



Marktwertgutachten

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

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
Internet: www.gut-achten.org



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	Seite 4
2. Wertrelevante Merkmale	Seite 8
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
3. Wertermittlung	Seite 22
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
4. Marktwert	Seite 28
Anlagen	12 Seiten



Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objekt	Miteigentumsanteil an einem Zweifamilienwohnhaus 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 ²
Bodenwert gesamt	215.000 €
Bodenwertanteil Wohnung Nr. 2	100.620 €

Bruttogrundfläche Wohngebäude	508 m ²
Wert der baulichen Anlagen Wohnung Nr. 2	143.163 €
Sachwert Wohnung Nr. 2	243.783 €

Wohnfläche Wohnung Nr. 2	105 m ²
--------------------------	--------------------

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Wohnung Nr. 2	- 19.030 €
---	------------

Marktwert Wohnung Nr. 2	249.000 €
--------------------------------	------------------



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 m²
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; Krißel; 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.

Großräumige Lage	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.
Statistik	Die Gemeinde Asbach-Bäumenheim besteht aus 5 Ortsteilen mit insgesamt 4.300 Einwohnern auf einer Fläche von 11,89 km ² . Die Höhe über NN misst 404 m.
Mikrolage	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.
Entfernungen	Nachstehend angegeben sind die Entfernungen vom Bewertungsobjekt. <ul style="list-style-type: none">• 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, Südahl-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 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:

lfd. Nr. 1

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

lfd. Nr. 2

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

lfd. 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 Abstandsflächenübernahmen 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 Rohbaubsubstanz 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 Kahlbalkenlage 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 Wendung, 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 Vollsparrendämmung 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 ²

102 m ²

Wohnfläche

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

105 m ²

245 m ²

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.



Gesamtnutzungsdauer/ Herstelljahr/ Alter/ Restnutzungsdauer	Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich nach den Ergänzenden Richtlinien der WertR 2012, Anlage 3 aus der Standardstufe 2,53 mit	70 Jahren
	Das Herstelljahr ist	1982
	Es gab als wesentliche Modernisierung den Einbau einer Gasbrennwertheizung. Es wird daher ein fiktives Herstelljahr geschätzt mit	1986
	Das fiktive Alter des Gebäudes ergibt sich aus dem Jahr des Qualitätsstichtages und dem Herstelljahr mit $2021 - 1986 =$	35 Jahre
	Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Gesamtnutzungsdauer mit 70 Jahren und dem Alter von 35 Jahren mit	35 Jahren
Bewertung des Zustandes und der Standardmerkmale der baulichen Anlagen	Das Gebäude befindet sich im Wesentlichen im Zustand des fiktiven Herstelljahres von 1986. Außenanlagen, das Innere wie auch das Äußere des Gebäudes hinterlassen überwiegend einen positiven Eindruck. Die Instandhaltung wird erbracht.	
	Die Standardstufe wurde nach der Tabelle 1, Ergänzende Richtlinien der Sachwertrichtlinie 2012 ermittelt mit 2,53 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 $150 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$. 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 m².

Die Grundstücksgrenzen sind vermessen 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 m².

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, Klimaanlage, 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 Holzerstörer 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 €/m²

Nebengebäude

Die Normalherstellungskosten nach WertR betragen für individuell hergestellte Garagen 485 €/m².

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

485 €/m²



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:

$$508 \text{ m}^2 \times 822 \text{ €/m}^2 =$$

417.576 €

Nebengebäude Doppelgarage mit überdachtem Zugang:

$$102 \text{ m}^2 \times 485 \text{ €/m}^2 =$$

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.

$$467.046 \text{ €} \times 0,05 =$$

23.352 €

Gesamte Herstellungskosten

	Herstellungskosten 2010 der baulichen Anlagen	
+	Herstellungskosten der Außenanlagen	
=	Gesamte Herstellungskosten	

467.046 €

23.352 €

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 €/m².

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 m² 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 €/m²

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:

$$750 \text{ m}^2 - 0,905$$

$$1.732 \text{ m}^2 - 0,694$$

Anpassung an die Größe:

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

124,35 €/m²

Dieser Bodenwert wird als zutreffend geschätzt.

