

Gutachten

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB
des Reiheneckhauses, Meisenweg 1a in 86807 Buchloe
sowie des 1/6 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Flurstück 424/7 (Zufahrt, Garagenhof,
Wohnweg), Nähe Meisenweg in 86807 Buchloe
Dieses Gutachten umfasst 58 Seiten inklusive Deckblatt.

Aktenzeichen des Gerichts K 24/23
Auftraggeber Amtsgericht Kaufbeuren – (Abteilung für
Zwangsvollstreckungs- und
Zwangsvollstreckungssachen)
Gutachten-Nr. 24-000077Gkor



Verkehrswert (unbelastet) - Reiheneckhaus 500.000 €
Verkehrswert (unbelastet) - 1/6 MEA an Zufahrt, Garagenhof, Wohnweg 7.000 €
Wertermittlungsstichtag 06.12.2024
Qualitätsstichtag 06.12.2024
Objektbesichtigung 06.12.2024
Auftragserteilung 15.10.2024
Erstellt am 08.01.2025
Sachverständige Marlies Pöll-Denzl
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich
bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken



Gedruckte Ausfertigung Nr. 5 von 5, zzgl. einer Digitalversion mit qualifizierter elektronischer Signatur

Inhaltsverzeichnis

1	Übersichtsblatt	3
2	Allgemeine Angaben	4
2.1	Wertdefinitionen	4
2.2	Konkretisierung des Bewertungsauftrags	4
2.3	Rechtliche Grundlagen.....	5
2.4	Verwendete Literatur	6
2.5	Vorliegende Unterlagen.....	6
2.6	Ladung, Objektbesichtigung	6
2.7	Urheberrecht	7
2.8	Abgrenzung des Auftrages	7
3	Grundbuch	9
3.1	Deckblatt	9
3.2	Bestandsverzeichnis	9
3.3	Abteilung I (Eigentumsverhältnisse)	9
3.4	Abteilung II (Lasten und Beschränkungen).....	9
3.5	Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden)	12
3.6	Identifizierung Bewertungsobjekt.....	12
3.7	Sonstige Wertbeeinflussungen	12
4	Beschreibung und Beurteilung	13
4.1	Immobilienmarkt.....	13
4.2	Makrolage	14
4.3	Mikrolage	15
4.4	Grundstück.....	16
4.5	Gebäude	19
4.6	Baubeschreibung	21
5	Zusammenfassende Beurteilung	27
6	Verkehrswert	27
6.1	Verfahrenswahl	27
6.2	Bodenwert.....	28
6.3	Sachwert.....	31
6.4	Ableitung Verkehrswert	36
7	Plausibilisierung	37
7.1	Vergleichspreise Immoscout	37
7.2	Vergleichspreise Geoport.....	37
8	Positive und negative Objekteigenschaften	37
9	Ergebnis	39
10	Anlagen	40

1 Übersichtsblatt

Aktenzeichen des Gerichts	K 24/23
Objekt-Nr.	24-000077G
Objektart	Reiheneckhaus
Objektadresse	Meisenweg 1a in 86807 Buchloe
Flurstück	424/33, Gemarkung Buchloe
Grundstücksgröße	177 m ²
Objektart	1/6 Miteigentumsanteil (MEA) an Zufahrt, Garagenhof, Wohnweg
Objektadresse	Nähe Meisenweg in 86807 Buchloe
Flurstück	424/7, Gemarkung Buchloe
Grundstücksgröße (gesamt)	710 m ²
Baujahr	2010/2011
Brutto-Grundfläche Wohnhaus	rd. 264 m ²
Wohnfläche	rd. 140 m ²
Tatsächliche Nutzung	Nutzung durch Antragsgegnerin
Wertermittlungsstichtag	06.12.2024
Qualitätsstichtag	06.12.2024
Ortstermin	06.12.2024
Besonderheiten	Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Das Gutachten wurde nach äußerem Anschein und nach Aktenlage erstattet. Annahmen wurden gebildet. Es liegt ein erhöhter Unsicherheitsfaktor (Risiko) vor. Abweichungen können vorhanden sein. Nutzungsrecht an der PKW-Einzelgarage Nr. 6 und den oberirdischen PKW-Stellplätzen Nr. 4 und 7 vorhanden.

