



# Marktwertgutachten

|  |   |
|--|---|
| <b>Bewertungsobjekt:</b>                           | <b>Miteigentumsanteil an einem<br/>Zweifamilienwohnhaus</b>   |
| <b>Adresse:</b>                                    | <b>Am Steglesgraben 2<br/>86663 Asbach-Bäumenheim</b>   |
| <b>Auftraggeber:</b>                               | <b>Amtsgericht Nördlingen<br/>Abteilung für Immobilienvollstreckung<br/>Tändelmarkt 5, 86720 Nördlingen</b> |
| <b>Aktenzeichen:</b>                               | <b>1 K 23/21</b>  |
| <b>Auftragsnummer:</b>                             | <b>G 134921</b>   |
| <b>Wertermittlungs- und<br/>Qualitätsstichtag:</b> | <b>15.10.2021</b>   |

Verfasser:

Dipl.-Ing. (FH) Hans Kraus

Von der IHK Schwaben  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Raiffeisenstr. 3, 89331 Burgau  
Telefon 08222 / 40900  
Fax 08222 / 409044

E-Mail: [kraus@gut-achten.org](mailto:kraus@gut-achten.org)  
Internet: [www.gut-achten.org](http://www.gut-achten.org)



## Inhaltsverzeichnis

|  |                  |
|--|------------------|
| <b>1. Allgemeines</b>                            | <b>Seite 4</b>   |
| <b>2. Wertrelevante Merkmale</b>                 | <b>Seite 8</b>   |
| 2.1 Überblick über die wesentlichen Lagefaktoren | Seite 8          |
| 2.2 Rechtliche Gegebenheiten                     | Seite 11         |
| 2.3 Bauliche Anlagen                             | Seite 13         |
| 2.4 Sonstiges                                    | Seite 19         |
| <b>3. Wertermittlung</b>                         | <b>Seite 22</b>  |
| 3.1 Vorgehensweise                               | Seite 22         |
| 3.2 Sachwert                                     | Seite 24         |
| 3.2.1 Herstellungswert der baulichen Anlagen     | Seite 24         |
| 3.2.2 Korrektur wegen des Gebäudealters          | Seite 26         |
| 3.2.3 Bodenwert                                  | Seite 27         |
| 3.2.4 Berechnung des Sachwertes                  | Seite 28         |
| 3.2.5 Aufteilung des Sachwertes                  | Seite 28         |
| <b>4. Marktwert</b>                              | <b>Seite 28</b>  |
| <b>Anlagen</b>                                   | <b>12 Seiten</b> |



## Zusammenstellung wesentlicher Daten

|        |   |
|--------|---|
| Objekt | Miteigentumsanteil an einem Zweifamilienwohnhaus<br>Am Steglesgraben 2, 86663 Asbach-Bäumenheim |
|--------|---|

|  |            |
|--|------------|
| Auftragseingang  | 07.09.2021 |
| Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Abschluss der Recherchen | 15.10.2021 |
| Ortstermin   | 30.09.2021 |

|                       |             |
|-----------------------|-------------|
| Herstelljahr / fiktiv | 1982 / 1986 |
| Gesamtnutzungsdauer   | 70 Jahre    |
| Restnutzungsdauer     | 35 Jahre    |

|                    |          |
|--------------------|----------|
| Miteigentumsanteil | 468/1000 |
|--------------------|----------|

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Grundstücksgröße              | 1.732 m <sup>2</sup> |
| Bodenwert gesamt              | 215.000 €            |
| Bodenwertanteil Wohnung Nr. 2 | 100.620 €            |

|  |                    |
|--|--------------------|
| Bruttogrundfläche Wohngebäude            | 508 m <sup>2</sup> |
| Wert der baulichen Anlagen Wohnung Nr. 2 | 143.163 €          |
| Sachwert Wohnung Nr. 2                   | 243.783 €          |

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| Wohnfläche Wohnung Nr. 2 | 105 m <sup>2</sup> |
|--------------------------|--------------------|

|                                     |           |
|-------------------------------------|-----------|
| Sachwertfaktor                      | 1,1       |
| Vorläufiger Marktwert Wohnung Nr. 2 | 268.161 € |

|  |            |
|--|------------|
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale<br>Wohnung Nr. 2 | - 19.030 € |
|--|------------|

|                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| <b>Marktwert Wohnung Nr. 2</b> | <b>249.000 €</b> |
|--------------------------------|------------------|



## 1. Allgemeines

**Zweck des Gutachtens** Es handelt sich um eine Marktwertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerungsmaßnahme.  
Um den Marktwert zu kennen, wurde dieses Gutachten in Auftrag gegeben.

**Auftragseingang** Der Auftrag wurde erteilt aufgrund des Beschlusses des Amtsgerichts Nördlingen vom 31.08.2021, eingegangen mit Schreiben vom 01.09.2021 am 07.09.2021 unter dem Aktenzeichen 1 K 23/21.

**Ausfertigungen** Dieses Gutachten besteht aus den in der Fußzeile angegebenen Seiten einschließlich Anlagen in sechsfacher Ausfertigung. Eine weitere Ausfertigung ist im Archiv des Verfassers.

Zusätzlich wurden das Gutachten und ein Kurzbeschrieb hiervon elektronisch als PDF-Datei an das Amtsgericht zur Veröffentlichung im Internet übermittelt.

**Bewertungsobjekt** Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Miteigentumsanteil an einem Grundstück, bebaut mit einem eingeschossigen Zweifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und vollständiger Unterkellerung.

Das zu bewertende Sondereigentum liegt im Dachgeschoss und beinhaltet eine abgeschlossene Wohnung sowie Garage und Geräteraum zur gemeinsamen Nutzung.

**Grundbuchrechtliche Bezeichnungen**

Das zu bewertende Objekt ist in folgendes Grundbuch eingetragen:  
Amtsgericht Nördlingen, Zweigstelle Donauwörth  
Grundbuch von Asbach  
Band 77  
Blatt 3240

Die Eintragungen in das Bestandsverzeichnis lauten auszugsweise wie folgt:  
468/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss samt Kellerraum im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2  
Flurstück 157  
Größe 1.732 m<sup>2</sup>  
Bezeichnung:  
Am Steglesgraben 2, Gebäude- und Freifläche

Anmerkung:  
Flächenangaben im Grundbuch genießen keinen öffentlichen Glauben. Die Angaben wurden daher auf Plausibilität auf der Grundlage eines vorhandenen aktuellen Katasterplanes im Maßstab 1:1.000 überprüft. Die Überprüfung ergab keine Abweichung von der vorgenannten Größe.

**Eigentümer**

Als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen ist eine natürliche Person.

**Ortsbesichtigung**

Die Ortsbesichtigung fand statt am 30.09.2021.

Anwesend waren:

- der Eigentümer
- Simone Schneider, Sachverständige (degib), Mitarbeiterin im Sachverständigenbüro Kraus
- Dipl.-Ing. (FH) Hans Kraus als Verfasser

Besichtigt werden konnte das Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss. Eine Erlaubnis zur Dokumentation mit Lichtbildern wurde ausdrücklich nicht erteilt.

Nachfolgendes Gutachten ist daher ohne Lichtbild-dokumentation.



## **Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag**

Die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes wurden am 15.10.2021 abgeschlossen. Dies ist der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag.

## **Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen**

- Auszug aus dem Grundbuch vom 13.09.2021
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:1.000 vom 07.09.2021
- Pläne aus der Teilungserklärung ohne Maßstab
- Niederschrift über die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum gemäß § 8 WEG vom 13.08.1993
- Kaufvertrag vom 03.03.1981 mit Eintragungsbewilligung zu lfd. Nr. 1, Zweite Abteilung des Grundbuchs – Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Regenwasserkanalrecht)
- Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gemäß Eintragungsbewilligung vom 22.12.2015 (Regenwasserkanalrecht am Miteigentumsanteil)
- Bodenrichtwerte der Geschäftsstelle Gutachterausschuss beim Landkreis Donau-Ries zum Stichtag 31.12.2020

## **Wesentliche rechtliche Grundlagen**

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
- Zweite wohnwirtschaftliche Berechnungsverordnung
- Bayerische Bauordnung (BayBO)



## **Wesentliche Literatur**

- Kleiber, Wolfgang:  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage 2020, Köln, Bundesanzeiger
- Sommer/Barz/Lind/Stremmel:  
Grundstücks- und Gebäudewertermittlung (WertE) für die Praxis, Stand 3/2021, Freiburg: Haufe-Verlag
- Kleiber, Wolfgang:  
Wertermittlungsrichtlinien 2016, 12. Auflage, Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, Bundesanzeiger Köln
- Kröll/Hausmann/Rolf:  
Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Werner Verlag 2015, Wolters Kluwer Deutschland GmbH
- GuG – Zeitschrift für Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Neuwied; Kriftel; Luchterhand – Wolters Kluwer Deutschland GmbH, München/Unterschleißheim, 1/1990 bis 4/2021
- IVD-Institut, Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH, Preisspiegel Bayern, Wohnimmobilien, Herbst 2020



## 2. Wertrelevante Merkmale

### 2.1 Überblick über die wesentlichen Lagefaktoren

Nachstehend aufgelistet sind die für die Wertermittlung maßgebenden Lagefaktoren.

