

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

Von der IHK Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken und Mieten und Pachten

Stadthägerstraße 4
86152 Augsburg

Tel. 0 821 - 79 64 92 12
Fax. 0 821 - 79 63 92 07



GUTACHTEN

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB



Aktenzeichen:	1 K 17/24
Bewertungsobjekt:	Einfamilien-Wohnhaus Am Bug 5, 86742 Fremdingen
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Fremdingen, Flurstück 158/8
Grundbuchbezeichnung:	Amtsgericht Nördlingen Grundbuch von Fremdingen Blatt 1784
Auftraggeber:	Amtsgericht Nördlingen Abteilung für Immobilienvollstreckung
Wertermittlungsstichtag:	12. September 2024
Verkehrswert:	390.000 €

INHALTSVERZEICHNIS

1	ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE	3
2	ALLGEMEINE ANGABEN	4
2.1	Fragen des Gerichts	6
3	GRUNDSTÜCKSMERKMALE	7
3.1	Lagebeschreibung	7
3.1.1	Überörtliche Lage	7
3.1.2	Innerörtliche Lage	7
3.2	Rechtliche Gegebenheiten	8
3.2.1	Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs	8
3.2.2	Nicht eingetragene Rechte und Lasten	8
3.2.3	Bauplanungsrecht	8
3.2.4	Bauordnungsrecht	8
3.2.5	Abgabenrechtliche Situation	8
3.2.6	Mietverträge	8
3.2.7	Energieeffizienz	8
3.3	Grundstücksbeschreibung	9
3.3.1	Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße	9
3.3.2	Erschließung	9
3.3.3	Entwicklungszustand	9
3.3.4	Bodenbeschaffenheit	9
3.4	Gebäudebeschreibung	10
3.4.1	Gebäudemerkmale	10
3.4.2	Ausstattungsmerkmale	11
3.4.3	Aufteilung	11
3.4.4	Flächenangaben	11
3.4.5	Beurteilung der baulichen Anlagen	12
4	WERTERMITTLUNG	13
4.1	Bodenwertermittlung	14
4.2	Sachwertverfahren	15
4.2.1	Erläuterung der Eingangsgrößen	15
4.2.2	Grundstückssachwert	17
4.3	Ertragswertverfahren	18
4.3.1	Erläuterung der Eingangsgrößen	18
4.3.2	Grundstücksertragswert	20
4.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	21
4.5	Ableitung des Verkehrswertes	21
4.6	Zubehörbewertung	22
5	VERKEHRSWERT	23
6	ANLAGEN	24
6.1	Übersichtskarte	24
6.2	Stadtplan	25
6.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	26
6.4	Grundrisse / Schnitt	27
6.4.1	Erdgeschoss	27
6.4.2	Schnitt	28
6.5	Berechnung der Bruttogrundfläche	29
6.6	Wohnflächenzusammenstellung	30
6.7	Energieausweis (Auszug)	31
6.8	Fotodokumentation: Ortstermin am 12.09.2024	33

1 ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE

Objekt	Einfamilien-Wohnhaus in Fremdingen
Wertermittlungsstichtag	12. September 2024
Qualitätsstichtag	12. September 2024
Ortstermin	12. September 2024
Baujahr	ca. 2022
Wohnfläche	rd. 126 qm
Grundstückssachwert	419.425 €
Grundstücksertragswert	408.903 €
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-30.000 €
Verkehrswert	390.000 €

2 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber: Amtsgericht Nördlingen
Die Sachverständige wurde mit Beschluss vom 22.07.2024 beauftragt den Verkehrswert der Liegenschaft Am Bug 5 in 86742 Fremdingen zu ermitteln.

Zweck des Gutachtens: Wertermittlung des Grundstücks im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.
Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Bewertungsobjekt: Mit einem Einfamilien-Wohnhaus bebautes Grundstück in Fremdingen

Grundbuchrechtliche Angaben:
• Amtsgericht Nördlingen
• Grundbuch von Fremdingen
• Blatt 1784

Bestandsverzeichnis table with columns: Nr., Flurstück, Wirtschaftsart und Lage, Größe. Row 1: 1, 158/5, Am Bug 5, Ödland, 1.033 qm

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) table with columns: lfd. Nr., Lasten und Beschränkungen. Row 2: 2, Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Nördlingen, AZ: 1 K 17/24) [...]

Abteilung III: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Ortsbesichtigung: Die Ortsbesichtigung fand am 12. September 2024 statt. Anwesend waren:
• Eigentümer Abt. I, lfd. Nr. 1.1
• Bevollmächtigte der Eigentümerin Abt. I, lfd. Nr. 1.2
• Sachverständige Dipl.-Ing. Elisabeth Gertz-Mansky

Bei der Ortsbesichtigung wurde das Gebäude innen und außen besichtigt.

Wertermittlungsstichtag: Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. 12. September 2024

Qualitätsstichtag: Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. 12. September 2024

Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen

- Auszug aus dem Grundbuch vom 30.07.2024
- Einsichtnahme in das Bodenrichtwertinformationssystem des Landkreises Donau-Ries Stand 01.01.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 29.07.2024
- Auskunft der Gemeindeverwaltung Fremdingen vom 30.06.2024
- Kopie der Bauakte "Neubau eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage" mit Bauantrag, Baubeschreibung, Wohnflächenberechnung, Grundriss, Ansichten, Schnitt und Mitteilung nach Genehmigungsverfahren
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Donau-Ries
- Energieausweis vom 14.12.2022
- Auskünfte beim Ortstermin
- Geoport Stadtplan und Übersichtskarte

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 5. September 2012 -Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts- mit Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
- Erlass des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 12. November 2015 - Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

Literatur

- Wolfgang Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag
- Hans-Otto Sprengnetter, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Lose Blattsammlung
- Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel, Baukosten 2020/21, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 24. Auflage

2.1 Fragen des Gerichts

Miet- bzw. Pachtvertrag	Nach Auskunft des Eigentümers ist das Gebäude nicht vermietet, es steht leer.
Wohnpreisbindung	Nach Auskunft des Eigentümers besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.
Gewerbebetrieb	Nach Auskunft des Eigentümers ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.
Maschinen oder Betriebseinrichtungen	Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, vorhanden.
Energieeffizienz	Der Energieausweis hat vorgelegen.
Altlasten	Nach Auskunft des Landratsamts Donau-Ries ist das Grundstück nicht im bayerischen Altlastenkataster erfasst.
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	Es wurden keine Hinweise auf das Vorliegen von baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen festgestellt.
Verdacht auf Hausschwamm	Es wurden keine Anhaltspunkte für das Vorliegen eines Hausschwammbefalls festgestellt.