Verkehrswert (unbelastet) mit Reiheneckhaus bebautes Grundstück	500.000 €
Verkehrswert (unbelastet) 1/6 MEA an Zufahrt, Garagenhof, Wohnweg	7.000 €
Werteinfluss durch Belastungen in Abt. II des Grundbuchs: Nutzungsrechte an Garage und zwei Stellplätzen (Vorteil / Zuschlag)	25.000 €

2 Allgemeine Angaben

2.1 Wertedefinitionen

2.1.1 Definition Verkehrswert

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB wie folgt definiert:

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

2.2 Konkretisierung des Bewertungsauftrags

2.2.1 Auftraggeber und Auftragserteilung

Auftraggeber	Amtsgericht Kaufbeuren – Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen
Adresse des Auftraggebers	Ganghofer Str. 9 u. 11, 87600 Kaufbeuren
Auftragserteilung	Beweisbeschluss vom 15.10.2024

2.2.2 Anlass der Wertermittlung

Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

2.2.3 Beweisbeschluss

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjekts zu schätzen.

Zudem wurde die Sachverständige gebeten, die im Grundbuch in Abt. II 2, 3a, 3b und 4 eingetragenen Rechte gesondert zu bewerten.

2.2.4 Parteien und Prozessbevollmächtigte

Aufgrund Anonymisierung des Gutachtens erfolgt keine Angabe.

2.2.5 Wertermittlungsobjekt

Gegenstände der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekte) sind:

- Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs,
- grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen.

Im vorliegenden Fall ist das mit einem Reiheneckhaus bebaute Grundstück, Flurstück 424/33 der Gemarkung Buchloe, Meisenweg 1a in 86807 Buchloe, sowie der 1/6 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück 424/7 (Zufahrt, Garagenhof, Zuwegung), Nähe Meisenweg in 86807 Buchloe, Gegenstand der Bewertung.

Das zu bewertende Reiheneckhaus wird in den Unterlagen des Bauträgers auch als „Haus 6“ bezeichnet.

Es wird im Folgenden als „Bewertungsobjekt“ bzw. als „Bewertungsgrundstück“ bezeichnet.

2.2.6 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Im vorliegenden Fall ist dies der 06.12.2024.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht in der Regel dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, es liegen besondere Umstände vor, die eine Abweichung begründen.

Der Qualitätsstichtag ist der 06.12.2024.

2.3 Rechtliche Grundlagen

weitergehender anerkannter Methoden ermittelt. Eventuelle künftige Entwicklungen wurden berücksichtigt, wenn sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Maßgebliche, wichtige Gesetze, Verordnungen und Richtlinien:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- Wohnflächenverordnung (WoFIV)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- DIN 277 Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken
- DIN 276 Kosten im Hochbau

Falls keine andere Angabe gemacht wurde, gilt jeweils die gültige bzw. für die Wertermittlung relevante Fassung der Veröffentlichung.

Dieses Gutachten ist nicht im Sinne geschlechtergerechter Sprache verfasst. Bei den Formulierungen wird die Gleichstellung der Geschlechter vorausgesetzt.

Bei Kilometerangaben handelt es sich um Fahrtstrecken, außer es wurde etwas anderes angegeben.

Die Berechnungen wurden maschinell erstellt. Rundungsdifferenzen können vorhanden sein.