|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>Großräumige Lage</b> | Die Gemeinde Asbach-Bäumenheim liegt im Landkreis Donau-Ries, im Regierungsbezirk Schwaben, im Westen des Freistaates Bayern. Geographisch liegt Asbach-Bäumenheim südlich der Donau, im westlichen Lechtal.  |
| <b>Statistik</b>        | Die Gemeinde Asbach-Bäumenheim besteht aus 5 Ortsteilen mit insgesamt 4.300 Einwohnern auf einer Fläche von 11,89 km <sup>2</sup> . Die Höhe über NN misst 404 m.   |
| <b>Mikrolage</b>        | Das Bewertungsobjekt liegt am <i>Josef-Dunau-Ring</i> und an der Straße <i>Am Steglesgraben</i> an. Der <i>Josef-Dunau-Ring</i> hat im Südosten direkten Anschluss an die Bundesstraße B2. Das Bewertungsgrundstück liegt im Gemeindeteil Asbach. In fußläufiger Entfernung gibt es einen SB-Markt mit Waren für den täglichen Bedarf. Das Grundstück und die nähere Umgebung verfügen über private Grünflächen. Das Wohnquartier wird überwiegend von Eigentümern genutzt. |
| <b>Entfernungen</b>     | Nachstehend angegeben sind die Entfernungen vom Bewertungsobjekt.   |

- zum Zentrum und Rathaus 700 m
- zur Bahnhaltestelle 900 m
- zu Läden des täglichen Bedarfs 500 m
- zu Grund- und Hauptschule 700 m
- nach Donauwörth mit ca. 18.000 Einwohnern 6 km
- nach Augsburg mit ca. 300.000 Einwohnern 35 km
- zur Autobahnanschlussstelle A8 30 km



## Überörtliche Verkehrsanbindung

- Asbach-Bäumenheim ist über die vorhandene B2 überdurchschnittlich gut an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.
- Weiterführend werden über die B2 die Städte Augsburg, Donauwörth und Ingolstadt erreicht.
- Im Süden hat die B2 Anschluss an die Autobahn A8.
- Durch das Gemeindegebiet führt die Bahnstrecke Nürnberg - Augsburg mit Regionalbahnanbindung.

## Infrastruktur

In der Gemeinde Asbach-Bäumenheim gibt es Waren für den täglichen Bedarf, zwei Kindergärten, Grund- und Hauptschule sowie ein Hallenbad.

Die gesundheitliche Grundversorgung ist durch Allgemeinärzte, Zahnarzt und Apotheke sichergestellt.

Durch vorhandene bedeutende Industriebetriebe wie Fendt-Traktorwerk, Fendt-Caravanwerk, Südstahl-Stahlhandel, Zott-Molkerei, Sigel-Formulare, Geda-Dechentreiter-Aufzüge und Einiges mehr verfügt Asbach-Bäumenheim über einen überdurchschnittlichen Kaufkraftindex. Der Pendlerüberschuss liegt bei 1.411, bei insgesamt 3.080 versicherungspflichtigen Beschäftigten.

Im angrenzenden Landkreis Augsburg liegt der Kaufkraftindex laut [www.gfk.com](http://www.gfk.com) bei 111, im Landkreis Donau-Ries bei ca. 100.

Die Arbeitslosenzahl liegt im September 2021 im Arbeitsamtsbezirk Donau-Ries bei 2,0 %.

Im Vergleich hierzu hat Bayern 3,2 %, die BRD 5,4 %.



### **Lagebeurteilung**

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb eines ausschließlich für Wohnzwecke genutzten Gebietes. Der Anschluss an das örtliche sowie überörtliche Verkehrsnetz ist überdurchschnittlich gut.

Asbach-Bäumenheim hat durch bedeutende Industriebetriebe überregionale Bedeutung als Industriestandort mit hohem Pendlerüberschuss.

Die erzielbaren Wohnungsmieten haben in Asbach-Bäumenheim niederes bis durchschnittliches Niveau. Das Bewertungsgrundstück, gemessen am örtlichen Durchschnitt, liegt auf niederem Niveau.

Die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und Mietwohnraum ist stetig vorhanden.

### **Wo wird die Lage bei der Wertermittlung berücksichtigt?**

Bei der Sachwertermittlung im Bodenwert.



## **2.2 Rechtliche Gegebenheiten**

### **Mietvertrag**

Am Tag der Inaugenscheinnahme war das Sondereigentum durch den Eigentümer selbst genutzt. Nach Angabe gibt es keine mietvertraglichen Bindungen.

### **Lasten und Beschränkungen in Abteilung zwei des Grundbuchs**

In Abteilung zwei des Grundbuchs sind eingetragen:

Ifd. Nr. 1

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Regenwasserkanalrecht) für die Gemeinde Asbach-Bäumenheim; gemäß Bewilligung vom 03.03.1981.

Ifd. Nr. 2

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Regenwasserleitungsrecht), lastend am gesamten Grundstück, für die Gemeinde Asbach-Bäumenheim; gemäß Bewilligung vom 22.12.2015.

Ifd. Nr. 4

Anordnung der Zwangsversteigerung, eingetragen am 21.07.2021.

### **Baurecht**

Das Bewertungsgrundstück liegt in bebautem Gebiet. Das Gebäude ist baurechtlich genehmigt. Es wird davon ausgegangen, dass zum Zeitpunkt der Genehmigung die baurechtlichen Voraussetzungen nach § 34 BauGB seitens der Gemeinde vorhanden waren.

### **Abstandsflächen-übernahmen**

Aufgrund der Auswertung des vorhandenen Katasterauszuges im Maßstab 1:1.000 ist davon auszugehen, dass wertmindernde Abstandsflächen-übernahmen nicht vorhanden sind.



### **Abgabenrechtliche Situation**

Das Grundstück ist an die öffentliche Wasserversorgung und Entwässerungsanlage angeschlossen. Die Anschlussbeiträge hierfür sind entrichtet.

Das Grundstück hat öffentliche Erschließung.

Im derzeitigen Zustand handelt es sich daher um ein erschließungsbeitragsfreies (ebf) Grundstück.

### **Wo werden die rechtlichen Gegebenheiten bei der Wertermittlung berücksichtigt?**

- Mietvertrag – nicht vorhanden
- Lasten und Beschränkungen in Abteilung zwei des Grundbuchs – unter besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen
- Baurecht – im Bodenwert
- Abstandsflächenübernahmen – Es wird davon ausgegangen, dass keine Abstandsflächen-übernahmen vorhanden sind.
- Abgabenrechtliche Situation – im Bodenwert



## 2.3 Bauliche Anlagen

### **Vorbemerkungen**

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Die Beschreibung der nicht sichtbaren Bauteile beruht auf Angaben beim Ortstermin und auf den vorliegenden Plänen der Baugenehmigung. Die tatsächliche Ausführung kann hiervon abweichen. Beschrieben sind die dominierenden Baustoffe.

### **Bauweise des Wohngebäudes**

Das Wohngebäude besteht aus einem eingeschossigen Baukörper mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude ist vollständig unterkellert.

Nachstehend angegeben sind die wesentlichen zur Rohbausubstanz und zum Gemeinschaftseigentum verwendeten Bauteile und Baustoffe des Wohngebäudes.

- Dachtragwerk aus zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion mit einer Dachneigung von 30°
- Außenwände im Kellergeschoss aus Stahlbeton, im Erd- und Dachgeschoss aus Ziegelmauerwerk d = 36,5 cm
- Deckenkonstruktion:  
über Keller- und Erdgeschoss Stahlbetonplatten, über dem ausgebauten Dachgeschoss Kehlbalkenlage aus Holz
- Gründung: vermutlich aus Streifenfundamenten
- Fassade: Putz mit Anstrich
- tragende Innenwände und Trennwände in allen Geschossen aus Mauerwerk
- Treppenkonstruktion:  
Außentreppe massiv mit 8 Steigungen und Natursteinbelag, vom Erd- zum Dachgeschoss massive Treppenanlage mit 2 x 1/4 Wendelung, mit Naturstein belegt, Geländer aus Stahl
- Balkonkonstruktion:  
auskragende Stahlbetonplatte



**Wesentliche  
Standardmerkmale des  
Wohngebäudes**

Angegeben sind die weiteren Standardmerkmale zur Ermittlung der Standardstufen.