3 GRUNDSTÜCKSMERKMALE

3.1 Lagebeschreibung

3.1.1 Überörtliche Lage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Schwaben
Landkreis	Donau-Ries
Stadt / Gemeinde	Fremdingen
Einwohnerzahl	ca. 2.000 Einwohner
Bundesstraßen	Auffahrt zur Bundesstraße B 25 in ca. 500 m Entfernung
Autobahnzufahrt	Auffahrt zur BAB 7 (Ulm-Würzburg), Anschlussstelle Ellwangen in ca. 20 km Entfernung
Flughafen	Flughafen München ca. 170 km entfernt
Bahnhof	Regional-Bahnhof Nördlingen ca. 18 km entfernt
Öffentliche Verkehrsmittel	Nahverkehrsanschlüsse (Bus) in fußläufiger Entfernung
Nächstgelegene größere Orte	Nördlingen ca. 17 km entfernt Augsburg ca. 90 km entfernt Ingolstadt ca. 90 km entfernt

3.1.2 Innerörtliche Lage

Wohnlage	Lage in einem überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Gebiet, Kindergarten und Grundschule in Fremdingen, weiterführende Schulen in Nördlingen Hochschulen in Augsburg, Ingolstadt, Ulm und München Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und längerfristigen Bedarf sind in Fremdingen und Nördlingen vorhanden.
Umgebungsbebauung	Wohnbebauung, Ein- bis Mehrfamilien-Wohnhäuser
Immissionen	Besondere Lärmimmissionen konnten beim Ortstermin nicht festgestellt werden.
Lagebeurteilung	Zusammenfassend ordne ich die Lage in die Kategorie mittlere Wohnlage ein.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

3.2.1 Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Nördlingen, AZ: 1 K 17/24) [...]

zu lfd. Nr. 2

Die Eintragung wirkt sich nicht wertmindernd aus.

3.2.2 Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige nicht eingetragene Rechte sind nach den Feststellungen der Sachverständigen nicht vorhanden.

3.2.3 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Nördlich der Gemeinde, 1. Änderung und Erweiterung".

Im Bebauungsplan ist für das Bewertungsgrundstück folgendes festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl 0,6
- offene Bauweise

Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung den planungsrechtlichen Festsetzungen entspricht.

3.2.4 Bauordnungsrecht

Die Mitteilung nach Genehmigungsverfahren hat der Sachverständigen vorgelegen. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

3.2.5 Abgabenrechtliche Situation

Die Erschließungsbeiträge wurden laut Auskunft der Gemeindeverwaltung Fremding erhoben und bezahlt.

Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Beiträge für die erstmalige Erschließung oder sonstige Beiträge nach dem kommunalen Abgabenrecht mehr anfallen.

3.2.6 Mietverträge

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet.

3.2.7 Energieeffizienz

Der Energieausweis vom 14.12.2022 hat vorgelegen.
Endenergiebedarf des Gebäudes: 20 kWh/(qm*a)

3.3 Grundstücksbeschreibung

3.3.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße

Straßenfront	ca. 63 m, Eckgrundstück
Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: 1.033 qm
Grundstücksform	annähernd rechtwinkliger Grenzverlauf
topograf. Grundstückslage	annähernd eben

3.3.2 Erschließung

Straßenart	"Am Bug" als Wohnanliegerstraße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, Gehwege vorhanden
Ver- und Entsorgungsan- schlüsse	elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

3.3.3 Entwicklungszustand Einstufung gem. § 3 ImmoWertV 2021 als baureifes Land

3.3.4 Bodenbeschaffenheit

Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrunds, noch eine Untersuchung auf Altlasten bzw. Altablagerungen durchgeführt. Aus den eingesehenen Unterlagen und der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf bewertungsrelevante Besonderheiten des Baugrunds. Es wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und nicht kontaminierten Boden handelt. Nach Auskunft des Landratsamtes Donau-Ries besteht kein Altlastenverdacht.

3.4 Gebäudebeschreibung

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen.

Das Gebäude und die Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die Verkehrswertermittlung erforderlich ist. Die Angaben beziehen sich auf wesentliche Merkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, bauzeitypischen Ausführungen. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich insoweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren.

Bauart Eingeschossiges Wohnhaus,
das Dachgeschoss ist nicht ausbaufähig,
das Gebäude ist nicht unterkellert

Baujahr ca. 2022 (Fertigstellung)

3.4.1 Gebäudemerkmale

Fassade Putzfassade

Konstruktionsart Holzständerbauweise

Umfassungswände Holzständerbauweise, Mineralwolldämmung, Putz

Geschossdecken Holzbalkendecke über Erdgeschoss

Dachkonstruktion flach geneigtes Walmdach als Binderkonstruktion

Dachdeckung Betondachsteine

Fenster überwiegend bodentiefe Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung,
motorisch betriebene Rollläden

Türen Hauseingangstür als Aluminiumtürelement mit Glaseinsätzen in 3-Scheiben-Isolierverglasung,
Innentüren als beschichtete Standardtüren

Außenanlagen Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Zisterne zur Gartenbewässerung

Stellplätze/Garagen Garage und Stellplatz wurden nicht errichtet.
Laut Bauantrag sind 2 Stellplätze erforderlich.

3.4.2 Ausstattungsmerkmale

Wände	in Wohnräumen überwiegend Verputz bzw. Verkleidung mit Anstrich
Decken	in Wohnräumen überwiegend Verputz bzw. Verkleidung mit Anstrich, teilweise mit Einbauleuchten
Fußböden	in Wohnräumen überwiegend als Fliesenbelag
San. Ausstattung	Gäste-WC ausgestattet mit Waschtisch und WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Teilverfliesung der Wände Bad ausgestattet mit Badewanne, bodengleiche Dusche mit Glasduschabtrennung, Waschtisch und WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Teilverfliesung der Wände Die Ausstattung wird als gut beurteilt.
Heizung	Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung zusätzlicher Handtuchheizkörper im Bad
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung
Lüftungsanlage	zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
Küchenausstattung	Einbauküche im Wohnraum Ausstattung: Ceran-Kochfeld mit Kochfeldabzug, Geschirrspülmaschine, 2 Einbaubacköfen, Kühl- und Gefrierschrank Anschaffung ca. 2022, Neupreis rd. 20.000 €
Elektroinstallation	normale Ausstattung, Tür-Gegensprechanlage mit Türöffner
Besondere Einrichtungen	Photovoltaikanlage mit Batteriespeichersystem, Gesamtleistung von 6,39 kWp inklusive einem Batteriespeichersystem SENE.Home V3 mit 5 kWh, Überschusseinspeisung in das öffentliche Netz

3.4.3 Aufteilung

Erdgeschoss	4 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele, Flur, Abstellraum, Technikraum, Terrasse (wurde nicht errichtet)
-------------	---

3.4.4 Flächenangaben

	Die Flächenangaben wurden den Bauantragsunterlagen entnommen bzw. daraus ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)
Wohnfläche	rd. 126 qm
Bruttogrundfläche	rd. 152 qm

3.4.5 Beurteilung der baulichen Anlagen

Das Gebäude wurde ca. 2022 fertiggestellt und nach Angabe des Eigentümers nicht bezogen. Die Ausstattung des Gebäudes wird insgesamt als gut beurteilt. Der bauliche Zustand und der Zustand der haustechnischen Anlagen werden im Wesentlichen als durchschnittlich beurteilt. Garage, Stellplatz, Terrasse und Gartenanlage wurden nicht errichtet.

