



Verkehrswertgutachten

Aktenzeichen	K 4/24
Auftraggeber	Amtsgericht Kaufbeuren Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangs- verwaltungssachen Ganghoferstr. 9 u. 11 87600 Kaufbeuren
Objekt	Einfamilienhaus mit Garage und Carport Eschenlohstraße 1a 86807 Buchloe
Wertermittlungstichtag	01.10.2024
Ausfertigungsdatum	29.10.2024



Verkehrswert (unbelastet)

785.000 €



Inhalt

1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Auftraggeber	4
1.2	Auftrag	4
1.3	Verwendungszweck der Wertermittlung	4
1.4	Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen	4
1.5	Verwendete Gesetze, Verordnungen und Literatur	4
1.6	Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	4
1.7	Ortsbesichtigung	5
1.8	Nutzung und Zubehör	5
1.9	Kaminkehrer	5
2	Rechtliche Gegebenheiten.....	6
2.1	Grundbuchdaten	6
2.2	Mietverträge	8
2.3	Baurecht	8
2.4	Denkmalschutz	8
2.5	Kfz-Stellplatzpflicht.....	8
2.6	Abgabenrechtliche Situation.....	8
3	Lagebeschreibung	9
3.1	Ortsangaben	9
3.2	Wohn- und Geschäftslage.....	9
3.3	Verkehrslage.....	9
3.4	Grundstückslage	9
3.5	Bebauung der Umgebung	9
4	Grundstücksbeschreibung	10
4.1	Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge	10
4.2	Beschaffenheit	10
4.3	Erschließung	10
4.4	Entwicklungszustand	10
4.5	Vorhandene Bebauung (Art und Maß)	10
4.6	Immissionen.....	10
4.7	Grenzverhältnisse	10
4.8	Außenanlagen	10
4.9	Altlasten	10
5	Gebäudebeschreibung	11
5.1	Allgemeines	11
5.2	Wohnhaus.....	11
5.3	Garage.....	13
6	Allgemeine Beurteilung/Marktlage	14
7	Wertermittlung	15

7.1	Wertermittlungsverfahren.....	15
7.2	Bodenwert.....	16
7.3	Sachwert.....	17
7.4	Ertragswert	23
7.5	Verkehrswert.....	28
8	Flächenberechnungen	29
8.1	Grundflächen	29
8.2	Bruttogrundflächen.....	30
8.3	Wohnflächen.....	31
8.4	Nutzflächen.....	32
9	Anlagen	33
9.1	Übersichtslageplan	33
9.2	Stadtplan.....	34
9.3	Lageplan.....	35
9.4	Pläne	36
9.5	Fotos.....	40

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Kaufbeuren
Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen
Ganghoferstr. 9 u. 11
87600 Kaufbeuren

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes für das mit einem Einfamilienhaus, einer Garage und einem Carport bebaute Grundstück FINr. 2074/8 in der Gemarkung Buchloe, Eschenlohstraße 1a, 86807 Buchloe

Wertermittlungsstichtag	01.10.2024	(= Tag der Besichtigung)
Qualitätsstichtag	01.10.2024	

1.3 Verwendungszweck der Wertermittlung

Zwangsversteigerung

1.4 Verwendete objektbezogene Arbeitsunterlagen und Erhebungen

Beschluss Amtsgericht Kaufbeuren vom 15.07.2024
Grundbuchauszug Blatt 9168, Abdruck vom 15.07.2024
Urkunde Nr. 1313/2013 vom 22.07.2013 (betreffend Rückauflassungsvormerkung Abt. II Nr. 1
Lageplan M 1 : 1000 und Luftbildkarte
Baugenehmigungsbescheid Landratsamt Ostallgäu vom 14.10.2013
Genehmigte Baupläne M 1 : 100
Energieeinsparnachweis EnEV 2009 vom 16. Juni 2014
Auskunft Stadtverwaltung Buchloe zum örtlichen Bau- und Planungsrecht
Auskunft Stadtverwaltung Buchloe zur abgabenrechtlichen Situation
Bodenrichtwertliste Gutachterausschuss Landkreis Ostallgäu, Stand 01.01.2024
Grundstücksmarktbericht 2021 Gutachterausschuss Landkreis Ostallgäu
Auskünfte und Informationen der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen und sonstige fernmündliche Auskünfte

1.5 Verwendete Gesetze, Verordnungen und Literatur

Baugesetzbuch (BauGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV 2021)
Wertermittlungsrichtlinien 2006 – Wert R 06
Normalherstellungskosten NHK 2010 (BANz AT 18.10.2012 B1)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Literatur:
Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 6. Auflage 2010 bis 10. Auflage 2023
Praxis der Grundstückswertermittlung Gerady/Möckel/Troff/Bischoff, Grundwerk einschließlich Ergänzungen
Sprengnetter Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, Juni 2017 einschl. Ergänzungen
Rössler, Langner „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, 8. Auflage 2004
Kleiber-Simon, Marktwertermittlung unter Berücksichtigung der Wertermittlungsrichtlinien Wert R 02, 6. Auflage 2004
Ralf Kröll, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Auflage

1.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerks und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage sowie des Grund und des Bodens erfolgten ausschließlich auf der Grundlage der vorhandenen Unterlagen, der durchgeführten Erhebungen

und den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Dem Gutachten liegen, wenn nicht gesondert erwähnt, keine Untersuchungen hinsichtlich Altlasten, schadstoffhaltigen Baumaterialien, Baustatik, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge sowie Rohrfraß zugrunde. Hierzu muss ggf. ein Schadensgutachter bzw. Fachsachverständiger hinzugezogen werden.

1.7 Ortsbesichtigung

Dienstag, 01. Oktober 2024

Teilnehmer:

Georg Stiegeler, Sachverständiger

1.8 Nutzung und Zubehör

Das Objekt wird vom Antragsgegner eigengenutzt und ist nicht vermietet.

Nach Angabe des Antragsgegners ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.

An Zubehör i.S. des § 97 BGB ist die Einbauküche vorhanden.

1.9 Kaminkehrer

Für das Objekt ist folgender Kaminkehrer zuständig:

2 Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuchdaten

Grundbuchbezirk	Buchloe
Blatt	9168
Gemarkung	Buchloe
Bestandsverzeichnis	FINr. 2074/8, Eschenlohstraße 1a, Landwirtschaftsfläche, Größe 743 m²
Erste Abteilung Eigentümer	
Zweite Abteilung Nr. 1	Rückauflassungsvormerkung – Anspruch bedingt – für Stadt Buchloe; gemäß Bewilligung vom 22.07.2013 URNr. 1313/2013; Rang nach Abt. III/1; eingetragen am 24.09.2013.
Dritte Abteilung	

Erläuterungen zu den Grundbuchdaten zu Abt. II Nr. 1 Rückauflassungsvormerkung:

Die Grundstückseigentümer haben beim Kauf des Grundstücks folgende Verpflichtungen gegenüber der Stadt Buchloe übernommen. Text aus Urkunde Pkt. VII:

1. Wiederkaufsrecht

Der Käufer verpflichtet sich dem Verkäufer gegenüber das Vertragsgrundstück innerhalb von zwei Jahren, gerechnet ab heute mit einem Wohnhaus nach den Bestimmungen des § 34 BauGB zu bebauen und das unbebaute Grundstück ohne Zustimmung des Verkäufers nicht weiterzuveräußern.

Eine Verlängerung der Frist ist bei der Stadt Buchloe zu beantragen. Das vom Käufer erstellte Wohnhaus ist auf die Dauer von zehn Jahren, gerechnet ab Bezugsfertigkeit, von ihm selbst oder einem Familienangehörigen zu nutzen.

Für den Fall, dass

- a) der Käufer die obige Bauverpflichtung bzw. Nutzungsverpflichtung nicht erfüllt, oder
- b) der Käufer der Verpflichtung, das unbebaute Grundstück ohne Zustimmung des Verkäufers nicht weiterzuveräußern, zuwiderhandelt, oder
- c) die Zuteilung des Vertragsgrundstückes aufgrund falscher oder unvollständiger Angaben des Käufers erfolgt ist,

ist der Käufer verpflichtet, das Vertragsgrundstück an den Verkäufer lastenfrei zurückzuübertragen.

Bei Ausübung des Wiederkaufsrechts hat der Verkäufer dem Käufer neben dem heute vereinbarten Kaufpreis für das Vertragsgrundstück bezahlte Erschließungskosten und Vorauszahlungen hierfür, jeweils ohne Beilage von Zinsen, zu erstatten.

Weitere Preisvergütungen gemäß Ziffer IV.1. für Kinder, die innerhalb von 5 Jahren geboren werden, hat der heutige Käufer ebenfalls rückzuerstatten.

Weitere Aufwendungen des Käufers auf das Vertragsgrundstück hat der Verkäufer nur insoweit zu ersetzen, als sich durch diese Aufwendungen der Wert des Vertragsgrundstückes gegenüber dem heutigen Zustand erhöht hat. Die bei der Ausübung des Wiederkaufsrechtes anfallenden Kosten einschließlich einer etwa anfallenden Grunderwerbsteuer hat der Käufer zu tragen.