2.4 Verwendete Literatur

- Kleiber, Wolfgang, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, aktuelle Digitalversion
- Kleiber, Wolfgang, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9. Auflage, Köln (2022)
- Petersen, Hauke; Schnoor, Jürgen; Seitz, Wolfgang; Vogel, Roland, Verkehrswertermittlung von Immobilien, 3. Auflage, München (2018)
- Kleiber, Wolfgang, Tillmann, Hans-Georg, Seitz, Wolfgang, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage, Köln 2017

2.5 Vorliegende Unterlagen

Der Sachverständigen wurden vom Auftraggeber folgende Unterlagen überlassen:

- Beweisbeschluss vom 15.10.2024
- Grundbuchauszug, Abdruck vom 14.10.2024

Von der Sachverständigen wurden folgende Unterlagen angefordert:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Flurstücksnachweis vom 04.11.2024
- Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Flächenberechnungen, Baubeschreibung) aus dem Jahr 2010
- Auskunft zum Bodenrichtwert (Stand 31.12.2022 und 01.01.2024)
- Auskunft zum Baurecht und zu den Erschließungsbeiträgen der Verwaltungsgemeinschaft Buchloe vom 14.11.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 12.11.2024
- Denkmalschutzabfrage (BayernAtlas) vom 13.12.2024
- Hochwasserrisikoabfrage (BayernAtlas) vom 13.12.2024
- Naturschutzabfrage (BayernAtlas) vom 13.12.2024
- diverses Kartenmaterial (Luftbild, Regionalkarte, Stadtplan)

Das Gutachten ist unter der Annahme erstellt, dass alle mir überlassenen Unterlagen sowie die mir gegenüber gemachten mündlichen Angaben richtig, vollständig und aktuell sind. Augenscheinliche Abweichungen konnten nicht festgestellt werden. Die Angaben erscheinen plausibel.

Die Recherchen wurden am 13.12.2024 abgeschlossen.

2.6 Ladung, Objektbesichtigung

Die Parteien wurden ordnungsgemäß mit Schreiben vom 30.10.2024 zum Ortstermin geladen. Die Antragsgegnerin hat mit E-Mail vom 08.11.2024 um Verlegung des Termins gebeten. Die Parteien wurden daher mit Schreiben vom 11.11.2024 zum Ortstermin am 06.12.2024 erneut fristgerecht geladen.

Der Ortstermin mit reiner Außenbesichtigung fand am 06.12.2024 (von 10:00 Uhr bis 10:30 Uhr) statt. Eine Innenbesichtigung wurde von der Antragsgegnerin verweigert.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung waren:

- xxx¹ (Antragsteller)
- xxx (Antragsgegnerin)
- Frau Marlies Pöll-Denzl (ö.b.v. Sachverständige)

Das Bewertungsobjekt konnte im Außenbereich betreten und besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.

Das Ergebnis der Ortsbesichtigung wurde für die Arbeitsakte protokolliert und durch digitale Fotoaufnahmen dokumentiert.

2.7 Urheberrecht

Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege in dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtauftrag zugrunde liegt.

Der Verfasserin des Gutachtens behält an den von ihr erbrachten Leistungen das Urheberrecht, soweit sie urheberrechtlich sind. Insoweit darf der Auftraggeber das im Rahmen des Auftrages gefertigte Wertgutachten inklusive aller sonstigen Anlagen nur für den Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist. Dazu zählt auch die Veröffentlichung im Zwangsversteigerungsportal.

Für jede anderweitige Verwendung bedarf es der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichners. Eine weitere Veröffentlichung, ganz oder teilweise, auch im Internet, ist nicht gestattet. Ein Haftungsanspruch gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Die in diesem Gutachten abgedruckten Karten und Luftbilder sind ebenfalls urheberrechtlich geschützt. Es handelt sich dabei um lizenzierte Daten, die vom Verfasser bei den jeweiligen Lieferanten (entgeltlich) erworben wurden. Soweit die Informationen im Internet abgerufen wurden, bestehen Nutzungseinschränkungen. Die selbst angefertigten Fotos unterliegen ebenfalls dem Urheberrecht. Gegebenenfalls sind Persönlichkeitsrechte Dritter zu beachten. Die Empfänger dieses Gutachtens sind auf bestehende Urheberrechte und Publikationsverbote hinzuweisen, sofern keine andere Angabe gemacht wurde.

