4.1.1	Gebäudetechnische Ausstattung	20
4.1.2	Innenausstattung Wohnhaus	22
4.2	Bautechnische Beschreibung Garage	25
4.2.1	Gebäudetechnische Ausstattung	26
4.2.2	Innenausstattung Garage	26
4.3	Sonstige bauliche Anlagen	27
4.4	Außenanlagen	27
4.5	Energieausweis	28
4.6	Vermeintliches Zubehör	28
5	Instandhaltungstau, Mängel und Schäden	29
6	Beurteilung	30
6.1	Grundrissgestaltung	30
6.2	Besonnung/Belichtung	30
6.3	Bauzustand und Modernisierung	30
6.4	Immissionsbelastung	30
6.5	Energetische Betrachtung	30
6.6	Drittverwendung	30
6.7	Allgemeine Wirtschaftsverhältnisse	30
6.8	Marktlage	31
6.9	Marktgängigkeit	32
7	Wertermittlung	33
7.1	Schema Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV	34
8	Bodenwert	35
8.1	Vorbemerkung	35
8.2	Vergleichswertverfahren	35
8.3	Bodenrichtwert	35
8.3.1	Wertanteil Erschließung	36
8.3.2	Wertrelevante Abweichungen	36
8.3.3	Anpassung Bodenrichtwert	36
8.4	Bodenwert	36

9 Vergleichswertverfahren	37
9.1 Vorbemerkungen	37
9.2 Vergleichswerte	37
9.3 Regressionsgleichung für Vergleichswerte	37
9.6.1 Duldungsverpflichtung	39
10 Ertragswertverfahren	40
10.1 Vorbemerkungen	40
10.2 Allgemeines Ertragswertverfahren	40
10.3 Gesamtnutzungsdauer (GND)	40
10.4 Berücksichtigung von Modernisierungen	41
10.5 Restnutzungsdauer (RND) und Alterswertminderung	42
10.6 Rohertrag	43
10.6.1 Mietsituation Wertermittlungsstichtag	43
10.6.2 Mietspiegel und Marktberichte Wohnflächen	43
10.6.3 Marktüblicher Mietansatz	44
10.7 Bewirtschaftungskosten	45
10.7.1 Betriebskosten	45
10.7.2 Verwaltungskosten	45
10.7.3 Instandhaltungskosten	45
10.7.4 Mietausfallwagnis	46
10.7.5 Liegenschaftszinssatz	46
10.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	47
10.9 Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden	47
10.10 Rechte und Belastungen	47
10.10.1 Duldungsverpflichtung	47
10.11 Wertableitung Ertragswert	48
11 Sachwertverfahren	49
11.10.1 Duldungsverpflichtung	54
12 Zusammenfassung	56
12.1 Verkehrswert (Marktwert)	57
12.2 Positives und Chancen vs. Negatives und Gefahren	57
12.3 Vermeintliches Zubehör	57
13 Versicherung und Urheberrecht	58

Von diesem Gutachten wurden vier Ausfertigungen erstellt.
 Das Gutachten umfasst 58 Seiten und 11 Anlagen mit 20 Seiten.

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber Amtsgericht Kaufbeuren, Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen, gemäß Beschluss vom 22.04.2022 und Auftragschreiben AG Kaufbeuren K 4/22 vom 25.04.2022/09.02.2023.

Auftragsumfang Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB für das

Grundstück	Gemarkung	Flst.
Aggensteinstraße 15	Aitrang	179/11

„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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Verwendungszweck Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsstichtag (zugleich Qualitätsstichtag) 10.03.2023

Tag der Ortsbesichtigung 10.03.2023

Gemarkung Aitrang

Flurstück und Beschrieb Flst. 179/11 Aggensteinstraße 15, Gebäude- und Freifläche

Grundstücksgröße 720 m²

Nutzung / Mieter Grundstück und Wohnhaus waren zum Wertermittlungsstichtag eigen-genutzt.

Kurzbeschreibung Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Neubaugebiet-Wohngebiet "Am Katzenberg" im Nordwesten von Aitrang und kann mit einem freien Blick nach Süden über den Ort auf die Alpenkette aufwarten.

Es ist mit einem in Massivbauweise errichteten Ein- bzw. Zweifamilien-wohnhaus mit Doppelgarage aus dem Jahr 1998 bebaut. Haus und Garage sind voll unterkellert und das Haus hat ein Erd- sowie ein ausgebautes Dachgeschoss.

2015/2016 wurden einige Renovierungen und Restarbeiten an Haus und Garage vorgenommen. Es liegen nur geringer Instandhaltungsstau, Mängel oder Schäden vor.

Wohn- und Nutzungsflächen
Wohnhaus und Anbau

Geschoss/Lage	Nutzungsart	Wohnfläche	Nutzfläche
Keller	Wohnen Nutzfläche	21,17 m ²	58,53 m ²
Erdgeschoss	Wohnen	102,37 m ²	
Dachgeschoss	Wohnen	72,68 m ²	
Garage	Nutzfläche		64,37 m ²
Flächensummen		196,22 m ²	122,90 m ²

Wohnfläche rd. **196 m²**
Nutzungsfläche rd. **123 m²**

Vermeintliches Zubehör	Als vermeintliches wertrelevantes Zubehör wurde bewertet eine Einbauküche. Siehe Ziffer 4.9 und Ziffer 12.3.						
1.1 Grundbuchangaben	Es werden nur die für die Verkehrswertermittlung relevanten Passagen wiedergegeben.						
Amtsgericht	Kaufbeuren						
Grundbuch von	Aitrang						
Blattstelle	1640						
Flurstück / Kurzbeschreibung / Fläche	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 10%;">lfd. Nr. 1)</td> <td style="width: 70%;">Flst. 179/11, Aggensteinstraße 15</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Gebäude- und Freifläche</td> <td style="text-align: right;">720 m²</td> </tr> </table>	lfd. Nr. 1)	Flst. 179/11, Aggensteinstraße 15			Gebäude- und Freifläche	720 m ²
lfd. Nr. 1)	Flst. 179/11, Aggensteinstraße 15						
	Gebäude- und Freifläche	720 m ²					
Lasten Abteilung II	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 10%;">lfd. Nr. 1)</td> <td style="width: 80%;">Duldung der Geruchs- und Geräuschbelästigungen durch das Vieh und die landwirtschaftliche Bewirtschaftung für den MARKT AITRANG; gemäß Bewilligung vom 12.11.1991/19.05.1992; eingetragen am 03.09.1992</td> </tr> <tr> <td style="padding-top: 10px;">lfd. Nr. 2-4)</td> <td style="padding-top: 10px;">gelöscht</td> </tr> <tr> <td style="padding-top: 10px;">lfd. Nr. 5)</td> <td style="padding-top: 10px;">Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Kaufbeuren – Vollstreckungsgericht –, AZ: K 4/2022); eingetragen am 09.02.2022</td> </tr> </table>	lfd. Nr. 1)	Duldung der Geruchs- und Geräuschbelästigungen durch das Vieh und die landwirtschaftliche Bewirtschaftung für den MARKT AITRANG; gemäß Bewilligung vom 12.11.1991/19.05.1992; eingetragen am 03.09.1992	lfd. Nr. 2-4)	gelöscht	lfd. Nr. 5)	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Kaufbeuren – Vollstreckungsgericht –, AZ: K 4/2022); eingetragen am 09.02.2022
lfd. Nr. 1)	Duldung der Geruchs- und Geräuschbelästigungen durch das Vieh und die landwirtschaftliche Bewirtschaftung für den MARKT AITRANG; gemäß Bewilligung vom 12.11.1991/19.05.1992; eingetragen am 03.09.1992						
lfd. Nr. 2-4)	gelöscht						
lfd. Nr. 5)	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Kaufbeuren – Vollstreckungsgericht –, AZ: K 4/2022); eingetragen am 09.02.2022						
Lasten Abteilung III	Die hier eingetragenen Verbindlichkeiten werden üblicherweise beim Verkauf gelöscht oder durch die Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei der Beleihung berücksichtigt. Sie beeinflussen also nur den Barpreis und nicht den Verkehrswert und sind daher in dieser Verkehrswertermittlung irrelevant.						
Grundbuchauszug vom	02.05.2022						

1.2 Vorbemerkungen

Dieses Gutachten basiert auf den Vorschriften der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der aktuellen Fassung.

Anlässlich des Ortstermins **war die Besichtigung der Innenräume des Hauses weitgehend möglich**. Die Besichtigung fand allerdings im möblierten Zustand statt, mit teilweise eingeschränkter Zugänglichkeit.

Die folgende Wertermittlung basiert auf den in den tatsächlich besichtigten Bereichen gemachten Feststellungen sowie der gegebenen rechtlichen und wirtschaftlichen Situation. Für die Bewertung wurden die in diesem Gutachten aufgeführten Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt. Die Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit der vorgelegten Unterlagen und Kopien sowie der gegebenen Auskünfte wird vorausgesetzt.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und Einrichtungen der Kommunalverwaltung wurden schriftliche und mündliche Auskünfte eingeholt. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können gemäß der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Bei der Verwendung derartiger Äußerungen oder Auskünfte kann der Sachverständige und Unterzeichnende des Gutachtens keine Gewähr für die Richtigkeit übernehmen.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen bestehender Anlagen oder Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten ausschließlich durch Inaugenscheinnahme. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, vorliegenden Unterlagen oder auf Annahmen beruhen.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Untersuchungen des Baugrunds, auch auf Altlasten, wurden nicht durchgeführt. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, Bauteile und Eigenschaften von Grund und Boden vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit (einschließlich der Beeinträchtigung der Gesundheit von Nutzern und Bewohnern) gefährden.

Dem Gutachten liegen, wenn nicht gesondert erwähnt, keine Untersuchungen hinsichtlich Baustatik, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge sowie Rohrfraß zugrunde.

Wenn keine anderslautenden Unterlagen/Informationen vorliegen sollten, wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren und dergleichen, die möglicherweise Wert beeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Zur Erschließungsbeitragssituation wird gesondert Stellung genommen.

Angaben über die Marktbedingungen einschließlich der wirtschaftlichen, stadtplanerischen und stadtpolitischen Einflüsse sowie andere Marktdaten stammen aus Quellen von Stadtbehörden sowie privaten und öffentlichen Institutionen und aus der einschlägigen Literatur. Es wird von der Verlässlichkeit dieser Angaben ausgegangen, für ihre Richtigkeit kann aber keine Haftung übernommen werden.

1.3 Grundlagen

Zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Beschluss/Auftragsschreiben AG Kaufbeuren K 4/22 vom 22.04.2022/25.04.2022

Vom Sachverständigen besorgte Unterlagen und Informationen

- Auskünfte der Kommunalverwaltung vom 09./20.06.2022
- Auskünfte/Kopien Grundbuchamt vom 02.05.2022
- Kopie Urkunde vom 19.05.1992
- Altlastenauskunft Umweltamt vom 11.05.2022
- Amtlicher Lageplan Vermessungsamt Marktoberdorf vom 12.04.2023
- Auskünfte zur Ortsbesichtigung am 10.03.2023
- Auskünfte Gutachterausschuss vom 17.04.2023

Ende der Recherchen am 17.04.2023.

Zur Ermittlung von Mietflächen, Bauzahlen und Ähnlichem mehr wurden die Planungsunterlagen zum Bauantrag mit Flächenangaben zugrunde gelegt. Eine Gewähr diesbezüglich wird ausgeschlossen.

Eventuell bestehende Mietverträge wurden nicht hinsichtlich ihrer rechtlichen Wirksamkeit hin überprüft. Eine Gewähr diesbezüglich wird ausgeschlossen.

Der hier ausgewiesene Verkehrswert nach ImmoWertV berücksichtigt keine mögliche Umsatzsteuer bei gewerblicher Nutzung.

1.4 Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung

Kleiber

Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage von 2020.

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, Beck-Texte

Mit den weiteren Inhalten:

Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

Baunutzungsverordnung – BauNVO

ImmoWertV (2021) 13. Auflage, Kleiber

Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010,

Herausgegeben als Anhang der Sachwertrichtlinie (SW-RL)

vom 05.09.2012, BAnz AT 18.10.2012 B1

Die obige Listung stellt nur einen Auszug aus den wesentlichen Werken der Bewertungsliteratur dar. Auf eine umfangreichere Auflistung wurde verzichtet.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Makrolage

Aitrang, zur Verwaltungsgemeinschaft Biessenhofen gehörend, befindet sich fast mittig im Landkreis Ostallgäu und damit im Südosten des Regierungsbezirks Schwaben. Nachbarkreise sind im Norden der Landkreis Unterallgäu und der Landkreis Augsburg, im Osten die Landkreise Landsberg am Lech, Weilheim-Schongau und Garmisch-Partenkirchen, im Süden das österreichische Bundesland Tirol und im Westen der Landkreis Oberallgäu. Die kreisfreie Stadt Kaufbeuren ist allseitig vom Landkreis Ostallgäu umgeben.

Auf einer Landkreisfläche von 1.395 km² leben über 143.000 Einwohner (Dez. 2021), was eine Bevölkerungsdichte von 101 Einwohnern pro km² bedeutet. Im Landkreis gibt es insgesamt drei Städte (Marktobersdorf, Buchloe und Füssen), sieben Märkte, 26 Gemeinden und 10 Verwaltungsgemeinschaften.

Das Landkreisgebiet umfasst im Süden die Alpen sowie dessen Vorland. Im Norden schließt sich die schwäbisch-bayerische Hochebene an. Das Voralpengebiet besitzt mehrere Seen, wovon der Forggensee der größte ist. Der Lech durchfließt das südöstliche Kreisgebiet. Im Westen durchzieht die Wertach, ein linker Nebenfluss des Lechs, den Landkreis Ostallgäu von Süden nach Norden.

Wichtige Straßenverbindungen stellen die Autobahnen A96 und A7, sowie die Bundesstraßen B12, B16, B17, B309, B310 und B472 dar. International agierende Speditionen und ein gutes Schienennetz mit relativ kurzen Taktzeiten in die Ballungsräume München und Augsburg sorgen für schnelle Beförderungen für Menschen und Waren. Die Flughäfen München, Stuttgart und Augsburg liegen jedoch etwas weiter entfernt.

Der Wirtschaftsstandort Ostallgäu wird heute durch eine spezialisierte und ausgewogene Branchenstruktur geprägt. Das verarbeitende Gewerbe, ein breites Spektrum an Dienstleistungen, Handwerk, Landwirtschaft und Tourismus bilden dabei das Fundament. Besondere Schwerpunkte liegen in den Bereichen Automobilindustrie, Elektrotechnik und Elektronik, Ernährung, Holz- und Forstwirtschaft, Maschinenbau, Mechatronik und Umwelttechnologie. Die Arbeitslosenquote im Landkreis liegt seit Jahren unterhalb des Landesdurchschnitts.

Die 2020 im Landkreisgebiet insgesamt 50.131 sozialversicherungspflichtigen Arbeitnehmer lassen sich diesen Branchen zum Jahr 2020 wie folgt zuordnen¹:

Produzierendes Gewerbe	49,0 %
Handel und Verkehr	22,2 %
Dienstleistungen (öffentlich und privat)	27,8 %
Land- und Forstwirtschaft	1,0 %

Kaufkraftkennziffer² 101,6 (Ø Deutschland 100, Stand 2021)

Aitrang selbst gehört zu den ältesten Ansiedlungen im Landkreis Ostallgäu. Die Gemeinde hat rund 2.050 Einwohner und die Gemeindefläche beträgt 30,71 km². Als Wohnort ist Aitrang aber beliebt, wie die seit Jahren steigenden Einwohnerzahlen belegen.

¹ Statistik Kommunal – Landkreis Ostallgäu 31.01.2022

² MB-Research, Kaufkraft 2022 in Deutschland

2.1.1 Mikrolage

Lage örtlich

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Neubaugebiet "Am Katzenberg" im Nordwesten von in einem vorherrschend durch individuelle Wohngrundstücke geprägten Gebiet.

Städte und Gemeinden in der näheren Umgebung sind im Norden Kaufbeuren, im Osten Ruderatshofen und Biessenhofen, im Südosten Marktoberdorf sowie im Westen Obergünzburg und noch weiter entfernt Kempten.

Verkehrslage

Auf der Friesenrieder Straße Richtung Süden fahrend wird die Ortsmitte von Aitrang schnell erreicht. Die Kreisstraße OAL 5 nach Richtung Osten fahrend, gelangt man über Ruderatshofen zu zwei Auffahrten der Bundesstraßen B12 und B16, von wo aus überregionale Ziele zu erreichen sind. Die Autobahnen A7 (Ulm-Füssen) und A96 (München-Lindau) liegen mehr als 15 km vom Bewertungsobjekt entfernt.

Öffentliche Verkehrsmittel

Aitrang ist eingebunden in das Busliniennetz der Ostallgäuer Verkehrs Gemeinschaft OVG und bietet Busverbindungen in Richtung Biessenhofen, Kaufbeuren und Obergünzburg. Die nächste Haltestelle befindet sich in der Friesenrieder Straße, etwa 300 m vom Bewertungsobjekt entfernt. Dort halten die Busse der Linie 10.

Der nächste Anschluss an das Netz der Deutschen Bahn AG befindet sich in Biessenhofen/Ebenhofen. Die Zugfahrt nach München dauert etwa anderthalb Stunden.

Die nächsten Großflughäfen liegen in weiterer Entfernung in Stuttgart und München, einen kleineren Flughafen gibt es auch in Memmingen.

Umwelteinflüsse

Aufgrund der ruhigen Lage in dem Wohngebiet ist mit keinen störenden Immissionsbelastungen aus der Nachbarschaft zu rechnen. Gegebenenfalls können Immissionsbelastungen durch landwirtschaftliche Tätigkeiten auf den angrenzenden Wiesen auftreten. Aus Richtung der östlich des Bewertungsobjekts verlaufenden Bahntrasse könnten gleichfalls Immissionen auftreten, die allerdings durch die dazwischen liegende Bebauung gut abgeschirmt werden. Beim Ortstermin wurden keine störenden Immissionsbelastungen wahrgenommen.

Erreichbarkeit der Einrichtungen für den täglichen Bedarf

Ladenlokale für den täglichen Bedarf sind im Ort ausreichend vorhanden. Ärzte gibt es ebenfalls, sind aber vornehmlich in Marktoberdorf, Biessenhofen und Kaufbeuren ansässig, wie auch Apotheken.

Kindergärten und Schulen

In Aitrang gibt es den Kindergarten mit Hort „Kunterbunt“ in der Römerstraße, ca. 850 m entfernt. Gleich daneben befindet sich die Grundschule von Aitrang. Eine Hauptschule gibt es in Biessenhofen und weiterführende Schulen befinden sich vor allem in der Kreisstadt Marktoberdorf sowie in Kaufbeuren.

Wohnlage

Die umgebende Bebauung weist überwiegend ein- bis zweigeschossige, individuelle Wohnbauten in offener Bauweise auf. Das Wohngebiet ist gut eingewachsen. Die landschaftlich reizvolle Lage Aitrangs ermöglicht eine Vielzahl von naturnahen Freizeitaktivitäten.