Zur Sicherung des bei Ausübung des Wiederkaufsrechts dem Verkäufer zustehenden Übereignungsanspruches bewilligt und beantragt der Käufer bei Eintragung des Eigentumsüberganges am Vertragsgrundstück die Eintragung einer Vormerkung für den Verkäufer.

Der Verkäufer verpflichtet sich, auf Verlangen und Kosten des Käufers mit dieser Vormerkung im Range hinter vom Käufer am Vertragsgrundstück bestellte Grundpfandrechte und sonstige Rechte zurückzutreten, welche der Finanzierung des Kaufpreises und des Bauvorhabens des Käufers auf dem Vertragsgrundstück dienen. Der jeweilige Bürgermeister der Stadt Buchloe wird bevollmächtigt, diese Rangrücktrittserklärung abzugeben.

2. Kaufpreiserhöhung

Sollte der Käufer den Vertragsgegenstand — gleichgültig in welchem Baustadium — innerhalb einer Frist von zehn Jahren, gerechnet ab Bezugsfertigkeit veräußern, hat er an den Verkäufer die Differenz zwischen dem heute vereinbarten Kaufpreis und dem Verkehrswert des Grundstückes in unbebauten Zustand zum Zeitpunkt der Veräußerung zu zahlen. Weitere Preisvergütungen gemäß Ziffer IV.1. für Kinder, die innerhalb von 5 Jahren geboren werden, hat der heutige Käufer ebenfalls zurückzuzahlen.

Soweit bei Annahme des Verkehrswertes das Grundstück wegen der vom Käufer bereits bezahlten Erschließungskosten und sonstigen Aufwendungen höher bewertet wird, sind bei Berechnung des Differenzbetrages die vom Käufer bereits bezahlten Erschließungskosten und sonstigen Aufwendungen in Abzug zu bringen. Der Differenzbetrag ist sofort bei Weiterveräußerung zur Zahlung fällig.

3. Aufzahlungsverpflichtung

Der Verkäufer ist berechtigt, bei Nichteinhaltung der vorstehenden Verpflichtungen anstelle des Wiederkaufs vom Käufer sofort die Bezahlung eines Betrages zu verlangen, um den der Wert des Vertragsgrundstückes im Zeitpunkt der Nichteinhaltung der Verpflichtungen im ortsüblichen Baulandpreis den heutigen Kaufpreis übersteigt.

Weitere Preisvergütungen gemäß Ziffer IV.1. für Kinder, die innerhalb von 5 Jahren geboren werden, hat der heutige Käufer ebenfalls zurückzuzahlen.

Die Aufzahlungsverpflichtung, die Kaufpreiserhöhung und das Wiederkaufsrecht gelten nicht bei Überlassung an Ehegatten und bei Veräußerung im Falle des Todes eines der Käufer.

4. Gutachten

Sollten zwischen den Beteiligten Meinungsverschiedenheiten über den Umfang der Werterhöhung durch die Aufwendungen des Käufers bei Ausübung des Wiederkaufsrechtes oder bei Feststellung des Verkehrswertes im Falle der Nachzahlung bestehen, hat als Schiedsgutachter rechtsverbindlich für die Beteiligten die Wertfestsetzung durch den Gutachterausschuss beim Landratsamt Ostallgäu oder einen von diesem Gutachterausschuss auf Antrag der Beteiligten bestimmten Sachverständigen nach sachverständigem Ermessen zu erfolgen.

Jeder Vertragsteil ist berechtigt, einen entsprechenden Antrag beim Gutachterausschuss zu stellen. Die Kosten einer derartigen Schätzung hat vollständig der heutige Käufer zu tragen.

Wertung der Rückauflassungsvormerkung:

Der Käufer des Grundstück (zugleich jetziger Eigentümer) hat die Bau- und Nutzungsverpflichtung entsprechend Pkt. VII 1.a der Urkunde erfüllt. Die Verpflichtung des Eigentümers entsprechend Pkt. VII 1.b) der Urkunde wird bei einer Versteigerung des Grundstückes vor Ablauf der Zehnjahresfrist ab Bezugsfertigkeit hingegen nicht erfüllt. In diesem Fall ist der Grundstückseigentümer verpflichtet das Vertragsgrundstück an den Verkäufer lastenfrei zurück-zuübertragen.

Das Wohnhaus wurde laut Meldeauskunft der Stadt Buchloe am 29.04.2015 von den Eigentümern bezogen. Die Bezugsfertigkeit des Wohnhauses war ab diesem Zeitpunkt gegeben und somit begann die Frist von 10 Jahren zum Zeitpunkt des Einzugs zu laufen. Die 10-Jahresfrist endet somit zum 29.04.2025 (= Endtermin).

Bei einem Verkauf des Objektes bzw. einer Versteigerung des Objektes mit Wirksamwerden des Zuschlags nach dem Endtermin 29.04.2025 ist die Rückauflassungsvormerkung gegenstandslos. Am Grundstücksmarkt werden dann allenfalls noch die Kosten der Löschungsbewilligung bei der Stadt Buchloe und die Kosten der Löschung der Rückauflassungsvormerkung im Grundbuch samt Nebenkosten mit ca. 1.000 € wertmindernd in Ansatz gebracht.

Bei einer Versteigerung des Objektes mit Wirksamwerden des Zuschlagsbeschlusses vor dem Endtermin 29.04.2025 muss der Ersteher damit rechnen, dass der Vormerkungsberechtigte die Auflassung an sich verlangt und der Ersteher damit das Eigentum wieder verliert. Die Wertminderung ist daher mit dem Wert des Grundstückes gleichzusetzen, gemindert um die Belastungen, die der Vormerkung vorgehen. Die Wertminderung durch die Rückauflassungsvormerkung bei Wirksamwerden des Zuschlagsbeschlusses vor dem Endtermin 29.04.2025 ermittelt sich somit wie folgt:

Verkehrswert einschl. Zubehör unbelastet (aus Pkt. 7.6)	785.000 €
- Belastung Grundschuld Abt. III/1	- 100.000 €
- Belastung Grundschuld Abt. III/2	- 232.000 €
= Wertminderung Rückauflassungsvormerkung Abt. II/1	453.000 €

2.2 Mietverträge

Es besteht kein Mietverhältnis.

2.3 Baurecht

Der Flächennutzungsplan der Stadt Buchloe wird derzeit neu aufgestellt. Im Entwurf des Flächennutzungsplans ist das Grundstück FINr. 2074/8 als Wohnbaufläche ausgewiesen. Es besteht kein Bebauungsplan. Es handelt sich somit um ein Grundstück, dessen Bebaubarkeit nach den Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen ist. Gemäß § 34 Baugesetzbuch ist in einem solchen Fall eine Bebauung zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

2.4 Denkmalschutz

Es handelt sich um kein Baudenkmal und kein Bodendenkmal.

2.5 Kfz-Stellplatzpflicht

Auf dem Grundstück befinden sich ein Garagenstellplatz und ein Carportstellplatz. Die für die vorhandene und genehmigte Nutzung des Objektes erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen.

2.6 Abgabenrechtliche Situation

Nach Auskunft der Stadtverwaltung Buchloe sind keine Erschließungsbeiträge nach BauGB zu leisten. Kanalanschluss- und Wasserherstellungsbeiträge nach KAG stehen ebenfalls nicht mehr offen. Das Grundstück ist daher nach derzeit geltender Sach- und Rechtslage abgabenrechtlich als voll erschlossen einzustufen.

3 Lagebeschreibung

3.1 Ortsangaben

Stadt Buchloe im Landkreis Ostallgäu, ca. 14.000 Einwohner, mögliches Unterzentrum. In Buchloe sind Kindergärten, Schulen und alle Anlagen zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs vorhanden.

3.2 Wohn- und Geschäftslage

Mittlere Wohnlage, keine Geschäftslage

3.3 Verkehrslage

Normale Anbindung ans öffentliche Straßennetz, Autobahnanschluss A 96 befindet sich in ca. 3 km Entfernung, gute Anbindung an öffentlichen Personennahverkehr, Knotenbahnhof mit Anbindung an Fernverkehrsstrecke München-Lindau und an Nahverkehrsstrecke Augsburg-Kaufbeuren befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung

3.4 Grundstückslage

Am nördlichen Ortsrand von Buchloe, Entfernung zum Stadtzentrum ca. 700 m

3.5 Bebauung der Umgebung

Dreiseitig Wohnbebauung aus Ein-/Zweifamilienhäusern, im Westen Bachlauf und anschließend Kleingartenanlage

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Zuschnitt, Breite, Tiefe, Straßenfrontlänge

Zuschnitt	nahezu rechteckig
Grundstücksbreite	ca. 32 m
Grundstückstiefe	ca. 23 m
Straßenfrontlänge	ca. 32 m

4.2 Beschaffenheit

Nahezu ebenes Gelände, Baugrund mit normaler Beschaffenheit, Grundwasserstand nicht bekannt

4.3 Erschließung

Zufahrt über asphaltierte Straße,
Abwasserentsorgung in öffentliche Kanalisation mit Klärwerk,
Wasser-, Strom- Telefon- und Glasfaseranschluss vorhanden

4.4 Entwicklungszustand

Baureifes Land entsprechend § 3 (4) ImmoWertV 2021

4.5 Vorhandene Bebauung (Art und Maß)

Wohnbebauung

GRZ rd.	0,3	(Grundflächenzahl)
GFZ rd.	0,4	(Geschossflächenzahl)

4.6 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung habe ich keine störenden Immissionen festgestellt. Ca. 60 m südlich vom Grundstück verläuft die elektrifizierte Bahntrasse Buchloe-München in erhöhter Lage. Die Bahntrasse ist mit Lärmschutzwänden ausgestattet. Lärmimmissionen durch den Bahnverkehr können jedoch zeitweise bestehen.