Der Werteinfluss durch Fertigstellungskosten für Stellplätze, Terrasse und Gartenanlage wird auf 30.000 € geschätzt. Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.

Anmerkung:

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten, in dem lediglich der wahrscheinlichste Kaufpreis unter normaler Betrachtungsweise ermittelt wird. Dieses Wertgutachten ist daher kein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen, vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheits-schädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezial-Unternehmens unvollständig und unverbindlich.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Baumängel haben nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes, soweit diese gemäß ImmoWertV 2021 zu berücksichtigen sind; die Feststellungen im Gutachten haben hingegen keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich ein Erwerber auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung berufen oder verlassen kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Verkehrswertermittlung um eine Schätzung handelt und auch die Baumängel und Bauschäden danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis potentieller Erwerber haben; so wirken sich geringfügige Mängel u.U. gar nicht auf den Verkehrswert aus, zugleich sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objekts stillschweigend enthalten.

Auch können bei der Ermittlung des Verkehrswertes die tatsächlichen Kosten einer Mängelbeseitigung nicht schlicht vollständig in Abzug gebracht werden. Das Verkehrswertgutachten spiegelt lediglich den Immobilienmarkt wieder, dieser nimmt bei Mängeln und Bauschäden aber regelmäßig Abschlüge vor, die mit den Beseitigungskosten nicht regelmäßig oder gar zwingend übereinstimmen.

4 WERTERMITTLUNG

Vorgehensweise

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) sind für die Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren 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 zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen¹. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in §§ 24 bis 26 ImmoWertV2021 geregelt.

Gemäß ImmoWertV2021 sind für die Ableitung der Vergleichspreise die Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Grundstück (Wertermittlungsobjekt) hinreichend übereinstimmen, und deren sogenannte Vertragszeitpunkte in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in §§ 27 bis 34 ImmoWertV2021 geregelt.

Das Ertragswertverfahren kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Wertschätzung am Markt im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend bei Miet- und Geschäftsgrundstücken sowie bei gemischt genutzten Grundstücken. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35 bis 39 ImmoWertV2021 geregelt.

Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen vorwiegend eine renditeunabhängige Nutzung des Bewertungsobjektes im Vordergrund steht. Es wird daher vor allem bei Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens (gem. §§ 35-39 ImmoWertV 2021) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung die Ersatzbeschaffungskosten im Vordergrund stehen. Zur Kontrolle wird der Ertragswert des Grundstücks ermittelt.

¹ §6 Abs. 1, ImmoWertV 2021

4.1 Bodenwertermittlung

Gemäß ImmoWertV, § 40 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein geeigneter objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Donau- Ries hat für das Gebiet, in dem sich das bebaute Grundstück befindet, einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von **65 €/qm** festgestellt (Stand 01.01.2024).

Dieser Richtwert bezieht sich auf eine Richtwertzone mit folgenden Merkmalen:

- baureifes Land
- Wohnbaufläche
- erschließungsbeitragsfrei

Anpassung des Bodenrichtwertes

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann vom Bodenrichtwert je nach Beschaffenheit abweichen. Er ist unter Einbeziehung objektspezifischer Beschaffenheitsfaktoren zu ermitteln.

Beschaffenheitsfaktoren:

- Grundstücksgröße 1.033 qm
- annähernd rechteckiger Zuschnitt

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **65 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	65 €/qm
Grundstücksgröße	1.033 qm
Bodenwert absolut	67.145 €

4.2 Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassung) zu berücksichtigen.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert nach folgendem Schema berechnet.

	Kostenkennwert Gebäudetyt
x	Baupreisindex
x	Bruttogrundfläche
=	Herstellungskosten der baulichen Anlagen
x	Alterswertminderungsfaktor
x	Regionalfaktor
+	Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen
+	Besondere werthaltige Bauteile
+	Bodenwert
=	vorläufiger Sachwert
x	Objektspezifischer Sachwertfaktor
=	vorläufiger marktangepasster Verfahrenswert

4.2.1 Erläuterung der Eingangsgrößen

Das Sachwertverfahren basiert auf durchschnittlichen Herstellungskosten, den sogenannten Normalherstellungskosten (NHK 2010). Normalherstellungskosten sind nach wissenschaftlichen Standards modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, so weit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Auszug NHK 2010, Kostenkennwerte Freistehende Einfamilienhäuser

Typ 1.12

Erdgeschoss, flach geneigtes Dach

Standardstufe 3	1.180 €/qm BGF
Standardstufe 4	1.420 €/qm BGF
Standardstufe 5	1.775 €/qm BGF

Nach sachverständiger Würdigung wurde der NHK-Ansatz entsprechend der jeweiligen Standardstufe der Standardmerkmale ermittelt.
Standardstufe: i.M. 4,0

gewogener Grundflächenpreis	1.420 €/qm BGF
-----------------------------	----------------

Baupreisindex

Nach § 36 (2) ImmoWertV sind die aus den Kostenkennwerten ermittelten Herstellungskosten mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Die Baupreissteigerung von 2010 bis zum Wertermittlungstichtag betrug laut dem Bericht des Statistischen Bundesamtes + 82,3 Prozent.

Baupreisindex	1,823
---------------	-------

Bruttogrundfläche Die für die Wertermittlung relevante Fläche ist die Bruttogrundfläche. Dabei handelt es sich um die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. (Berechnung s. Anlage)

Bruttogrundfläche	rd. 152 qm
-------------------	------------

Regionalfaktor Nach § 36 (1) sind zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Der Regionalfaktor ist nach Absatz 3, § 36 ImmoWertV ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstückmarkt. Der örtliche Gutachterausschuss leitet keine Regionalfaktoren ab. Es wird von einem Regionalfaktor von 1,0 ausgegangen.