2.2 Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit

Die umgebende Bebauung weist überwiegend ein- bis zweigeschossige, individuelle Wohnbauten in offener Bauweise auf. Das Wohngebiet ist mittlerweile gut eingewachsen. Die landschaftlich reizvolle Lage Aitrangs ermöglicht eine Vielzahl von naturnahen Freizeitaktivitäten. Insbesondere der zur Gemeinde gehörende Elbsee erhöht die Attraktivität der Gemeinde. Die vergleichsweise mäßige Verkehrsanbindung verringern diese wiederum.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet am nordwestlichen Ortsrand von Aitrang. Aufgrund der Ortsrandlage verbunden mit der nach Süden hin freien Sicht auf Landschaft und Berge ist die **Wohnlage** innerhalb Aitrangs als **gehoben** zu werten.

Das Flurstück 179/11 hat eine fast rechteckige Grundstücksform. Lediglich im nordwestlichen Bereich des Grundstücks folgt die Grundstücksgrenze dem Kurvenradius der Straßenecke zur Grünenstraße (Eckgrundstück).



Auszug aus dem Lageplan mit Kennzeichnung von Flst. 179/11

Die Grundstücksbreite, zugleich die Straßenfronlänge in Ost-West-Richtung beträgt etwa 21 m und die Grundstückstiefe von Nord nach Süd etwa 34 m.

Die Grundstückstopografie ist weitgehend eben ausgebildet, wobei eine leichte Hanglage entlang der Straße festzustellen ist. Die Höhenlage des Grundstücks entspricht der Erschließungsstraße.

2.1 Bodenbeschaffenheit

2.1.1 Baugrund

Hinsichtlich der Qualität des Baugrundes ist nichts bekannt, da keine Bodenuntersuchungen durchgeführt wurden. Aufgrund der Tatsache, dass bei Inaugenscheinnahme keine außergewöhnlichen Setzrisse an den baulichen Anlagen festgestellt wurden, welche auf den Baugrund zurückzuführen wären, können normale Gründungsverhältnisse unterstellt werden.

Für das Bewertungsgrundstück wird ungeprüft ein **tragfähiger Untergrund von ortsüblicher Beschaffenheit** unterstellt.

2.1.2 Altlasten / Bodenverunreinigungen

Aus der bekannten vergangenen und ausgeübten Nutzung lassen sich keine Bodenverunreinigungen folgern. Gemäß Anfrage beim Umweltamt liegt für das Flurstück Nr. 179/11 der Gemarkung Aitrang keine Eintragung im Altlastenkataster vor.

Für die Wertermittlung wird im Weiteren ungeprüft **ein altlastenfreier Zustand** unterstellt.

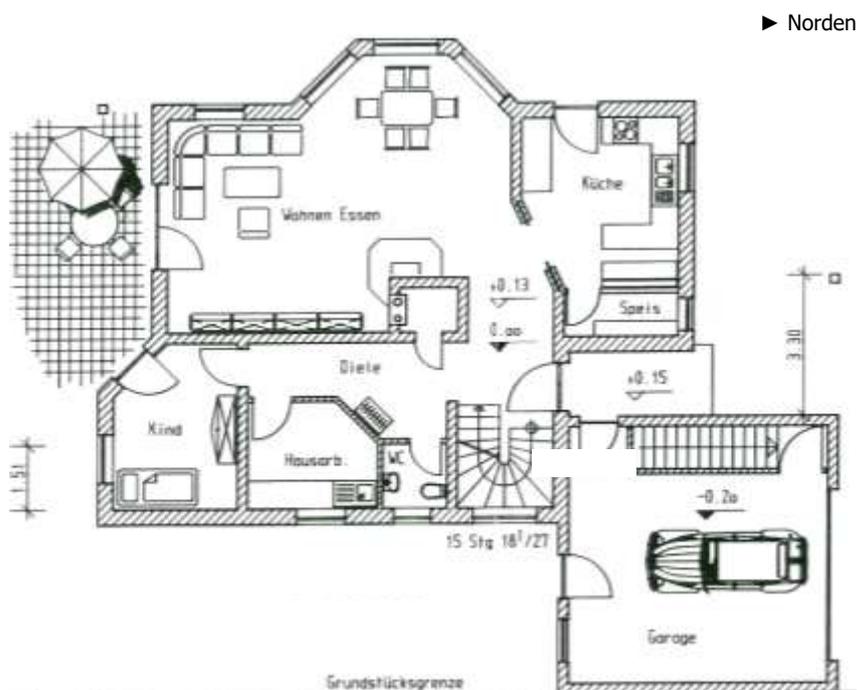
2.2 Nutzung / Grundriss / Wohn- u. Nutzungsflächen

Das Bewertungsgrundstück ist aus nördlicher Richtung von der Aggensteinstraße aus erschlossen und mit einem Einfamilienwohnhaus und einer Doppelgarage bebaut. Das Wohnhaus ist etwa grundstücksmittig situiert und die Garage auf der östlichen Grundstücksgrenze situiert. Die Grundstückersschließung erfolgt aus nördlicher Richtung.

Wohnhaus

Außenmaße ca. 12,615 m x 9,865 m, laut Plan, ohne Erker
 Geschosse Kellergeschoss/Erdgeschoss/Dachgeschoss/Spitzboden

Erdgeschoss



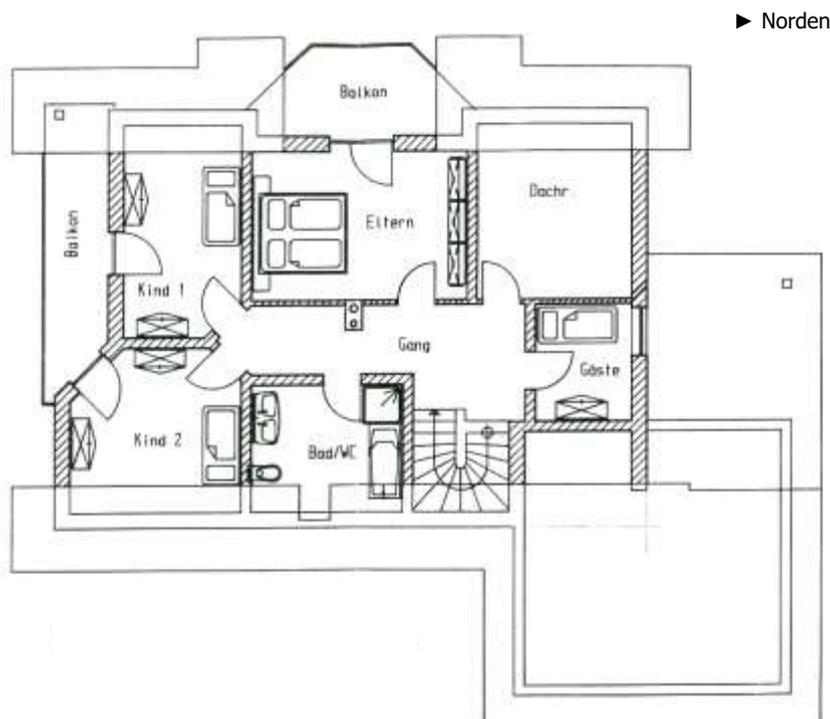
Grundriss EG

Die Wohnfläche wurden anhand der vorliegenden Bauantragspläne und Flächenberechnungen ermittelt. Die Wohnflächenermittlung basiert ansonsten auf der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Da die Flächen- und Maßangaben auf Rohbaumaßen basieren, wird in Anlehnung an die mittlerweile zurückgezogene DIN 283 für diese Räume ein Abschlag für Putz- und Wandverkleidungsflächen von 3 % vorgenommen. Im Dachgeschoss werden Flächenbereiche mit Raumhöhen zwischen 1 m und 2 m zu 1/2 ihrer Grundflächen als Wohnfläche berücksichtigt und Flächen unter 1 m Raumhöhe überhaupt nicht. Terrassen und Balkone werden zu 1/4 der Grundflächen als Wohnflächen berücksichtigt.

Wohnflächenermittlung Wohnhausbereich EG

Raumbezeichnung	Nutzungsart	Wohnfläche	Nutzfläche
Wohnen/Essen	Wohnen	43,05 m ²	
Küche	Wohnen	14,58 m ²	
Speis	Wohnen	3,67 m ²	
Windfang	Wohnen	3,98 m ²	
Diele	Wohnen	10,63 m ²	
WC	Wohnen	2,28 m ²	
Hausarbeit	Wohnen	7,56 m ²	
Kind	Wohnen	10,43 m ²	
Flächensummen		96,18 m ²	0,00 m ²
abzgl. Putz-/Verkleidungsflächen -3 %		-2,89 m ²	0,00 m ²
Anrechenbare Flächen		93,29 m ²	0,00 m ²
Terrasse (zu 1/4)	Wohnen	9,08 m ²	
Anrechenbare Flächen		102,37 m ²	

Dachgeschoss



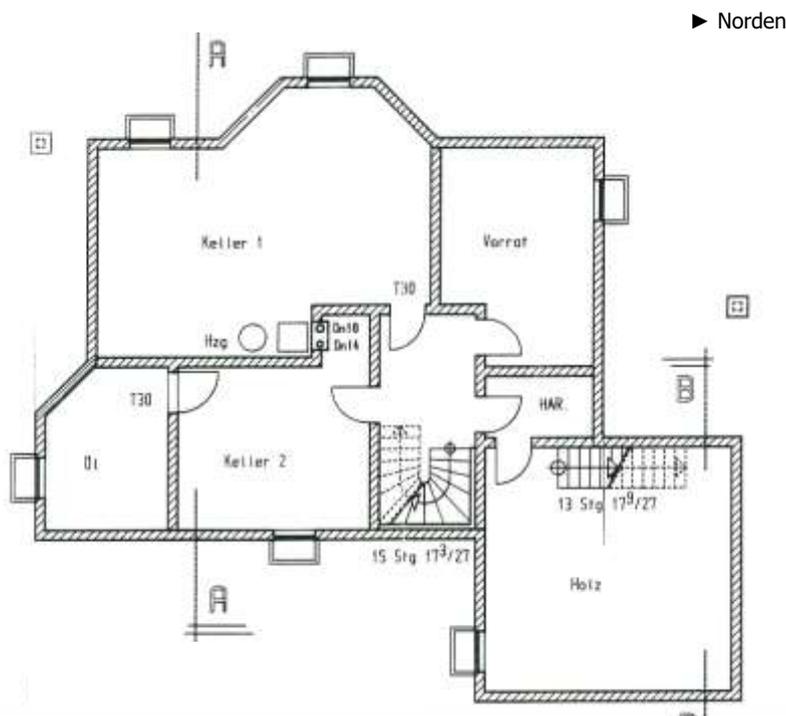
Grundriss DG

Wohnflächenermittlung Wohnhausbereich DG

Das Gästezimmer ist kleiner ausgeführt als im Plan dargestellt; dafür gibt es dort einen Zugang zum Dachraum der Garage.

Raumbezeichnung	Nutzungsart	Wohnfläche	Nutzfläche
Kind 1	Wohnen	12,27 m ²	
Eltern	Wohnen	17,59 m ²	
Gäste	Wohnen	6,24 m ²	
Gang	Wohnen	13,24 m ²	
Bad	Wohnen	8,58 m ²	
Kind 2	Wohnen	12,53 m ²	
Flächensummen		70,45 m ²	
abzgl. Putz-/Verkleidungsflächen -3 %		-2,11 m ²	
Anrechenbare Flächen		68,34 m ²	
Balkon Süd (zu 1/4)	Wohnen	2,15 m ²	
Balkon West (zu 1/4)	Wohnen	2,19 m ²	
Anrechenbare Flächen		72,68 m ²	

Kellergeschoss



Grundriss KG

Wohn-/Nutzungsflächenermittlung Wohnhausbereich KG

| Der Kellerraum 1 ist beheizbar und wird gemäß Empfehlungen der Fachliteratur zu 1/2 seiner Grundfläche bei der Wohnfläche berücksichtigt.

Raumbezeichnung	Nutzungsart	Wohnfläche	Nutzfläche
Treppenflur	Nutzfläche		7,46 m ²
Hausanschluss	Nutzfläche		3,98 m ²
Vorrat	Nutzfläche		17,62 m ²
Keller 1 (beheizt)	Wohnfläche zu 1/2	21,82 m ²	
Keller 2			Nutzfläche
Öllagerraum	Nutzfläche		11,29 m ²
Flächensummen		21,82 m ²	60,34 m ²
abzgl. Putz-/Verkleidungsflächen -3 %		-0,65 m ²	-1,81 m ²
Anrechenbare Flächen		21,17 m ²	58,53 m ²

Anmerkung | Der Kellerraum 1 ist beheizbar und wird zu 1/2 seiner Grundfläche als Wohnfläche berücksichtigt.

Zusammenfassung Wohn- und Nutzungsflächen im Bestand

Geschoss/Lage	Nutzungsart	Wohnfläche	Nutzfläche
Keller	Wohnen Nutzfläche	21,17 m ²	58,53 m ²
Erdgeschoss	Wohnen	102,37 m ²	
Dachgeschoss	Wohnen	72,68 m ²	
Garage	Nutzfläche		64,37 m ²
Flächensummen		196,22 m ²	122,90 m ²

Wohnfläche **rd. 196 m²**
Nutzungsfläche **rd. 123 m²**

Garage

Grundfläche ca. 6,49 m x 6,49 m, laut Plan
 Geschosse Kellergeschoss/Erdgeschoss/Dachgeschoss

Raumbezeichnung	Nutzungsart	Wohnfläche	Nutzfläche
Garage	Nutzfläche		31,49 m ²
Keller unter Garage	Nutzfläche		34,87 m ²
Flächensummen			66,36 m ²
abzgl. Putz-/Verkleidungsflächen -3 %			-1,99 m ²
Anrechenbare Flächen			64,37 m ²

Der Dachboden der Garage ist nicht ausgebaut, steht aber als zusätzliche Lagerfläche zur Verfügung.

Außenanlagen

Die Freiflächen sind wie folgt ausgestaltet:

- Nord Zugang, Zufahrt und Vorgarten
- Süd Gartenfläche
- West Gartenfläche
- Ost Randstreifen Garten

3 Rechtliche Gegebenheiten

3.1 Entwicklungszustand

Das Flurstück 179/11 der Gemarkung Aitrang ist ein voll erschlossenes, bebautes Grundstück. Es handelt sich um **Baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV**.

3.2 Planerische Ausweisung / Bauleitplanung

Das Bewertungsgrundstück liegt laut Auskunft der Kommunalverwaltung im Einflussbereich des nach **§ 30 BauGB** gültigen Bebauungsplans Nr. 2 "Am Katzenberg" vom 29.05.1974 mit 2. Änderung zum 14.01.1993 und 5. Änderung zum 09.08.2007.



Auszug aus Bebauungsplan mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks (Parzelle 4)

Zulässige Art der baulichen Nutzung

Bezüglich des Gebietscharakters weist der Bebauungsplan das Bewertungsgrundstück als Teil eines „Reines Wohngebiet“ (WR) aus.

"§ 3 BauNVO: Reine Wohngebiete (WR dienen dem Wohnen. (2) Zulässig sind Wohngebäude. (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. (4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen."

Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Weitere Vorgaben im Bebauungsplan sind

- offene Bauweise
- max. zulässige GRZ 0,4
- max. zulässige GFZ 0,7
- max. zulässige Wandhöhe 4,80 m
- max. zulässige Geschosse I+D (Kniestock max. 1,60 m)
- Dachneigung 24 Grad +/- 2 Grad

Hinweis/Anmerkung

Die westlich an das Bewertungsgrundstück angrenzende Grünenstraße ist als Sackgasse ausgebildet und könnte theoretisch für die Erschließung einer nach Süden gerichteten Siedlungserweiterung dienen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Aitrang stellt die Flächen südlich des Bewertungsgrundstücks als (künftige) Wohnbauflächen dar. Es demnach nicht auszuschließen, dass die südlichen Flächen (zum Wertermittlungsstichtag noch Wiesen) künftig in Bauland umgewandelt werden.

3.3 Baugenehmigungen

Von der Kommunalverwaltung wurden folgende Auskünfte erteilt:

Der Bauantrag wurde im Rahmen eines Genehmigungsfreistellungsverfahrens am 05.07.1994 durch die Gemeindeverwaltung genehmigt. Nach Auskunft des Eigentümers wurde das Wohnhaus in der Zeit zwischen 1995 bis 1998 errichtet und 1998 bezogen. Als Baujahr wird das Jahr 1998 zugrunde gelegt.

Nach äußerem Anschein entsprechen die tatsächlichen Gegebenheiten zum Wertermittlungsstichtag weitgehend den Plandarstellungen zum Bauantrag. Wertrelevante Abweichungen wurden vor Ort nicht festgestellt. Es wird ein **bauaufsichtlich genehmigter Zustand** zugrunde gelegt.

3.4 Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt aus nördlicher Richtung von der Aggensteinstraße aus.

Straßenoberflächen	Asphaltbelag
Gehwege beidseits der Straße	Asphaltbelag mit Bordsteinabgrenzung
Leitungen in der Straße (gem. Auskunft)	Strom Wasserver- und Wasserentsorgung

Gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung sind sämtliche Ersterstellungsbeiträge gemäß BauGB abgegolten. Der Wertermittlung wird unterstellt ein

erschließungsbeitragsfreier Zustand (ebf).

3.5 Abgeschlossenheitsbescheinigung

Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung für das Bewertungsgrundstück **gibt es nicht.**

3.6 Denkmalschutz

Die Eintragung in die Denkmalschutzliste stellt eine zulässige öffentlich-rechtliche Beschränkung des Grundeigentums dar. Diese Beschränkung zählt zu den faktischen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten, die den Verkehrswert beeinflussen können. Besonders wird der Wert durch ein Instandsetzungs- und Instandhaltungsgebot sowie ein Abbruchverbot wesentlich beeinflusst.

Der Denkmalschutz kann sich insbesondere auf den Bodenwert, den Wert der baulichen Anlagen und den Wert der sonstigen Anlagen auswirken. Es besteht **kein Denkmalschutz**³.

3.7 Hochwasserlage

Gemäß dem Umweltatlas⁴ „Naturgefahren“ befindet sich das Bewertungsgrundstück außerhalb von Hochwassergefahrenflächen. Demnach liegt keine Hochwasserlage vor. Es besteht **keine Hochwasserlage.**

³ <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas>

⁴ <https://www.umweltatlas.bayern.de>

4 Baubeschreibung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Baubeschreibung nicht jedes Detail erfasst. Es werden hier nur die wesentlichen wertrelevanten Zustandsmerkmale aufgenommen, wie sie für die Bewertung des Objektes für erforderlich sind.