Eine Weitergabe oder Nutzung der Karten, Luftbilder und Fotos außerhalb des Verwendungszwecks des Gutachtens ist ausdrücklich nicht gestattet, auch nicht durch Dritte bei Weitergabe des Gutachtens.

2.8 Abgrenzung des Auftrages

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt, auch nicht hinsichtlich Schädlingsbefalls, gesundheitsgefährdender Stoffe oder eventuell im Boden vorhandener Altlasten, Kontaminationen oder Sprengstoffe. Es fanden weder Untersuchungen zur Standsicherheit, zu Schall- und

¹ Daten anonymisiert.

Wärmeschutzeigenschaften, bauphysikalischen Sachverhalten noch zur Dampf- und Winddichtigkeit statt. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt.

Für diese Wertermittlung werden normale, nicht beeinträchtigte Bodenverhältnisse, auch in der nächsten Umgebung des zu bewertenden Grundstücks, vorausgesetzt. Gegebenenfalls sind Spezialgutachten einzuholen. Demzufolge kann das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind, nicht ausgeschlossen werden. In diesem Wertgutachten eventuell enthaltene Aussagen sind nur im Sinne eines Hinweises (nicht abschließend) zu werten. Für das Vorhandensein von verdeckten bzw. verschwiegenen Baumängeln wird keine Haftung übernommen.

Die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen wird unterstellt. Eine Überprüfung dieser Anlagen fand nicht statt. Aussagen zum Gebäudezustand sowie zu eventuellen Mängeln oder Schäden waren nur soweit möglich, wie sie durch Augenschein erkennbar waren und zerstörungsfrei begutachtet werden konnten. Vorliegende Baumängel- und Bauschäden wurden nur pauschal berücksichtigt. Etwaige Mängel wurden der Sachverständigen nicht mitgeteilt.

Alle Hinweise zu Größe, Beschaffenheit und Eigenschaften von Grund und Boden sowie alle Daten zu den baulichen Anlagen ergeben sich, sofern nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, ausschließlich aus den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und Auskünften. Ein eigenes Aufmaß erfolgte nicht.

Ergänzende Informationen wurden während der Ortsbesichtigung im Rahmen der rein visuellen Bestandsaufnahme gewonnen und bei den zuständigen Ämtern und Behörden erfragt. Es wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen, einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (wie Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz etc.) eingehalten worden sind.

Soweit nicht anders dargestellt, wird davon ausgegangen, dass die Baulichkeiten eine baurechtliche Genehmigung aufweisen und nach allgemein geltenden Grundsätzen, Baunormen, bauordnungsrechtlichen Vorschriften und sonstigen rechtlichen Vorgaben errichtet wurden.

Über andere als die im Gutachten genannten Rechte oder Belastungen ist der Unterzeichnerin nichts bekannt oder auf Befragen zur Kenntnis gebracht worden. Bei der Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass keine sonstigen wertbeeinflussenden Gegebenheiten vorhanden sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass aus diesem Gutachten kein Baurecht verbindlich abgeleitet werden kann. Eine Klärung kann nur durch Bauvoranfrage oder Bauantrag an die zuständige Behörde erfolgen.

2.1 Besonderheiten, Bewertung nach äußerem Anschein

Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Es wird auf Kapitel 2.6 verwiesen. Die baulichen Anlagen waren zum Bewertungsstichtag nicht zugänglich. Der tatsächliche Ausbaugrad, die Ausstattung und der Instandhaltungszustand der aufstehenden Bebauung sind der Sachverständigen nicht bekannt.

In der der Sachverständigen vom Gericht überlassenen Schätzungsanordnung wurde beauftragt: „Falls eine Innenbesichtigung nicht zugelassen wird, ist das Gutachten nach äußerem Eindruck zu erstellen.“

Diese Wertermittlung erfolgt daher überwiegend auf Basis der Aktenlage und verfügbarer Informationen. Es stützt sich im Wesentlichen auf die vorliegenden Unterlagen. Die Unterlagen enthalten nicht alle für die Wertermittlung relevanten Informationen. Die Planunterlagen enthalten

u.a. keinen Grundriss des Dachgeschosses und auch keine Wohnflächenberechnung dazu. Angaben und Berechnungen wurden daher auf Annahmen gestützt und/oder geschätzt und sind mit einem erhöhten Unsicherheitsfaktor verbunden.