- Dachdeckung aus Tondachplatten mit Unterkonstruktion aus Schalung und Vordeckbahn
- Wärmedämmlagen im Dach über dem ausgebauten Dachgeschoss als Vollsparendämmung aus Mineralwolle mit Alukaschierung als Dampfsperre
- Spenglerarbeiten aus Kupfer
- Eingangselement:  
Holztüre aufgedoppelt mit Glasseitenelement
- Fenster mit Zweifachisolierverglasung
- Rollläden:  
an den Wohnraumfenstern Kunststoffrollläden, manuell zu bedienen
- elektrische Versorgung:  
Erdleitungsanschluss,  
Allgemeinverteilung im Kellergeschoss mit getrennten Zählungen für die Wohneinheiten

**Wesentliche  
Ausstattungsmerkmale  
des Wohnungseigentums**

- Bodenbeläge:  
Fliesen in Flur, Küche, Bad;  
Korkbeläge in Kinderzimmer und Schlafzimmer
- Wandoberflächen: Putz mit Anstrich
- Deckenbekleidungen aus Profilbrettern
- Innentüren:  
glatte Türblätter mit Furnieroberfläche und passenden Umfassungszargen, mit einfachen Beschlägen
- elektrische Versorgung:  
ausreichend Steckdosen pro Zimmer,  
ein Lichtauslass pro Zimmer,  
zwei Lichtauslässe im Wohnzimmer
- Kommunikation:  
Antennenversorgung über Satellitenanlage,  
vier Antennenanschlüsse,  
ein Telefonanschluss,  
Klingel-/Sprechanlage zur Haustüre im Flur
- Ausstattung Sanitärräume:  
Waschmaschinenanschluss, Dusche mit Kabine,  
Eckbadewanne, Sitztoilette wandhängend mit Unterputzspülkasten, Wände deckenhoch gefliest
- Heizungsanlage:  
Wärmetauscher in den Räumen aus Fußbodenheizung, Energie Erdgas



**Sonstige wesentliche Bestandteile** Einbauküche mit Cerankochfeld, Spüle, Dunstabzug, Gefrier- und Kühlschrank, Ober- und Unterschränke, PVC-Arbeitsplatte mit Kunststoffoberfläche. Länge der Einbauküche: 2,76 m + 3,08 m

**Lichte Höhen** Die lichten Höhen wurden vor Ort aufgemessen:  
Kellergeschoss: 2,31 m  
Erdgeschoss: 2,53 m  
ausgebautes Dachgeschoss: 2,36 m

**Nebengebäude** Massiv hergestelltes Nebengebäude mit abgeschlepptem Dach des Hauptgebäudes mit zwischenliegendem überdachtem Zugang, Außenwände aus Mauerwerk mit Putz und Zufahrt über Kipptor.

**Schäden und Mängel** Am Bewertungsobjekt gibt es nachstehende Schäden und Mängel:

- Das Eingangsgeländer ist ohne Füllung.
- Am Gebäude gibt es am Außenputz einige Putzabplatzungen in Höhe der Kellerdecke.

**Außenanlagen**

- teilweise gewerblich genutzte Grundstücksfläche im Norden
- Gartenteil zum Josef-Dunau-Ring mit Rasen und Zierpflanzen angelegt

**Raumprogramm** Siehe beiliegenden Grundrissplan.



### **Bruttogrundfläche**

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Normalherstellungskosten, die an späterer Stelle durchgeführt wird, ermittelt nach DIN 277/1987 für Flächen a und b.

In Anlage 1 wurde die BGF ermittelt für  
das Wohnhaus KG, EG, DG mit  
das Nebengebäude

|                    |
|--------------------|
| 508 m <sup>2</sup> |
| 102 m <sup>2</sup> |

### **Wohnfläche**

Die Wohnfläche wurde in Anlage 2 ermittelt für  
das Dachgeschoss mit  
das gesamte Gebäude EG und DG mit

|                    |
|--------------------|
| 105 m <sup>2</sup> |
| 245 m <sup>2</sup> |

### **Besondere Bauteile**

Die in der Berechnung der Bruttogrundfläche nicht enthaltenen Bauteile sind als besondere Bauteile gesondert zu bewerten.

Am Bewertungsobjekt gibt es keine besonderen Bauteile. Die Überdachung zwischen Garage und Wohnhaus ist bei der Bruttogrundfläche des Nebengebäudes als dreiseitig umschlossener Raum mit beinhaltet.



|   |   |
|---|---|
| <b>Gesamtnutzungsdauer/</b>   | Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer   |
| <b>Herstelljahr/</b>  | ergibt sich nach den Ergänzenden Richtlinien  |
| <b>Alter/</b>   | der WertR 2012, Anlage 3  |
| <b>Restnutzungsdauer</b>  | aus der Standardstufe 2,53 mit  |
|   | <b>70 Jahren</b>  |
|   | Das Herstelljahr ist  |
|   | <b>1982</b>   |
|   | Es gab als wesentliche Modernisierung den<br>Einbau einer Gasbrennwertheizung. Es wird<br>daher ein fiktives Herstelljahr geschätzt<br>mit  |
|   | <b>1986</b>   |
|   | Das fiktive Alter des Gebäudes ergibt sich aus<br>dem Jahr des Qualitätsstichtages und dem<br>Herstelljahr mit<br>$2021 - 1986 =$   |
|   | <b>35 Jahre</b>   |
|   | Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der<br>Gesamtnutzungsdauer mit 70 Jahren und<br>dem Alter von 35 Jahren mit   |
|   | <b>35 Jahren</b>  |
| <b>Bewertung des<br/>Zustandes und der<br/>Standardmerkmale der<br/>baulichen Anlagen</b> | Das Gebäude befindet sich im Wesentlichen im Zustand<br>des fiktiven Herstelljahres von 1986. Außenanlagen, das<br>Innere wie auch das Äußere des Gebäudes hinterlassen<br>überwiegend einen positiven Eindruck. Die Instandhaltung<br>wird erbracht. |
|   | Die Standardstufe wurde nach der Tabelle 1, Ergänzende<br>Richtlinien der Sachwertrichtlinie 2012 ermittelt mit 2,53<br>aus einer Spanne von 1 bis 5 in der Anlage 3.   |



**Bewertung der  
baulichen Anlagen**

Aussagen zum Wärmedämmstandard können aufgrund der Inaugenscheinnahme, der vorhandenen Außenwandstärke, der Planunterlagen, des Herstelljahres und durch Annahmen getroffen werden.

Die Außenwände sind aus Mauerwerk  $d = 36,5$  cm zuzüglich Putzlagen hergestellt.

Das Wohnhaus hat eine Gaszentralheizung.

Der energetische Wärmebedarfskennwert wird geschätzt auf 150 kWh/(m<sup>2</sup>a). Dies bedeutet Energieeffizienzklasse E aus dem Spektrum A+ – J.

Die lichten Höhen der Wohnräume sind ausreichend bemessen.

Sämtliche Wohnräume sind natürlich über Außenfenster belichtet und belüftbar.

Die äußere Gestaltung des Gebäudes erfüllt durchschnittliche Anforderungen.

Das Grundstück verfügt über großzügige Freiflächen für die Nutzung als Zweifamilienwohnhaus.

Insgesamt erfüllt das Sondereigentum mittlere Wohnansprüche. Es ist ausreichend für eine Familie mit 3 Personen.

**Wo werden die  
Gebäudemerkmale  
bei  
der Wertermittlung  
berücksichtigt?**

Im Bewertungsfall im Wesentlichen bei den Normalherstellungskosten und bei der Alterswertminderung.

Schäden und Mängel sowie sonstige wesentliche Bestandteile werden unter besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.



## **2.4 Sonstiges**

### **Bodenbeschaffenheit**

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Marktwertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Marktwertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

### **Erschließung**

Das Grundstück hat dreiseitige Erschließung durch öffentliche Straßen. Die Zufahrt ist von der Straße *Am Steglesgraben* angelegt.

Es wird davon ausgegangen, dass die weitere Erschließung wie Kanalisation, Wasserversorgung etc. ebenfalls über die Straße *Am Steglesgraben* erfolgt.



## Grundstück

Das Grundstück hat trapezförmigen Zuschnitt mit einer konkaven Ausrundung an der Westseite und einer konvexen Ausrundung an der Ostseite entlang der *Weidenstraße*. Die maximale Grundstücksbreite misst 43 m, die Grundstückstiefe 57 m, die Nordgrenze hat ein Maß von 17 m. Die Grundstücksfläche misst nach Überprüfung 1.732 m<sup>2</sup>.

Die Grundstücksgrenzen sind vermesssen und in der Natur abgemarkt. Die Geländeoberfläche liegt eben, ohne Gefälle und ohne Höhenunterschied zu den angrenzenden Erschließungsstraßen.

### Bewertung:

Das Grundstück hat überdurchschnittliche Größe im Richtwertbereich. Die Art der baulichen Nutzung entspricht einer Vielzahl der im Richtwertbereich vorhandenen Grundstücke. Aufgrund der Fläche ist der Bodenrichtwert an die Größe des Bodenrichtwertgrundstücks anzupassen. Das Richtwertgrundstück wird geschätzt auf eine Fläche von 750 m<sup>2</sup>.

## Wesentliche Bestandteile des Grundstücks und des Gebäudes

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um die Bewertung einer Liegenschaft mitsamt der wesentlichen Bestandteile nach den §§ 93 und 94 BGB.

Wesentliche Bestandteile des Grundstücks sind danach die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, sowie die Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen.

Zu den wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes gehören die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen, wie z.B. Türen, Fenster, Heizkörper, Öltanks, Fahrstühle, Klimaanlagen, Warmwasserspeicher, Waschbecken, Badewannen. Auch Einbauküchen und Einbaumöbel gehören in der Regel zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes.



## Anmerkung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten! Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen.

Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt.

Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und gegebenenfalls die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sogenannter Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens 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.



### 3. Wertermittlung

#### 3.1 Vorgehensweise

##### **Begründung der Verfahrenswahl**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Sondereigentum innerhalb eines Zweifamilienwohngebäudes mit Nebengebäude zur gemeinsamen Nutzung.