4.7 Grenzverhältnisse

Keine Besonderheiten

4.8 Außenanlagen

Hofeinfahrt, Garagenhof und Weg ca. 3 m breit entlang Gebäudeost- und -südseite gekiest, sonst Grünflächen aus Rasen/Wiese mit Unebenheiten, entlang Straße 3 ältere Ahornbäume

Die Außenanlagen befinden sich in einem unfertigen Zustand. Es fehlen die Hof- und Wegepflasterungen. Die Grünflächen bedürfen einer Planie und Neuansaat.

Auf dem Grundstück lagern entlang der Nordgrenze und im östlichen Grundstücksbereich verschiedene Betonfertigteile, die entsorgt werden müssen. Die Kosten der Entsorgung werden bei der Wertermittlung in Ansatz gebracht.

4.9 Altlasten

Technische Untersuchungen des Grund und Bodens hinsichtlich Altlasten liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtererstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung haben sich keine Verdachtsmomente für Altlasten ergeben. Zum Wertermittlungstichtag wird aufgrund der vorliegenden Informationen und Erkenntnisse ein altlastenunbedenklicher Grundstückszustand unterstellt.

5 Gebäudebeschreibung

5.1 Allgemeines

Auf dem Grundstück befinden sich ein Einfamilienhaus und eine Garage mit Carport. Das Einfamilienhaus ist nicht unterkellert und besteht aus Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. In den einzelnen Geschossen befinden sich folgende Räumlichkeiten:

Erdgeschoss	Diele, WC, Speis, Wohn-/Esszimmer mit Küche, Büro-/Arbeitszimmer, Technik-/Waschraum, Abstellraum unter der Treppe und überdeckte Südterrasse
Dachgeschoss	Flur, Abstellraum, Bad, Elternschlafzimmer mit Ankleide, 2 Kinderzimmer

Das erdgeschossige Garagengebäude besteht aus einer Pkw-Garage. Der Carport befindet sich zwischen dem Wohnhaus und der Garage und dient zugleich als Eingangsüberdachung.

Das Objekt wurde um 2014/2015 erbaut.

Übersicht Wohn-/Nutzflächen:

Wohnfläche	166 m ²
Nutzfläche Garage	40 m ²
Nutzfläche Carport	38 m ²

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung bezieht sich auf dominierende Ausführungen und Ausstattungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

5.2 Wohnhaus

Rohbau:	
Geschosse	Erdgeschoss, Dachgeschoss (Vollgeschoss, bis zum Dach offen)
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Beton
Kelleraußenwände	nicht vorhanden
Außenwände	Mauerwerk aus Leichthochlochziegel 36,5 cm (Thermoplan S9)
Innenwände	Mauerwerk
Decken	Stahlbetondecke über EG
Treppen	Betontreppe EG-DG mit Natursteinbelag
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion, Zwischensparrendämmung
Dacheindeckung	Dachziegel
Rinnen/Fallrohre	Titanzinkblech
Ausbau:	
Fenster	Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierglas, Kunststoffdachfenster mit Isolierglas am Treppenaufgang
Rollladen/Läden	Alurollläden (außer im WC, im Technikraum und in der Speis), im EG mit Elektroantrieb
Türen/Tore	Alueingangstüre mit 2-fach-Isolierglas
Innentüren	Holzumfassungszargen und Holztürblätter mit CPL-Beschichtung, Türblätter mit eingearbeiteten Nuten, Ganzglastürblatt bei Türe Wohnzimmer und Türe WC
Bodenbeläge	Fliesen im Erdgeschoss, Natursteinfliesen im Flur DG und im Bad DG, Vinylbelag im Elternschlafzimmer und in den Kinderzimmern
Fassade	Putz und Anstrich

Wandbekleidungen	Fliesenschilder im WC und im Bad, Fliesen im Bereich Dusche 3-seitig 2 m hoch, Putz und Anstrich, Oberputz aus Filzputz
Deckenbekleidungen	Filzputz und Anstrich
Dachschrägen	Gipskarton mit Filzputz und Anstrich
Besondere Bauteile	überdeckte Terrasse im Süden durch Hauptdachverlängerung mit 3 Holzstützen, Boden gekiest (unfertig)
Besondere Einbauten	Wäscheabwurfschacht vom Bad in Technik-/Waschraum, wasserführender Kaminofen im Wohn-/Esszimmer Typ Oranier
Zubehör	Einbauküche, siehe Beschreibung Pkt. 7.5
Installationen	
Sanitäre Einrichtungen	wandhängendes WC, Pissoir und Handwaschbecken mit Unterschrank im WC EG, geflieste Dusche mit Bodenablauf, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss im Technik-/Waschraum, Badewanne, geflieste Dusche mit Ablaufrinne und Kopfbrause, wandhängendes WC und Waschtisch mit Unterschrank im Bad, Spülenanschluss in der Küche, Wasserenthärtungsanlage Typ Quicksoft
Heizung	Luftwärmepumpe Typ Viessmann Vitocal 200, Zweischichten-Speicher mit 797 l Pufferspeicher und 60 l Trinkwasserwärmetauscher Typ Wolf BSH-800, Heizungsunterstützung durch Wassertasche Kaminofen und 5 Solarkollektoren, Fußbodenheizung im EG und DG (außer in Speis und im Abstellraum unter der Treppe)
Elektro	durchschnittliche bis gehobene Ausstattung, LED-Einbauleuchten in Decken bzw. Dachschrägen in Diele EG, in der Küche EG und in allen Räumen im DG, Einbauradio im Bad, Türkamera mit Monitor im EG und DG, Antennen- und Netzwerkverteiler im Technikraum, Antennen- und Netzwerkanschlüsse in allen Wohnräumen im EG und DG

Baumängel/Bauschäden/fehlende Ausbauteile Wohnhaus	Wertminderung
- Wärmedämmung an Heizungs- und Wasserleitungen im Technikraum fehlt	800 €
- leichte Ausblühungen an Ostwand im Technikraum am Bodenanschluss infolge Wasseraustritt von Wasserfilter, Ursache behoben	200 €
- leichte Putzrisse am Übergang Wand-Decke im Arbeitszimmer EG	300 €
- leichter Hagelschlag an Rollläden auf Westseite	2.000 €
- Bodenbelag überdeckte Terrasse fehlt	5.000 €
- Eingangstreppe- und -podest fehlen	4.500 €
Wertminderung Wohnhaus	12.800 €

Die Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden erfolgt nicht in der Höhe der tatsächlichen Mängel- bzw. Schadensbeseitigungskosten, sondern nur um den geschätzten Betrag, um den das Objekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch die Baumängel/Bauschäden am Wert gemindert wird. Die tatsächlichen Kosten wären höher zu veranschlagen.

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Die Anstriche an den 3 Holzstützen der überdeckten Terrasse sind abgewittert. Ansonsten befindet sich das Wohnhaus im Innen- und Außenbereich in einem guten Instandhaltungszustand.

5.3 Garage

Rohbau:	
Geschosse	Erdgeschoss, Garage bis zum Dach offen
Bauweise	Massivbau
Fundamente	Beton
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	nicht vorhanden
Decke	nicht vorhanden
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion, Zwischensparrendämmung aus Mineralwolle mit Dampfbremsfolie
Dacheindeckung	Dachziegel
Rinnen/Fallrohre	Titanzinkblech
Ausbau:	
Fenster	Kunststofffenster mit 2-fach-Isolierglas, Kunststofftüre mit Isolierglas (einfache Ausführung)
Türen/Tore	Sektionaltor mit Elektroantrieb und Code-Schloss
Innentüren	nicht vorhanden
Bodenbeläge	Glattstrich mit Farbbeschichtung
Fassade	Putz und Anstrich
Wandbekleidungen	Putz und Anstrich
Dachschrägen	unbekleidet, nur Grundlattung vorhanden
Besondere Bauteile	nicht vorhanden
Besondere Einbauten	Wanddurchführung und Edelstahlaußenkamin
Installationen:	
Sanitäre Einrichtungen	Waschbecken
Heizung	1 Fertigheizkörper
Elektro	durchschnittliche Ausstattung

Baumängel/Bauschäden/fehlende Ausbauteile Garage	Wertminderung
- Code-Schloss Garagentor ist defekt	200 €
- Elektrounterverteilung ist unfertig verkabelt	500 €
- Dachschrägenbekleidung (Gipskarton) fehlt	2.500 €
Wertminderung Garage	3.200 €

Die Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden erfolgt nicht in der Höhe der tatsächlichen Mängel- bzw. Schadensbeseitigungskosten, sondern nur um den geschätzten Betrag, um den das Objekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch die Baumängel/Bauschäden am Wert gemindert wird. Die tatsächlichen Kosten wären höher zu veranschlagen.