Regionalfaktor	1,0
----------------	-----

Alterswertminderung Je älter eine bauliche Anlage wird, desto mehr verliert sie an Wert. Dieser Wertverlust wird als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt. Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.

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

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
-------------------------------------	----------

Restnutzungsdauer 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 Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die Dauer verlängern oder verkürzen.

wirtschaftliche Restnutzungsdauer	rd. 78 Jahre
-----------------------------------	--------------

Alterswertminderungsfaktor	0,98
----------------------------	------

Bauliche Außenanlagen Auf dem zu bewertenden Grundstück befinden sich bauliche Außenanlagen, wie

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Zuwegung

Die Herstellungskosten für diese baulichen Außenanlagen werden regelmäßig pauschaliert angesetzt.

Bauliche Außenanlagen	4%
-----------------------	----

Marktanpassung

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht. Bei der Ableitung des Verkehrswertes muss jedoch immer die Marktsituation berücksichtigt werden.

Mit Sachwertfaktoren sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Sachwertfaktoren sind Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden.

Die Ableitung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors erfolgt in Anlehnung an folgende Fachveröffentlichung:

Der örtliche Gutachterausschuss hat im Bericht zu den wertrelevanten Daten für das Jahr 2021 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser veröffentlicht:

vorläufiger Sachwert in €	SWF	vorläufiger Sachwert in €	SWF
100000	1,81	400000	1,17
130000	1,69	430000	1,14
160000	1,59	460000	1,10
190000	1,51	490000	1,08
220000	1,45	520000	1,05
250000	1,39	550000	1,02
280000	1,33	580000	1,00
310000	1,29	610000	0,97
340000	1,24	640000	0,95
370000	1,21	670000	0,93
		700000	0,91

Unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor von 0,90 für marktkonform und angemessen.

Sachwertfaktor	0,90
----------------	------

Bodenwert

s. Bodenwertermittlung

4.2.2 Grundstückssachwert

	Kostenkennwert Gebäudetyp 1.23		1.420 €/qm
x	Baupreisindex	1,823	1.168 €/qm
=	Normalherstellungskosten		2.588 €/qm
x	Bruttogrundfläche		152 qm
=	Herstellungswert d. baulichen Anlagen		393.376 €
x	Alterswertminderungsfaktor	0,98	383.542 €
x	Regionalfaktor	1,00	383.542 €
+	Herstellungswert bauliche Außenanlagen	4,00%	15.342 €
=	Zwischenwert		398.883 €
=	Gebäudesachwert		398.883 €
+	Bodenwert		67.145 €
=	vorläufiger Verfahrenswert		466.028 €
x	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor		0,90
=	marktangepasster Verfahrenswert		419.425 €

4.3 Ertragswertverfahren

Der Ertragswert umfasst den Gebäudeertragswert sowie den getrennt ermittelten Bodenwert. Dabei wird der Gebäudeertragswert durch Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteils ermittelt.

Der Ertragswert hängt von verschiedenen Eingangsgrößen ab:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer
- Liegenschaftszinssatz
- Bodenwert

4.3.1 Erläuterung der Eingangsgrößen

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren, jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 ImmoWertV 2021).

Rohertrag Der Rohertrag nach § 31 ImmoWertV umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Marktübliche Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge.

Beschaffenheitsfaktoren des Wohngebäudes

- Einfamilienhaus, ca. 126 qm Wohnfläche
- Zentralheizung
- Bad/WC in guter Ausstattung
- neuwertiger Zustand
- Gartennutzung

Marktüblicher Mietertrag Einfamilienhäuser werden i.d.R. zu Pauschalpreisen vermietet. Ich halte einen Mietertrag von 1.100 €/Monat für marktüblich erzielbar.

Rohertrag rd. 13.200 €/Jahr

Tatsächlicher Mietertrag Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet.

Bewirtschaftungskosten Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.
Sie setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis.

Verwaltungskosten Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.
In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
351 € je Wohngebäude

Verwaltungskosten rd. 351 €/Jahr

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.
In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
rd. 13,80 €/qm Wohnfläche/Jahr

Instandhaltungskosten	rd. 1.739 €/Jahr
-----------------------	------------------

Mietausfallwagnis Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.
In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
Wohnnutzung: 2 Prozent

Mietausfallwagnis	rd. 264 €/Jahr
-------------------	----------------

Zusammenfassung

Bewirtschaftungskosten	rd. 2.354 €/Jahr
------------------------	------------------

Der Reinertrag wird mittels Liegenschaftszinssatz und wirtschaftlicher Restnutzungsdauer kapitalisiert.

Liegenschaftszinssatz Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) nach § 21 ImmoWertV 2021 ist der Zinssatz, mit dem Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.
Der Gutachterausschuss des Landkreises Donau-Ries ermittelte in den vergangenen Jahren keine Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser. Die Ableitung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes erfolgt in Anlehnung an folgende Fachveröffentlichung:

IVD-Liegenschaftszinssätze Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat aktuelle, marktübliche Liegenschaftszinssätze für Deutschland veröffentlicht (Stand 2022). Sie sind das Resultat einer bundesweiten Erhebung der IVD-Bewertungssachverständigen.
Der Liegenschaftszinssatz für freistehende Einfamilienhäuser wird in einer Spannweite von 1,0 – 3,5 % angegeben.

Unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 2,25 % für marktkonform und angemessen.

Gesamtnutzungsdauer

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	rd. 80 Jahre
-------------------------------------	--------------

Restnutzungsdauer

wirtschaftliche Restnutzungsdauer	rd. 78 Jahre
-----------------------------------	--------------

Der Ertragswert eines Gebäudes ergibt sich durch Multiplikation des Gebäudereinertrages mit dem Barwertfaktor, der wiederum vom Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer abhängig ist.

Barwertfaktor	36,609
---------------	--------

Bodenwertverzinsung

Der Reinertragsanteil des Bodenwertes ergibt sich aus dem Verzinsungsbetrag des Bodenwertes mit dem Liegenschaftszinssatz.

2,25 % Reinertragsanteil des Bodenwertes	1.511 €
--	---------

Bodenwert

s. Bodenwertermittlung

4.3.2 Grundstücksertragswert

	Rohertrag	13.200 €
-	Bewirtschaftungskosten	2.354 €
=	Reinertrag	10.846 €
-	Reinertragsanteil des Bodenwertes	1.511 €
=	Gebäudereinertrag	9.335 €
x	Barwertfaktor	36,609
=	Gebäudeertragswert	341.758 €
+	Bodenwert	67.145 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	408.903 €

4.4 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. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden, bautechnischen Beanstandungen
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

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

Bautechnische Beanstandungen Der Werteeinfluss durch Fertigstellungskosten wird pauschal auf 30.000 € geschätzt (s. Pkt. 3.4.5 des Gutachtens).

Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-30.000 €
--	-----------

4.5 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufige Verfahrensergebnisse:

vorläufiger Grundstückssachwert	419.425 €
vorläufiger Grundstücksertragswert	408.903 €

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden die wertmäßigen Auswirkungen der Besonderheiten des Objekts, die nicht in die Wertermittlungsverfahren bereits einbezogen waren, berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-30.000 €
---	-----------

Nachfolgend wird die Abweichung des Grundstückssachwertes zum Grundstücksertragswert dargestellt:

Grundstückssachwert	389.425 €
Grundstücksertragswert	378.903 €

Das, für die Wertermittlung anzuwendende, Verfahren richtet sich nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Entsprechend den Marktgegebenheiten orientiert sich der Verkehrswert von Objekten, bei denen das Interesse des Nutzers nicht ertragsorientiert ist, am Sachwert.

Verkehrswert gerundet	390.000 €
------------------------------	------------------

4.6 Zubehörbewertung

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. Eine Einbauküche kann wesentlicher Bestandteil einer sein, wenn sie fest eingebaut wurde, jedoch auch als Zubehör gelten, solange sie kein wesentlicher Bestandteil ist. Es bestehen jedoch regional unterschiedliche Verkehrsauffassungen.

Vorbemerkung

Die Bezeichnung als Zubehör und die Bewertung durch einen Sachverständigen stellen keine rechtsverbindliche Feststellung dar. Die Beurteilung, ob ein beweglicher Gegenstand Immobilienzubehör ist, ist Aufgabe des Gerichts.

Erdgeschoss, Ceran-Kochfeld mit Kochfeldabzug, Geschirrspülmaschine, 2 Einbaubacköfen, Kühl- und Gefrierschrank, Anschaffung ca. 2022, Neupreis rd. 20.000 €. (s. Foto 6)

Der Zeitwert des vermeintlichen Zubehörs wird zum Wertermittlungsstichtag pauschal bewertet mit:
15.000 €

5 VERKEHRSWERT

Definition

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre².

Die Ermittlung dieses Wertes ist das Ziel des vorliegenden Gutachtens, der Verkehrswert ist somit eine Prognose auf den wahrscheinlich zu erzielenden Preis.

Jede gutachterliche Wertermittlung unterliegt einem gewissen Ermessensspielraum. Um diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen, wurden marktübliche Vergleichswerte wie Bodenwerte oder Liegenschaftszinssätze angewendet.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale wird der Verkehrswert der Liegenschaft Am Bug 5 in 86742 Fremdingen am Wertermittlungsstichtag 12. September 2024 geschätzt auf

390.000 €

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Das vorliegende Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt und umfasst:

24 Seiten = 39.255 Zeichen (aufgerundet auf 40.000 Zeichen)

9 Blatt Anlagen

7 Seiten Fotodokumentation (14 Fotos)

Augsburg, den 30. September 2024


Elisabeth Gertz-Mansky
Dipl.-Ing. Architektin

Von der Industrie- und Handelskammer Augsburg öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken und Mieten und Pachten



Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung der mit Stempel und persönlicher Unterschrift versehenen Handexemplare oder Veröffentlichung, gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten ist, außer bei gesetzlicher Auskunftspflicht, nur mit schriftlicher Genehmigung durch die Verfasserin gestattet. Die Vervielfältigung, Verwendung oder Verwertung des Gutachtens / der gestempelten, unterschriebenen Handexemplare durch Dritte ist ebenfalls nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