Vergleichbare 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 Marktwertermittlung die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwert- bzw. das Vergleichswertverfahren möglich.

Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens stehen nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau vergleichbar sind. Auch die von zahlreichen Institutionen (z.B. Gutachterausschüssen) veröffentlichten Vergleichswerte sind bezüglich ihrer wertbestimmenden Eigenschaften nicht differenziert genug.

Der Marktwert des Objektes wird deshalb aus dem Sachwert abgeleitet.

Der Bodenwert wird aus Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses nach § 16 ImmoWertV hergeleitet, nachdem eine hinreichende Anzahl von Vergleichsfällen nicht recherchiert werden konnte.



### **Vorgehensweise im vorliegenden Fall**

Der Sachwert ergibt sich im vorliegenden Fall aus den folgenden Komponenten:

Herstellungswert der baulichen Anlagen  
- Wertminderung wegen des Gebäudealters  
= Wert der baulichen Anlagen  
+ Bodenwert  
= Sachwert

### **Hinweis**

Bei den nachfolgenden Kalkulationen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines DV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtentext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulation mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.



### **3.2 Sachwert**

#### **3.2.1 Herstellungswert der baulichen Anlagen**

##### **Ausgangswerte zur Ermittlung der Normalherstellungskosten**

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten (NHK) ermittelt. Diese werden im vorliegenden Bewertungsfall nach den in der WertR 2012, Anlage 1 angegebenen NHK gewählt. Dort sind folgende Gebäudetypen angegeben.

##### **Einfamilienwohnhaus freistehend**

Geschosse: KG, EG, DG ausgebaut  
Typ 1.01 – mit Zulage für Zweifamilienwohnhaus

##### **Garagen**

Einzelgaragen/Mehrfachgaragen Typ 14.1  
Standardstufe 4 individuelle Garagen

##### **Normalherstellungskosten**

##### **Wohnhaus KG, EG, DG ausgebaut**

Unter Berücksichtigung der vorstehend angegebenen Standardstufe ergeben sich aus der Anlage 3 für den Typ 1.01

Normalherstellungskosten von

**822 €/m<sup>2</sup>**

##### **Nebengebäude**

Die Normalherstellungskosten nach WertR betragen für individuell hergestellte Garagen 485 €/m<sup>2</sup>.

Im Bewertungsfall werden die Normalherstellungskosten für die Garage und die Eingangsüberdachung geschätzt auf

**485 €/m<sup>2</sup>**



## Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten ergeben sich mit der in Anlage 1 ermittelten BGF für das Jahr 2010 wie folgt.

Wohnhaus KG, EG, DG ausgebaut:

508 m<sup>2</sup> x 822 €/m<sup>2</sup> =

417.576 €

Nebengebäude Doppelgarage mit überdachtem Zugang:

102 m<sup>2</sup> x 485 €/m<sup>2</sup> =

49.470 €

Besondere Bauteile, die in o.g. Umfang der Bruttogrundfläche nicht enthalten sind, sind nicht vorhanden.

Herstellungskosten 2010 der baulichen Anlagen

467.046 €

## Außenanlagen

Es wird von Erfahrungssätzen ausgegangen, nach denen die Außenanlagen vergleichbarer Objekte marktüblich zwischen 4 % und 8 % der Herstellungskosten der baulichen Anlagen betragen.

Bei den Außenanlagen sind die Herstellungskosten für die Anschlüsse der Ver- und Entsorgungsleitungen, die Oberflächenbefestigungen, Einfriedungen, Anpflanzungen, Ansaat, Pflasterung, Zufahrt usw. enthalten, soweit diese nicht unter besonderen Bauteilen berücksichtigt sind.

Das Bewertungsobjekt hat einfache Außenanlagen. Die Herstellungskosten werden geschätzt auf 5 % der Herstellungskosten der baulichen Anlagen.

467.046 € x 0,05 =

23.352 €

## Gesamte Herstellungskosten

|   |           |
|---|-----------|
| Herstellungskosten 2010 der baulichen Anlagen | 467.046 € |
| + Herstellungskosten der Außenanlagen         | 23.352 €  |
| = Gesamte Herstellungskosten                  | 490.398 € |



## Korrektur wegen der Baupreisanpassung

Die angegebenen Normalherstellungskosten gelten für das Jahr 2010.

Der Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes für den Qualitätsstichtag liegt bei 125,2 auf Preisbasis 2015 = 100.

In 2010 lag der Index bei 91,9.

Berechnung des Faktors auf den Qualitätsstichtag:

$125,2 / 91,9 =$

1,362

## Herstellungswert der baulichen Anlagen

Der Herstellungswert der baulichen Anlagen zum Qualitätsstichtag ergibt sich aus den gesamten Herstellungskosten x Korrekturfaktor.

$490.398 \text{ €} \times 1,362 =$

668.094 €

### 3.2.2 Korrektur wegen des Gebäudealters

Die Wertminderung wegen Alters ist nach WertR 2012 linear zu berechnen.

Das Gebäudealter ist vorstehend angegeben mit 35 Jahren, die Gesamtnutzungsdauer mit 70 Jahren.

Alterswertminderung in Prozent:

$35/70 \times 100 =$

50 %

Die Alterswertminderung als Betrag ergibt sich durch Multiplikation des Herstellungswertes der baulichen Anlagen mit der Alterswertminderung.

$668.094 \text{ €} \times 0,5 =$

334.047 €



### **3.2.3 Bodenwert**

#### **Bodenrichtwert**

Laut der aktuellen Bodenrichtwertkarte vom 31.12.2020 des Gutachterausschusses des Landkreises Donau-Ries hat das Bewertungsgrundstück in der Richtwertzone 102 einen Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies (ebf) Wohnbauland in Asbach-Bäumenheim mit 141 €/m<sup>2</sup>.

Weitere Angaben zum Bodenrichtwertgrundstück wie Fläche, Geschossflächenzahl, Anzahl der zulässigen Geschosse usw. gibt es nicht.

#### **Bodenwertermittlung**

Das Bewertungsgrundstück ist größer als das Richtwertgrundstück. Dieses wurde vorstehend mit 750 m<sup>2</sup> geschätzt. Die Art der Bebauung entspricht einer Vielzahl der im Richtwertbereich vorhandenen Grundstücke.

Recherchiert wurde, dass der Bodenrichtwert seit 2016 konjunkturell nicht fortgeschrieben wurde. Der aktuell angegebene Bodenrichtwert ist daher an den Qualitätsstichtag konjunkturell anzupassen. Die Anpassung wird geschätzt auf 3 % p.a. seit dem Stichtag 31.12.2016. Anpassungszeitraum sind 57 Monate.

Konjunkturelle Anpassung:

$$141 \text{ €/m}^2 \times 1,03^{57/12} =$$

$$162,25 \text{ €/m}^2$$

Anpassung an die Grundstücksgröße:

Das Bewertungsgrundstück ist größer, der Bodenrichtwert ist somit an das Bewertungsgrundstück anzupassen. Die Anpassung erfolgt nach Kleiber, Seite 1.510. Hier sind nachstehende Koeffizienten angegeben:

750 m<sup>2</sup> - 0,905

1.732 m<sup>2</sup> - 0,694

Anpassung an die Größe:

$$162,25 \text{ €/m}^2 \times 0,694 / 0,905 =$$

$$124,35 \text{ €/m}^2$$

Dieser Bodenwert wird als zutreffend geschätzt.

Berechnung des Bodenwertes:

$$1.732 \text{ m}^2 \times 124,35 \text{ €/m}^2 =$$

$$215.374 \text{ €}$$

Bodenwert nach Rundung

$$215.000 \text{ €}$$



### **3.2.4 Berechnung des Sachwertes**

Herstellungswert der baulichen Anlagen  
- Wertminderung wegen des Gebäudealters  
= Wert der baulichen Anlagen  
+ Bodenwert  
= Sachwert

|           |
|-----------|
| 668.094 € |
| 334.047 € |
| 334.047 € |
| 215.000 € |
| 549.047 € |

### **3.2.5 Aufteilung des Sachwertes**

Das zu bewertende Eigentum hat Anteil am Grundstück mit 468/1000.

Das Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss hat eine Wohnfläche mit 105 m<sup>2</sup> bei einer Gesamtwohnfläche von 245 m<sup>2</sup>.

Nachstehend wird der Anteil an den  
- baulichen Anlagen geschätzt mit 105/245,  
- der Bodenwert mit 468/1.000.

Wert der baulichen Anlagen: 334.047 € x 105 / 245 =  
+ Bodenwertanteil: 215.000 x 468/1.000 =  
= Sachwert Sondereigentum Nr. 2

|           |
|-----------|
| 143.163 € |
| 100.620 € |
| 243.783 € |

Dies sind  
243.783 € / 105 m<sup>2</sup> =

|                        |
|------------------------|
| 2.322 €/m <sup>2</sup> |
|------------------------|



## 4. Marktwert

Der Marktwert, wie er in § 194 des Baugesetzbuches normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Marktwert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Der Marktwert aus dem Sachwert ergibt sich unter Berücksichtigung eines Sachwertfaktors und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie nachfolgend aufgestellt.