4.1 Allgemein bautechnische Beschreibung



Ansicht Grundstück mit Wohnhaus und Garage aus Richtung Norden

Art des Gebäudes

Einfamilienwohnhaus

Geschosse

Kellergeschoss (lichte RH ca. 2,24 m, gemessen)
 Erdgeschoss (lichte RH ca. 2,42 m, gemessen)
 Dachgeschoss (lichte RH ca. 2,40 m, gemessen)

Brutto-Grundfläche (BGF)

Berechnung nach DIN 277/2005. Die BGF ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes. Die Berechnung erfolgt überschlägig nach den äußeren Maßen eines Bauwerkes unter Abzug nicht nutzbarer Dachflächen und konstruktiv bedingter Hohlräume. Die BGF wurde anhand der zur Verfügung gestellten Planunterlagen ermittelt.

Geschoss (Maße im Ansatz in m)		
KG	$12,615 \cdot 9,865 + (1,5 \cdot ((2,31 + 5,31) / 2)) + (1,25 \cdot ((4,5 + 3,25) / 2)) - 4 \cdot 2,875$	ca. 123,51 m ²
EG	$12,615 \cdot 9,865 + (1,5 \cdot ((2,31 + 5,31) / 2)) + (1,25 \cdot ((4,5 + 3,25) / 2)) - 4 \cdot 2,875$	ca. 123,51 m ²
DG	$12,615 \cdot 9,865 + (1,25 \cdot ((4,5 + 3,25) / 2)) - 4 \cdot 2,875$	ca. 117,79 m ²
BGF Wohnhaus		364,81 m²

Brutto-Grundfläche (BGF) Wohnhaus rd. 365 m²

Baujahr gemäß Auskunft/Bauakte

ca. 1998

Modernisierungen gemäß Auskunft

ca. 2015/2016

Maßnahmen im Innenraum

Treppe abgeschliffen und neu lackiert
 Gäste-WC erneuert
 Kinderzimmer Parkett abgeschliffen u. lackiert
 Bad fertig gefliest und Restarbeiten ausgeführt
 Wand- und Deckenanstriche erneuert

		<u>Maßnahmen im Außenbereich</u> Fassadenanstriche erneuert Dachuntersichten neu gestrichen Randumfassung (Kies) Haus erstellt Balkone fertig gestellt	
		<u>Maßnahmen im Bereich der Außenanlagen</u> Erstellung einer Natursteinstützwand im Südosten Garagenvorfahrt gepflastert	
Konstruktionsart	Massivbauweise		
Fundamente	Stahlbetonbodenplatte, laut Plan bzw. laut Baubeschreibung		
Geschossdecken	Stahlbetondecken, laut Plan bzw. Baubeschreibung		
Kelleraußenwände	Massivwände		
Außenwände	Mauerwerkswände	(lt. Plan, ca. 36,5 cm im Bereich Wohnhaus, ca. 24 cm im Bereich Garage)	
Fassaden	Art der Ausführung	Mauerwerkslochfassaden	
	Oberflächen/Farbe	EG	Verputz, weißer Anstrich, Sockelputztechnisch und farblich abgesetzt
		DG	Boden-Deckel-Holzschalung
Treppen	Art der Ausführung	Holzwangentreppe	
	Form	halb gewandelt	
	Stufen	Holztrittstufen (Vollholz)	
	Geländer	Stäbchengeländer aus Edelstahl mit Holzzierelementen und aufgesetztem massiven Holzhandlauf	
Aufzug	nicht vorhanden		
Dächer	<u>Hauptdach Wohnhaus und Garage</u>		
	Dachform	Satteldach, Dachneigung ca. 24° (lt. Plan)	
	Konstruktion	handwerklicher Holzdachstuhl	
	Dachhaut	Profildachpfannen profiliert, rot	
	Dachüberstand	ca. 100 cm (gemäß Plan)	
	Entwässerung	Fall- und Dachrinnen aus Kupferblech	
	Dachgauben	Zwerchhaus auf der Westseite, Breite ca. 5 m	
	Dachflächenfenster	-	
	Kaminverkleidung	Kupferblechverkleidung	
	Sonstiges	-	
	<u>Erker Westseite</u>		
	Dachform	Flachdach	
	Konstruktion	Stahlbetondecke	
	Dachhaut	Gefällestrich ohne Oberbelag	
	Entwässerung	Fall- und Dachrinnen aus Kupferblech	
	Sonstiges	-	

Fenster- und Fenstertüren	Art der Ausführung	Holzrahmenfenster
	Rahmen	raumseitig natur lasiert Außenseitig Anstrich
	Verglasung Sonnenschutz	Zweischeibenisolierverglasung Holzklappläden einige Fenster ohne Sonnenschutz
	Fensterbänke	raumseitig Naturstein außen Blech
Hauseingangstür	Art der Ausführung	massive Holztür mit verglastem Seitenteil
	Zarge Oberflächen/Rahmen Verglasungen	Blockholzzarge Anstrich Türblatt teilw. Strukturverglasung Seitenteil Strukturverglasung (Festverglasung)
	Beschläge Einbausituation	Drehbeschlag Nordseite eine Stufe über Geländeniveau
Innenwände	Art der Ausführung	Mauerwerkswände
4.1.1 Gebäudetechnische Ausstattung		
Heiz- und Warmwasserversorgung	Heizsystem	Zentralheizung für Warm- und Brauchwasserversorgung (Originalausstattung, lt. Typenschild Brenner, Baujahr 1996) Warmwasserversorgung zusätzlich über Dach-Solaranlage (ca. 6 m ²)
	Energieträger	Öl
	Lagerung	3 x Kunststofftanks mit je 1.500 l
	Installationen	überwiegend nicht sichtbar ausgeführte Installation unter Putz bzw. in Vorwänden
	Raumheizungen	KG Hobbyraum Süd Wandheizkörper EG Wohnräume Fußbodenheizung DG Wohnräume Fußbodenheizung
	Sonstiges	Im Wohnzimmer/Gang befindet sich ein gemauerter Kaminofen mit Holz als Brennstoff. Die Brennstoffbeschickung erfolgt von der Flurseite. Gemäß Auskunft unterliegt der Kaminofen keinen Einschränkungen bezüglich gesetzlicher Vorgaben zur Feinstaubbelastung.
		Standard durchschnittlich

Sanitärinstallation- und -ausstattung	Installationen		KG-DG überwiegend nicht sichtbar ausgeführte Installation unter Putz bzw. in Vorwänden
	Ausstattung	KG	Waschraum Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner u. Ausgussbecken
		EG	Gäste-WC mit Wandhänge-WC und Waschtisch mit Holzunterbau von ca. 2015
		DG	Küche mit entsprechenden Anschlüssen Badezimmer mit Waschtisch mit 2 integrierten Waschbecken, einem Wandhänge-WC mit Spülkasten, einem Wandhänge-Bidet, einer Eckbadewanne und einer Eckduschanne mit Klarglaskabine
	Außen		2 Wasserauslässe auf Ost-/Westseite
Standard durchschnittlich bis gehoben			
Elektroinstallation- und -ausstattung	Installationen		KG-DG überwiegend nicht sichtbar ausgeführte Installation unter Putz / Vorwänden
	Absicherungen		ausreichend viele Sicherungskreise, überwiegend mit Schraubabsicherungen, FI-Schutzschalter ist vorhanden
	Verbrauchserfassung		1 Zähler
	Steckdosen/Licht		Steckdosen und Lichtauslässe sind in durchschnittlicher Anzahl vorhanden.
	Telefon/Internet		Anschluss vorhanden
Standard durchschnittlich			
Gebäudelüftung	Fensterlüftung		
	Standard einfach bis durchschnittlich		

4.1.2 Innenausstattung Wohnhaus

Die Innenausstattung weist **durchschnittlichen bis gehobenen Standard** auf.

Kellergeschoss

Treppenflur

Bodenflächen
Wandflächen
Deckenflächen

heller Fliesenbelag
verputzt, weiß gestrichen
unverputzte Betonoberfläche

Hausanschlussraum

Bodenflächen
Wandflächen
Deckenflächen

heller Fliesenbelag
verputzt, weiß gestrichen
verputzt, weiß gestrichen

Vorrat

Bodenflächen
Wandflächen
Deckenflächen

heller Fliesenbelag
verputzt, weiß gestrichen
verputzt, weiß gestrichen

Keller 1

Bodenflächen
Wandflächen
Deckenflächen

OSB-Plattenbelag
verputzt, weiß gestrichen
verputzt, weiß gestrichen

Keller 2 (Heizung und Öllager)

Bodenflächen
Wandflächen
Deckenflächen

heller Fliesenbelag / ölfester Anstrich im Bereich der Öltanks
verputzt, weiß gestrichen / ölfester Anstrich im Bereich der Öltanks
verputzt, weiß gestrichen

Öl (Waschraum)

Bodenflächen
Wandflächen
Deckenflächen
Sonstiges

Glattstrichboden mit grauem Anstrich
verputzt, weiß gestrichen
verputzt, weiß gestrichen
Anschlüsse für Waschmaschinen, Ausgussbecken und Bodenablauf vorhanden

Erdgeschoss

Wohnen/Essen

Bodenflächen
Wandflächen
Deckenflächen

Parkettboden
verputzt, weiß und farblich abgetönt, teilw. mit Malertechnik gestrichen
verputzt, weiß gestrichen und hochwertige Holzdeckenfelder mit Einbauleuchten
gemauerter Kaminofen mit verputzten und mit Riemchen verkleideten Flächen mit integrierter Sitzfläche

Sonstiges

Küche und Speis

Bodenflächen
Wandflächen
Deckenflächen

großformatige Bodenfliesen in Natursteinoptik
verputzt, weiß gestrichen und Fliesenspiegel
verputzt, weiß gestrichen

Windfang und Diele

Bodenflächen
Wandflächen
Deckenflächen

Parkettboden / Fliesenbelag
verputzt, weiß gestrichen
verputzt, weiß gestrichen

WC

Bodenflächen
Wandflächen

heller und farblich abgetönter Fliesenbelag
helle und farblich abgetönte und gemusterte Wandfliesen halbhoch,
oberhalb verputzt und weiß gestrichen

Deckenflächen
Ausstattung

verputzt, weiß gestrichen
Wandhänge-WC und Waschbecken

Hausarbeit

Bodenflächen
Wandflächen
Deckenflächen
Ausstattung

heller Fliesenbelag
verputzt, weiß gestrichen, teilweise helle Wandfliesen
verputzt, weiß gestrichen
Waschbecken

Kind

Bodenflächen
Wandflächen
Deckenflächen

Parkettboden
verputzt, weiß gestrichen
verputzt, weiß gestrichen

Dachgeschoss

Kind 1

Bodenflächen
Wandflächen
Deckenflächen

Parkettboden
verputzt, weiß und farblich abgetönt gestrichen
Sichtdachstuhl, Sparren und Dachschalung

Eltern (Wohnzimmer)

Bodenflächen
Wandflächen
Deckenflächen

Parkettboden
verputzt, weiß gestrichen
Sichtdachstuhl, Sparren und Dachschalung

Gäste (Speis)

Bodenflächen
Wandflächen
Deckenflächen

heller Fliesenbelag
verputzt, weiß gestrichen
Sichtdachstuhl, Sparren und Dachschalung

Gang

Bodenflächen
Wandflächen
Deckenflächen

heller Fliesenbelag
verputzt, weiß gestrichen
Sichtdachstuhl, Sparren und Dachschalung

Dachraum (Ankleide)

Bodenflächen
Wandflächen
Deckenflächen

Korkboden
verputzt, weiß gestrichen
Sichtdachstuhl, Sparren und Dachschalung

Bad

Bodenflächen
Wandflächen
Deckenflächen
Ausstattung

heller und dunkler Fliesenbelag
helle Wandfliesen
Sichtdachstuhl, Sparren und Dachschalung
Doppelwaschbecken (Waschtisch), WC, Bidet, Eckbadewanne, Eckdu-
sche

Kind 2

Bodenflächen
Wandflächen
Deckenflächen

Parkettboden
verputzt, weiß gestrichen
Sichtdachstuhl, Sparren und Dachschalung

Innentüren

Standard | **durchschnittlich**

Kellertüren KG

Art der Ausführung

Röhrenspanholztüren mit Umfassungszarge,
Heizungsraum mit Stahltür

Oberflächen

Holz furnier

EG/DG

Art der Ausführung

Holztüren mit Umfassungszarge

Oberflächen

Holz furnier und Lackanstrich, teilweise verglaste
Türblätter

4.2 Bautechnische Beschreibung Garage



Ansicht Garage aus Richtung Norden

Art des Gebäudes

Garage als Anbau an Hauptgebäude

Geschosse

Kellergeschoss
Erdgeschoss
Dachraum (nicht ausgebaut)

Brutto-Grundfläche (BGF)

Berechnung nach DIN 277/2005. Die BGF ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes. Die Berechnung erfolgt überschlägig nach den äußeren Maßen eines Bauwerkes unter Abzug nicht nutzbarer Dachflächen und konstruktiv bedingter Hohlräume. Die BGF wurde anhand der zur Verfügung gestellten Planunterlagen ermittelt.

Geschoss (Maße im Ansatz in m)		
KG		
6,49*6,49-0,24*2,5-0,24*3	ca.	40,80 m ²
EG		
6,49*6,49-0,24*2,5-0,24*3	ca.	40,80 m ²
DG (eingeschränkt nutzbar)		
6,49*6,49-0,24*2,5-0,24*3	ca.	40,80 m ²
BGF Garage		122,40 m²

Brutto-Grundfläche (BGF) Garage rd. 122 m²

Baujahr

ca. 1998

Modernisierungen gemäß Auskunft

ca. 2015/2016 Wandflächen verputzt

Konstruktionsart

Massivbauweise

Decken

Holzbalkendecke

Fundamente

Stahlbetonbodenplatte

Außenwände

Mauerwerk, laut Baubeschreibung

Kelleraußenwände

Stahlbeton, laut Baubeschreibung

Fassaden	Verputzte Mauerwerkslochfassaden mit weißem Grundanstrich. Die Sockelzonen sind farblich abgesetzt. Die Giebelflächen sind mit einer Holzschalung verkleidet (Boden-/Deckelschalung).
Treppe	<u>Treppe Garage - KG - EG</u> geradeläufige Stahlwagentreppe mit Trittblechen aus Aluminium
Dach	Das Garagendach ist Bestandteil des Hauptdachs, siehe Beschreibung Dach Wohnhaus.
Toranlage	Schwingtoranlage aus Holz mit elektromotorischem Antrieb
4.2.1 Gebäudetechnische Ausstattung	
Heiz- und Warmwasserversorgung	-
Sanitärinstallation- und -ausstattung	Installationen überwiegend nicht sichtbar ausgeführte Installation unter Putz bzw. in Vorwänden Ausstattung Waschbecken und Wasserauslass vorhanden Standard durchschnittlich
Elektroinstallation- und -ausstattung	Installationen überwiegend nicht sichtbar ausgeführte Installation unter Putz / Vorwänden Steckdosen/Licht Steckdosen und Lichtauslässe sind in durchschnittlicher Anzahl vorhanden. Drehstromanschluss vorhanden Standard durchschnittlich bis gehoben
4.2.2 Innenausstattung Garage	
Kellergeschoss	
<u>Holzlager (Holzlager und Werkstatt)</u>	
Bodenflächen	Glattstrich
Wandflächen	verputzt, weiß gestrichen und unverputzt
Deckenflächen	verputzt, weiß gestrichen
Erdgeschoss	
<u>Garage</u>	
Bodenflächen	Bodenplatte aus Stahlbeton
Wandflächen	verputzt, weiß gestrichen
Deckenflächen	unverkleidete Holzbalkendecke (Untersicht Holzbohlenbelag)
Dachboden	
Bodenflächen	Holzbohlenbelag
Wandflächen	unverputztes Mauerwerk
Deckenflächen	Holzdachstuhl

4.3 Sonstige bauliche Anlagen

1) Überdachungen Hauseingang und Erker

Art der Ausführung	Holzkonstruktion (Verlängerung Hauptdach)
Form/Größe	Hauseingang rechteckig, ca. 4,00 m x 4,00 m Balkon rechteckig, ca. 2,50 m x 4,75 m
Dachform	Satteldach
Dachhaut	Profildachpfannen, rot

2) Balkon Süd

Art der Ausführung	Holzkonstruktion
Konstruktion	Pfetten und Stütze/Hauswand
Form/Größe	rechteckig, ca. 1,50 m x 6,00 m (geschätzt)
Belag	Holzbohlen
Brüstung	Holzgeländer aus Brettern auf Metallunterkonstruktion mit integrierten Blumenkästen

3) Balkon/Terrasse West

Art der Ausführung	Stahlbetondecke
Konstruktion	Decke über Erker
Form/Größe	trapezförmig, ca. 2,00 m x 5,01 m (lt. Plan)
Belag	Gefälleestrich
Brüstung	Holzgeländer aus Brettern auf Metallunterkonstruktion

4) Zwerchhaus Westseite

Art der Ausführung	Zwerchhaus
Konstruktion	Massivbauweise/Mauerwerk
Breite	Breite ca. 5,50 m
Dach	Satteldach mit handwerklichem Dachstuhl und Profildachpfannen wie Hauptdach

5) Eingangspodest

Art der Ausführung	Massivkonstruktion
Konstruktion	Beton (vermutlich)
Form/Größe	rechteckig, ca. 1,50 m x 1,50 m (geschätzt)
Belag	Naturbruchstein

6) Gartengerätehütte

Art der Ausführung	Holzbaukonstruktion
Fassaden	Holzbretter
Form/Größe	rechteckig, ca. 2,50 m x 3,00 m (geschätzt)
Dach	flach geneigtes Satteldach mit Dachpappe

4.4 Außenanlagen

Die Außenanlagen gliedern sich in die Bereiche:

1. Hof/Zugang	Norden
2. Gartenflächen	Süden/Westen
Zufahrt/Wege	Pflastersteinbeläge
Gartenflächen	überwiegend Rasen-/Wiesenfläche mit vereinzelten Anpflanzungen und zwei Laubbäumen
Einfriedungen	Norden/Westen niedriger Holzlattenzaun Südost Stützwand aus Naturstein zum Nachbarn

Standard | **einfach bis durchschnittlich**

4.5 Energieausweis

Es gibt keinen Energieausweis.

Aufgrund des Alters der baulichen Anlagen und der Ausführung wird der Wertermittlung unterstellt ein **etwas veralteter energetischer Standard**.

4.6 Vermeintliches Zubehör

Das Zubehör einer Hauptsache besteht nach § 97 BGB insbesondere aus beweglichen Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen. Sie stehen in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache.

Als Zubehör werden beispielsweise Maschinen oder Einrichtungsgegenstände verstanden. Als vermeintliches Zubehör mitbewertet wird:

Einbauküche von 2015

Art der Ausführung	U-Form mit Seitenelement
Arbeitsplatte	helles Holzfurnier
Fronten	Unterbau weiße Kunststoffbeschichtung Oberschränke teilweise Glas
Ausstattung	Kochfeld Ceran Kochfeld Gas Dampfgarer Backofen Kühlschrank inkl. Gefrierfach Spülmaschine Umlufthaube

5 Instandhaltungszustau, Mängel und Schäden

Es wird darauf hingewiesen, dass die folgenden Angaben **keinen Anspruch auf Vollständigkeit** haben. Die Beurteilung der baulichen Anlagen erfolgt **ausschließlich auf äußerem Anschein** (Anscheinnahme) und ohne die Vornahme von Bauteilöffnungen.