Aufgrund der unsicheren Objektanalyse und der Bewertung nach äußerem Eindruck ist der ausgewiesene Verkehrswert mit einem erhöhten Risiko behaftet. Tatsächliche Objekteigenschaften können abweichen. Es wird auch auf Kapitel 6.3.15.2 (Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung) verwiesen.

3 Grundbuch

Es wird angenommen, dass das Grundbuch den Stand zum Bewertungsstichtag widerspiegelt. Anderweitige Angaben lagen nicht vor. Das Grundbuch enthält folgende wesentliche Vereinbarungen.

3.1 Deckblatt

Amtsgericht Kaufbeuren, Grundbuch von Buchloe, Blatt 8558, Ausdruck vom 14.10.2024.

3.2 Bestandsverzeichnis

Im Bestandsverzeichnis werden das Grundstück und die mit dem Grundstück verbundenen Rechte definiert.

Es liegen keine Eintragungen von Herrschvermerken vor.

Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	424/33	Meisenweg 1a, Gebäude- und Freifläche	177 m ²
2 / zu 1	1/6 Miteigentumsanteil an dem Grundstück		
	424/7	Nähe Meisenweg, Gebäude- und Freifläche	710 m ²

3.3 Abteilung I (Eigentumsverhältnisse)

Herr xxx² und Frau xxx je zur Hälfte.

3.4 Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Es sind folgende Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs vorhanden.

Lfd. Nr. Abt. II	Lfd. Nr. BV	Eintragung
1	1,2	gelöscht

² Daten anonymisiert.

- | | | |
|---|-----|--|
| 2 | 1 | Regenwasserkanalleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. 424/34, 424/35, 424/36 und 434/37 als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB; gemäß Bewilligung vom 15.12.2010 URNr. 2443/10, Notar Gürtler, Kaufbeuren; Rang vor Abt. II/1 |
| 3 | 2 | Belastung diese Anteils zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Miteigentumsanteile an Grundstück Flst. 424/7:
a) Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft;
b) Benutzungsregelung nach § 1010 BGB;
a) und b) im Gleichrang untereinander;
gemäß Bewilligung vom 29.11.2010 – URNr. A 2810/10, Notar Dr. Rapp, Landsberg am Lech; Rang vor Abt. II/1 |
| 4 | 1 | Lichtschachtentwässerungskanalrecht für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. 424/34, 424/35 und 424/36 als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB; gemäß Bewilligung vom 12.01.2011 – URNr. 64/11, Notar Gürtler, Kaufbeuren, Rang vor Abt. II/1 |
| 5 | 1,2 | Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Kaufbeuren, AZ: K 24/23); eingetragen am 26.07.2023 |

Der Zwangsversteigerungsvermerk wird in der Regel bei Erteilung des Zuschlags gelöscht.

a) Regenwasserkanalleitungsrecht

Es lag die Bewilligung vom 15.10.2010 vor. Diese enthält folgende wesentliche Vereinbarung:

Der Berechtigte hat das Recht, den im dienenden Grundstück befindlichen Regenwasserkanal dort zu belassen und zusammen mit dem Eigentümer des dienenden Grundstücks zu betreiben. Der Verlauf des Ausübungsbereichs wurde im Lageplan (Anlage zur Bewilligung) verzeichnet und verläuft etwa mittig im westlichen Gartenbereich des Bewertungsobjekts. Für eine detaillierte Darstellung wird auf die o.g. Bewilligung verwiesen.