- Sachwert
- x Sachwertfaktor
- = vorläufiger Marktwert
- +/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- = Marktwert

### Sachwertfaktor

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten des Gebäudes). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des Marktwertes aus dem Sachwert immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Marktwert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Der Sachwertfaktor erhöht sich im Allgemeinen mit zunehmendem Alter der baulichen Anlagen bis auf einen Wert von 1,0 oder höher. Gebäude mit langen Restnutzungsdauern erhalten einen kleineren Sachwertfaktor, ältere Gebäude mit kurzen Restnutzungsdauern einen höheren Sachwertfaktor.

Grundsätzlich ist der Sachwertfaktor abhängig vom Bodenwert. Geringer Bodenwert und hochwertiges Gebäude haben einen kleinen Sachwertfaktor zur Folge. Bei angemessener Bebauung verhält sich der Markt wie vorgenannt.

Weiter gilt, dass kleinere Objekte wegen der höheren Nachfrage höhere Sachwertfaktoren erhalten als große, teure (hohe Fungibilität).



Der Landkreis Donau-Ries veröffentlicht keine Sachwertfaktoren. Im Grundstücksmarktbericht des Landkreises Dillingen a.d. Donau sind Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Abhängigkeit des Sachwertes, ermittelt nach NHK 2010 für eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, bei linearer Alterswertminderung und Standardstufe 2 – 4 angegeben. Für einen Sachwert mit 245.000 € ist ein Sachwertfaktor von 1,4 angegeben, bei Einfamilienhäusern mit 1,3. Weiter gibt es in dem Grundstücksmarktbericht Angaben über die Preisentwicklung wiederverkaufter Eigentumswohnungen. Bei einer durchschnittlichen Größe von 76 m<sup>2</sup> betrug im Jahr 2020 der durchschnittliche Preis 2.176 €/m<sup>2</sup>.

Im Bewertungsfall hat das zu bewertende Eigentum einen überdurchschnittlichen Bodenwertanteil. Bei der Ermittlung des Sachwertes wurde von einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ausgegangen. Dies führte also zu einer höheren Abschreibung.

Der Sachwertfaktor wird durch nachstehende Faktoren wesentlich beeinflusst.

- lange Restnutzungsdauer
- eingeschränkte Fungibilität durch hohen Sachwert
- + überdurchschnittlicher Bodenwertanteil am Sachwert
- ++ gute konjunkturelle Lage
- + Lage in einem Ort mit grundlegender Infrastruktur

Der Sachwertfaktor wird daher geschätzt auf 1,1.

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Sachwert                | 243.783 € |
| × Sachwertfaktor        | 1,1       |
| = vorläufiger Marktwert | 268.161 € |

Dies ergibt einen Vergleichswert von 268.161 € / 105 m<sup>2</sup> = 2.554 €/m<sup>2</sup>. Der Wert liegt über dem oben genannten durchschnittlichen Preis. Begründet ist dies durch die überdurchschnittliche Grundstücksfläche.



## **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

### Schäden und Mängel

Die Beseitigungskosten werden nachfolgend geschätzt.

- Eingangsgeländer, Füllstäbe setzen
- Am Sockelbereich an beschädigten Flächen Putz abschlagen, Sockelputz auftragen, Sockelabdichtung verlegen, Sockel neu beschichten

gesamt

**- 900 €**

**- 3.400 €**

**- 4.300 €**

anteilig

**- 2.012 €**

### Sonstige wesentliche Bestandteile

Zeitwert der vorhandenen Einbauküche

**+ 1.000 €**

### Lasten und Beschränkungen in Abteilung zwei des Grundbuchs

Im Grundbuch ist ein Regenwasserleitungsrecht zugunsten der Gemeinde Asbach-Bäumenheim eingetragen. Nach vorliegenden Eintragungsbewilligungen vom 03.03.1981 und 22.12.2015 hat die verlegte Leitungslänge ein Maß von ca. 125 m und zusätzlich 4 Schachtbauwerke. Der Schutzstreifen für die Regenwasserleitung wird geschätzt auf 2 x 2 m = 4 m.

Der zusätzliche Schutzstreifen für das Schachtbauwerk wird auf eine Fläche von 4 m x 4 m = 16 m<sup>2</sup> geschätzt. Die gesamte belastete Fläche misst daher 125 m x 4 m = 500 m<sup>2</sup> zuzüglich Schachtbauwerke 16 m<sup>2</sup> = 516 m<sup>2</sup>.

Die Belastung des Grundstücks führt zu einer teilweisen Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten. Nach *Kröll-Hausmann* beträgt die Wertminderung bei Wohnbaugrundstücken mit teilweiser Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit 30 – 70 % der belasteten Fläche.

Im Bewertungsfall wird der Anteil der Wertminderung auf 60 % geschätzt.

Berechnung der Wertminderung:

516 m<sup>2</sup> 124,35 €/m<sup>2</sup> x 0,6 = 38.499 € - anteilig

**- 18.018 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

**- 19.030 €**



## Berechnung des Marktwertes in belastetem Zustand

Der Marktwert ergibt sich nach Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beim vorläufigen Marktwert und nach einer Rundung.

|   |           |
|---|-----------|
| vorläufiger Marktwert                             | 268.161 € |
| - besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | 19.030 €  |
| = Marktwert in belastetem Zustand                 | 249.131 € |
| Marktwert in belastetem Zustand nach Rundung      | 249.000 € |

## Marktwert

Unter Berücksichtigung von allen wertbeeinflussenden Umständen wird der Marktwert zum Qualitätsstichtag geschätzt auf

**249.000 €**

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

Burgau, 15.10.2021

## Anlagen

- Anlage 1, Bruttogrundflächenberechnung nach DIN 277/1987
- Anlage 2, Wohnflächenberechnung, 2 Seiten
- Anlage 3, Ermittlung des Kostenkennwertes und der Standardstufe
- Gebäudeschnitt ohne Maßstab
- Ansicht von Westen ohne Maßstab
- Ansicht von Osten ohne Maßstab
- Grundriss Wohnung Nr. 2 ohne Maßstab
- Grundriss Nebengebäude ohne Maßstab
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster Maßstab 1:1.000
- Auszug aus dem Ortsplan
- Auszug aus der Straßenkarte



## Anlage 1

### Bruttogrundflächenberechnung nach DIN 277/1987 Flächen a und b

#### Marktwertermittlung

Am Steglesgraben 2, W2, 86663 Asbach-Bäumenheim

Alle Angaben in m, Flächenangaben in m<sup>2</sup>

| Bezeichnung           | Fläche |         | Flächen + | Abzug | x      | y     | Faktor | Flächen | Einzelflächen | Flächen nach<br>Geschossen |
|-----------------------|--------|---------|-----------|-------|--------|-------|--------|---------|---------------|----------------------------|
|                       | x      | y       |           |       |        |       |        |         |               |                            |
| KG                    | 12,990 | 15,490  | 201,215   | 2,000 | 10,250 | 1,000 | 20,50  | 180,715 |               |                            |
|                       |        |         | -         | 5,625 | 2,000  | 1,000 | 11,25  | -       | 11,250        | 169,465                    |
| EG                    | 1,000  | 169,465 | 169,465   |       |        |       | 0,00   | 169,465 |               |                            |
|                       |        |         | -         |       |        |       | 0,00   | -       |               | 169,465                    |
| DG ausgebaut          | 1,000  | 169,465 | 169,465   |       |        |       | 0,00   | 169,465 |               | 169,465                    |
| Summe<br>Hauptgebäude |        |         | -         |       |        |       | 0,00   | 508,395 |               | 508,395                    |
| Nebengebäude          |        |         | -         |       |        |       |        |         |               |                            |
| Garage und Geräte     | 7,24   | 9,990   | 72,328    |       |        |       |        | 72,328  |               |                            |
| Überdachung           |        |         | -         | 0,00  | 0,00   | 0,00  | 0,00   | -       |               |                            |
| Zugang                | 3,01   | 9,990   | 30,070    |       |        |       |        | 30,070  |               | 102,398                    |



## Anlage 2

### Wohnflächenberechnung

Anmerkung:  
 Die Wohnfläche ist nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25.11.2003 aufgestellt.  
 Alle Angaben in m, Flächenangaben in m.  
 Die Maße wurden aus vorliegenden Plänen M 1:100 entnommen oder gemessen.