Berechnung des Bodenwertes:

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

215.374 €

Bodenwert nach Rundung

215.000 €



3.2.4 Berechnung des Sachwertes

	Herstellungswert der baulichen Anlagen	668.094 €
-	Wertminderung wegen des Gebäudealters	334.047 €
=	Wert der baulichen Anlagen	334.047 €
+	Bodenwert	215.000 €
=	Sachwert	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 m² bei einer Gesamtwohnfläche von 245 m².

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 =	143.163 €
+	Bodenwertanteil: 215.000 x 468/1.000 =	100.620 €
=	Sachwert Sondereigentum Nr. 2	243.783 €

Dies sind

243.783 € / 105 m ² =	2.322 €/m ²
----------------------------------	------------------------



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.

$$\begin{array}{l} \text{Sachwert} \\ \times \text{ Sachwertfaktor} \\ = \text{vorläufiger Marktwert} \\ +/- \text{besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale} \\ = \text{Marktwert} \end{array}$$

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 m² betrug im Jahr 2020 der durchschnittliche Preis 2.176 €/m².

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 €
x Sachwertfaktor	1,1
= vorläufiger Marktwert	268.161 €

Dies ergibt einen Vergleichswert von 268.161 € / 105 m² = 2.554 €/m².
 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

- 900 €

- 3.400 €

gesamt

- 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 $2 \times 2 \text{ m} = 4 \text{ m}$.

Der zusätzliche Schutzstreifen für das Schachtbauwerk wird auf eine Fläche von $4 \text{ m} \times 4 \text{ m} = 16 \text{ m}^2$ geschätzt. Die gesamte belastete Fläche misst daher $125 \text{ m} \times 4 \text{ m} = 500 \text{ m}^2$ zuzüglich Schachtbauwerke $16 \text{ m}^2 = 516 \text{ m}^2$.

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:

$516 \text{ m}^2 \times 124,35 \text{ €/m}^2 \times 0,6 = 38.499 \text{ €}$ - 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 m²

Bezeichnung	Fläche			Abzug					Flächen nach
	x	y	Flächen +	x	y	Faktor	Flächen	Einzelflächen	Geschossen
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 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

Marktwertermittlung Am Steglesgraben 2, W2 86663 Asbach-Bäumenheim

Anmerkung:
 Die Wohnfläche ist nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003 aufgestellt.
 Alle Angaben in m, Flächenangaben in m².
 Die Maße wurden aus vorliegenden Plänen M 1:100 entnommen oder gemessen.

		Fläche			Abzüge				Raumfläche	
Geschoss	Raumbezeichnung	x	y	Flächen+	x	y	Faktor	Flächen-	=	Zwischensummen
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 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 EG									-	139,938
Summe								0,000	245,287	