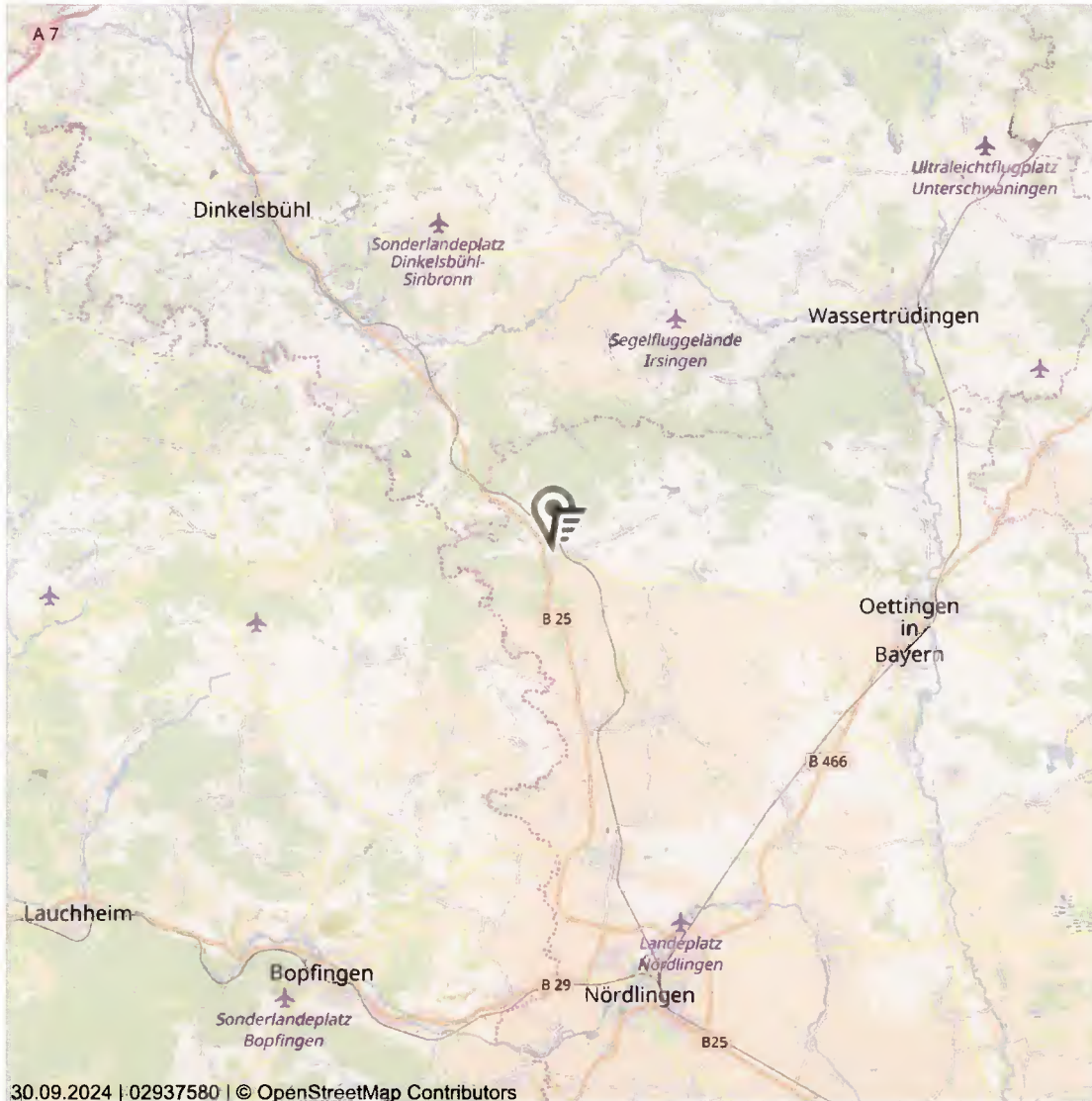
² § 194 BauGB

6 ANLAGEN

6.1 Übersichtskarte

Übersichtskarte on-geo

86742 Fremdingen, Am Bug 5



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



0

20.000 m

Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

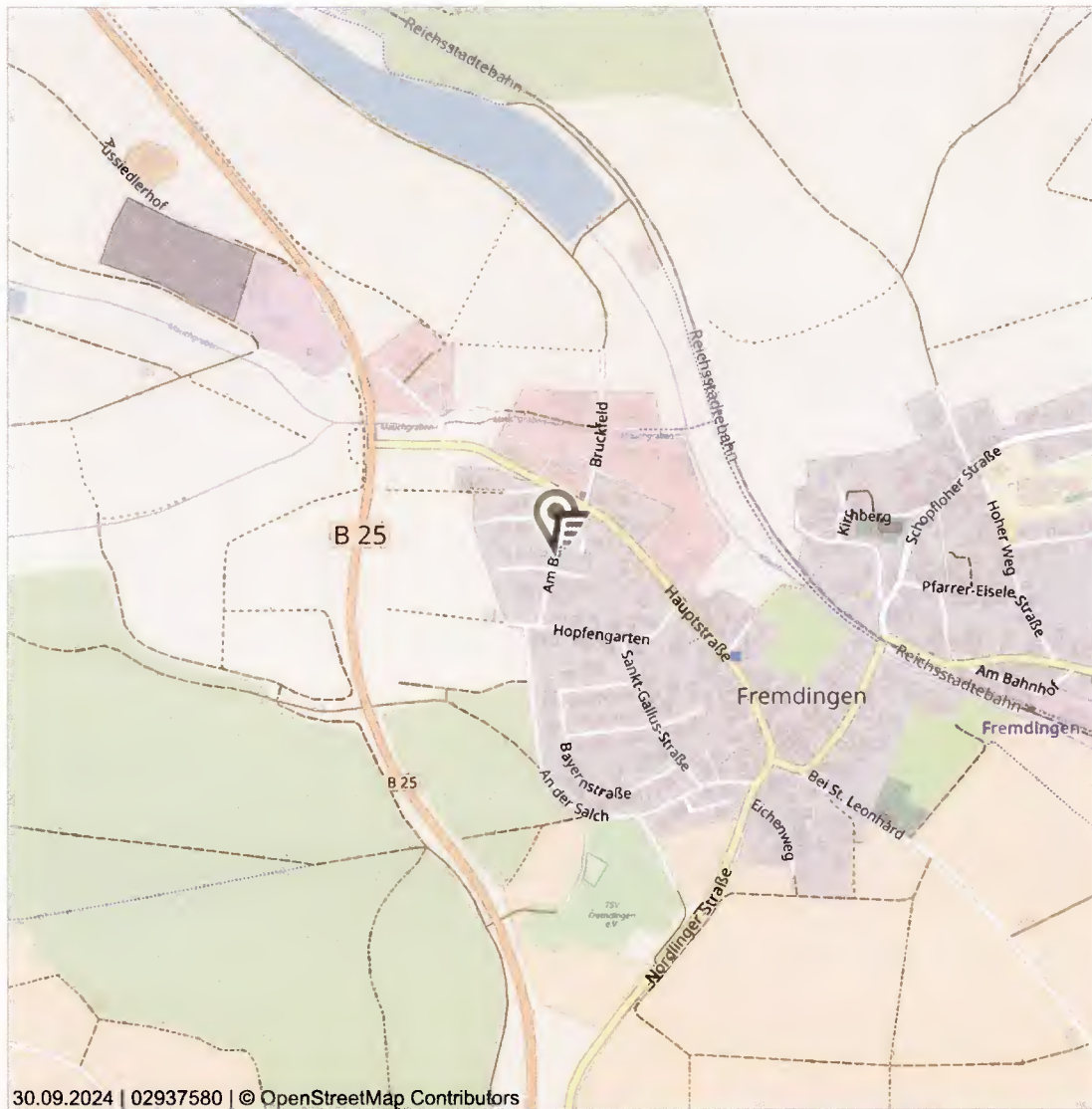
Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

6.2 Stadtplan

Stadtplan on-geo

86742 Fremdingen, Am Bug 5



30.09.2024 | 02937580 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0



1.000 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Der Stadtplan enthält u. a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