Allgemeinzustand/Unterhaltungszustand:

Die Innenwandanstriche sind abgenutzt. Ansonsten befindet sich die Garage in einem normalen Instandhaltungszustand.

5.4 Carport

Der Carport befindet sich zwischen Wohnhaus und Garage und besteht aus einem Satteldach mit Ziegelerdeckung (Dachverlängerung von Garage) und einer Holzbalkendecke mit aufliegender Holzschalung. Der Dachboden ist über eine Einstiegs Luke zugänglich. Der Boden ist gekiest. Die Westwand besteht aus einer Holzriegelwand mit innenseitiger OSB-Platten-Bekleidung und außenseitiger Nut- und Federholzbekleidung mit Anstrich. Der Carport ist nach Osten offen. Es fehlt der Bodenbelag (Betonsteinpflaster).

6 Allgemeine Beurteilung/Marktlage

Das Objekt befindet sich in mittlerer Wohnlage am nördlichen Ortsrand von Buchloe.

Das Einfamilienhaus verfügt über eine zweckmäßige Raumaufteilung mit guten Raumzuschnitten und guter Belichtung, eine gehobene, zeitgemäße Ausstattung und ein ansprechendes äußeres Erscheinungsbild.

Baulicher Wärmeschutz:

Gemäß vorliegendem Energieeinsparnachweis nach EnEV 2009 vom 16.06.2014 wurde der Endenergiebedarf des Wohnhauses mit 31,2 kWh/(m²*a) Effizienzklasse A und der Primärenergiebedarf mit 54,5 kWh/(m²*a) ermittelt. Die Beheizung erfolgt über eine Luftwärmepumpe mit Unterstützung durch Solarkollektoren und einen Stückholzofen mit Wassertasche. Es ist keine zentrale Lüftungsanlage vorhanden. Es besteht die Möglichkeit zur Nachrüstung einer Photovoltaikanlage.

Es handelt sich um ein energieeffizientes Wohngebäude. Der bauliche Wärmeschutz ist als gut und zeitgemäß einzustufen.

Die Garage und der Carport entsprechen jeweils ihrem Nutzungszweck zur Unterstellung eines Pkws und von Fahrrädern.

Baugenehmigung und Abstandsflächenübernahme:

Das Wohnhaus und die Garage sind baurechtlich genehmigt. Die Bauausführung entspricht den genehmigten Bauplänen.

Abstandsflächen in Form des Art. 6 Abs. 2 BayBO wurden auf dem Grundstück nicht übernommen.

Hausschwamm:

Ein Verdacht auf Hausschwamm wurde bei der Besichtigung nicht festgestellt.

Marktlage:

In Buchloe besteht aufgrund der verkehrstechnisch günstigen Lage im Randbereich der Region München eine rege Nachfrage nach Einfamilienhäusern. Zudem ist die Käufernachfrage nach Einfamilienhäusern im 3. und 4. Quartal 2024 aufgrund gesunkener Finanzierungszinsen gestiegen. Die Veräußerbarkeit des Objekts ist daher als gut einzustufen.

7 Wertermittlung

7.1 Wertermittlungsverfahren

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt in Anlehnung an die „Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 – ImmoWertV 2021)“.

Nach § 6.1 sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

In den in § 6.1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Die in Absatz § 6.1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich grundsätzlich in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts
3. Ermittlung des Verfahrenswerts

Begründung der Verfahrenswahl:

Der Bodenwert des Grundstücks wird entsprechend §§ 24 und 26 ImmoWertV 2021 im Vergleichswertverfahren ermittelt.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut. Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren vorwiegend über das Sachwert- bzw. das Vergleichswertverfahren möglich.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Für die Anwendung des in der ImmoWertV normierten Vergleichswertverfahrens stehen jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau vergleichbar sind. Auch die von zahlreichen Institutionen (z.B. Gutachterausschüsse) veröffentlichten Vergleichswerte bzw. Vergleichsfaktoren sind bezüglich ihrer wertbestimmenden Eigenschaften nicht differenziert genug. Insofern wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert lediglich aus dem Sachwertverfahren abgeleitet. Mit Hilfe des Ertragswertverfahrens wird eine Plausibilitätskontrolle durchgeführt.

7.2 Bodenwert

Zur Ermittlung des Bodenwertes werden die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Landkreises Ostallgäu herangezogen.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in der Bodenrichtwertzone Buchloe Nr. 12110 der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Landkreises Ostallgäu. Der Bodenrichtwert Stand 01.01.2024 wird für baureife Wohnbauflächen in dieser Bodenrichtwertzone mit 435 €/m² erschließungsbeitragsfrei ausgewiesen.

Aufgrund der seit der letzten Bodenrichtwertfestsetzung zum 01.01.2024 bis zum Wertermittlungstichtag erfolgten Bodenpreissteigerungen erfolgt eine Anpassung des Bodenrichtwerts um + 2 %.

Das Grundstück verfügt über eine für das Richtwertgebiet durchschnittliche Größe und weist mit einer Geschossflächenzahl von 0,4 eine durchschnittliche bauliche Ausnutzung auf. Der Bodenrichtwert bedarf daher keiner Anpassung wegen unterschiedlicher baulicher Ausnutzung.

Das Grundstück ist abgabenrechtlich voll erschlossen. Eine Anpassung wegen abweichendem Erschließungszustand ist daher nicht erforderlich.

Abgabenfreier Bodenrichtwert 435 €/m²

Anpassung Bodenrichtwert:

	Richtwertgrundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor	Bodenwert angepasst
Zeitliche Anpassung	01.01.2024	01.10.2024	1,02	444 €/m ²
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	1,00	444 €/m ²
GFZ	k.A.	0,4	1,00	444 €/m ²
Fläche (m ²)	k.A.	743	1,00	444 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	1,00	444 €/m ²
Art der baulichen Nutzung	WA	WA	1,00	444 €/m ²
Angepasster abgabenfreier relativer Bodenwert				444 €/m ²

Bodenwertermittlung:

Flurnummer	Fläche [m ²]	x	Bodenwert [€/m ²]	
2074/8	743 m ²	x	444 €/m ²	329.892 €
+/- Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände: entfällt				- €
= Bodenwert gerundet				329.892 € 330.000 €

7.3 Sachwert

Ausgangswert zur Ermittlung der Normalherstellungskosten:

Bei den Wertansätzen für die Ermittlung der Normalherstellungskosten werden keine Reproduktionskosten, sondern Kosten vergleichbarer Ersatzbauten zugrunde gelegt.




Der Herstellungswert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage von Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) entsprechend Anlage 4 Nummer II ImmoWertV 2021 ermittelt.




Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten 2010 beziehen sich auf eine Art der baulichen Anlage (Gebäudeart) unter Berücksichtigung der Standardstufe. Die Zuordnung des Wertermittlungsobjektes zu einer Gebäudeart erfolgt aufgrund seiner Nutzung. Die Zuordnung einer Standardstufe erfolgt nach Anlage 4 Nummer III aufgrund seiner Standardmerkmale. Dabei sind zur Ermittlung eines zutreffenden Kostenkennwerts alle wertrelevanten Standardmerkmale des Wertermittlungsobjektes sachverständig einzustufen, auch wenn sie nicht in Nummer III beschrieben sind.




Die Normalherstellungskosten 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276, die Umsatzsteuer und die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276), insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Darüber hinaus enthalten Sie weitere Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren zur Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjektes sowie teilweise weitergehende Erläuterungen.