Wohnhaus

Das Haus ist zum Wertermittlungsstichtag rd. 25 Jahre alt. In den letzten 10 Jahren vor dem Wertermittlungsstichtag wurden einige signifikante Modernisierungs-/Renovierungsarbeiten sowie Restarbeiten vorgenommen (siehe Ziffer 4.1).

Der bauliche Zustand ist in Relation zum Alter gut. Ansonsten weist das Wohnhaus alterstypische Alterungs- und Abnutzungserscheinungen auf. Bei der Ortsbesichtigung wurden folgender Instandhaltungszustau, Mängel und Schäden mitgeteilt und/oder festgestellt:

Außen

- Schutzanstriche Fensterrahmen / Fensterläden erneuerungsbedürftig
- Oberbodenbelag Balkon/Terrasse West nicht vorhanden
- Putzabplatzung Sockelbereich Südwestecke

Innen

- vereinzelte Putzrisse
- im DG teilweise abgenutztes / ausgebleichtes Parkett

Garage (Innenbesichtigung war nicht möglich)

Außen

-

Innen

- fehlender Oberboden

Außenanlagen

- Holzzaunanlage verwittert, teilweise fehlende Zaunlatten

6 Beurteilung

6.1 Grundrissgestaltung

Aus den Grundrissdarstellungen des Bauantrags und der Ortsbesichtigung lässt sich eine durchschnittliche bis gute qualitätvolle Grundrissgestaltung ableiten.

Die Raumsituation im Erdgeschoss ist insgesamt großzügig und im Dachgeschoss zweckmäßig ausgestaltet. Eine komplett barrierefreie Nutzung ist nicht möglich. Die Garage ist für zwei Pkw etwas eng bemessen.

6.2 Besonnung/Belichtung

Die Besonnung und Belichtung im gesamten Haus ist durchschnittlich bis gut. Die innenliegenden Flurzonen sind bauartbedingt etwas dunkel. Die Sanitärräume sind durchwegs natürlich belichtet und belüftet.

6.3 Bauzustand und Modernisierung

Die Gebäude und baulichen Anlagen weisen geringen Instandhaltungszustand, Mängel und Schäden auf, siehe Ziffer 5.

6.4 Immissionsbelastung

Störende Immissionsbelastungen wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt. Es können die üblichen Immissionsbelastungen auftreten, wie sie im Bereich Landwirtschaft auftreten können. Die Immissionsbelastung durch die nahegelegene Bahnlinie wird gut durch die zwischenliegende Bebauung gedämpft.

6.5 Energetische Betrachtung

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Aufgrund des Baujahrs und der vorgefundenen Ausführungen ist aber von einem insgesamt nicht mehr ganz zeitgemäßen Standard auszugehen. Die Standards der Energieeinsparverordnung (EnEV) für Neubauten werden nicht erreicht.

6.6 Drittverwendung

Die Bebauung des Bewertungsgrundstücks wurde als Ein- bzw. Zweifamilienhaus konzipiert und ist dafür auch prädestiniert. Eine nachhaltige Drittverwendung im Sinne einer Alternativnutzung wird nicht gesehen.

6.7 Allgemeine Wirtschaftsverhältnisse

Allgemeine Wirtschaftslage

Die allgemeine Wirtschaftslage präsentiert sich zum Wertermittlungstichtag mäßig bei unsicheren Rahmenbedingungen und Ausblick. Die Arbeitslosenquote ist mit die niedrigsten in Bayern.

Verhältnisse am Kapitalmarkt

Seit der Finanzkrise 2008/2009 hat sich der Kapitalmarkt erholt. Aufgrund der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank ergibt sich ein günstiges Zinsniveau. Zum Wertermittlungstichtag liegen die Bauzinsen mit zehnjähriger Zinsbindung bei knapp 4 % bei allerdings dynamisch ansteigender Tendenz.

Wirtschaftliche und demographische Entwicklung

Buchloe und der Landkreis Ostallgäu weisen in den letzten Jahren eine insgesamt stabile demografische Entwicklung auf. Die Marktgemeinde wird unter „Wegweiser-kommune“ als Typ 9 („wachsende familiengeprägte ländliche Städte und Gemeinden“) eingestuft⁵.

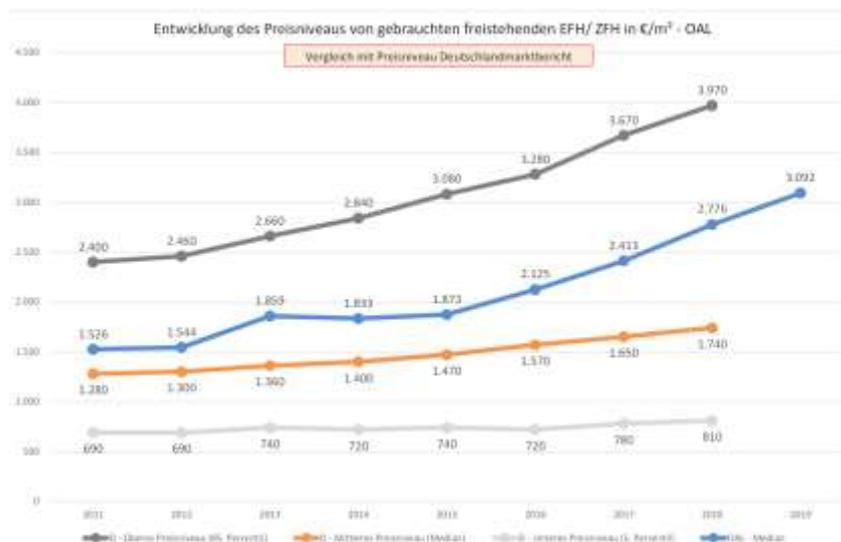
⁵ <http://www.wegweiser-kommune.de>

6.8 Marktlage

Der Immobilienmarkt im Landkreis Ostallgäu wird durch individuelle Wohnhausgrundstücke dominiert. Die allgemeine Lage am regionalen Immobilienmarkt weist in den letzten Jahren kontinuierlich steigende Kaufpreise auf.

Gutachterausschuss

Die Preisentwicklung für individuelle Wohnhausgrundstücke im Landkreis Ostallgäu weist für die letzten Jahre eine kontinuierliche Preissteigerung aus:

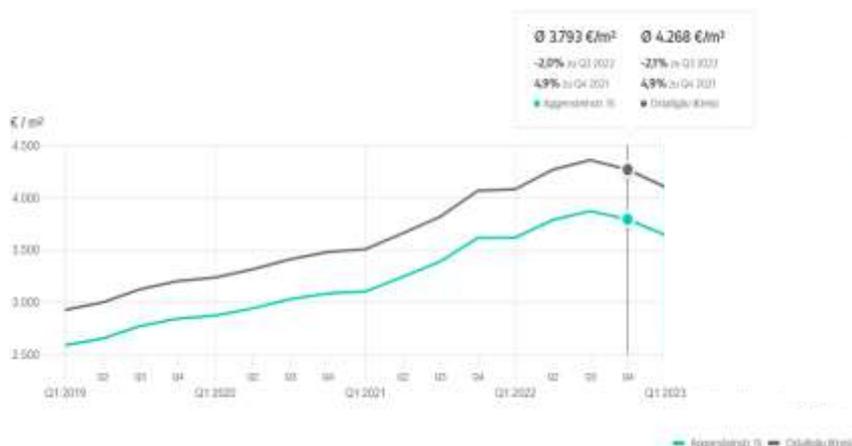


Marktbericht Ostallgäu: Preissteigerungen im Landkreis für EFH/ZFH

Immoscout24.de

Das Internetportal „immoscout24.de“ weist für Aitrang zum Stand 4. Quartal 2022 aus Immobilienanzeigen folgende Durchschnittswerte aus:

Einfamilienhäuser, Ldkr. Ostallgäu \varnothing 4.268 €/m²
 Einfamilienhäuser, Aitrang \varnothing 3.793 €/m²



Entwicklung von Angebotspreisen seit 2019; Quelle: Immoscout24.de

Die Preisangaben beziehen sich auf Angebotspreise. Aus der dargestellten Entwicklung sind seit einigen Monaten sinkende Preise ablesbar.

Immowelt.de

Das Internetportal „immowelt.de“ weist für Aitrang zum Stand 01/2023 aus Immobilienanzeigen folgende Durchschnittswerte aus:

Einfamilienhäuser, Aitrang \varnothing 3.158 €/m²

6.9 Marktgängigkeit

Der vorrangige Interessentenkreis für das Bewertungsgrundstück als Einfamilienhaus wird sich nach Einschätzung voraussichtlich aus Eigentümern rekrutieren.

Zum Wertermittlungstichtag ist nach Einschätzung mit einer **durchschnittlichen bis guten Marktgängigkeit** und damit verbunden mit einem durchschnittlich langen Vermarktungszeitraum zu rechnen.

7 Wertermittlung

1. Bodenwert

Der Bodenwert wird im direkten oder indirekten Vergleichswertverfahren ermittelt (siehe Beschreibung unten).

Die ImmoWertV beschreibt grundsätzlich drei Wertermittlungsverfahren:

2. Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Das Vergleichswertverfahren wird meist zur Ermittlung des Bodenwerts angewendet. Aus bekannten, gehandelten Preisen von in Größe, Zugschnitt und Lage sowie Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung vergleichbarer Grundstücke, sind die Bodenwerte abzuleiten. Es eignet sich aber regelmäßig auch für Wohnungs- und Teileigentum.

3. Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)

Der Wert typischer Renditeobjekte dagegen, wie größere Mehrfamilienhäuser, Büro- und Geschäftshäuser sowie größere Gewerbe- und Industriebetriebe, ist aus dem Ertragswert abzuleiten. Der Gebäudeertragswert wird durch Kapitalisierung des Gebäudeanteils am Jahresreinertrag (nachhaltig erzielbarer Jahresrohertrag abzgl. Bewirtschaftungskosten und Bodenzins) mit dem marktüblichen Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer ermittelt.

4. Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Für den Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhäusern ist in der Regel der Sachwert maßgeblich, denn diese Objekte werden vorwiegend zur Eigennutzung gehandelt. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen und Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Anmerkung I Anzuwenden ist das, der Nutzung des zu bewertenden Grundstücks und Gebäudes, entsprechende marktübliche Verfahren. Bei Anwendung der Verfahren gilt gemäß § 10 ImmoWertV der Grundsatz der **Modellkonformität**. Dies bedeutet, dass in der Wertermittlung die gleichen Modellansätze zur Anwendung kommen wie bei den für die Wertermittlung erforderlichen Daten.

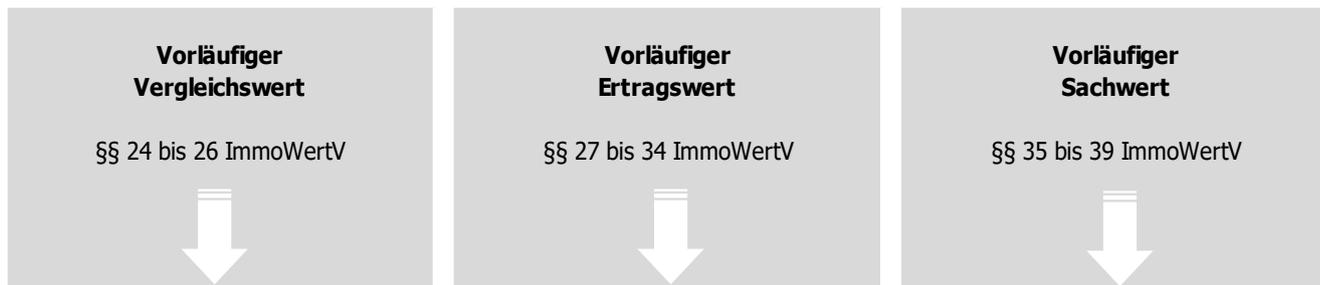
5. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind welche, die nach Art oder Umfang erheblich vom Grundstücksmarkt oder den Modellansätzen abweichen und Werteeinfluss ausüben. Gemäß § 8 ImmoWertV werden nicht abschließend genannt:

- besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel und Bauschäden
- Liquidationsobjekte, soweit die Freilegung sofort möglich ist (siehe auch § 8 Abs. 3 ImmoWertV)
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätze
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

7.1 Schema Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV



Marktanpassung zur Berücksichtigung der Lage auf den Grundstücksmarkt

§ 8 Abs. 2 ImmoWertV

soweit noch nicht berücksichtigt (z. B. mit dem Liegenschaftszinssatz / Sachwertfaktor gem. § 21 ImmoWertV)



Nachrangige Berücksichtigung objektspezifischer (Grundstücks-)merkmale (nicht abschließende Aufzählung)

- besondere Ertragsverhältnisse
- Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden
- Liquidationsfälle, soweit die Freilegung sofort möglich ist (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)
- Bodenverunreinigungen / Bodenschätze
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

soweit noch nicht berücksichtigt beim marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)



bei Anwendung mehrerer Wertermittlungsverfahren

Würdigung der Aussagekraft der einzelnen Verfahren und deren Ergebnisse (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)



8 Bodenwert

8.1 Vorbemerkung

Nach §§ 40 bis 45 der ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Es wird dabei auf §§ 24 bis 26 ImmoWertV (Vergleichswertverfahren) verwiesen. Hierbei bietet sich neben dem unmittelbaren Preisvergleich durch bekannte Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken der mittelbare Preisvergleich durch geeignete Bodenrichtwerte an.

Gemäß § 25 ImmoWertV sind Bodenrichtwerte zum Vergleich geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen und die Verkäufe in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag erfolgten.

8.2 Vergleichswertverfahren

Der Gutachterausschuss konnte auf Anfrage **nur einen Vergleichspreis für Wohnbauflächen aus dem letzten Jahr vor dem Wertermittlungsstichtag** zur Verfügung stellen.

Der Vergleichswert wird nachrichtlich und aus datenschutzgründen nur anonymisiert wiedergegeben:

Kaufdatum	Grundstücksgröße	Kaufpreis
02.03.2022	604 m ²	187 €/m ² (erschließungsbeitragsfrei)

Mit nur einem Vergleichspreis ist die Anwendung des direkten Vergleichswertverfahrens nicht möglich. Der angefallene Vergleichswert liegt zudem in einer anderen Bodenrichtwertzone (Nr. 111101).

Das Vergleichswertverfahren wird nicht zur Anwendung gebracht.

8.3 Bodenrichtwert

Neben dem Vergleichswertverfahren kann der Bodenwert auch, wie bereits unter Ziffer 8.1 beschrieben, durch Bodenrichtwerte ermittelt werden. Der Gutachterausschuss hat für den Stichtag 01.01.2022 Bodenrichtwerte verabschiedet, welche für den Wertermittlungsstichtag relevant sind.



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte mit Lagekennzeichnung des Bewertungsgrundstücks

8.3.1 Wertanteil Erschließung

Das Bewertungsobjekt liegt in der Bodenrichtwertzone 111103.

Der Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreie (ebf) gemischt genutzte Grundstücke beträgt pauschal zum 01.01.2022:

130 €/m².

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert **beinhalten bereits den Wertanteil für die Erschließung.**

8.3.2 Wertrelevante Abweichungen

Zeitliche Entwicklung

Der Bodenrichtwert gilt für den 01.01.2022 und ist damit zum Wertermittlungsstichtag ein Jahr alt und noch aktuell. Eine gesicherte Entwicklung seit Feststellung des Bodenrichtwerts konnte vom Gutachterausschuss nicht mitgeteilt werden. Es erfolgt

keine Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung.

Lage

Zum einen weist das Bewertungsgrundstück eine Ortsrandlage an einer kaum befahrenen Anliegerstraße auf, was die ohnehin geringen Immissionseinflüsse noch weiter verringert und die Privatsphäre (abgesehen von der Ecklage) auf dem Grundstück stärkt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich zudem um ein Grundstück mit nach Süden freiem Panoramablick auf Aitrang und weiter auf die Alpenkette. Es ergibt sich also ein Vorteil des Bewertungsgrundstücks gegenüber einem durchschnittlichen Grundstück aus dem Bodenrichtwertgebiet. Nach Abwägung eine ergibt sich in Bezug auf den Bodenrichtwert ein

8.3.3 Anpassung Bodenrichtwert

Werteinfluss in Höhe von 25 % (Faktor 1,25).

Bodenrichtwert zum 01.01.2022	=	130,00 €/m ²
<u>Anpassung Bodenwertentwicklung</u>	0,00%	= <u>0,00 €/m²</u>
Zwischenwert		130,00 €/m ²
Werteinfluss Randlage/Aussicht	25,00%	= 32,50 €/m ²
<hr/>		
angepasster Bodenwert	=	162,50 €/m ²

Angepasster Bodenrichtwert rd. 163 €/m²

8.4 Bodenwert

Flst. Nr. 179/11	720 m ²	x	163,00 €/m ²	=	117.360 €
Bodenwert			rd.		117.000 €

9 Vergleichswertverfahren

9.1 Vorbemerkungen

Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24 bis 26 ImmoWertV geregelt und das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter, aber auch bebauter Grundstücke. Daneben ist die Anwendung des Vergleichswertverfahrens auch grundsätzlich auf die Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Grundstücke, und gerade auf Eigentumswohnungen, ausgelegt.

Den sichersten Anhalt für die Ermittlung des gemeinen Wertes bieten die für die Wohnung in letzter Zeit gezahlten Vergleichspreise. Es ist nicht nur das einfachste, sondern auch das zuverlässigste Verfahren, wenn genug Vergleichspreise vorliegen. Dabei werden vergleichbare Eigentumswohnungen im direkten Vergleich (gleiche Größe, Lage, Ausstattung, Beschaffenheit, usw.), wie auch im indirekten Vergleich (bei Abweichungen der o. g. Faktoren) herangezogen.

9.2 Vergleichswerte

Beim Gutachterausschuss wurden Vergleichswerte für bebaute Grundstücke aus der Zeit zwischen 2021 bis 03/2023 angefragt. Der Gutachterausschuss konnte auf Anfrage **keine geeigneten Vergleichspreise** für bebaute Grundstücke zur Verfügung stellen.