Bewertung der Eintragung

Bei Reihenanlagen ist es üblich, dass die Dachentwässerung gemeinschaftlich erfolgt. Eine bauliche Nutzung des betroffenen Grundstücksbereichs ist nicht zu erwarten. Die Kosten werden zudem bei erforderlichen Arbeiten anteilig getragen. Der ursprüngliche Zustand ist wieder herzustellen. Die Beeinträchtigung des Bewertungsgrundstücks wird als geringfügig eingestuft.

Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer wird im gegenwärtigen Marktumfeld keinen nennenswerten Nachlass aufgrund der Eintragung erwirken können. Es erfolgt keine Wertkorrektur.

b) Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft, Benutzungsregelung

Es lag die Bewilligung vom 29.11.2010 vor. Diese enthält folgende wesentliche Eintragungen:

Das Recht die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, wird für immer ausgeschlossen.

Zudem wurde festgelegt, dass das Grundstück 424/7 nur als Zufahrts- und Zugangsweg zu den in der Bewilligung genannten Garagen und KFZ-Stellplätzen, zur Benutzung der Garagen und der Stellplätze sowie von bestimmten angrenzenden Grundstücken benützt werden darf.

Die Garagen und Stellplätze sind vom jeweiligen Nutzer allein zu unterhalten. Dem jeweiligen Eigentümer des Bewertungsobjekts wurden die im Plan mit Ga 6 bezeichnete Garage und die im Plan mit St 4 und St 7 bezeichneten Stellplätze zugeordnet.

Für eine detaillierte Darstellung wird auf die o.g. Bewilligung verwiesen.

Bewertung der Eintragung:

Die Vereinbarung regelt die gemeinschaftliche Nutzung von Flurstück 424/7 (Zufahrt, Garagenhof, Wohnweg) und die Nutzungsrechte an Garagen und Stellplätzen, die sich auf diesem Grundstück befinden.

Der Ausschluss des Rechts zur Aufhebung der Gemeinschaft dient der Sicherung und des Erhalts des betreffenden Flurstücks. Positive und negative Eigenschaften gleichen sich aus. Es erfolgt keine Wertkorrektur.

Zudem wird den jeweiligen Eigentümern des Bewertungsobjekts ein 1/6 Miteigentumsanteil an dem o.g. Flurstück beigemessen zusammen mit der immerwährenden und alleinigen Nutzung der Einzelgarage Nr. 6 sowie der PKW-Außen-Stellplätze Nr. 4 und 7. Bei der Garage handelt es sich um eine Fertiggarage mit Schwingtor.

Die Berücksichtigung des 1/6 Miteigentumsanteils am Boden erfolgt in Kapitel 6.2. Das Nutzungsrecht an Garagen/Stellplätzen wird als Vorteil eingestuft.

Für einen direkten Vergleich stehen aus dem regionalen Markt häufig nicht ausreichend geeignete Kaufpreise für Garagen und Stellplätze zur Verfügung.

Der Gutachterausschuss beim Landkreis Ostallgäu veröffentlicht zudem keinen aktuellen Grundstücksmarktbericht. In seinem Marktbericht 2021 werden landkreisweite Wertansätze (Median aus der Kaufpreissammlung 2020-2021) in Höhe von rund 11.000 € für eine Garage und von 5.000 € für einen Carport beschrieben.

Der Gutachterausschuss beim Landkreis Garmisch-Partenkirchen veröffentlicht in seiner Veröffentlichung „Wertermittlungsrelevante Daten 2023“ pauschale Wertansätze für Stellplätze. Für Garagen wird bei Weiterverkauf ein Ansatz von 15.000 € und für oberirdische Stellplätze von 5.000 € ausgewiesen.

Der Wert des Nutzungsrechts für die PKW-Einzelgarage wird daher grob überschlägig auf rund 15.000 € und pro Außen-Stellplatz auf rund 5.000 € geschätzt. Insgesamt werden rund 25.000 € als Wertvorteil für das Nutzungsrecht in Ansatz gebracht.

c) Lichtschachtentwässerungskanalrecht

Es lag die Bewilligung vom 12.11.2010 vor. Diese enthält folgende wesentliche Eintragungen:

Der Berechtigte hat das Recht, den im dienenden Grundstück befindlichen Lichtschachtentwässerungskanal dort zu belassen und zusammen mit dem Eigentümer des dienenden Grundstücks zu betreiben.