Für Ein-/Zweifamilienhäuser werden dabei folgende Kostenkennwerte angegeben:

1 – 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser²

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach				
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.01	655	725	835	1 005	1 260	1.02	545	605	695	840	1 050	1.03	705	785	900	1 085	1 360
Doppel- und Reihenhäuser	2.01	615	685	785	945	1 180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1 020	1 275
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1 105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1 195

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach				
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.11	655	725	835	1 005	1 260	1.12	570	635	730	880	1 100	1.13	665	740	850	1 025	1 285
Doppel- und Reihenhäuser	2.11	615	685	785	945	1 180	2.12	535	595	685	825	1 035	2.13	625	695	800	965	1 205
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1 105	3.12	505	560	640	775	965	3.13	585	650	750	905	1 130

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach				
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.21	790	875	1 005	1 215	1 515	1.22	585	650	745	900	1 125	1.23	920	1 025	1 180	1 420	1 775
Doppel- und Reihenhäuser	2.21	740	825	945	1 140	1 425	2.22	550	610	700	845	1 055	2.23	865	965	1 105	1 335	1 670
Reihenmittelhäuser	3.21	695	770	885	1 065	1 335	3.22	515	570	655	790	990	3.23	810	900	1 035	1 250	1 560

Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach				
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.31	720	800	920	1 105	1 385	1.32	620	690	790	955	1 190	1.33	785	870	1 000	1 205	1 510
Doppel- und Reihenhäuser	2.31	675	750	865	1 040	1 300	2.32	580	645	745	895	1 120	2.33	735	820	940	1 135	1 415
Reihenmittelhäuser	3.31	635	705	810	975	1 215	3.32	545	605	695	840	1 050	3.33	690	765	880	1 060	1 325

² einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %

³ Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser: 1,05

Im vorliegenden Fall ergibt sich für freistehende Einfamilienhäuser folgende Wertung im Sinne der Normalherstellungskosten 2010:

Gebäudetyp 1.21, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung des Standards der baulichen Anlagen (Gebäudestandards) entsprechend Anlage 4 Pkt. III ImmoWertV 2021. Die Einordnung erfolgt auf der Grundlage von folgenden Bauteilen:

- Außenwände
- Dach
- Fenster und Außentüren
- Innenwände und -türen
- Deckenkonstruktion und Treppen
- Fußböden
- Sanitäreinrichtungen
- Heizung
- Sonstige technische Ausrüstung

Standardmerkmal Wohnhaus	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände				1	
Dach			1		
Fenster und Außentüren				1	
Innenwände und -türen			1		
Deckenkonstruktion und Treppen			1		
Fußböden			0,4	0,6	
Sanitäreinrichtungen				1	
Heizung					1
Sonstige technische Ausstattung			0,5	0,5	
Kostenkennwert für Gebäudeart:	790 EUR/m²	875 EUR/m²	1005 EUR/m²	1215 EUR/m²	1515 EUR/m²

Standardmerkmal	Wägungsanteil	Anteil am Kostenkennwert		Anteil an der Standardstufe
Außenwände	23%	279,45	EUR/m²	0,92
Dach	15%	150,75	EUR/m²	0,45
Fenster und Außentüren	11%	133,65	EUR/m²	0,44
Innenwände und -türen	11%	110,55	EUR/m²	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	110,55	EUR/m²	0,33
Fußböden	5%	56,55	EUR/m²	0,18
Sanitäreinrichtungen	9%	109,35	EUR/m²	0,36
Heizung	9%	136,35	EUR/m²	0,45
Sonstige technische Ausstattung	6%	66,60	EUR/m²	0,21
Ergebnisse (gewogene Summen)	100%	1153,80	EUR/m²	3,67

Für das Garagengebäude ergibt sich folgende Einstufung entsprechend Gebäudetyp Nr. 12:

14. Garagen	Standardstufe			
		3	4	5
14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen	€/m²-BGF	245	485	780
14.2 Hochgaragen	€/m²-BGF	480	655	780
14.3 Tiefgaragen	€/m²-BGF	560	715	850
14.4 Nutzfahrzeuggaragen	€/m²-BGF	530	680	810

einschließlich Baunebenkosten in Höhe von

Gebäudeart 14.1	12%
Gebäudeart 14.2-14.3	15%
Gebäudeart 14.4	13%

Hierin bedeuten die Standardstufen

- 3: Fertiggaragen
 4: Garagen in Massivbauweise
 5: individuelle Garagen in Massivbauweise wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Im vorliegenden Fall trifft aufgrund der Ausführung mit Satteldach die Standardstufe 4-5 zu. Der Kostenkennwert von 630 €/m² wird demnach für angemessen erachtet.
Für den Carport wird ein Kostenkennwert von 280 €/m²-BGF angesetzt.

Korrekturen und Anpassungen:

Die Sachwertrichtlinie sieht Korrekturen und Anpassungsmöglichkeiten der Kostenkennwerte vor:

- Die Gebäudeart (freistehendes Einfamilienhaus) bedarf keiner Kostenkorrektur.
- Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten auf das Jahr 2010 beziehen und eine Anpassung aufgrund der Baupreisentwicklung bis zum Stichtag erforderlich ist.
- Die durchschnittlichen Herstellungskosten sind durch einen vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Regionalfaktor an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Da vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss bisher keine Regionalfaktoren ermittelt werden, wird der Regionalfaktor mit 1,0 angesetzt.

Korrektur wegen der Baupreisentwicklung:

Preisindex des Statistischen Bundesamts für Wohngebäude

2010 = 100,00

Mai 2024 = 182,6

Normalherstellungskosten je m² - Bruttogrundfläche:

Kostenkennwert		Korrektur				Korrigierter Kostenkennwert	
		Gebäudeart	Sonstige	Baupreisentwicklung	Regional Faktor		
Wohnhaus	1154 €/m ²	1	1,00	1,826	1,0	2107	€/m ² -BGF
Garage	630 €/m ²	1	1,00	1,826	1,0	1150	€/m ² -BGF
Garage	280 €/m ²	1	1,00	1,826	1,0	511	€/m ² -BGF

Unter besonderen Bauteilen werden erfasst:

überdeckte Terrasse	18 m ²	350 €/m ²	6.300 €
Besondere Bauteile Wohnhaus			6.300 €

entfällt	- €
Besondere Bauteile Garage	- €

Unter besonderen Einbauten werden erfasst:

Wäscheabwurfschacht	500 €
wasserführender Kaminofen	3.500 €
Besondere Einbauten Wohnhaus	4.000 €

Alterswertminderung

Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV 2021:

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines gebrauchten Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Wertminderung im Sachwertverfahren durch den Ansatz des Alterswertminderungsfaktors berücksichtigt werden.

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer, wobei eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde gelegt wird (lineare Abschreibung).

Zur Bemessung des Alterswertminderungsfaktors müssen zunächst die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes ermittelt werden.

Gesamtnutzungsdauer § 4 Abs. 1 ImmoWertV 2021:

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

Entsprechend § 12 (5) ImmoWertV 2021 sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer die Modellansätze der Anlage 1 zugrunde zu legen. Hierbei wird die Gesamtnutzungsdauer von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern mit 80 Jahren angegeben. Dementsprechend wird im vorliegenden Fall von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen.

Restnutzungsdauer § 4 Abs. 2 ImmoWertV 2021:

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein im Jahre 2015 errichtetes Gebäude. Bisher wurden keine Modernisierungen durchgeführt, die eine Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bewirken. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird daher unter Berücksichtigung des Gebäudealters von 9 Jahren auf 71 Jahre geschätzt.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Es sind folgende bauliche Außenanlagen sowie sonstige Anlagen vorhanden:

- Aufkiesung Hofflächen
- Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei der Sachwertermittlung wird von Erfahrungswerten ausgegangen, nach denen die vorhandenen Außenanlagen aufgrund des unfertigen Zustands mit rd. 1 % des Sachwerts der baulichen Anlagen hinreichend erfasst sind.

Sachwertermittlung:

Sachwertermittlung		Wohnhaus	
	Normalherstellungskosten je m ² BGF	2107 €/m ²	
x	Bruttogrundfläche BGF	209 m ²	
=	Herstellungskosten		440.363 €
+	Besondere Bauteile		6.300 €
+	Besondere Einbauten		4.000 €
=	Normalherstellungskosten	(=Neuwert)	450.663 €
-	Wertminderung wegen Alters		
	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
	Restnutzungsdauer	71 Jahre	
	Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV 2021	Linear -11,3%	- 50.700 €
=	Altersgeminderte Herstellungskosten	Wohnhaus	399.963 €

Sachwertermittlung Garage		
Normalherstellungskosten je m ² BGF	1150 €/m ²	
x Bruttogrundfläche BGF	36 m ²	
= Herstellungskosten		41.400 €
+ Besondere Bauteile		- €
+ Besondere Einbauten		- €
= Normalherstellungskosten (=Neuwert)		41.400 €
- Wertminderung wegen Alters		
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer	71 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV 2021	Linear -11,3%	- 4.658 €
= Altersgeminderte Herstellungskosten Garage		36.742 €

Sachwertermittlung Carport		
Normalherstellungskosten je m ² BGF	511 €/m ²	
x Bruttogrundfläche BGF	36 m ²	
= Herstellungskosten		18.396 €
+ Besondere Bauteile		- €
+ Besondere Einbauten		- €
= Normalherstellungskosten (=Neuwert)		18.396 €
- Wertminderung wegen Alters		
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer	71 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor § 38 ImmoWertV 2021	Linear -11,3%	- 2.070 €
= Altersgeminderte Herstellungskosten Carport		16.326 €

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten des Gebäudes). Aus diesem Grund müssen bei der Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert immer noch die allgemeinen Marktverhältnisse berücksichtigt werden, denn reine Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Marktverhältnisse erfolgt entsprechend § 7 ImmoWertV 2021 im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren (§ 35 Abs. 3 ImmoWertV 2021).

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Ostallgäu werden im Grundstücksmarktbericht 2021 die Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser in einer Spanne von 1,13 bis 2,27, Mittelwert 1,66 angegeben. Zur Ermittlung des Sachwertfaktors wurde vom Gutachterausschuss eine Anpassungsfunktion ermittelt. Diese kann im vorliegenden Fall jedoch keine Anwendung finden, da sowohl der Bodenwert als auch der vorläufige Sachwert über den typischen Werten liegen. Zudem beruht die Anpassungsfunktion auf Kaufpreisauswertungen aus den Jahren 2020 und 2021 und entspricht nicht den aktuellen Marktverhältnissen.