**Marktwertermittlung**  
**Am Steglesgraben 2, W2**  
**86663 Asbach-Bäumenheim**

| Geschoss    | Raumbezeichnung | Fläche |       | Flächen+ | Abzüge |        | Faktor | Flächen- | Raumfläche<br>= | Zwischensummen |
|-------------|-----------------|--------|-------|----------|--------|--------|--------|----------|-----------------|----------------|
|             |                 | x      | y     |          | x      | y      |        |          |                 |                |
| DG          | Flur            | 2,220  | 4,135 | 9,180    | 0,625  | 1,000  | 1,000  | 0,625    | 8,555           |                |
|             | Kind            | 4,710  | 3,335 | 15,708   | 1,000  | 3,335  | 0,500  | 1,668    | 14,040          |                |
|             | Eltern          | 5,105  | 4,480 | 22,870   | 1,100  | 4,480  | 0,500  | 2,464    | 20,406          |                |
|             | Arbeiten        | 3,855  | 3,105 | 11,970   | 0,300  | 3,105  | 0,500  | 0,466    | 11,504          |                |
|             | Wohnen          | 9,095  | 4,855 | 44,156   | 3,500  | 1,375  | 1,000  | 4,813    | 39,344          |                |
|             |                 |        |       | -        | 0,300  | 4,855  | 0,500  | 0,728    | -               | 0,728          |
|             |                 |        |       | -        | 3,480  | 1,000  | 0,500  | 1,740    | -               | 1,740          |
|             | Balkon anteilig | 8,710  | 1,970 | 17,159   | 1,000  | 17,159 | 0,750  | 12,869   | 4,289           |                |
|             | Küche           | 2,730  | 2,250 | 6,143    | 1,000  | 2,250  | 0,500  | 1,125    | 5,018           |                |
|             | Bad             | 2,090  | 2,730 | 5,706    | 2,090  | 1,000  | 0,500  | 1,045    | 4,661           |                |
| Summe<br>DG |                 |        |       | -        |        |        |        | 0,000    | -               | 105,349        |
|             |                 |        |       | -        |        |        |        |          | -               |                |
| EG          | Diele           | 3,355  | 2,980 | 9,998    |        |        |        |          | 9,998           |                |
|             |                 | 1,105  | 0,510 | 0,564    |        |        |        |          | 0,564           |                |
|             | Flur            | 3,355  | 1,605 | 5,385    |        |        |        |          | 5,385           |                |
|             | Kind            | 4,105  | 3,230 | 13,259   |        |        |        |          | 13,259          |                |
|             | Bad             | 3,355  | 2,730 | 9,159    |        |        |        |          | 9,159           |                |



|                   |       |       |        |  |  |  |       |         |         |
|-------------------|-------|-------|--------|--|--|--|-------|---------|---------|
| Eltern            | 4,480 | 4,480 | 20,070 |  |  |  |       | 20,070  |         |
| Kind              | 3,635 | 2,980 | 10,832 |  |  |  |       | 10,832  |         |
| Wohnen            | 5,355 | 4,855 | 25,999 |  |  |  |       | 25,999  |         |
| Terrasse anteilig | 1,000 | 5,000 | 5,000  |  |  |  |       | 5,000   |         |
| Essen             | 4,605 | 3,980 | 18,328 |  |  |  |       | 18,328  |         |
| Küche             | 4,605 | 3,980 | 18,328 |  |  |  |       | 18,328  |         |
| Toilette          | 2,730 | 1,105 | 3,017  |  |  |  |       | 3,017   |         |
| Summe<br>EG       |       |       |        |  |  |  |       | -       | 139,938 |
| Summe             |       |       |        |  |  |  | 0,000 | 245,287 |         |



### Anlage 3

#### Ermittlung des Kostenkennwertes und der Standardstufe

##### Marktwertermittlung

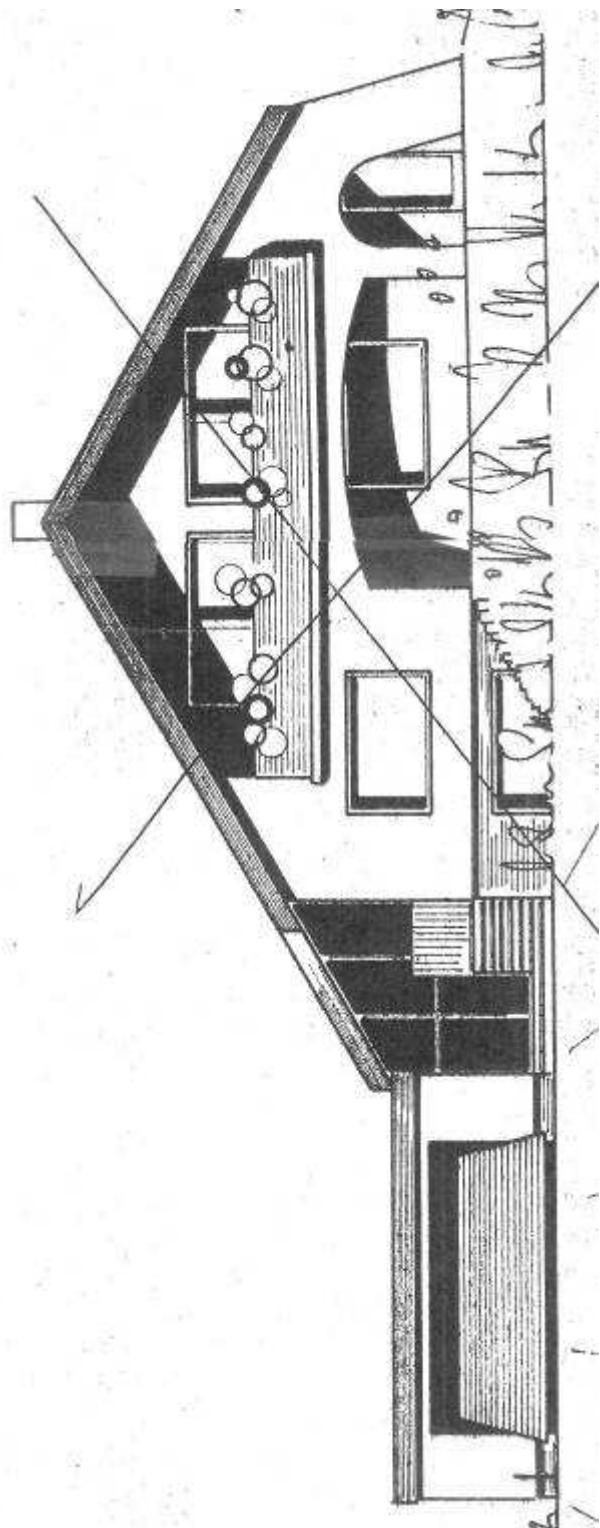
**Am Steglesgraben 2, W2, 86663 Asbach-Bäumenheim**

| Standardmerkmal   | Standardstufe |       |       |   |   | Wägungs-<br>anteil            | Anteil am<br>Kosten-<br>kennwert/m <sup>2</sup> | Anteil an der<br>Standardstufe |
|---|---------------|-------|-------|---|---|-------------------------------|---|--------------------------------|
|   | 1             | 2     | 3     | 4 | 5 |                               |   |                                |
| Außenwände  |               | 1     |       |   |   | 23%                           | 175 €   | 0,46                           |
| Dach  |               | 0,5   | 0,5   |   |   | 15%                           | 123 €   | 0,375                          |
| Fenster und Außentüren  |               | 1     |       |   |   | 11%                           | 84 €  | 0,22                           |
| Innenwände und -türen   |               | 0,5   | 0,5   |   |   | 11%                           | 90 €  | 0,275                          |
| Deckenkonstruktion und Treppen  |               |       | 1     |   |   | 11%                           | 96 €  | 0,33                           |
| Fußböden  |               |       | 1     |   |   | 5%                            | 44 €  | 0,15                           |
| Sanitäreinrichtung  |               |       | 1     |   |   | 9%                            | 79 €  | 0,27                           |
| Heizung   |               |       | 1     |   |   | 9%                            | 79 €  | 0,27                           |
| sonst. techn. Ausstattung   |               |       | 1     |   |   | 6%                            | 53 €  | 0,18                           |
| Ergebnisse  |               |       |       |   | 9 | 100%                          | 822 €   | 2,53                           |
| Normalherstellungskosten 2010<br>für Gebäudeart pro m <sup>2</sup> Typ 1.01 |               | 761 € | 877 € |   |   | Kostenkennwert<br>des Objekts | Standardstufe<br>des Objekts                    |                                |



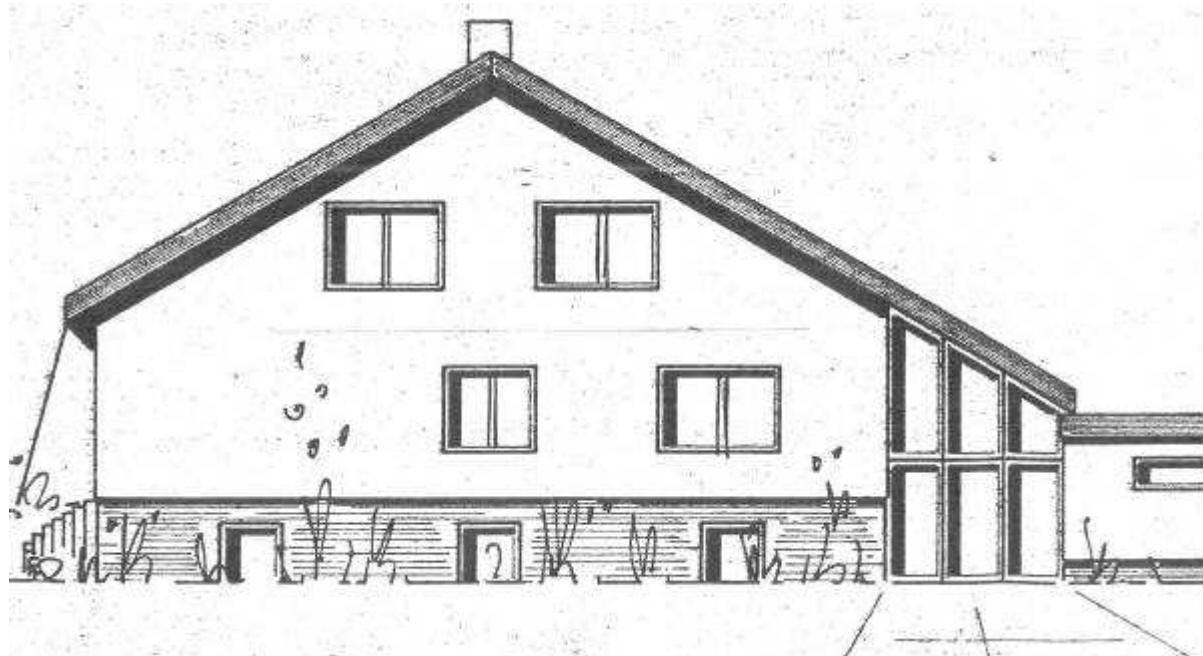
Die nachfolgenden Pläne sind aus der Teilungserklärung. Die tatsächliche Ausführung kann abweichen.