Der Verlauf des Ausübungsbereichs wurde im Lageplan (Anlage zur Bewilligung) verzeichnet und verläuft etwa mittig im westlichen Gartenbereich des Bewertungsobjekts. Für eine detaillierte Darstellung wird auf die o.g. Bewilligung verwiesen.

Bewertung der Eintragung:

Bei Reihenhausanlagen ist es üblich, dass die Entwässerung über einen gemeinschaftlichen Kanal erfolgt. Die Vereinbarung sichert den Bestand des Kanals und dessen Instandhaltung. Die Kosten der Unterhaltung, Erneuerung oder Ausbesserung werden anteilig getragen. Positive und negative Merkmale gleichen sich aus. Die Beeinträchtigung wird als geringfügig eingestuft. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer wird im gegenwärtigen Marktumfeld keinen nennenswerten Nachlass aufgrund der Eintragung erwirken können. Es erfolgt keine Wertkorrektur.

3.5 Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden)

Eintragungen in Abt. III des Grundbuches werden bei der Bewertung üblicherweise nicht berücksichtigt. Nach vorherrschender Auffassung sollen Finanzierungskosten die Höhe des Marktwerts (Verkehrswerts) nicht beeinflussen.

Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

3.6 Identifizierung Bewertungsobjekt

Das Bewertungsobjekt konnte anhand des Grundbuchs und der Flurkarte eindeutig identifiziert werden.

3.7 Sonstige Wertbeeinflussungen

3.7.1 Baulasten

Im Bundesland Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt. Entsprechende Eintragungen befinden sich innerhalb des Grundbuchs.

3.7.2 Miet- und Pachtverträge

Laut Erkenntnis am Ortstermin wird das Bewertungsobjekt von der Antragsgegnerin bewohnt. Angaben zu Miet- und Pachtverträgen lagen nicht vor.

3.7.3 Öffentliche Förderung

Es ergaben sich keine weiteren Hinweise auf eine öffentliche Förderung des Objektes. Es wird daher unterstellt, dass die gesetzlichen Vorgaben des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) nicht zum Tragen kommen.

3.7.4 Denkmalschutz

Laut Online-Abfrage im Geoportal Bayern (BayernAtlas) vom 13.12.2024 liegen keine Eintragungen bezüglich einer Denkmaleigenschaft (Baudenkmal, Ensemble, Bodendenkmal, landschaftsprägendes Denkmal) am Bewertungsobjekt vor.

3.7.5 Hochwasser

Laut Online-Abfrage im Geoportal Bayern (BayernAtlas) vom 13.12.2024 liegt das Bewertungsobjekt weder im Bereich eines festgesetzten noch eines vorläufigen Überschwemmungsgebiets. Zudem liegt kein Eintrag als Hochwassergefahrenfläche vor.

3.7.6 Naturschutz

Laut Online-Abfrage im Geoportal Bayern (BayernAtlas) vom 13.12.2024 liegt das Bewertungsobjekt weder innerhalb eines Naturschutzgebietes noch innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets. Zudem ist keine Eintragung als Fauna-Flora-Habitat-Gebiet vorhanden.

3.7.7 Bergbau

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass sich das Objekt innerhalb eines Bergbaugebietes befindet. Es wird davon ausgegangen, dass kein Risiko vorhanden ist.

3.7.8 Weitere Rechte und Belastungen außerhalb des Grundbuchs

Es sind keine weiteren Rechte, Lasten oder Beschränkungen außerhalb des Grundbuchs bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen, Abstandsflächenübernahmen, altrechtliche Dienstbarkeiten sowie sonstige Rechte nicht vorhanden sind. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

4 Beschreibung und Beurteilung

4.1 Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt von Buchloe profitiert durch die Lage in der Metropolregion München mit Bahnanschluss nach München (Haltestelle Buchloe). München ist mit der Regionalbahn in rund 45 min erreichbar. Im Bereich Individualverkehr besteht Anschluss nach München über die nahe gelegene A 96. München ist mit dem PKW in rund einer Stunde zu erreichen.