Durch büroeigene Auswertung von Kaufpreisen und Angebotspreisen habe ich bei dem vorhandenen Bodenpreisniveau um 400 bis 500 €/m² für vergleichbare, nicht vermietete Objekte mit einem vorläufigen Sachwert um 750.000 € bis 800.000 € Sachwertfaktoren in einer Spanne von 1,00 bis 1,05 festgestellt. Im vorliegenden Fall wird der Sachwertfaktor im mittleren Bereich der Spanne mit 1,025 angesetzt.

Zusammenstellung		Sachwert	
	Altersgeminderte Herstellungskosten	Wohnhaus	399.963 €
+	Altersgeminderte Herstellungskosten	Garage	36.742 €
+	Altersgeminderte Herstellungskosten	Carport	16.326 €
=	Summe		453.031 €
+	Außenanlagen	1,0%	4.530 €
+	Bodenwert		330.000 €
=	Vorläufiger Sachwert		787.561 €
x	Sachwertfaktor	1,025	
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert		807.250 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Entsprechend § 8 (3) ImmoWertV 2021 sind besondere objektspezifische Merkmale wertbeeinflussende Merkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von den auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängel und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Merkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall erfolgt ein Abschlag wegen

- der bestehenden Baumängel/Bauschäden beim Wohnhaus laut Aufstellung unter Pkt. 5.2
- der bestehenden Baumängel/Bauschäden bei der Garage laut Aufstellung unter Pkt. 5.3
- des fehlenden Pflasterbelags im Carport in Höhe von 4.000 €
- der erforderlichen Entsorgung der auf dem Grundstück lagernden Betonfertigteile in Höhe von 4.000 €.

Besondere objektspezifische Marktanpassung § 8 Abs. 3 ImmoWertV			
	Marktangepasster vorläufiger Sachwert		807.250 €
-	Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Wohnhaus	-	12.800 €
-	Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Garage	-	3.200 €
-	Wertminderung wegen fehlendem Pflasterbelag Carport	-	4.000 €
-	Entsorgungskosten Betonfertigteile	-	4.000 €
=	Verkehrswert		783.250 €
	gerundet		780.000 €

7.4 Ertragswert

Zur Ermittlung des Ertragswerts entsprechend §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021 müssen folgende Eingangsgrößen ermittelt werden:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer
- Liegenschaftszinssatz
- Bodenwert (ohne Berücksichtigung von selbständig nutzbaren Teilflächen)
- Besondere objektspezifische Merkmale

Das Modell des Allgemeinen Ertragswertverfahrens gemäß § 28 ImmoWertV 2021 stellt sich mit den beschriebenen Eingangsgrößen wie folgt dar:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- = Reinertrag
- Bodenwertverzinsung
- = Gebäudereinertrag
- x Barwertfaktor
- = Ertragswert der baulichen Anlagen
- + Bodenwert
- = Vorläufiger Ertragswert
- +/- Besondere objektspezifische Merkmale
- = Ertragswert

Die Bodenwertverzinsung wird mittels des Liegenschaftszinssatzes und des Bodenwerts, der Barwertfaktor mittels der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Marktüblich erzielbarer Rohertrag § 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021:

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Angaben über Mieterträge liegen nicht vor, da das Objekt eigengenutzt wird. Die erzielbare Nettokaltmiete wird daher durch Auswertung

- der büroeigenen Mietdatensammlung
- von Internetangeboten aus www.immobilienscout.de und www.immowelt.de
- von Immobilienanzeigen in der regionalen Presse

ermittelt.

Für Einfamilienhäuser (Baujahr ab 2000) werden in Buchloe derzeit je nach Größe, Ausstattung und Energieeffizienz Mieten in einer Spanne von 9,00 bis 12,50 €/m² erzielt. Für das zu bewertende Wohnhaus ist unter Berücksichtigung der Größe, der gehobenen Ausstattung und des guten baulichen Wärmeschutzes eine Miete im oberen Bereich der genannten Spanne in Höhe von 11,50 €/m²-Wohnfläche marktüblich. Für den Garagenstellplatz ist eine Miete von 50 €/Monat und für den Carportstellplatz in Höhe von 30 €/Monat marktüblich.

Bewirtschaftungskosten:

Entsprechend § 32 (1) ImmoWertV 2021 sind folgende Bewirtschaftungskosten berücksichtigungsfähig:

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis
- Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 S. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches

Bei der Ermittlung der Bewirtschaftungskosten werden die Modellansätze für Bewirtschaftungskosten entsprechend Anlage 3 ImmoWertV 2021 (Preisbasis 2024) zugrunde gelegt.

Die Verwaltungskosten werden dabei je Wohngebäude bei Ein-/Zweifamilienhäusern mit 351 €/Jahr und mit 46 €/Jahr je Garagen-/Carportstellplatz angegeben.

Die Instandhaltungskosten werden mit 13,80 €/Jahr je m²-Wohnfläche und in Höhe von 104 €/Jahr je Garagen- bzw. Carportstellplatz angegeben, wenn die Schönheitsreparaturen von dem Mieter getragen werden, wovon im vorliegenden Fall ausgegangen wird.

Das Mietausfallwagnis beträgt 2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei Wohnnutzung.

Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten vollständig auf die Mieter umgelegt werden.

Es erfolgt daher kein Ansatz für die Betriebskosten.

Bodenwertverzinsung:

Bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind laut § 17 ImmoWertV selbständig nutzbare Teilflächen, die für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt werden und selbständig genutzt oder verwertet werden können, nicht zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall sind keine selbständig nutzbaren Teilflächen vorhanden. Zur Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags wird der Bodenwert in voller Höhe zugrunde gelegt.

Liegenschaftszinssatz:

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz § 33 ImmoWertV 2021).

Vom Gutachterausschuss des Landkreises Ostallgäu werden keine Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser ermittelt. In der Fachliteratur werden für Einfamilienhäuser Liegenschaftszinssätze in einer Bandbreite von 1,0 bis 2,0 % empfohlen. Durch Auswertung von zeitnahen Verkaufspreisen von Einfamilienhäusern im oberen Preissegment wurden durch den Unterzeichner Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,75 bis 2,25 % festgestellt. Im vorliegenden Fall wird der Liegenschaftszinssatz im mittleren Bereich der Spanne mit 2,0 % angesetzt.

Ertragswertermittlung

Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete				
Wohnhaus	166 m²	11,50 €		1.909 €
+ Garage	1 St.	50,00 €		50 €
+ Carport	1 St.	30,00 €		30 €
= Monatlicher Ertrag:				1.989 €
Rohertrag pro Jahr:	12 Monate			23.868 €
- Bewirtschaftungskosten:				
Verwaltungskosten				
- Wohnhaus			351 €	
- Garage			46 €	
- Carport			46 €	
Instandhaltungskosten				
- Wohnhaus	166 m²	13,80 €/m²	2.291 €	
- Garage	1 St.	104,00 €/St.	104 €	
- Carport	1 St.	104,00 €/St.	104 €	
Mietausfallwagnis		2%	477 €	
- Bewirtschaftungskosten gesamt	14%	3.419 €	-	3.419 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks:				20.449 €
Liegenschaftszinssatz (LSZ):				
- Bodenwertverzinsung	2,00%	aus	330.000 €	- 6.600 €
= Marktüblicher Jahresreinertrag der baulichen Anlage				13.849 €
Restnutzungsdauer (RND):				
	71 Jahre			
x Barwertfaktor § 34 ImmoWertV 2021	37,74			
= Ertragswert der baulichen Anlage	13.849 €	37,74		522.707 €
+ Bodenwert des Grundstücks				330.000 €
= Vorläufiger Ertragswert				852.707 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Entsprechend § 8 (3) ImmoWertV 2021 sind besondere objektspezifische Merkmale wertbeeinflussende Merkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von den auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängel und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Merkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Abschlag wegen

- der bestehenden Baumängel/Bauschäden beim Wohnhaus laut Aufstellung unter Pkt. 5.2
- der bestehenden Baumängel/Bauschäden bei der Garage laut Aufstellung unter Pkt. 5.3
- des fehlenden Pflasterbelags im Carport in Höhe von 4.000 €
- der unfertigen Außenanlagen in Höhe von 45.000 €
- der erforderlichen Entsorgung der auf dem Grundstück lagernden Betonfertigteile in Höhe von 4.000 €

Vorläufiger Ertragswert	852.707 €
+/- Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Wohnhaus	- 12.800 €
- Wertminderung wegen Baumängel/Bauschäden Garage	- 3.200 €
- Wertminderung wegen fehlendem Pflasterbelag Carport	- 4.000 €
- Wertminderung wegen unfertiger Außenanlagen	- 45.000 €
- Entsorgungskosten Betonfertigteile	- 4.000 €
= Ertragswert	783.707 €
gerundet	780.000 €

Fazit:

Der Ertragswert liegt nur geringfügig unter dem aus dem Sachwert abgeleiteten Verkehrswert und bestätigt somit den Verkehrswert.