### Ansicht von Westen ohne Maßstab



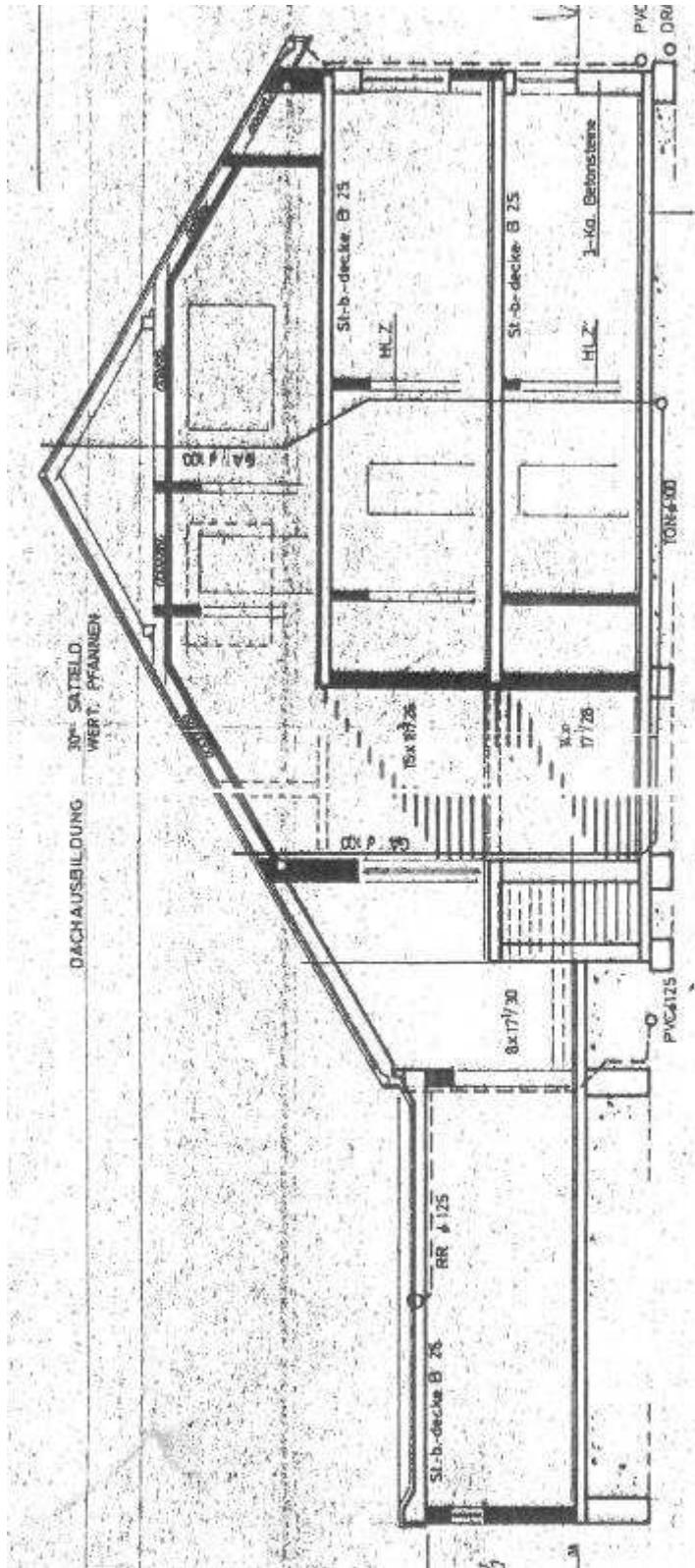


## Ansicht von Osten ohne Maßstab



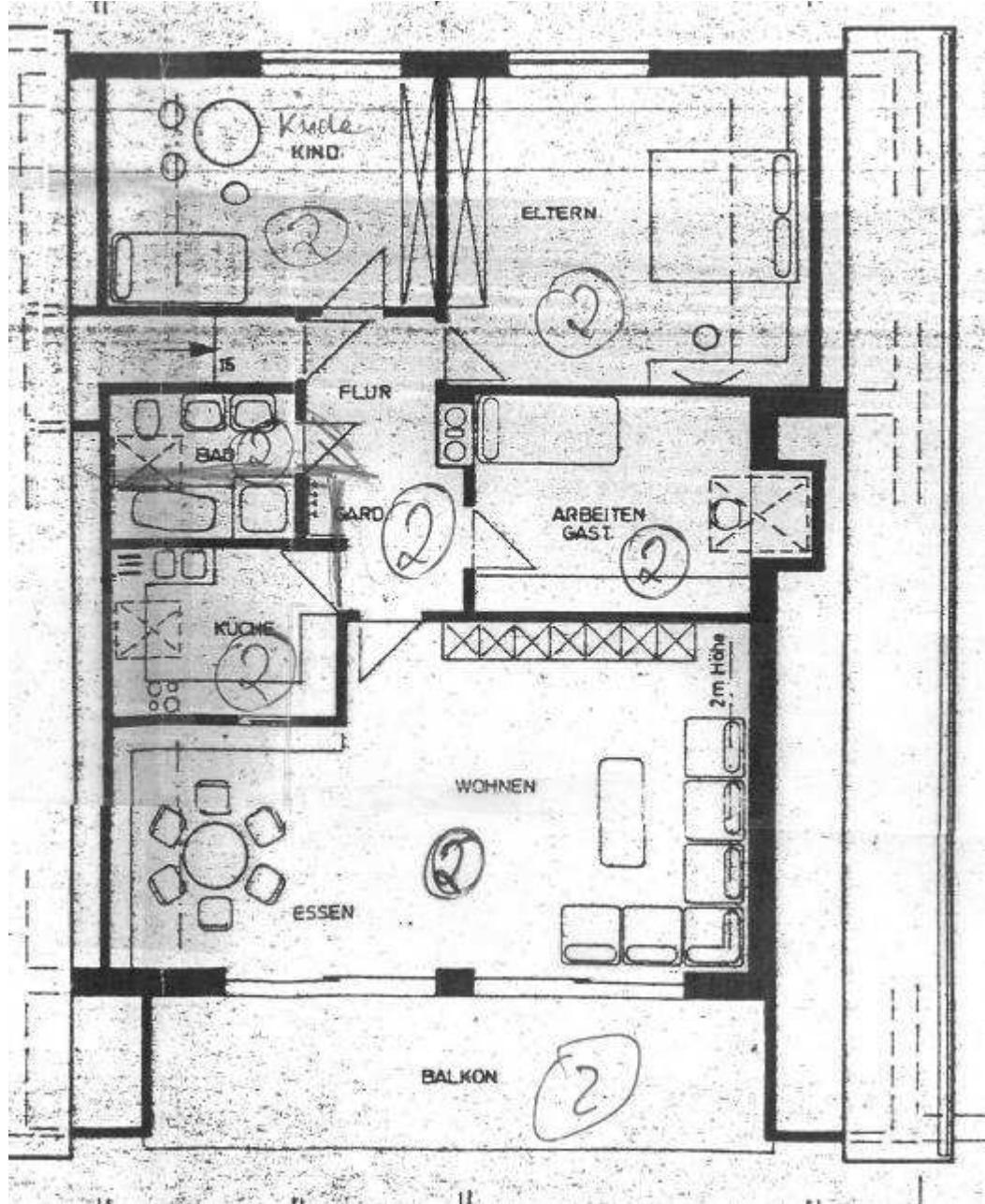


## Gebäudeschnitt ohne Maßstab



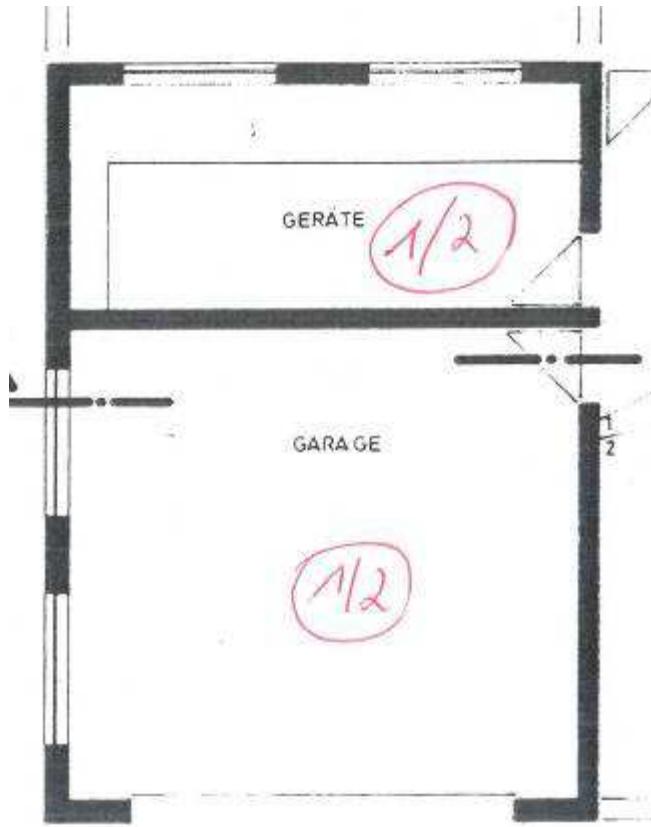


## Grundriss Wohnung Nr. 2 ohne Maßstab





## Grundriss Nebengebäude ohne Maßstab





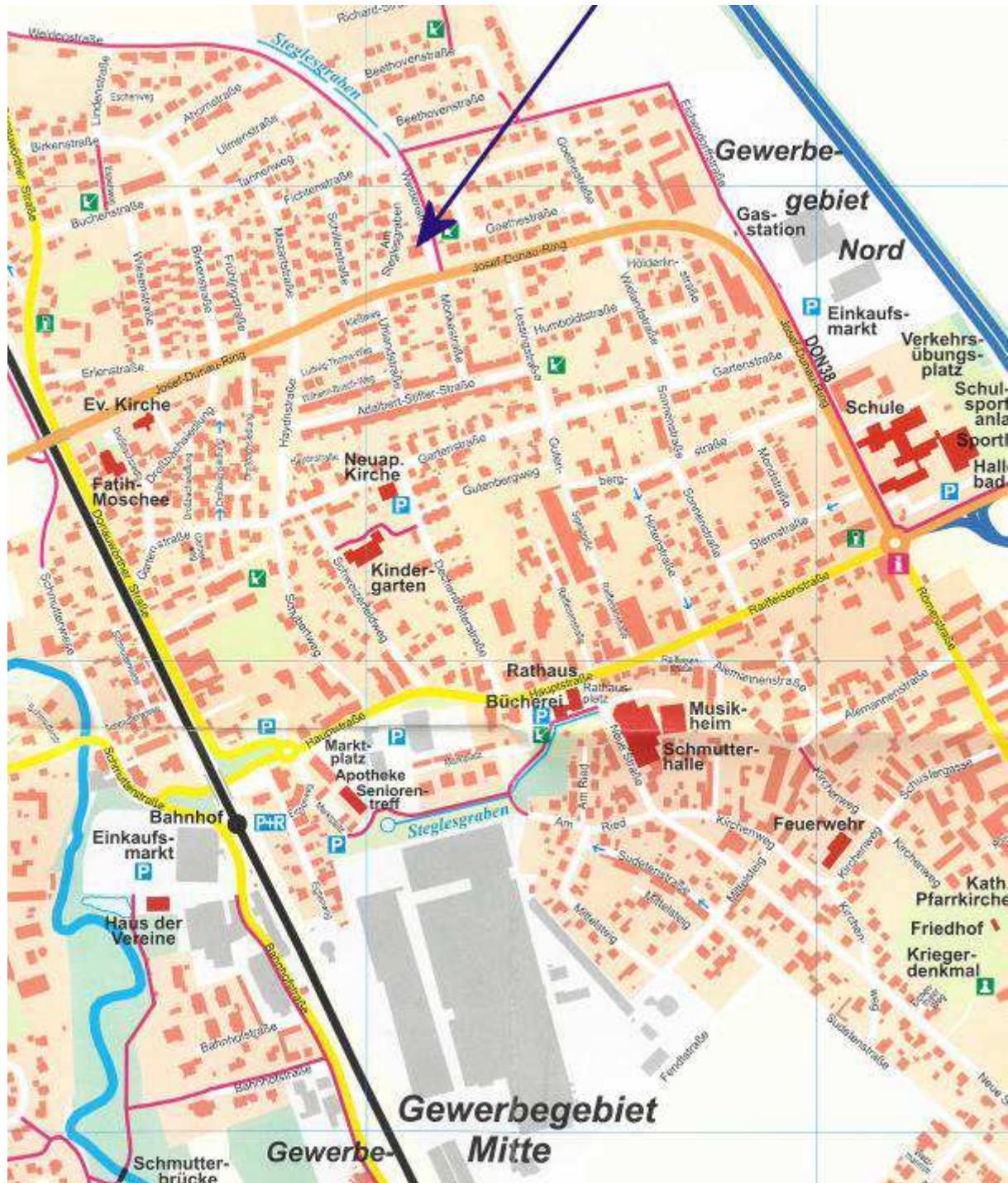