9.3 Regressionsgleichung für Vergleichswerte

Der Gutachterausschuss hat in seinem Marktbericht aus dem Jahr 2019 auch Gebädefaktoren (Vergleichsfaktoren) in Bezug auf die Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke auch in der Form von Doppelhausgrundstücken veröffentlicht⁶. Der Gebädefaktor (GF) wird mithilfe einer Regressionsgleichung ermittelt, welche bestimmte Gebäude-/Grundstücksmerkmalen beinhaltet:

Regressionsgleichung

$$\begin{aligned} \text{GF (€)} = & + 1302,357 \\ & + 1,424 \times \text{Grundstücksfläche} \\ & + 4,888 \times \text{Bodenrichtwert} \\ & + 30,270 \times \text{Restnutzungsdauer} \\ & - 10,061 \times \text{Wohnfläche} \end{aligned}$$

Regressionsgleichung mit Objektdaten

Das Bewertungsgrundstück weist folgende Objektdaten auf:

Grundstücksgröße	720 m ²
Bodenrichtwert (angepasst)	163 €/m ²
Restnutzungsdauer	56 Jahre (siehe Zif. 10.5)
Wohnfläche	196 m ²

In der Regressionsgleichung angewandt ergibt sich folgender GF:

$$\begin{aligned} \text{GF (€)} = & + 1302,357 \\ & + 1,424 \times 720 \text{ m}^2 \\ & + 4,888 \times 156 \text{ €/m}^2 \\ & + 30,270 \times 56 \text{ Jahre} \\ & - 10,061 \times 196 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\text{GF (€)} = 2.813 \text{ €/m}^2 \text{ Wf}$$

⁶ Gutachterausschuss Ostallgäu, Grundstücksmarktbericht 2019, Seite 146 ff.

9.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

9.5 Instandhaltungszustand, Mängel und Schäden

Wie bereits unter Ziffer 5 näher erläutert, weist das Bewertungsgrundstück kaum Instandhaltungszustand sowie Mängel und Schäden auf.

Bei der Berücksichtigung der Wertminderung durch Instandhaltungszustand, Mängel und Schäden muss berücksichtigt werden, inwieweit Maßnahmen zur Behebung, insbesondere im Hinblick auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes, wirtschaftlich sinnvoll erscheinen.

Die Wertminderung des Instandhaltungszustands entspricht in der Regel nicht den Kosten zur Behebung des Instandhaltungszustands, diese sind zumeist höher.

Nicht disponible Maßnahmen zur Beseitigung von Instandhaltungszustand, Mängel und Schäden haben eine höhere Wertminderung zur Folge als disponible Maßnahmen (z. B. Modernisierung der Innenausstattung im Haus). Gemäß Empfehlungen der Fachliteratur werden die Kosten hierfür mit der gleichen Alterswertminderung belegt, wie die baulichen Anlagen.

Da die Maßnahmen in der älteren Bausubstanz des Bestands aufgehen und mit dieser eins werden, ergibt sich als Werteeinfluss dieser Maßnahmen ein deutlich niedrigerer Wert. Die Kosten der Maßnahmen werden deshalb gemäß den Empfehlungen der Fachliteratur um die Alterswertminderung gekürzt.

Eine komplette Innenrenovierung für Wohnräume liegt erfahrungsgemäß zum Wertermittlungsstichtag in einer regional gültigen Kostenspanne von 200 €/m² bis 400 €/m², je nach Ausstattung.

Das Wohnhaus weist sehr geringen Instandhaltungszustand auf und kaum Mängel und Schäden. Der Kostenaufwand wird sich im Hinblick auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer und dem Allgemeinzustand noch weit unterhalb des Bereichs der Spanne für Wohnungsrenovierungen bewegen.

Nach Abwägung wird ein pauschaler **Werteinfluss von -25 €/m² Wohnfläche** gewählt. Etwaige Maßnahmen im Bereich der Nutzungenflächen und Außenbereich sind in diesem Ansatz bereits inkludiert.

Ermittlung Werteinfluss

Beschrieb	Ansatz	Werteinfluss
allgemeiner Instandhaltungszustand 196 m ² Wohnfläche	-25 €/m ²	-4.900 €

**Werteinfluss Instandhaltungszustand, Mängel und Schäden
rd. -5.000 €**

9.6 Rechte und Belastungen

9.6.1 Duldungsverpflichtung

Duldung der Geruchs- und Geräuschbelästigungen durch das Vieh und die landwirtschaftliche Bewirtschaftung für den Markt Aitrang; gemäß Bewilligung vom 12.11.1991/19.05.1992.

Diese Dienstbarkeit stellt lediglich eine Absicherung für die Marktgemeinde dar, wie sie im Rahmen von Bebauungsplanverfahren vorgenommen werden. Sie übt jedoch keinen relevanten Werteeinfluss aus, da diese Duldung für alle Wohngrundstücke des Bebauungsplangebiets gilt. Es ergibt sich

kein relevanter Werteeinfluss.

9.7 Wertableitung Vergleichswert (Gebäundefaktor)

Vorläufiger Vergleichswert (Gebäundefaktor)				
Wohnfläche Wohnhaus	196 m ²	x	2.813 €/m ²	551.348 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
Werteinfluss Instandhaltungstau, Mängel und Schäden				-5.000 €
Vergleichswert ohne Berücksichtigung von Rechten und Lasten				546.348 €
Rechte und Belastungen in Abt. II des Grundbuchs				
Kein Werteinfluss gegeben				0 €
Vergleichswert unter Berücksichtigung von Rechten und Lasten				546.348 €
Rundungsbetrag	-(0,06 %)			-348 €
Vergleichswert (Gebäundefaktor)			rd.	546.000 €

Anmerkung | Die Datengrundlage für den Gebäundefaktor des Gutachterausschusses stammt gemäß Angaben aus der Zeit vom 01.01.2018 bis 21.12.2019 und ist daher zum Wertermittlungsstichtag **veraltet**.

Die letzten Preisentwicklungen seitdem bis zum Wertermittlungsstichtag sind darin nicht mit abgebildet. Das Vergleichswertverfahren auf Grundlage des Gebäundefaktors weist damit nur **eingeschränkte Aussagekraft** auf.

10 Ertragswertverfahren

10.1 Vorbemerkungen

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 der ImmoWertV geregelt.

Beim Ertragswertverfahren wird gemäß ImmoWertV der Reinertrag (Rohertrag abzgl. Bewirtschaftungskosten) des Grundstückes über die restliche Nutzungsdauer des Gebäudes kapitalisiert und der abgezinste Bodenwert hinzugerechnet. Bei der Einschätzung dieser Erträge ist insbesondere auf die nachhaltige Erzielbarkeit abzustellen.

Bei Einfamilienhäusern ist das Ertragswertverfahren nach übereinstimmender Auffassung von Bewertungspraxis und Fachliteratur nicht letztendlich wertbestimmend, weil für die Interessenten in der Regel die Eigennutzung im Vordergrund steht.

10.2 Allgemeines Ertragswertverfahren

Für die Ermittlung des Ertragswertes sind der Bodenwert und der Gebäudeertragswert grundsätzlich getrennt zu berechnen, da das Grundstück auch nach Abbruch des Gebäudes weiter nutzbar ist. Die ImmoWertV gibt drei mögliche Varianten zur Ertragswertermittlung vor. Der „Regelfall“ wird durch das „Allgemeine Ertragswertverfahren“ abgebildet.

Gemäß § 28 ImmoWertV wird im allgemeinen Ertragswertverfahren der vorläufige Ertragswert ermittelt, durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen)

und

2. dem Bodenwert. Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Die Kapitalisierung erfolgt mit Hilfe des Barwertfaktors gem. § 34 ImmoWertV in Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer.

10.3 Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr angerechnet und üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Anlage 1 ImmoWertV gibt für Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung unabhängig vom Ausstattungsstandard eine einheitliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren vor.

Der Modellansatz⁷ des Gutachterausschusses weist für Einfamilienhäuser ebenfalls eine einheitliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren aus.

⁷ Gutachterausschuss Ostallgäu, Grundstücksmarktbericht 2019 für den Landkreis Ostallgäu, Seite 128

10.4 Berücksichtigung von Modernisierungen

Ansatz

Für die Wohnung wird in Anlehnung an das Modell des Gutachterausschusses zum Ansatz gebracht eine

Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen können zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen. **Anlage 2** der ImmoWertV beinhaltet ein Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen.

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Gemäß Angaben sind folgende Modernisierungen durchgeführt worden, wobei diese teilweise bereits länger zurückliegen. Aufgrund des vorgefundenen Zustands und der Ausstattung wird folgendes berücksichtigt:

- Modernisierungen / Fertigstellung ca. 2015/2016, siehe Ziffer 4.1

Modernisierungselemente	max. Punkte	bewertet
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserungen der Grundrissgestaltung	2	1
		3

Punkte	Modernisierungsgrad
≤ 1 Punkt =	nicht modernisiert
4 Punkte =	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte =	mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte =	überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte =	umfassend modernisiert

Die Auswertung der durchgeführten Modernisierungen ergibt

4 Modernisierungspunkte.

10.5 Restnutzungsdauer (RND) und Alterswertminderung

Die Auswertung der Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrads führt gemäß der Punktetabelle Anlage 4, Tabelle 2.1 bis 2.8 zu folgenden geänderten Objektdaten, welche der Sachwertermittlung zugrunde gelegt werden.

Als Restnutzungsdauer ist der Zeitraum anzusetzen, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die technische Restnutzungsdauer des Objektes ist somit nicht maßgeblich.

Gebäudedaten ohne

Ohne Berücksichtigung der in Ziffer 10.4 genannten Maßnahmen ergeben sich folgende Objektwerte:

Gesamtnutzungsdauer (GND) gem. Ziffer 10.3	80 Jahre
Wertermittlungsjahr	2023
ursprüngliches Baujahr	1998
vorläufiges Gebäudealter	25 Jahre
vorläufige fiktive Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag	55 Jahre
vorläufige Alterswertminderung (linear)	-31 %

Gebäudedaten inkl. Berücksichtigung der Modernisierungen

Auf Basis der o. g. Gebäudedaten ergeben sich unter Anwendung der in Ziffer 10.4 ermittelten Maßnahmen folgende modifizierte Gebäudedaten, welche der Wertermittlung zugrunde gelegt werden:

Modernisierungspunkte (Modernisierungsgrad)	4
fiktives Bj. nach Modernisierungsmaßnahmen	1999
modifiziertes Gebäudealter	24 Jahre
modifizierte Restnutzungsdauer (interpoliert)	56 Jahre
modifizierte Alterswertminderung (linear)	-30 %

Die unterstellten Modernisierungen führen zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer um 1 Jahr.

Die Garage stellt eine wirtschaftlich untergeordnete Position gegenüber dem Wohnhaus dar. Da sie grundsätzlich in einer Schicksalsgemeinschaft zu diesem steht, werden hierfür die gleichen Ansätze zur Anwendung gebracht wie beim Wohnhaus.

10.6 Rohertrag

10.6.1 Mietsituation Wertermittlungstichtag

Zum Wertermittlungstichtag ist das Objekt nach Auskunft komplett **eingegenutzt**.

10.6.2 Mietspiegel und Marktberichte Wohnflächen

Einen für Aitrang gültigen **Mietspiegel gibt es nicht**. Auch gibt es keine durch die Kommunal- oder Kreisverwaltungen durchgeführten Veröffentlichungen und ebenso kaum Marktanalysen. Zur Orientierung wird **ersatzweise auf die Stadt Marktoberdorf zurückgegriffen**. Dabei ist zu beachten, dass die **Aitrang** aufgrund der ländlichen Lage **ein niedrigeres Mietniveau aufweist als Marktoberdorf**.

IVD - Wohnungsmieten – Frühjahr 2022

Der IVD Marktbericht Bayern veröffentlicht keine Daten für Marktoberdorf.

Internetportale

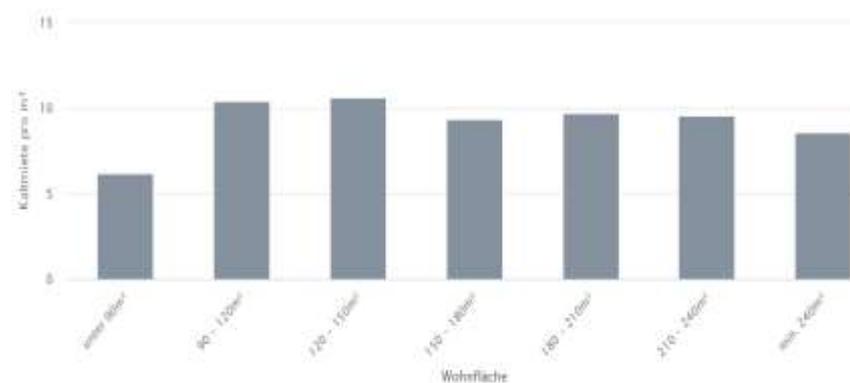
In denen einschlägigen Internetportalen sind für Marktoberdorf folgende Mietpreise **auf Grundlage von Mietanzeigen** veröffentlicht:

Wohnungsboerse.de im Jahr 2023 (ca. Stichtag) für Wohnhäuser

Wohnfläche bis 150 m² Durchschnittsmiete 9,79 €/m² p. M.

Immowelt.de für 2023

Immowelt.de weist für Wohnhäuser folgende Medianwerte aus:

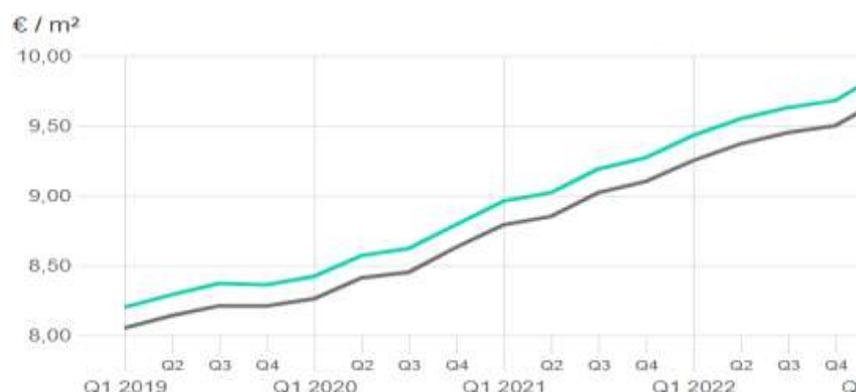


Wohnfläche 150 - 180 m² Medianmiete 9,40 €/m² p. M

Wohnfläche 180 - 210 m² Medianmiete 9,70 €/m² p. M.

Immoscout24.de für das 4. Quartal 2022 - Marktoberdorf

Durchschnittsmiete Häuser 9,68 €/m² (Ø Ldkr. OAL 9,58 €/m²)



Immoscout24.de für das 4 Quartal 2022 - Aitrang
 Durchschnittsmiete Häuser 8,87 €/m² (Ø Ldkr. OAL 9,50 €/m²)

10.6.3 Marktüblicher Mietansatz

Bei Ermittlung der marktüblichen Mietansätze wurde auf Erfahrungswerte der Sachverständigentätigkeit, auf Umfragen bei ortsansässigen Maklern sowie auf Mietangebote in Zeitung und Internet zurückgegriffen. **Die angesetzten Mieten gelten für einen mangelfreien Objektzustand.**

Insbesondere unter Zugrundelegung

- Lage (gute Wohnlage)
- Größe (rd. 196 m² zzgl. Terrasse und Garten)
- Art (EFH mit Doppelgarage)
- Ausstattung (durchschnittlich bis gut)
- Beschaffenheit (mangelfrei)
- Energiestandard (etwas veraltet)

wird ein marktüblicher Mietansatz gewählt in Höhe von monatlich

8,75 €/m² Wohnfläche p. M.

Zusammenfassung marktübliche Miete

Nr.	Lage/Einheit	Nutzung	Fläche Wohnen	Mietansatz €/m ² mtl.	marktüblicher Ertrag mtl. €
1	Wohnhaus (EFH)	Wohnen	196 m ²	8,75 €/m ²	1.715 €
marktüblicher Jahresrohertrag (JRoE) p. a.					20.580 €

10.7 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind (§ 32, Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV).

10.7.1 Betriebskosten

Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten gemäß den gesetzlichen Vorgaben durch die Vorauszahlungen der Mieter gedeckt sind oder ggfs. durch Nachzahlungen beglichen werden und komplett auf die Mieter umgelegt werden können.

10.7.2 Verwaltungskosten

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit (§ 32, Abs. 2 ImmoWertV).

Wohnflächen bzw. Garagenstellplätze

Anlage 3 ImmoWertV nennt für das Bewertungsjahr folgende Ansätze:

je Wohnung bzw. je Wohngeb. bei EFH/ZFH	344 € p.a.
je Eigentumswohnung	412 € p.a.
je Garage oder ähnlichen Einstellplatz	45 € p.a.

Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass bei der Vermietung des Hauses kein separater Verwaltungsaufwand für die Garage anfällt.

Ansätze

In Anlehnung an die o. g. Richtlinie und Verordnung werden folgende Werte pauschal angesetzt:

344 € p.a. für das Wohnhaus inkl. Garage

10.7.3 Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten (§ 32, Abs. 3 ImmoWertV).

Wohnflächen

Anlage 3 der ImmoWertV empfiehlt zum Zeitpunkt des Wertermittlungstichtags einen pauschalen Ansatz von 13,50 €/m² p.a.

Gewerblich genutzte Flächen

Anlage 3 ImmoWertV empfiehlt bei gewerblicher Nutzung:

- 100 % Ansatz der Wohnung bei vergleichbarer Nutzung (z. B. Büro)
- 50 % Ansatz der Wohnung bei einfacher Nutzung (z. B. SB-Verbrauchermärkte)
- 30 % Ansatz der Wohnung bei sehr einfacher Nutzung (z. B. Lager)

Garagen/Einstellplätze

Anlage 3 der ImmoWertV empfiehlt zum Zeitpunkt des Wertermittlungstichtags für Garagen- und Einstellplätze einen pauschalen Ansatz von 102 €/m² p.a.

10.7.4 Mietausfallwagnis

Ansätze

Auf Grundlage des Ausstattungsstandards und der Bauausführung sowie der gemischten Nutzungen werden folgende Ansätze gewählt:

Wohnhaus	13,50 €/m² p.a.
Garage	102 € p.a.

Gemäß § 32, Abs. 4 ImmoWertV umfasst das Mietausfallwagnis.

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,

2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie

3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Wohnflächen/Gewerblich genutzte Flächen

Gemäß Anlage 3 ImmoWertV können als Mietausfallwagnis angesetzt werden:

für wohngenutzte Objekte	2 % des Rohertrags
für gewerblich genutzte Objekte	4 % des Rohertrags

Ansatz

Der Rohertragsanteil von Wohnflächen zu Gewerbeflächen beträgt 70/30. Analog zu diesem Ertragsverhältnis wird zum Ansatz gebracht ein Mietausfallwagnis von

2 % des Jahresrohertrags (JRoE).

10.7.5 Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss hat keine Liegenschaftszinssätze für Doppelhäuser ermittelt. Auch benachbarte Gutachterausschüsse haben für Einfamilienhäuser keine Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Literaturangaben

In der Literatur⁸ werden für Reihenhäuser und Doppelhaushälften Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,5 % bis 3,0 % empfohlen. Dabei gilt, dass Objekte in Stadtlagen im Allgemeinen niedrigere Liegenschaftszinssätze aufweisen als Objekte in ländlichen Gegenden.

⁸ Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020, Seite 1.820 ff.

Der IVD⁹ empfiehlt für EFH/DHH/RH allgemein Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,0 % bis zu 4,0 %.