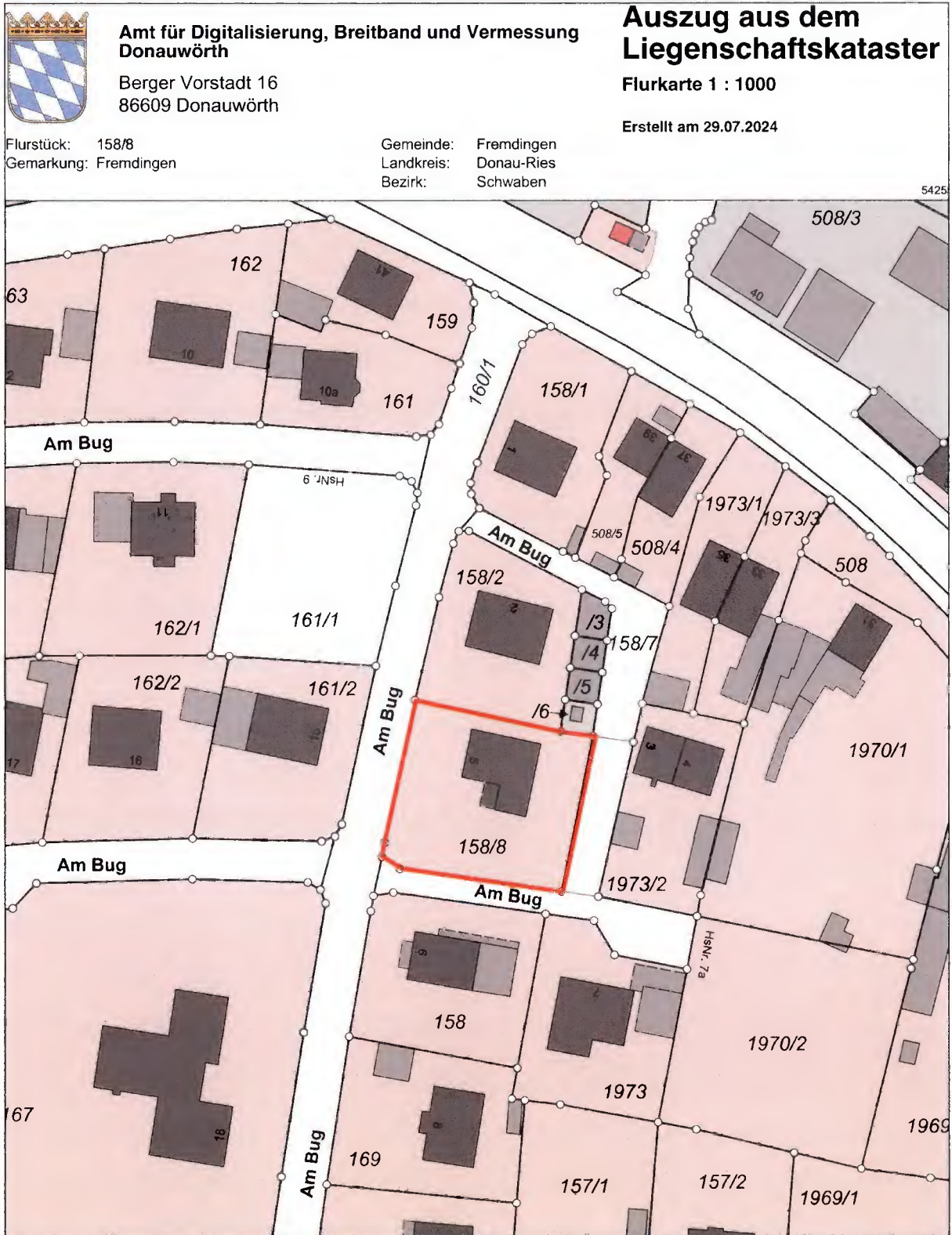
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