## Auszug aus dem Liegenschaftskataster Maßstab 1:1.000



Das Bewertungsgrundstück ist umrandet.



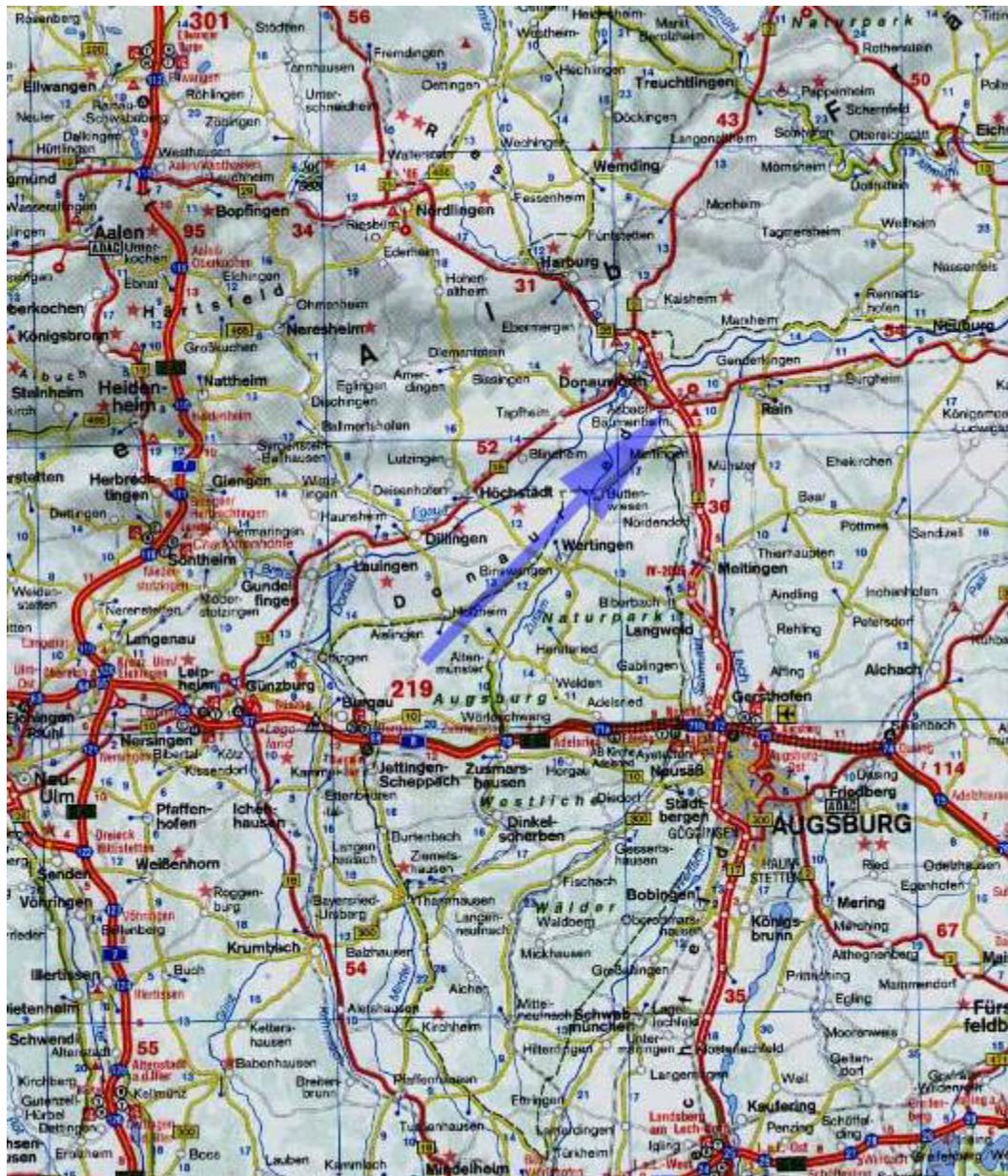
## Auszug aus dem Ortsplan



Der eingetragene Pfeil zeigt auf die Lage des Bewertungsobjektes.



## Auszug aus der Straßenkarte



Der eingetragene Pfeil zeigt auf die Lage von Asbach-Bäumenheim.