Ansatz

Insbesondere unter Würdigung der

- Lage des Bewertungsgrundstücks (mittel/gut)
- Art der Bebauung (DHH) (mittel)
- Lage am örtlichen Grundstücksmarkt (gut)
- Objektzustand (gut)
- Nachhaltigkeit der angenommenen Mieten (durchschn./gut)
- Grundrisse und Ausstattung (mittel/gut)

wird für das Bewertungsgrundstück nach Abwägung zur Anwendung gebracht ein

Liegenschaftszinssatz von 2,00 %.

10.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Es werden keine möglichen Entschädigungszahlungen oder Zuschüsse bei der Wertermittlung berücksichtigt.

10.9 Instandhaltungstau, Mängel und Schäden

Wie bereits unter Ziffer 5 näher erläutert, weist das Bewertungsgrundstück kaum Instandhaltungstau sowie Mängel und Schäden auf.

In Ziffer 9.5 wurde ermittelt ein

Werteinfluss Instandhaltungstau, Mängel und Schäden rd. -5.000 €

10.10 Rechte und Belastungen

10.10.1 Duldungsverpflichtung

Duldung der Geruchs- und Geräuschbelästigungen durch das Vieh und die landwirtschaftliche Bewirtschaftung für den Markt Aitrang; gemäß Bewilligung vom 12.11.1991/19.05.1992.

Diese Dienstbarkeit stellt lediglich eine Absicherung für die Marktgemeinde dar, wie sie im Rahmen von Bebauungsplanverfahren vorgenommen werden. Sie übt jedoch keinen relevanten Werteinfluss aus, da diese Duldung für alle Wohngrundstücke des Bebauungsplangebiets gilt. Es ergibt sich

kein relevanter Werteinfluss.

⁹ "Empfehlungen für Liegenschaftszinssätze" des "Fachreferats Sachverständige" im Immobilienverband Deutschland e. V. (IVD).

10.11 Wertableitung Ertragswert

Ertragsansätze

Jahresrohertrag (JRoE) rd. **20.580 €**

Kostenansätze

verbleibende Betriebskosten			keine	=	-
Verwaltungskosten Wohnhaus			pauschal	=	344 €
Mietausfallwagnis	2,00 %	von	20.580 € (JRoE)	=	412 €
Instandhaltungskosten Wohnung	196 m ²	x	13,50 €/m ²	=	2.646 €
Instandhaltungskosten Garage	2 Stpl.	x	102 €/Stpl.	=	204 €
Bewirtschaftungsk. insges. rd.	17,52 %	von	20.580 € (JRoE)		3.606 €

Objektspezifische und wirtschaftliche Ansätze

Liegenschaftszinssatz (LGZ)	2,00 %
Restnutzungsdauer (RND)	56 Jahre

Barwertfaktor nach ImmoWertV 33,50

Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag (JRoE)					20.580 €
abzgl. nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten					-3.606 €
Jahresreinertrag (JReE)					16.974 €
abzgl. Anteil Bodenwert am Reinertrag	-2,00 %	von	117.000 €	=	-2.340 €
Anteil des Gebäudes am Reinertrag					14.634 €
Gebäudeertragswert	14.634 €	x	33,50	=	490.239 €
zuzüglich Bodenwert					117.000 €
vorläufiger Ertragswert					607.239 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Werteinfluss Instandhaltungsstau, Mängel und Schäden					-5.000 €
Ertragswert ohne Berücksichtigung von Rechten und Belastungen					602.239 €

Rechte und Belastungen in Abt. II des Grundbuchs

kein Werteinfluss gegeben					-
Ertragswert					602.239 €
Rundungsbetrag		(0,04 %)			-239 €

Ertragswert rd. 602.000 €

11 Sachwertverfahren

11.1 Vorbemerkung

Das Bewertungsverfahren ist in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV geregelt.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen,
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und
3. dem Bodenwert.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das Sachwertverfahren ist für die der Wertermittlung dieses Grundstücks grundsätzlich vorrangig geeignet, da Ein- und Zweifamilienhäuser in der Regel von den Eigentümern bewohnt werden.

11.2 Preisbasis Normalherstellungskosten (NHK 2010)

Als Normalherstellungskosten werden die üblichen Herstellungskosten, die nach Erfahrungssätzen geschätzt werden, je Flächen- oder Raumeinheit bezeichnet.

Im Folgenden wird auf die **Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)** Bezug genommen (Anlage 4 zur ImmoWertV). Wegen der Preisänderungen werden diese Herstellungskosten mit dem aktuellen Baukostenindex (Bundesindex) auf die Kosten am Bewertungsstichtag hochgerechnet.

11.3 Gebäudestandard

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen **Standardstufen** (3 bis 5). Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen.

Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, wie z. B. Schallschutz oder Aufzugsanlagen in Mehrfamilienhäusern von Bedeutung.

Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern (Gebäudearten Nummer 1.01 bis 3.33) enthalten die NHK 2010 zwei weitere Standardstufen (1 und 2) mit Kostenkennwerten für Gebäude, deren Standardmerkmale zwar nicht mehr zeitgemäß sind, aber dennoch eine zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes erlauben. Bei den sonstigen Gebäudearten ist bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ein entsprechender Abschlag sachverständig vorzunehmen.

Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 ImmoWertV eine Beschreibung der Standardmerkmale zum Bezugsjahr der NHK 2010 einschließlich eines Anwendungsbeispiels für die Ermittlung der Kostenkennwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser.

Die Beschreibung ist beispielhaft und kann nicht alle in der Praxis vorkommenden Standardmerkmale beschreiben.

Alle wertrelevanten Standardmerkmale eines Objektes, auch wenn sie nicht in der Tabelle beschrieben sind, sind sachverständig einzustufen. Für das Wohnhaus wurde nach sachverständiger Auswertung im Bestand ermittelt eine gewichtete

Standardstufe von 3,1¹⁰

11.4 Gesamtnutzungsdauer

In Ziffer 10.3 wurde ermittelt eine

Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

11.5 Berücksichtigung von Modernisierungen

Insbesondere in der Zeit 2015/2016 wurden ausstehende Restarbeiten sowie Renovierungen und Modernisierungen vorgenommen.

Siehe hierzu Ziffer 10.4.

11.6 Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

In Ziffer 10.5 wurde ermittelt eine wirtschaftliche

**Restnutzungsdauer von 56 Jahren.
(Alterswertminderung -30 %)**

11.7 Ansätze Herstellungskosten

Die Ermittlung des Sachwerts erfolgt auf Grundlage der NHK 2010 (Anlage 4 zur ImmoWertV).

Wohnhaus (Einfamilienhaus)

Bei dem Haus handelt es sich im bautechnischen Sinn der NHK 2010 um eine Mischung folgender Gebäudetypen.

NHK-Typ 1.01 - EFH (Keller-, Erd-, ausgebautes Dachgeschoss)

Kostenkennwert für Standardstufe 2	725 €/m ² BGF
Kostenkennwert für Standardstufe 3	835 €/m ² BGF
Kostenkennwert für Standardstufe 4	1.005 €/m ² BGF

¹⁰ Standardstufe 1 = sehr einfacher, Standardstufe 5 = stark gehoben

Die angegebenen Kostenkennwerte beinhalten die gesetzliche Mehrwertsteuer sowie Baunebenkosten in Höhe von 17 %.

Die genaue Ermittlung der Herstellungskosten ist in den Anlagen enthalten. Unter Berücksichtigung des Standards, des hohen Kniestocks sowie sonstiger Gebäudeeigenschaften wurden folgende Kostenkennwerte ermittelt:

Kostenkennwert 877 €/m² BGF

Doppelgarage

Bautechnisch ist das Gebäude eine Garage in relativ hochwertiger Ausführung

Typ 14.1 - Einzel-/Mehrfachgarage

Garage in Massivbauweise (Standardstufe 4/5)

Kostenkennwert für Standardstufe 4 485 €/m² BGF
(Massivbauweise)

Kostenkennwert für Standardstufe 5 780 €/m² BGF

Die angegebenen Kostenkennwerte beinhalten die gesetzliche Mehrwertsteuer sowie Baunebenkosten in Höhe von 12 %.

Es handelt sich um eine relativ aufwändig errichtete Doppelgarage. Die mehrgeschossige Ausführung reduziert allerdings den Ansatz in Bezug auf die Brutto-Grundfläche (BGF).

Unter Berücksichtigung der Bauausführung und der Standardstufe wurde nach Abwägung folgender Kostenkennwert ermittelt:

Kostenkennwert Typ 14.1 625 €/m² BGF

Sonstige bauliche Anlagen

Die sonstigen baulichen Anlagen sind in Ziffer 4.6 beschrieben. Der **Zeitwert** der Einzelkomponenten wird pauschal geschätzt und gilt für einen wiederhergestellten und/oder modernisierten Zustand:

1. Überdachung Hauseingang und Erker	3.500 €
2. Balkon Süd	2.500 €
3. Balkon/Terrasse West	1.200 €
4. Zwerchhaus	8.500 €
5. Eingangspodest	1.000 €
6. Gartengerätehütte	200 €
Summe	16.900 €

Der Zeitwert der sonstigen baulichen Anlagen rd. 17.000 €.

Außenanlagen

Die Außenanlagen sind in Ziffer 4.5 näher beschrieben. Sie weisen einen einfachen bis durchschnittlichen Standard auf.

In der Fachliteratur¹¹ werden für einfache bis durchschnittliche Außenanlagen pauschale Wertansätze in einer Spanne von 2 bis 6 % des Sachwerts der baulichen Anlagen empfohlen.

Die Außenanlagen weisen keine Besonderheiten auf. Insbesondere nach Norden gibt es keine Einfriedung. Nach Abwägung werden zum Ansatz gebracht

4 % der baulichen Anlagen.

Umrechnungs- und Korrekturfaktoren

Zur **Umrechnung** der Baukosten aus dem Jahre 2010 (NHK 2010) auf das Bewertungsjahr wird gemäß den Veröffentlichungen des Deutschen Statistischen Bundesamts mithilfe des Baukostenindex eine Korrektur vorgenommen (Preisbasis ist das Jahr 2015 = 100,0):

Baukostenindex, 2010 Ø	90,1
Baukostenindex, IV. Quartal 2022	154,7

¹¹ Tillmann/Kleiber/Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts, 2. Auflage, 2017, Seite 332

11.8 Marktanpassung

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwertes zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Bei Sachwertobjekten ermittelt sich der Wert aus dem Boden und den auf Grundlage der Normalherstellungskosten NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten des Gebäudes unter Berücksichtigung von Alterswertminderung. Der Gebäudeanteil des Sachwerts wird dabei auf Grundlage der Herstellungskosten ermittelt, die aber oft nicht dem Wert entsprechen, da die Marktteilnehmer in der Regel nicht bereit sind, den vollen Preis dieser Kosten zu zahlen oder aber auch bereit sind, mehr zu bezahlen.

Es ergeben sich Abhängigkeiten zwischen Sachwerten und den anzuwendenden Marktanpassungsfaktoren (= Sachwertfaktor), die regelmäßig allgemein Gültigkeit besitzen. Unter anderem ist der Bodenwertanteil eine entscheidende Eingangsgröße für den Sachwertfaktor. Weitere Abhängigkeiten können unter anderem die Kaufkraft in der Region, das Alter des Objekts sowie die Objektgröße und die Ausstattung in Kombination mit der Lage darstellen.

Sachwertfaktor gemäß Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss hat im aktuellen Marktbericht eine Anpassungsfunktion zur Ableitung des Sachwertfaktors von EFH/ZFH veröffentlicht¹².

Für Ein- und Zweifamilienhäuser (allgemein EFH, DHH, RH) gilt demnach folgende Funktion:

Anpassungsfunktion

$$\begin{aligned}
 \text{SWF} &= \\
 &+ 1,227213280 \\
 &+ 0,118117950 \times \ln(\text{Bodenrichtwert}) \\
 &- 0,000001280 \times \text{vorläufiger Sachwert}
 \end{aligned}$$

Gebäudedaten	vorl. Sachwert	629.429 €
	Bodenrichtwert	130 €/m ²

$$\begin{aligned}
 \text{SWF} &= \\
 &+ 1,227213280 \\
 &+ 0,118117950 \times \ln(\text{Bodenrichtwert}) \quad 130 \text{ €/m}^2 \\
 &- 0,000001280 \times \text{vorl. Sachwert} \quad 629.429 \text{ €}
 \end{aligned}$$

$$\text{SWF gem. Funktion} = 1,00$$

Bei Anwendung der o. g. Anpassungsfunktion ergibt sich ein Sachwertfaktor von rechnerisch 1,0.

Die Funktion unterscheidet aber nicht zwischen freistehenden Einfamilienhäusern (EFH) und Doppelhaushälften /Reihenhäusern (DHH/RH). Erfahrungsgemäß und gemäß Untersuchungen anderer Gutachterausschüsse sowie gemäß Angaben der Fachliteratur ergeben sich diesbezüglich aber regelmäßig unterschiedliche Sachwertfaktoren.

¹² Gutachterausschuss Ostallgäu, Grundstücksmarktbericht 2019, Seite 127 ff.

11.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Insbesondere unter Berücksichtigung

- der Gebäudeausstattung und dem Zustand
- der Konstruktionsart der baulichen Anlagen
- der Orts- und Aussichts Lage
- der Lage am örtlichen Immobilienmarkt
- des Gebäudetyps Einfamilienhaus (EFH)

wird nach Abwägung eine

Marktanpassung von ± 0 % (= Sachwertfaktor 1,00)

für realistisch angesehen.

11.9.1 Instandhaltungstau, Schäden, Mängel

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Es werden keine möglichen Entschädigungszahlungen oder Zuschüsse bei der Wertermittlung berücksichtigt.

In Ziffer 9.5 wurde der Werteeinfluss ermittelt.

Werteeinfluss Mängel, Schäden und Instandhaltungstau rd. -5.000 €

11.10 Rechte und Lasten

11.10.1 Duldungsverpflichtung

Duldung der Geruchs- und Geräuschbelästigungen durch das Vieh und die landwirtschaftliche Bewirtschaftung für den Markt Aitrang; gemäß Bewilligung vom 12.11.1991/19.05.1992.

Diese Dienstbarkeit stellt lediglich eine Absicherung für die Marktgemeinde dar, wie sie im Rahmen von Bebauungsplanverfahren vorgenommen werden. Sie übt jedoch keinen relevanten Werteeinfluss aus, da diese Duldung für alle Wohngrundstücke des Bebauungsplangebiets gilt. Es ergibt sich

kein relevanter Werteeinfluss.

11.11 Wertableitung Sachwert

Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag (Baukosten gem. NHK 2010)

BGF Wohnhaus	365 m ²	x	877 €/m ²	320.105 €
BGF Garage	122 m ²	x	625 €/m ²	76.250 €
Normalherstellungskosten 2010				396.355 €
./.	Baukostenindex	2010	90,1	
x	Baukostenindex	IV. Quartal 2022	154,7	
entspricht Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag				680.534 €
abzgl. Alterswertminderung (linear)			-30 %	-204.160 €
Sachwert der baulichen Anlagen - ohne sonst. baul. Anlagen und Außenanlagen				476.374 €

Außenanlagen, sonstige bauliche Anlagen

zzgl. sonstige bauliche Anlagen				17.000 €
zzgl. Außenanlagen			4 %	19.055 €
Sachwert der baulichen Anlagen				512.429 €

Bodenwert

zzgl. Bodenwert				117.000 €
vorläufiger Sachwert				629.429 €
Sachwertfaktor	1,00	(0,00 %)		0 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert				629.429 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Werteinfluss Instandhaltungstau, Mängel und Schäden				-5.000 €
Sachwert ohne Berücksichtigung von Rechten und Lasten				624.429 €

Rechte und Belastungen in Abt. II des Grundbuchs

Kein Werteinfluss gegeben				0 €
Sachwert unter Berücksichtigung von Rechten und Lasten				624.429 €
Rundungsbetrag		-(0,07 %)		-429 €
Sachwert			rd.	624.000 €

12 Zusammenfassung

Zur besseren Übersicht werden nachfolgend die ermittelten Ergebnisse zum Vergleichswertverfahren, zum Ertragswertverfahren und zum Sachwertverfahren zusammenfassend dargestellt:

<u>Bewertungsobjekt</u>	<u>Verfahrensergebnisse</u>
Vergleichswert (Wohnflächenfaktoren 2019)	546.000 €
Ertragswert	602.000 €
Sachwert	624.000 €

Für die zu begutachtenden Objekte ist gemäß bestehenden Richtlinien und Verordnungen der Verkehrswert nach dem Preis zu ermitteln, welcher zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtags im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Zustand ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Der Verkehrswert ist also insbesondere als eine Prognose des möglicherweise zu erzielenden Preises zu verstehen, sofern es sich überhaupt um eine verkehrsfähige Liegenschaft handelt. Dies trifft jedoch bei den vorliegenden Objekten zu.

Jede gutachterliche Wertermittlung unterliegt naturgemäß einem gewissen Ermessensspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen. Daher wurden örtliche Vergleichswerte, wie zum Beispiel Normalherstellungskosten und Korrekturfaktoren herangezogen und diese nach verschiedenen Merkmalen angepasst. Diese Vorgehensweise wird auch ausdrücklich vom Gesetzgeber vorgeschrieben, was u. a. in amtlichen Hinweisen festgeschrieben wurde. Insofern ist der Ermessensspielraum geringer geworden.

Der Verkehrswert hat sich schließlich am Ergebnis des angewandten Verfahrens zu orientieren. Es ist also ein Verfahren für den besonderen Bewertungsfall begründet auszuwählen. Auch dies wurde zur Eingrenzung des Ermessensspielraums vorgenommen. Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes ist unter Berücksichtigung der örtlichen Marktverhältnisse aus dem angewandten Wertermittlungsverfahren abzuleiten.

Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt ist **ausschlaggebend das Sachwertverfahren**, da es als Einfamilienhaus in der Regel eigengenutzt und nicht vermietet wird. Renditegedanken stehen bei Transaktionen derartiger Objekte im Hintergrund.

Das Ertragswertverfahren wurde nur informativ/stützend zum Sachwertverfahren zur Anwendung gebracht. Durch die in diesem Fall moderaten Unterschiede des Ertragswerts zum Sachwert (rd. 3,5 %) wird das Ergebnis des Sachwerts verifiziert.

Der Vergleichswert auf Basis eines Gebädefaktors von 2019 ist zum Wertermittlungsstichtag nicht mehr ganz aktuell. Daran lässt sich die dynamische Preisentwicklung im Landkreis gut nachvollziehen.

12.1 Verkehrswert (Marktwert)

Für das Bewertungsgrundstück

- bestehend aus dem Flst. 179/11 der Gemarkung Aitrang
- Aggensteinstraße 15 in 87648 Aitrang
- eingetragen im Grundbuch von Aitrang, Blattstelle 1640 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses,

wird der **Verkehrswert (Marktwert)** zum Wertermittlungsstichtag in Anlehnung an den Sachwert festgestellt mit

624.000 €

(in Worten | sechshundertvierundzwanzigtausend Euro).