7.5 Zeitwert Zubehör (Einbauküche)

Einbauküche bestehend aus Unterschränken (L-förmig), 3 Hochschränken, Rollladenschrank, Korpus, Fronten und Arbeitsplatte kunststoffbeschichtet, Einbauspüle, Spülmaschine, Cerankochfeld, Herabluft, Elektrobackofen, Alter Küche 9 Jahre, guter Instandhaltungszustand

Der Zeitwert der Einbauküche wird auf Grundlage der geschätzten Herstellungskosten in Höhe von rd. 15.000 €, einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 14 Jahren, einem Alter von 9 Jahren und einer linearen Abschreibung wie folgt ermittelt: $15.000 \text{ €} / 14 \text{ Jahre} \times 5 \text{ Jahre} = \text{rd. } 5.000 \text{ €}$

Der Zeitwert der Einbauküche wird pauschal auf 5.000 € geschätzt.

7.6 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist in § 194 Baugesetzbuch wie folgt definiert:

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

Der Verkehrswert ist nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021 aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagekraft zu ermitteln.

Im vorliegenden Fall wurde für das Bewertungsobjekt das Sachwertverfahren angewandt. Dieses Verfahren hat für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz. Das Ergebnis des Sachwertverfahrens wurde mittels des Ertragswerts plausibilisiert.

Übersicht Bewertungsergebnisse:

Verkehrswert unbelastet	780.000 €
+ Zeitwert Zubehör (Einbauküche)	5.000 €
= Verkehrswert einschließlich Zubehör unbelastet	785.000 €

Unter Berücksichtigung aller von mir angeführten Beurteilungskriterien ergibt sich für das oben beschriebene Objekt:

Einfamilienhaus mit Garage und Carport
Grundstück FINr. 2074/8 Gemarkung Buchloe
Eschenlohstraße 1a, 86807 Buchloe

zum Wertermittlungsstichtag

01.10.2024

der Verkehrswert einschl. Zubehör unbelastet zu:

785.000 €

Die Wertminderung durch die Belastung Grundbuch Abt. II Nr. 1 Rückauflassungsvormerkung für Stadt Buchloe beträgt bei Wirksamwerden des Zuschlagsbeschlusses **vor** dem Endtermin 29.04.2025 453.000 € (siehe Pkt. 2.1)

Die Wertminderung durch die Belastung Grundbuch Abt. II Nr. 1 Rückauflassungsvormerkung für Stadt Buchloe beträgt bei Wirksamwerden des Zuschlagsbeschlusses **nach** dem Endtermin 29.04.2025 1.000 € (siehe Pkt. 2.1)

Westerheim, den 29.10.2024

Georg Stiegeler
Architekt Dipl. Ing. (FH)



Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Die Wertermittlung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung und Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

8.2 Bruttogrundflächen

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgt in Anlehnung an DIN 277/2005. Die Bruttogrundfläche ist die Summe der Fläche aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Wohnhaus	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Erdgeschoss	10,99	8,99	1,00	98,80 m ²
	3,74	1,50	1,00	5,61 m ²
Dachgeschoss	10,99	8,99	1,00	98,80 m ²
	3,74	1,50	1,00	5,61 m ²
Wohnhaus				208,82 m ²
Garage	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	8,99	5,49	1,00	49,36 m ²
Garage				49,36 m ²
Carport	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	8,99	4,01	1,00	36,05 m ²
Carport				36,05 m ²
Zusammenstellung				
Wohnhaus	gerundet			209 m ²
Garage	gerundet			49 m ²
Carport	gerundet			36 m ²
Bruttogrundfläche gesamt				294 m ²

Geschossflächenzahl: $294,00 \text{ m}^2 / 743 \text{ m}^2 = 0,4$

8.3 Wohnflächen

Die Berechnung der Wohnfläche erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung WoFIV.
Die Raummaße habe ich aus den Plänen entnommen.

Wohnhaus	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
Erdgeschoss				
Diele/Flur	2,820	4,010	1,00	11,31 m²
	1,000	2,300	-1,00	-2,30 m²
	1,000	0,550	-1,00	-0,55 m²
	1,940	1,130	1,00	2,19 m²
Abstellraum unter Treppe	0,900	1,200	0,50	0,54 m²
Technik/Waschen	3,505	2,385	1,00	8,36 m²
	1,830	0,380	1,00	0,70 m²
WC	1,560	1,130	1,00	1,76 m²
Speis	2,710	0,590	1,00	1,60 m²
	1,825	0,860	1,00	1,57 m²
	0,885	0,860	0,50	0,38 m²
Kochen	3,250	2,510	1,00	8,16 m²
	0,425	1,565	1,00	0,67 m²
	0,850	0,850	0,50	0,36 m²
Wohnen/Essen	3,010	5,575	1,00	16,78 m²
	0,365	4,075	1,00	1,49 m²
	3,645	4,690	1,00	17,10 m²
	0,400	0,400	-1,00	-0,16 m²
Büro	3,645	3,455	1,00	12,59 m²
Terrasse überdeckt	4,000	3,000	0,50	6,00 m²
	3,740	1,500	0,50	2,81 m²
Dachgeschoss				
Flur	3,260	1,250	1,00	4,08 m²
Abstellraum	1,760	2,645	1,00	4,66 m²
Bad	3,065	4,010	1,00	12,29 m²
Schlafen/Ankleide	5,200	4,075	1,00	21,19 m²
	1,950	0,115	1,00	0,22 m²
	3,010	1,385	0,50	2,08 m²
Kind 1	4,945	4,075	1,00	20,15 m²
	0,400	0,400	-1,00	-0,16 m²
Kind 2	3,645	4,070	1,00	14,84 m²
Summe				170,69 m²
Abzug wegen Putz			-3%	-5,12 m²
Wohnhaus				165,57 m²
Zusammenstellung				
Wohnhaus		gerundet		166 m²
Wohnfläche gesamt				166 m²

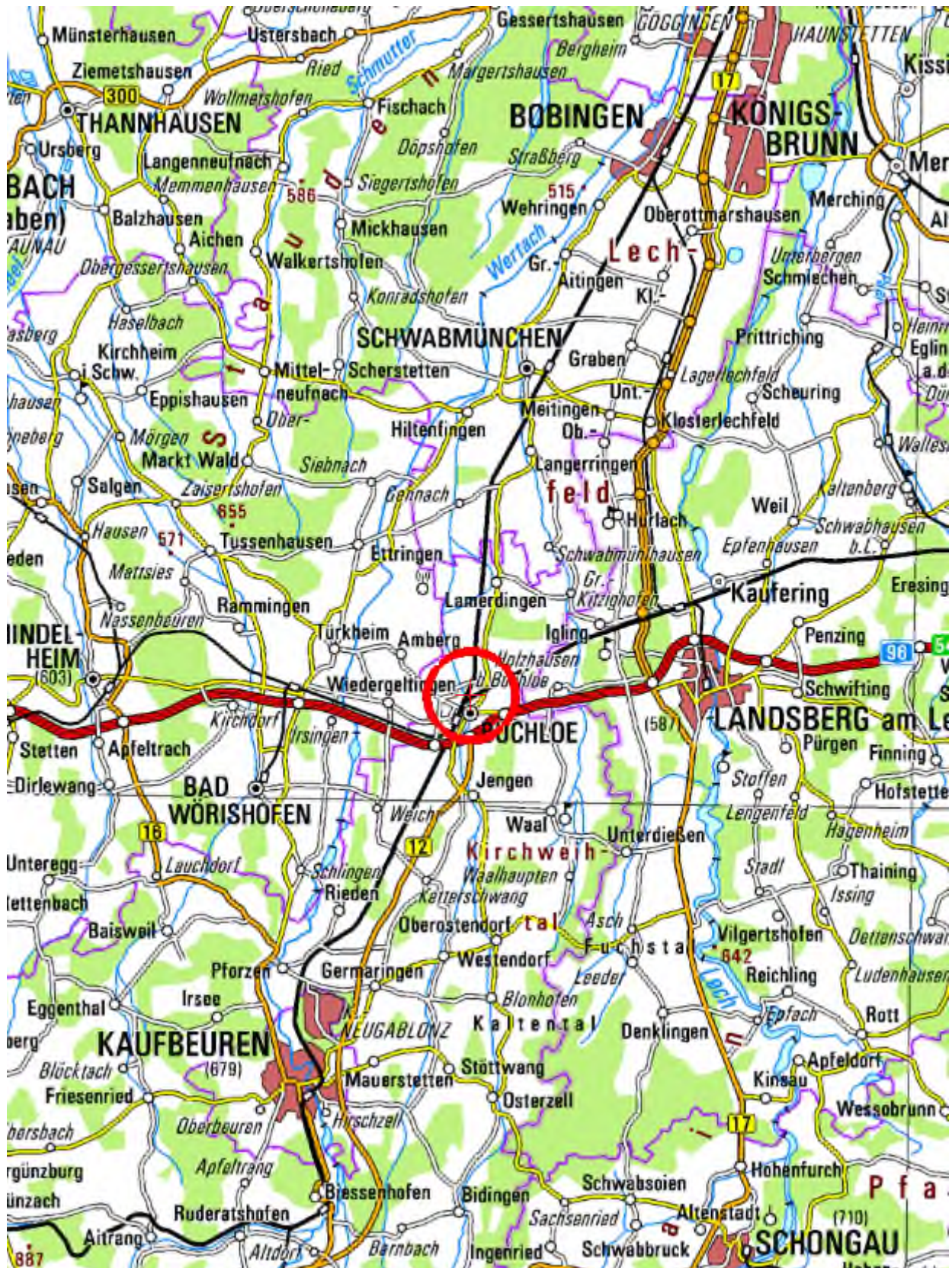
8.4 Nutzflächen

Die Berechnung der Nutzflächen erfolgt in Anlehnung an DIN 277/2005.
Die Raummaße habe ich aus den Plänen entnommen.