Anlage 3

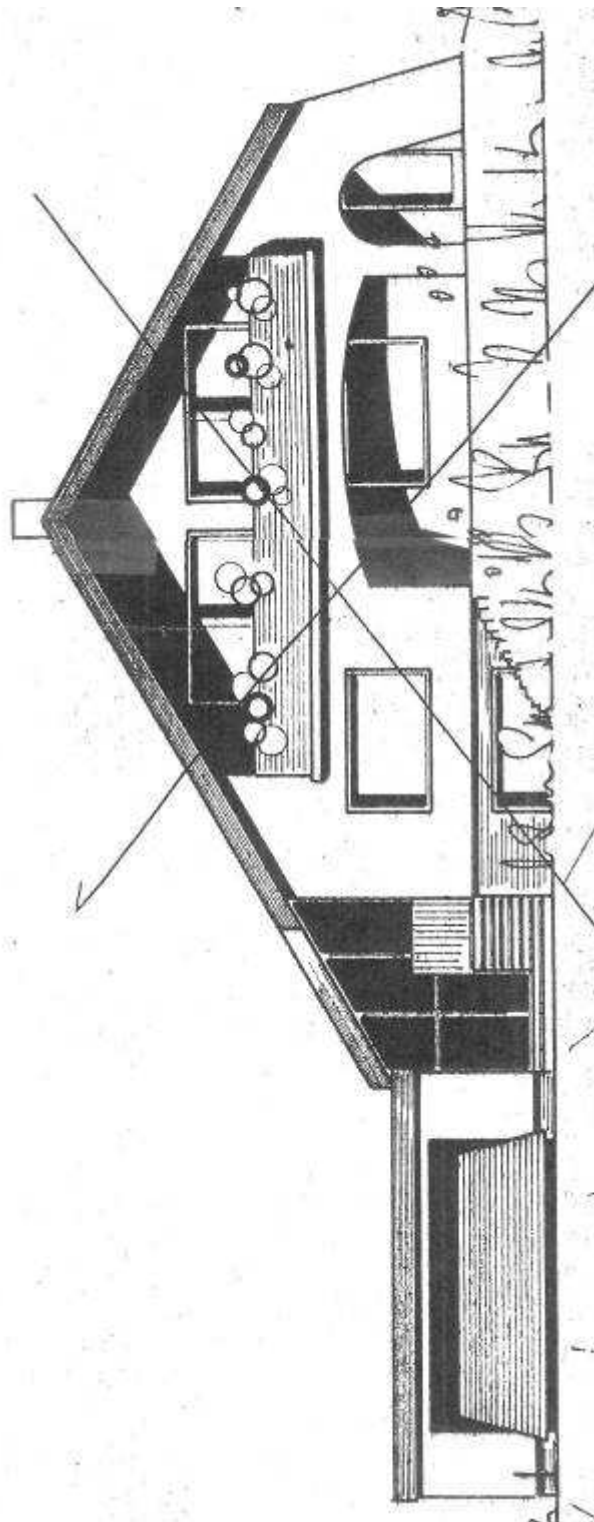
Ermittlung des Kostenkennwertes und der Standardstufe Marktwartermittlung Am Steglesgraben 2, W2, 86663 Asbach-Bäumenheim

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungs- anteil	Anteil am Kosten- kennwert/m²	Anteil an der 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 für Gebäudeart pro m² Typ 1.01		761 €	877 €				Kostenkennwert des Objekts	Standardstufe des Objekts