12.2 Positives und Chancen vs. Negatives und Gefahren

Positive Gesichtspunkte und Chancen	Negative Gesichtspunkte und Risiken
- Aussichtslage am Ortsrand	- energetischer Standard etwas veraltet
- insgesamt guter baulicher Zustand	- Garage für zwei Pkw etwas eng bemessen (wegen Treppenabgang zum Keller)
- Flächenheizsystem vorhanden	

12.3 Vermeintliches Zubehör

Als vermeintliches Zubehör mitbewertet wird eine **Einbauküche**, siehe Beschrieb hierzu in **Ziffer 4.9**.

Gemäß Fachliteratur^{13/14} werden Möblierungen eine Gesamtnutzungsdauer (GND) von 10 bis 25 Jahren zuerkannt. Es wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 15 Jahren angesetzt. Ausgehend von diesem Wert kann eine lineare Alterswertminderung (Abschreibung) unterstellt werden, jährlich also rd. 6,67 %.

Gemäß Auskunft bei der Ortsbesichtigung liegen folgende Informationen vor:

Küche, Baujahr ca. 2015, Neupreis ca. 17.500 € (Angabe)
 Alter zum WE-Stichtag 8 Jahre
 Alterswertminderung bei GND 15 Jahre -53 %

Neupreis	17.500 €
<u>abzgl. AW-Minderung -53 %</u>	<u>-9.275 €</u>
Zwischenwert	8.225 €

Zeitwert Einbauküche rd. 8.200 €

(in Worten | achttausend zweihundert Euro)

¹³ Ferdinand Dröge, Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3. Auflage, Seite 670

¹⁴ Schwirley/Dickersbach, Die Bewertung von Wohnraummieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten, 3. Auflage, Seite 375

13 Versicherung und Urheberrecht

Der bearbeitende Sachverständige versichert, das Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Dieses Gutachten wurde ausschließlich für das Amtsgericht zu dem unter Ziffer 1 beschriebenen Verwendungszweck erstellt. Eine Verwendung des Gutachtens, insbesondere durch Dritte, bedarf der schriftlichen Zustimmung der unterzeichnenden Sachverständigen.

Weiter werden Dritte, die beabsichtigen, auf Grundlage dieses Gutachtens Vermögensentscheidungen zu tätigen, darauf aufmerksam gemacht, die tatsächlichen und rechtlichen Eigenschaften des Grundstücks sowie dessen Beschaffenheit eigenständig zu überprüfen.

Kaufbeuren, 06.05.2023

Klaus A. Braun
Dipl.-Ing. (FH) Architekt,
ö.b.u.v. Sachverständiger

Inhaltsverzeichnis Anlagen

1	Fotodokumentation	1
2	Auszug aus der Regionalkarte	11
3	Auszug aus der Umgebungskarte	12
4	Auszug aus der Ortskarte	13
5	Auszug aus dem Katasterkartenwerk	14
6	Grundriss Kellergeschoss	15
7	Grundriss Erdgeschoss	16
8	Grundriss Dachgeschoss	17
9	Schnitt Wohnhaus und Garage	18
10	Ansichten Westen und Osten	19
11	Ansichten Süden und Norden	20

Ansicht Wohnhaus aus südwestlicher Richtung



Ansicht Wohnhaus aus westlicher Richtung



Ansicht Wohnhaus aus nordwestlicher Richtung



1 Fotodokumentation

Ansicht Garage und Wohnhaus aus nördlicher Richtung

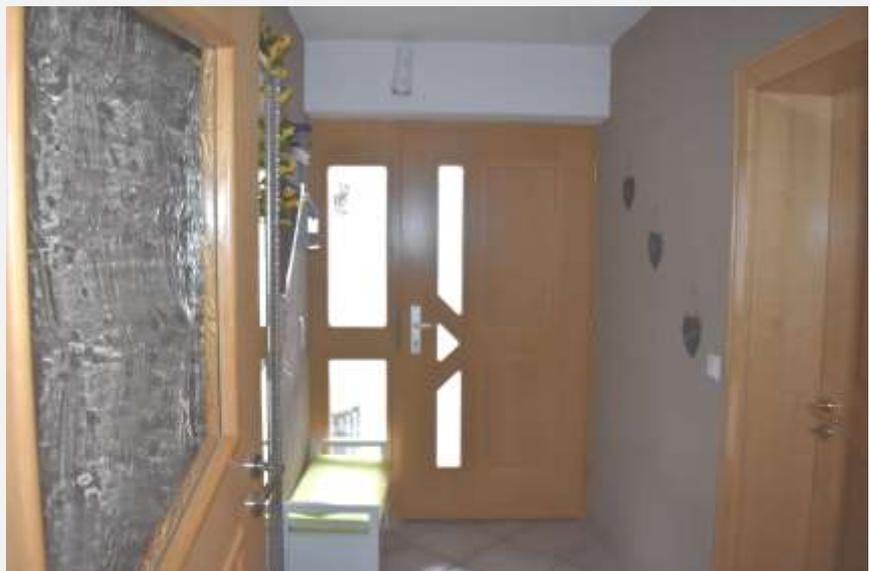


Überdachter Eingangsbereich zum Hauseingang westlich der Garage



Wohnhaus

EG
Windfang



Wohnhaus

EG
Gäste-WC



Wohnhaus

EG
Küche



Wohnhaus

EG
Essbereich/Erker



Wohnhaus

EG
Wohnzimmer



Wohnhaus

EG
Hauswirtschaftsraum



Wohnhaus

EG
Kinderzimmer



Wohnhaus

EG
Kaminofen Wohnzimmer
Kaminofen Flur



Wohnhaus

DG
Treppe und Treppenhaus



Wohnhaus

DG
Bad



Wohnhaus

DG
Dachraum (Zimmer
Nordwest)



Wohnhaus

DG
Kind 2



Wohnhaus

DG
Kind 2



Wohnhaus

DG
Balkon Süd



Wohnhaus

DG
Schlafzimmer



Wohnhaus

DG
Balkon/Terrasse über
Erker



Wohnhaus

KG
Treppe/Flur



Wohnhaus

KG
Kellerraum



Wohnhaus

KG
Keller 1



Wohnhaus

KG
Heizungsraum



Wohnhaus

KG
Öllagertanks



Wohnhaus

KG
Waschraum (lt. Plan Öl)



Garage

EG
Garagenraum



Garage

EG
Dachraum

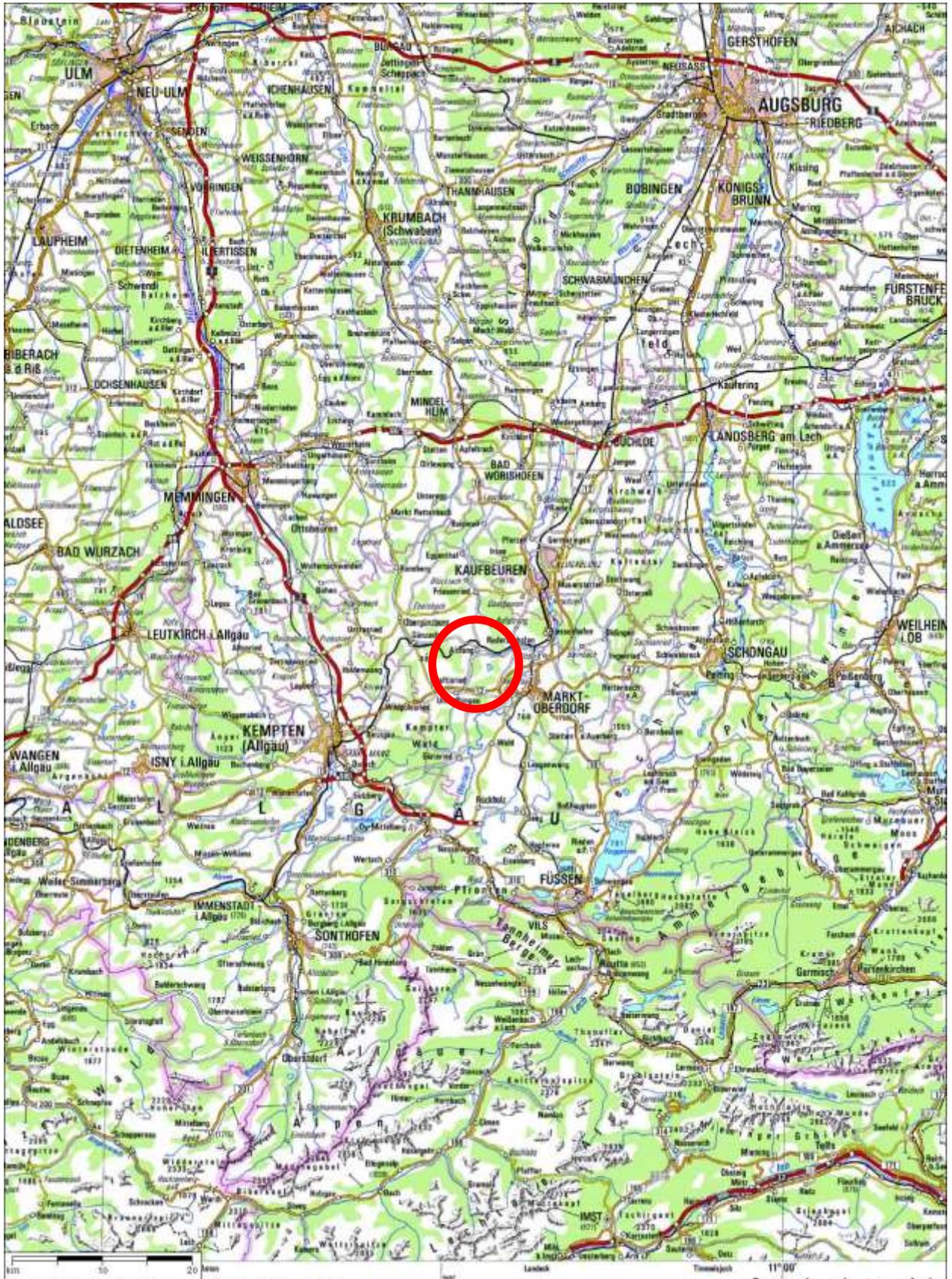


Garage

EG
Kellerraum (Werkstatt)
unter der Garage

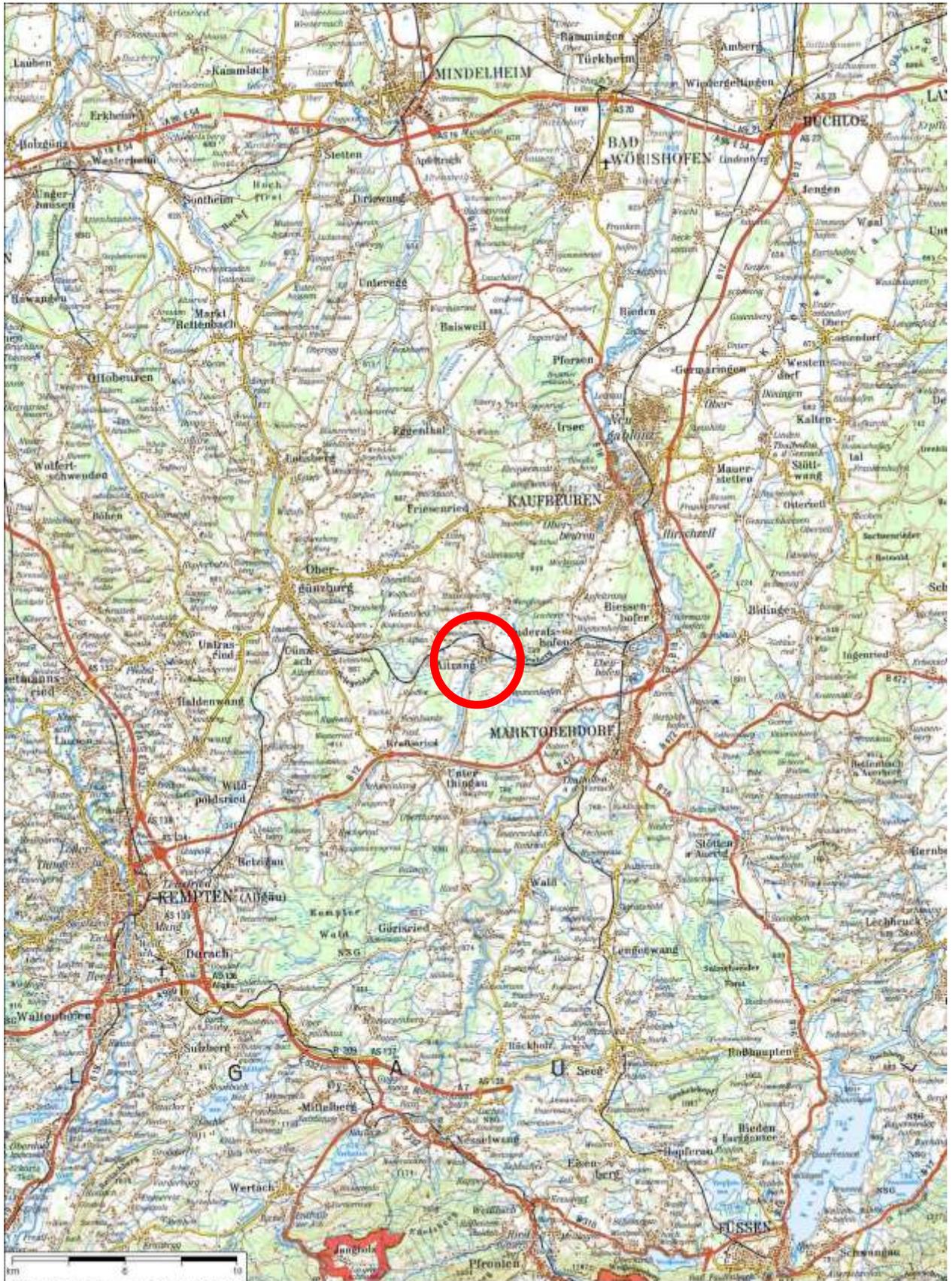


Norden ▲



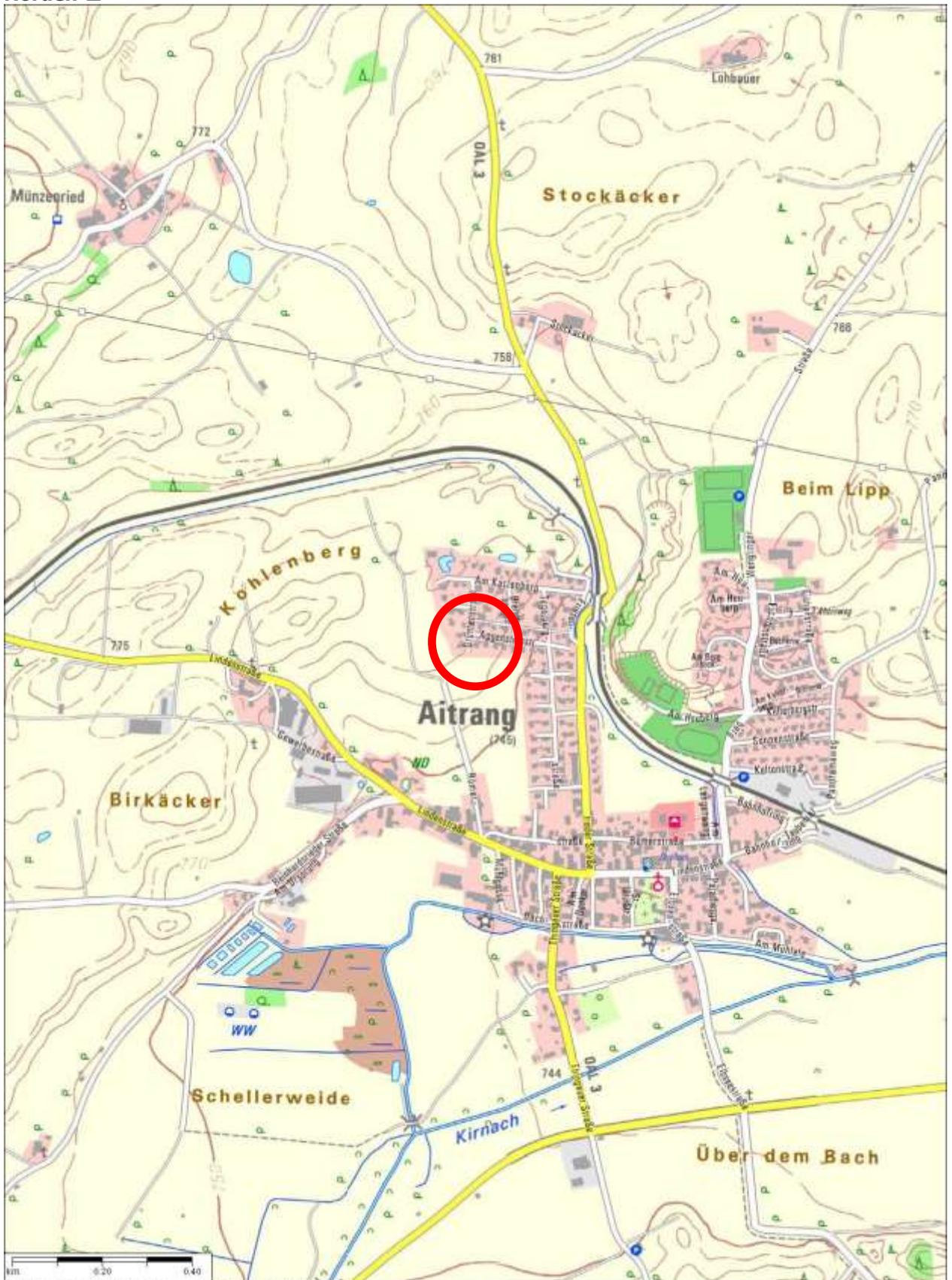
2 Auszug aus der Regionalkarte

Norden ▲



3 Auszug aus der Umgebungskarte

Norden ▲



4 Auszug aus der Ortskarte

Norden ▲



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Marktoberdorf
Kurfürstenstraße 19
87616 Marktoberdorf

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 12.04.2023

Flurstück: 179/11
Gemarkung: Aitrang

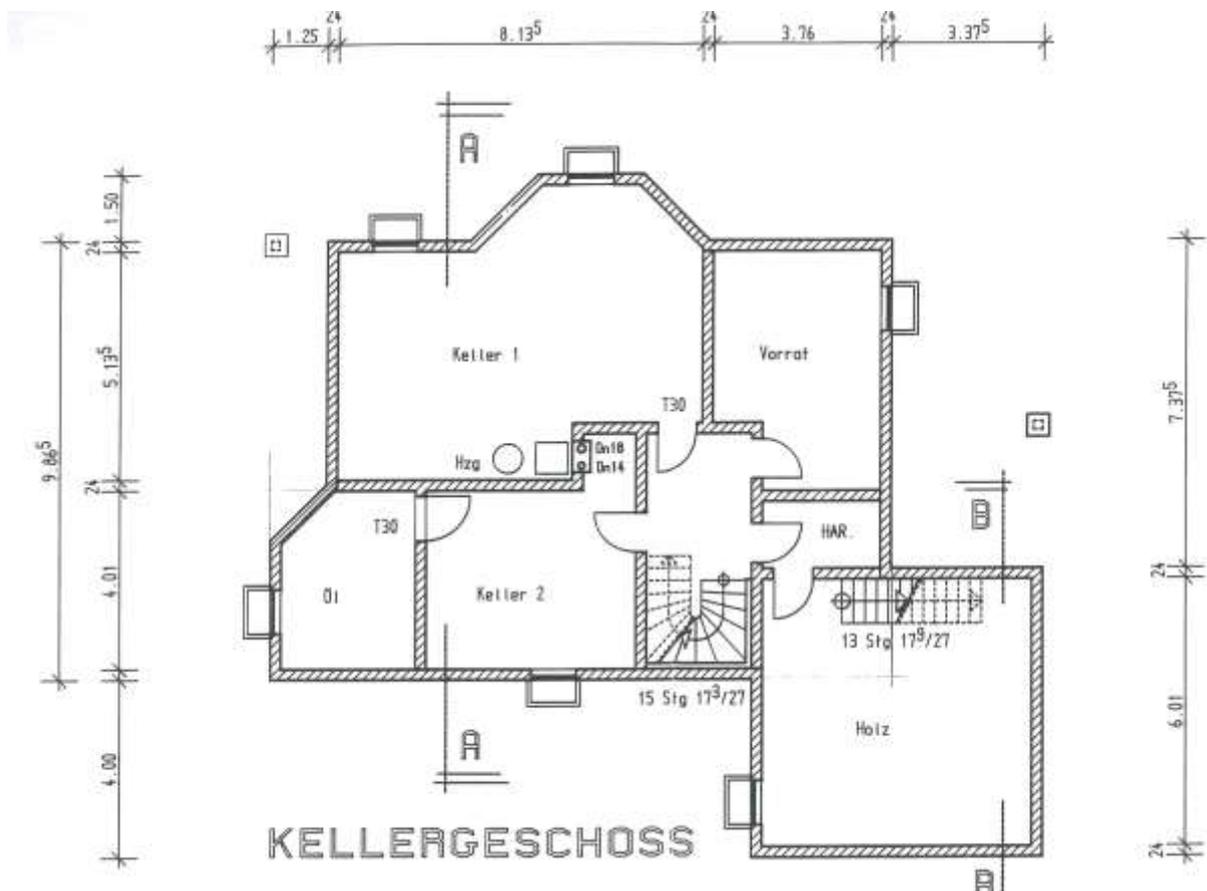
Landkreis: Ostalbgäu
Bezirk: Schwaben



Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßnahme nur bedingt geeignet.