6.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Donauwörth

Berger Vorstadt 16
86609 Donauwörth

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 29.07.2024

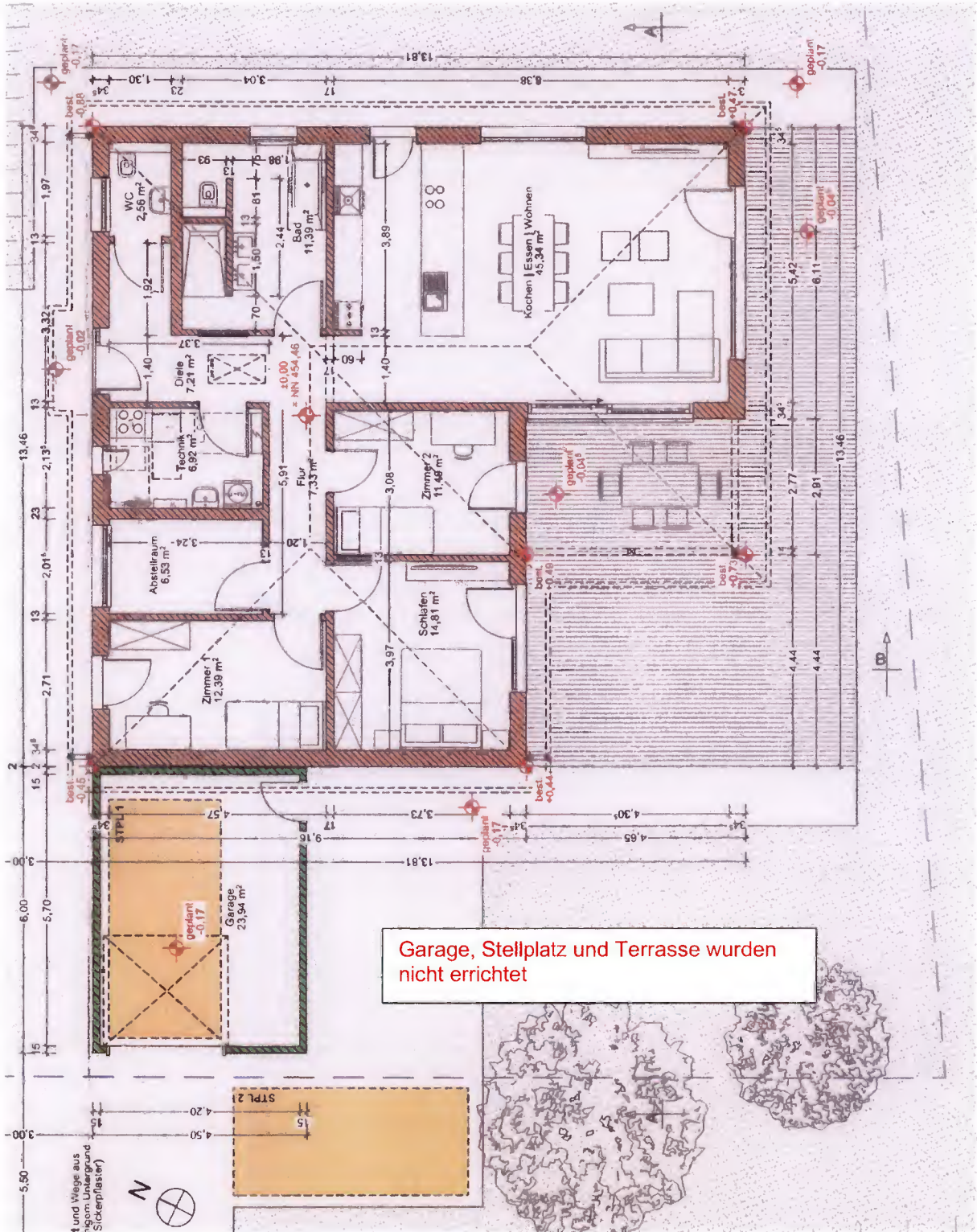
Flurstück: 158/8
Gemarkung: Fremdingen

Gemeinde: Fremdingen
Landkreis: Donau-Ries
Bezirk: Schwaben

6.4 Grundrisse / Schnitt

6.4.1 Erdgeschoss

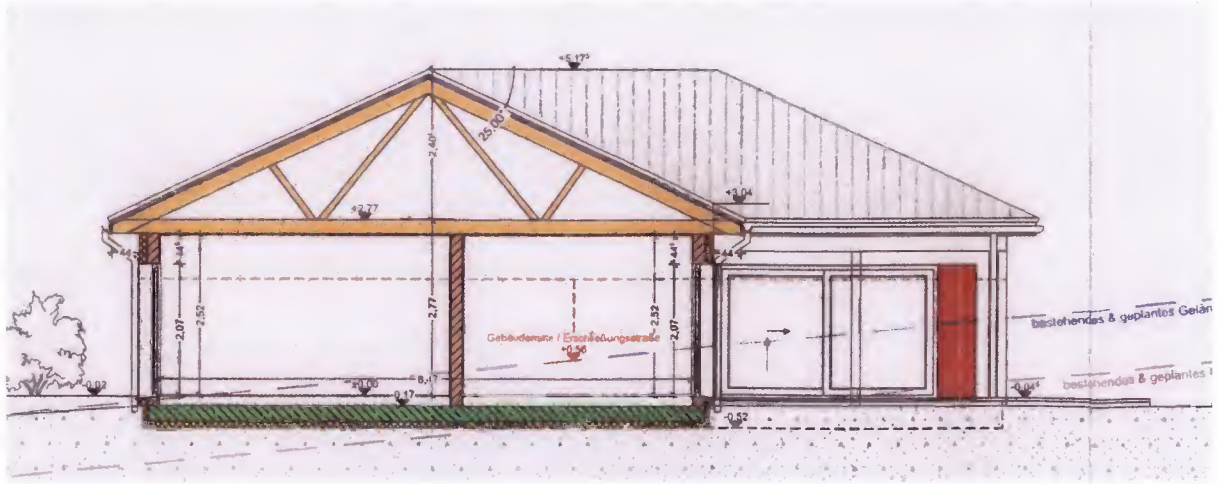
(ohne Maßstab)



Garage, Stellplatz und Terrasse wurden nicht errichtet

6.4.2 Schnitt

(ohne Maßstab)



6.5 Berechnung der Bruttogrundfläche

Vorbemerkung:

Als Brutto-Grundfläche (BGF) bezeichnet man die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

In Anlehnung an die DIN 277 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,

Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,

Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der Bruttogrundflächen nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen.

Nicht zur Bruttogrundfläche gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen.

Wohnhaus				
Geschoss		Länge (m)	Breite (m)	BGF (qm)
Erdgeschoss	+	13,460	13,810	185,88
	-	7,350	4,650	-34,18
Summe	=			151,71

6.6 Wohnflächenzusammenstellung

Die Wohnflächenberechnung wurden den Bauantragsunterlagen entnommen, die Maße wurden vor Ort nicht überprüft.

3. Flächenberechnung DIN 277

EG	Diele	3,37	x	1,40	4,72 m ²	
		+	1,92	x	1,30	2,50 m ²
						7,21 m ²
	WC	1,97	x	1,30		2,56 m ²
	Technik	2,135	x	3,24		6,92 m ²
	Bad	3,04	x	3,89	11,83 m ²	
		-	0,13	x	0,93	0,12 m ²
		-	0,13	x	2,44	0,32 m ²
						11,39 m ²
	Ko Es Wo	8,38	x	5,42	45,42 m ²	
		-	0,13	x	0,60	0,08 m ²
						45,34 m ²
	Flur	5,91	x	1,20	7,09 m ²	
		+	1,40	x	0,17	0,24 m ²
						7,33 m ²
	Zimmer 1	2,71	x	4,570		12,38 m ²
	Zimmer 2	3,73	x	3,080		11,49 m ²
	Schlafen	3,73	x	3,97		14,81 m ²
	Abstellraum	3,24	x	2,015		6,53 m ²
						<u>125,96 m²</u>
	Summe Wohnfläche					<u>125,96 m²</u>

6.7 Energieausweis (Auszug)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Gültig bis: **14.12.2032** Registrierungsnummer: **BY-2022-004349129** 1

Gebäude		Gebäudefoto (freiwillig)
Gebäudetyp	Einfamilienhaus, freistehend	
Adresse	Am Bug 5 86742 Fremdingen	
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ²	2022	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2022	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A _n)	143 <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom-Mix	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom-Mix	
Erneuerbare Energien	Art: Wärmepumpe + PV Verwendung: Heizung/Trinkwasser	
Art der Lüftung ³	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Unterschrift des Ausstellers

Polambacher Dipl.-Ing. (FH)

Ausstellungsdatum 14.12.2022

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

Verkehrswertgutachten 024-675

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1.08.2020

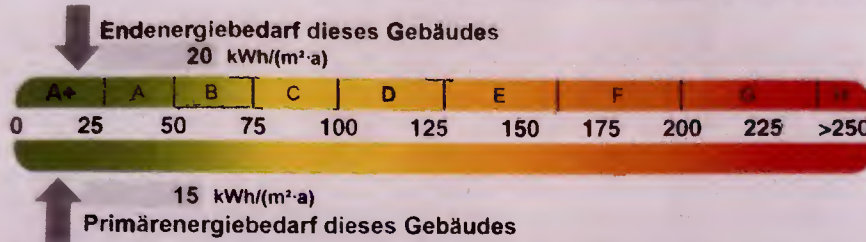
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BY-2022-004349129

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 4,79 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert: 15 kWh/(m²·a) Anforderungswert: 68 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T³

Ist-Wert: 0,19 W/(m²·K) Anforderungswert: 0,35 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

20 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

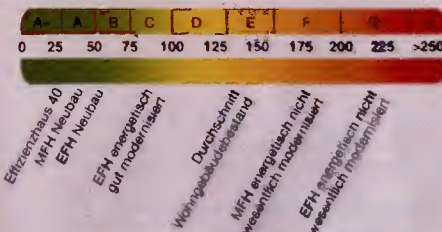
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Strom aus erneuerbaren Energien	15 %	100 %
	%	%
Summe:	15 %	100 %

Maßnahmen zur Einsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten, Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

6.8 Fotodokumentation: Ortstermin am 12.09.2024



Foto 1 Straßenansicht von Westen



Foto 2 Eingangsansicht von Norden



Foto 3 Ansicht von Osten



Foto 4 Ansicht von Süd-Osten



Foto 5 Ansicht von Süden



Foto 6 Erdgeschoss - Wohnraum mit Küche



Foto 7 Erdgeschoss - Bad



Foto 8 Erdgeschoss - Bad, Duschbereich



Foto 9 Erdgeschoss - Gäste-WC



Foto 10 Erdgeschoss - Wohnraum



Foto 11 Erdgeschoss - Wohnraum



Foto 12 Erdgeschoss - Wohnraum



Foto 13 Erdgeschoss - Technikraum



Foto 14 Dachraum