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

Ansicht von Westen ohne Maßstab



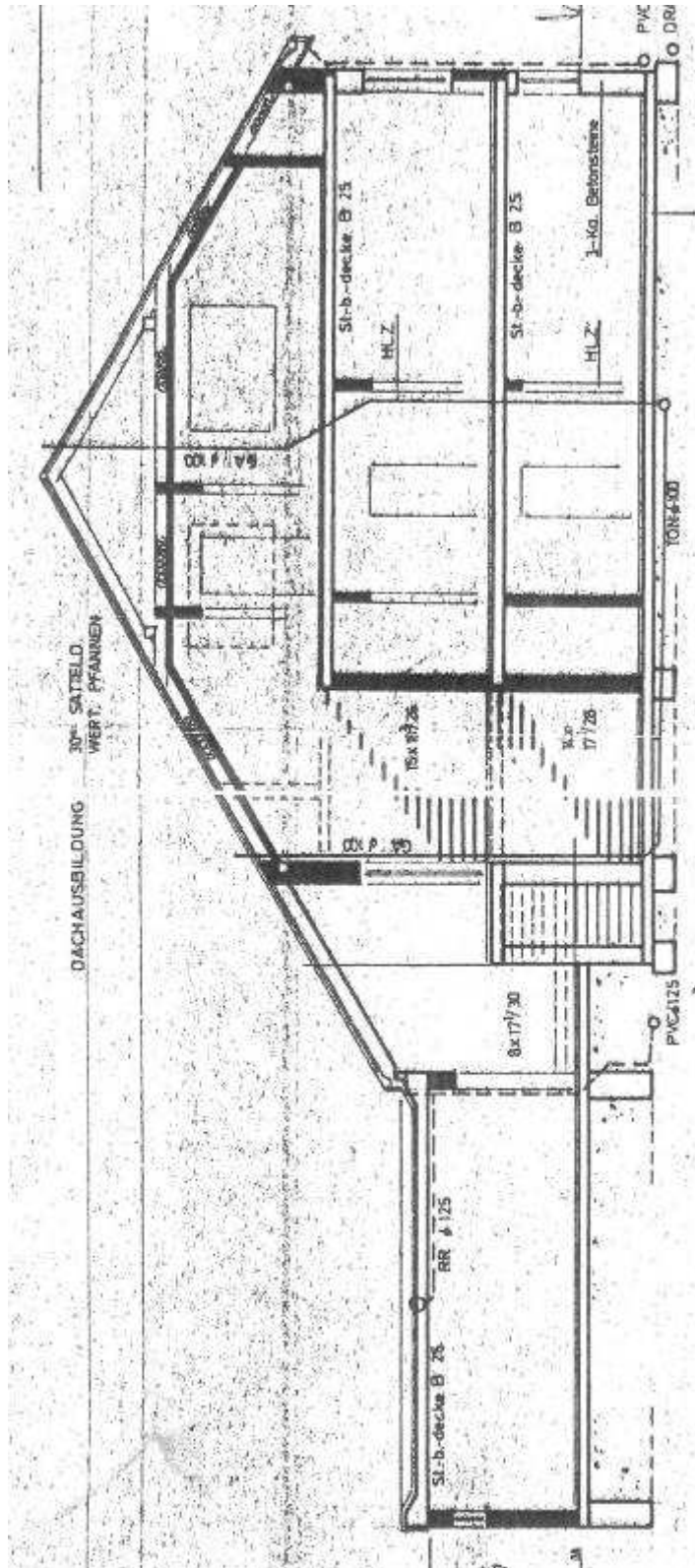


Ansicht von Osten ohne Maßstab



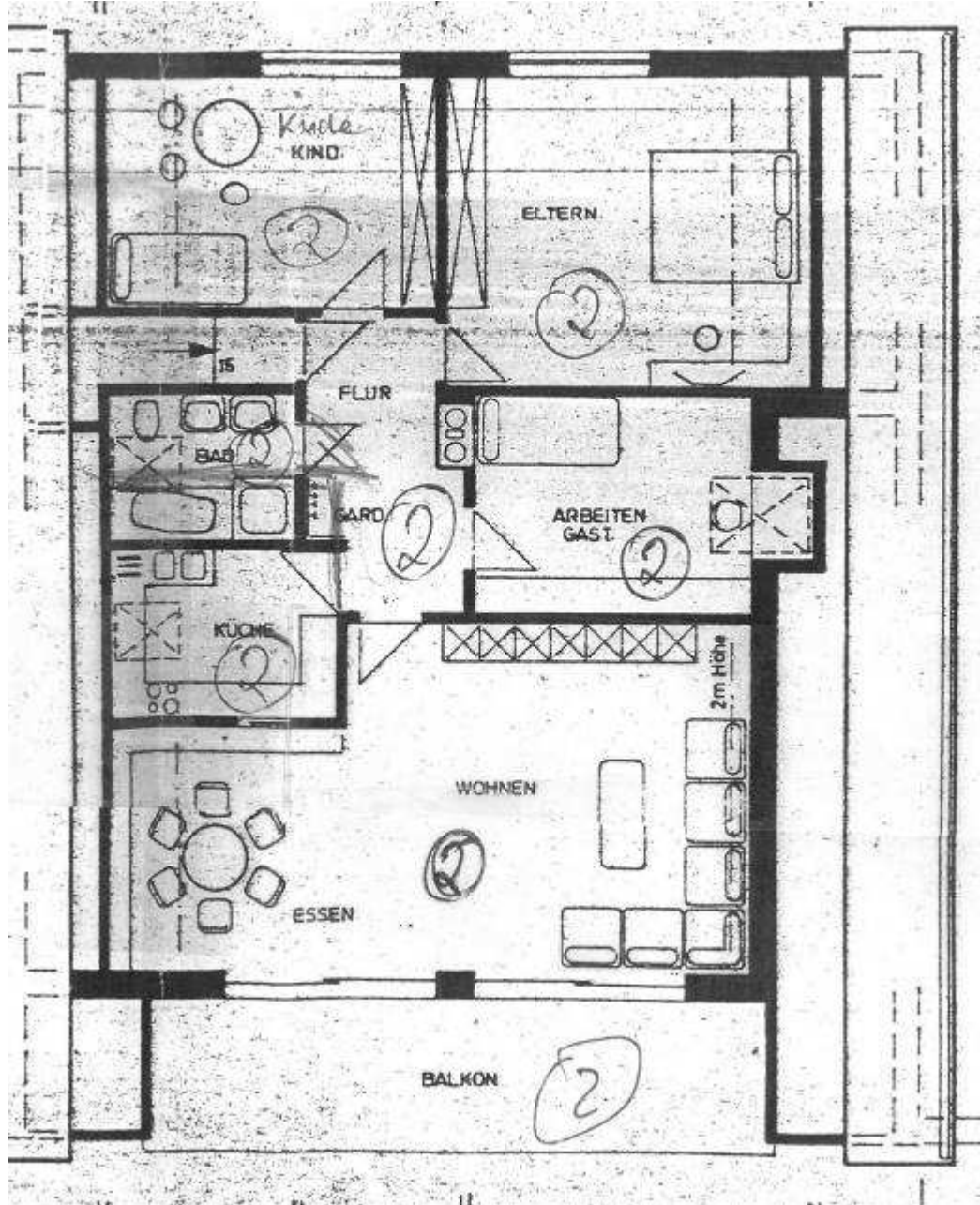


Gebäudeschnitt ohne Maßstab



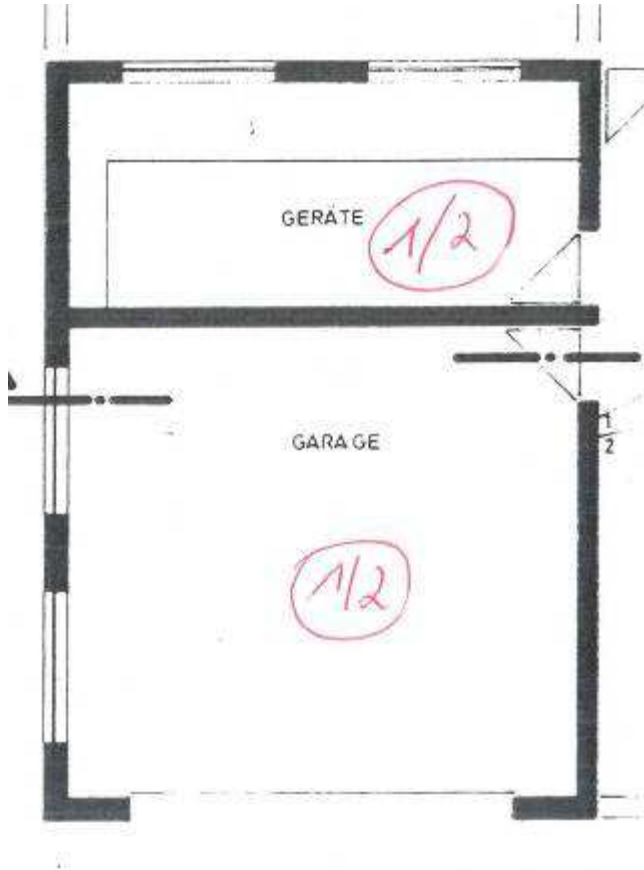


Grundriss Wohnung Nr. 2 ohne Maßstab





Grundriss Nebengebäude ohne Maßstab



Seite 42 von 44 Seiten

The map shows the city of Kassel, Germany, with a grid of streets and various landmarks. The city is divided into several districts, including the 'Gewerbegebiet Nord' (Industrial Area North) and the 'Gewerbegebiet Mitte' (Industrial Area Center). The map features a network of roads, including the 'Steglesgraben' and the 'Kasseler Straße'. Key landmarks include the 'Rathaus' (City Hall), the 'Bücherei' (Library), the 'Musikheim' (Music Home), the 'Schmutterhalle' (Market Hall), the 'Feuerwehr' (Fire Department), the 'Kathedrale' (Cathedral), the 'Friedhof' (Cemetery), and the 'Kriegerdenkmal' (War Memorial). The map also shows the 'Bahnhof' (Train Station) and the 'Einkaufsmarkt' (Shopping Market). The map is oriented with North at the top.

Seite 43 von 44 Seiten



Auszug aus der Straßenkarte



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