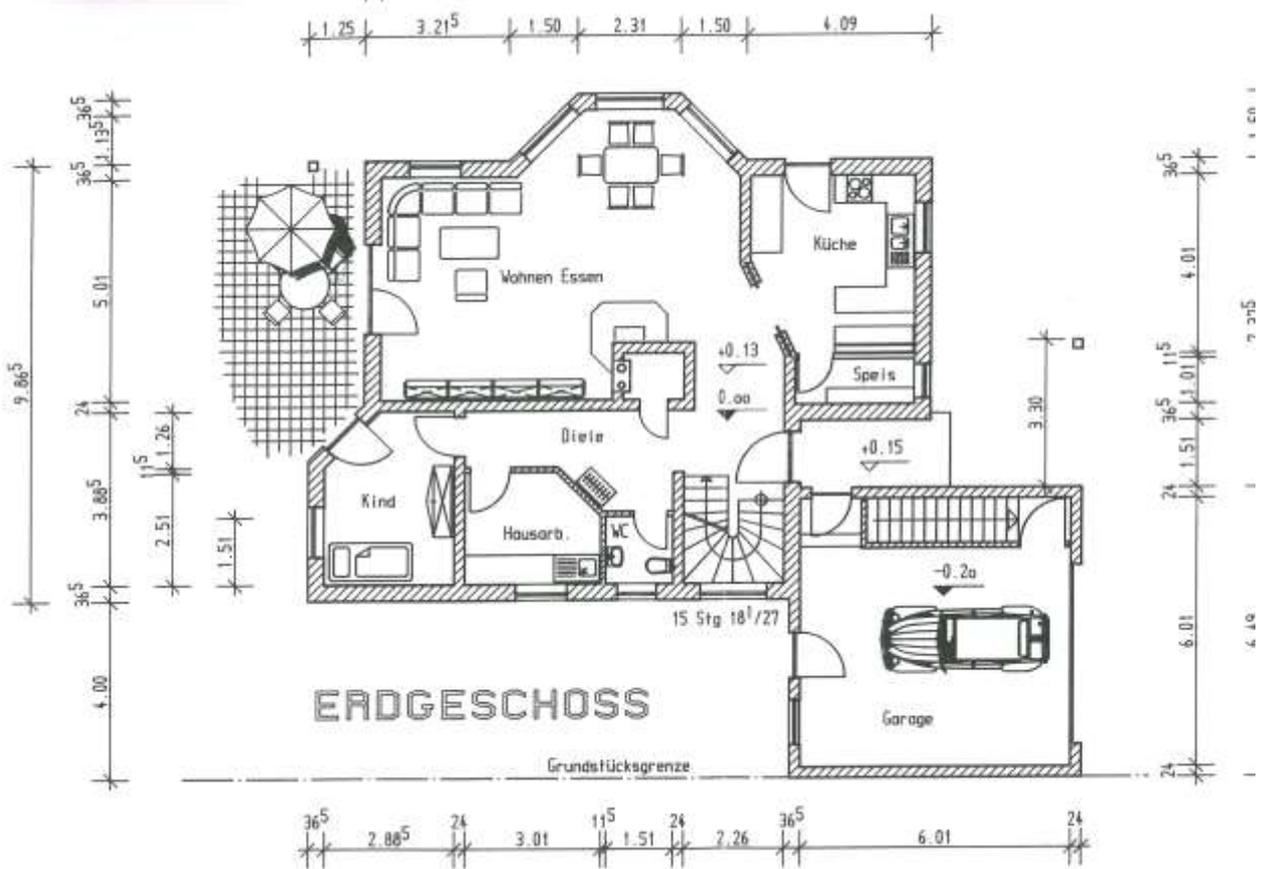
5 Auszug aus dem Katasterkartenwerk

► Norden



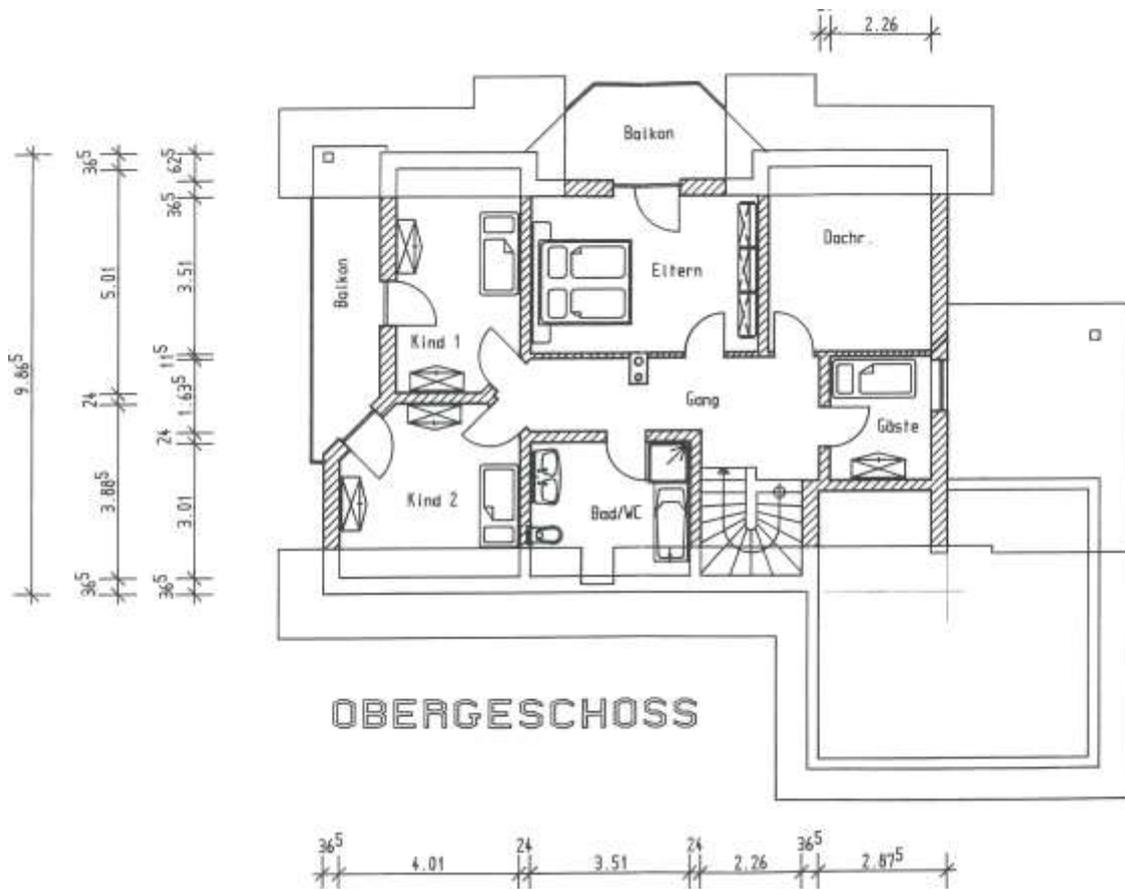
6 Grundriss Kellergeschoss

► Norden

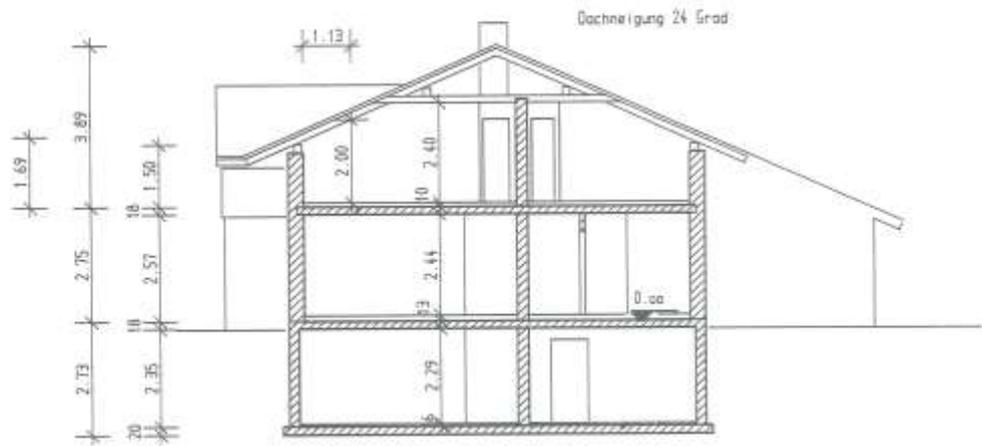


7 Grundriss Erdgeschoss

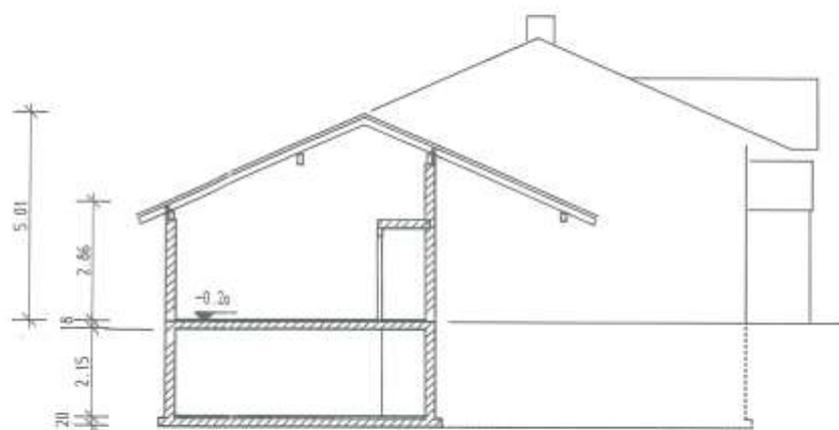
► Norden



8 Grundriss Dachgeschoss



SCHNITT A-A

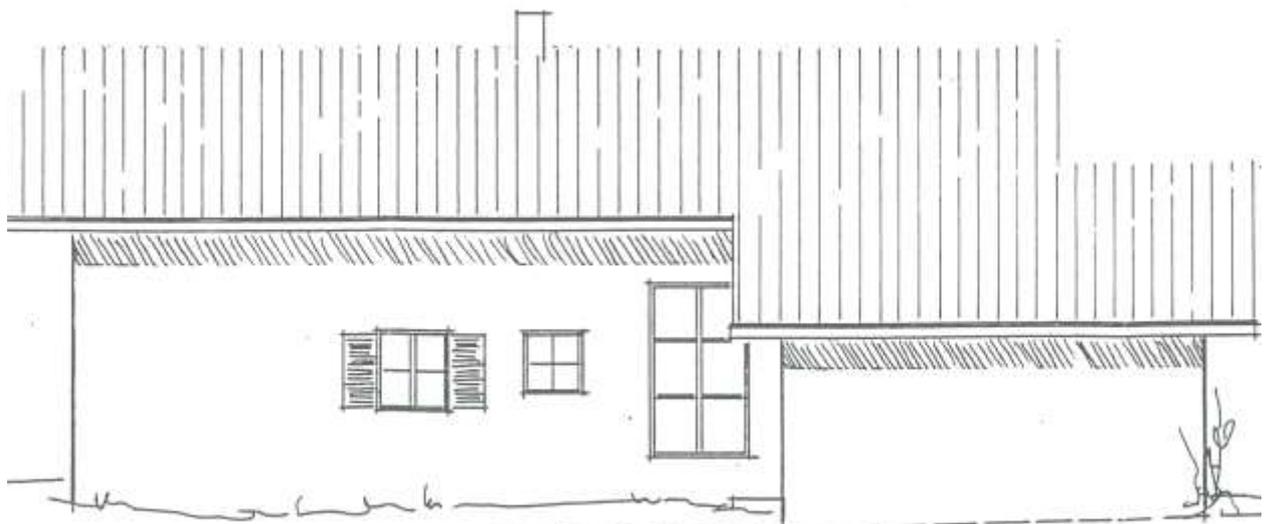


SCHNITT B-B

9 Schnitt Wohnhaus und Garage



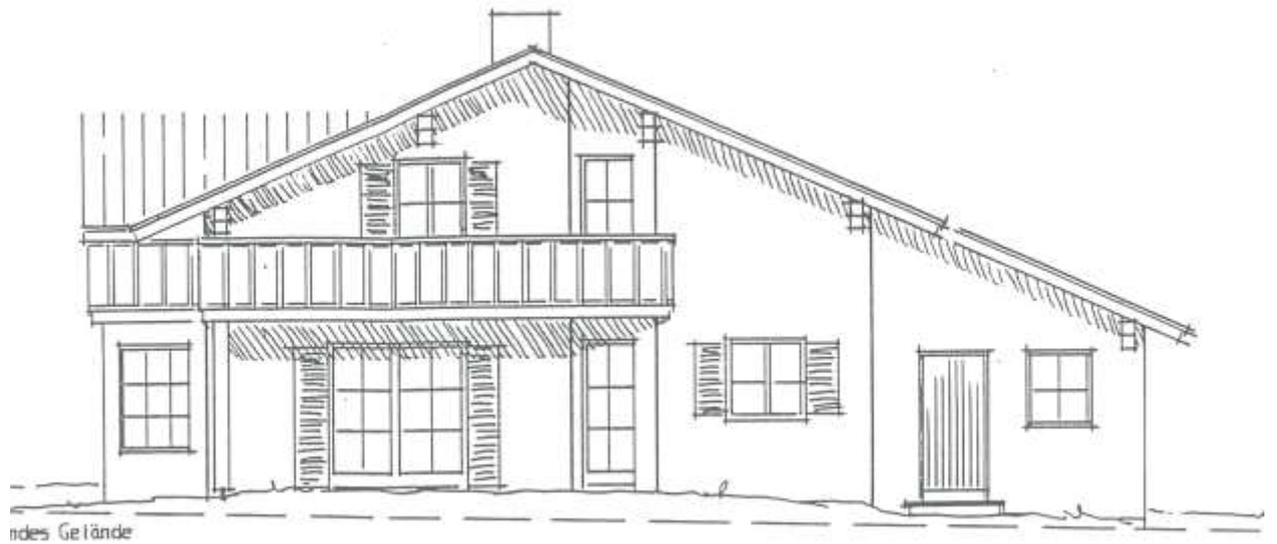
WESTANSICHT



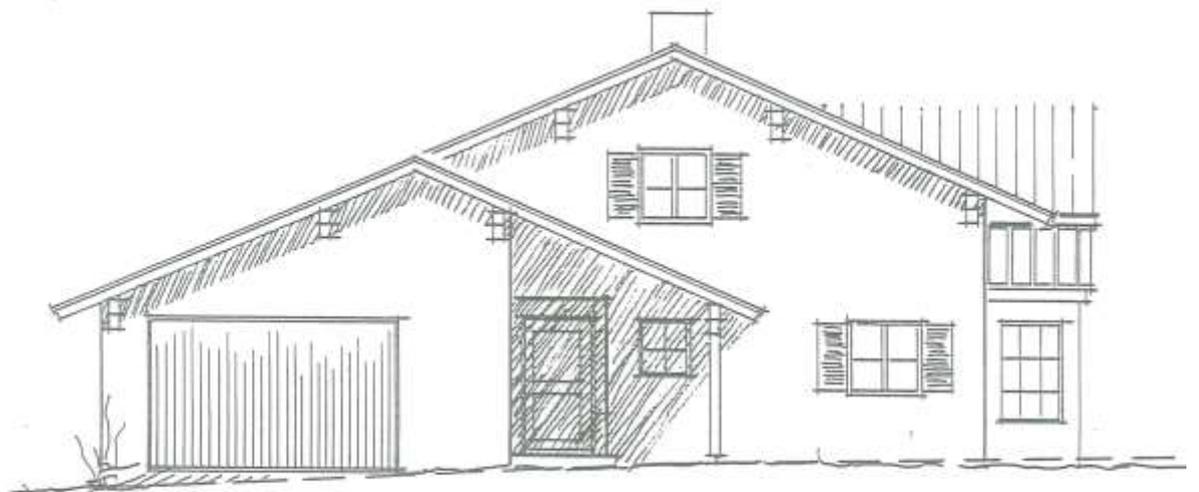
dehöhe an der östl. Grundstücksgrenze

OSTANSICHT

10 Ansichten Westen und Osten



SUDANSICHT



NORDANSICHT

11 Ansichten Süden und Norden