Garage	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	8,39	4,89	1,00	41,03 m ²
Summe				41,03 m ²
Abzug wegen Putz			-3%	-1,23 m ²
Garage				39,80 m ²
Carport	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche
	8,69	4,01	1,00	34,85 m ²
	3,30	1,00	1,00	3,30 m ²
Summe				38,15 m ²
Abzug wegen Putz			0%	0,00 m ²
Carport				38,15 m ²
Zusammenstellung				
Garage	gerundet			40 m ²
Carport	gerundet			38 m ²
Nutzfläche gesamt				78 m ²

9 Anlagen

9.1 Übersichtslageplan

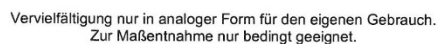


© Digitale Ortskarte, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern, 3053/07

 Architekt Dipl. Ing. (FH) **Georg Stiegeler**

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurkarte 1:1000


Gemeinde: Buchloe
Landkreis: Ostallgäu
Bezirk: Schwaben

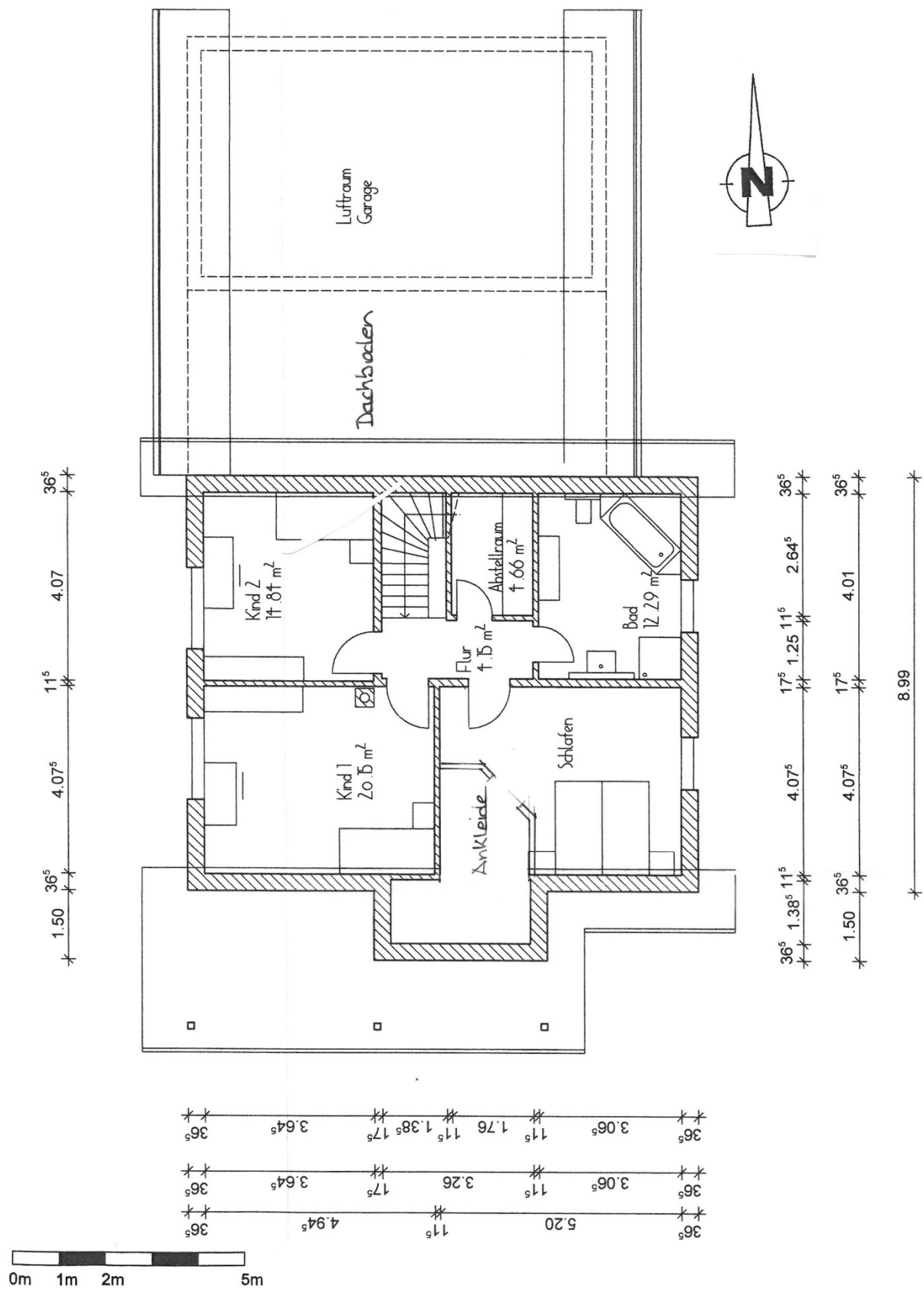


The architectural floor plan shows a residential building with the following features:

- Garage:** 10.99 m², located at the rear of the property.
- Carport:** 10.77 m², adjacent to the garage.
- Living Area (Wohnen/Essen):** 36.23 m², featuring a fireplace and access to the terrace.
- Kitchen (Kochen):** 8.25 m², equipped with a sink and stove.
- Dining Area (Speis):** 3.56 m², adjacent to the kitchen.
- Office (Büro):** 12.59 m², located on the left side of the plan.
- Technical Room (Technik/Waschen):** 9.05 m², located near the carport.
- Staircase (Diele):** 10.73 m², connecting different levels of the building.
- Terrace:** 8.61 m², located at the front of the property.

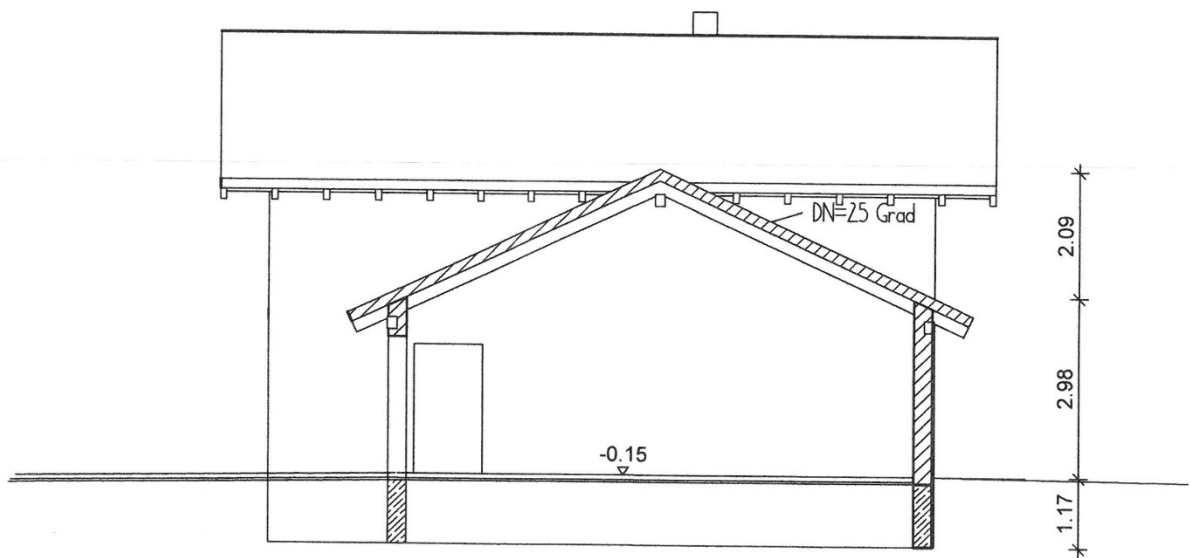
The plan includes various dimensions and annotations, such as "KG 2000 DN 100 7% Gef." for drainage and "Rev.-Schacht Neu ca. 1,50 m tief" for a new shaft. A north arrow and a scale bar (0m to 5m) are also present.

 Architekt Dipl. Ing. (FH) **Georg Stiegeler**

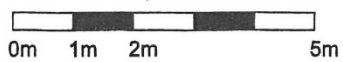


Grundriss Dachgeschoss

Schnitt Wohnhaus



Schnitt B-B Garage



Schnitt Garage