Das ansteigende Zinsniveau (Bauzinsen) und die steigenden Baukosten haben die Verteuerung der letzten Jahre ausgebremst, was sich dämpfend auf das Preisniveau ausgewirkt hat. Kaufinteressenten agieren zurückhaltender. Die Vermarktungszeiten haben sich verlängert.

Hinzu kommen steigende Energiekosten, die insbesondere bei älteren, energetisch weniger gut aufgestellten Bestandsgebäuden zu Preiskorrekturen beigetragen haben. Energetisch gut aufgestellte Immobilien zeigen sich wertstabiler.

4.2 Makrolage

4.2.1 Statistische Basisdaten³

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Schwaben
Landkreis:	Ostallgäu
Stadt:	Buchloe
Verwaltungsgemeinschaft:	Buchloe
Fläche:	36,18 km ²
Einwohner:	14.119 (Stand 31.12.2023)
Bevölkerungsdichte:	390 Einwohner je km ²

Die Stadt hat sieben Gemeindeteile. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Hauptort Buchloe.

4.2.2 Geographische Lage und Entfernungen

Die Stadt Buchloe liegt im nördlichen Teil des Landkreises Ostallgäu und grenzt an die Landkreise Unterallgäu und Landsberg am Lech an. Der Ort liegt etwa 12 Kilometer westlich von Landsberg am Lech. Durch die Stadt fließt die Gennach.

Nach München sind es rund 71 km, nach Augsburg rund 46 km und nach Mindelheim rund 23 km.

4.2.3 Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Die Stadt ist hauptsächlich durch Handel, Gewerbe und Industrie geprägt und verfügt über größere Gewerbegebiete. Es sind Unternehmen von überregionaler Bedeutung vorhanden.

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Ostallgäu betrug 2,5% (Stand November 2024). Im Vergleich dazu liegt die Arbeitslosenquote in Bayern zeitgleich bei 3,7 % und in Deutschland bei 5,9 %.

Die Beschäftigungslage im Landkreis ist gut.

4.2.4 Infrastruktur und Freizeit

Buchloe ist städtisch geprägt. Es gibt alle gängigen Einkaufsmöglichkeiten für den periodischen und aperiodischen Bedarf vor Ort.

Medizinische Versorgung ist vorhanden. Es gibt in Buchloe ein Akutkrankenhaus der Grund- und Regelversorgung. Zudem sind Apotheken vorhanden.

Es gibt ein Sport- und Freizeitangebot (Bäder, Sportanlagen) und ein gastronomisches Angebot (Gaststätten, Cafés). Zudem gibt ein Angebot über die örtlichen Vereine.

³ Quelle: Wikipedia (Abruf vom 13.12.2024)

4.2.5 Verkehrsanbindung

Buchloe verfügt über zwei Anschlussstellen (Buchloe- Ost und Buchloe-West) an der Bundesautobahn A 96 (München - Lindau). Es gibt zudem eine Verbindung in den Richtungen Kempten/Allgäu (B 12) und Augsburg (B 17)

Buchloe befindet sich im Eisenbahnknotenpunkt Buchloe, in diesem sich auch die Bahnlinien von München und Augsburg mit Ziel Österreich und Schweiz kreuzen. Buchloe verfügt über eine Haltestelle.

Im Bereich öffentlicher Personennahverkehr ist Buchloe Teil der Ostallgäuer Verkehrsgemeinschaft (OVG). Zudem gibt es ein Anruf-Sammel-Taxi.

Die Verkehrsanbindung kann insgesamt als durchschnittlich bis gut bezeichnet werden.

4.2.6 Betreuung – Bildung

In Buchloe gibt es ein städtisch geprägtes Angebot an Betreuung und Bildung. Es gibt Kindertagesstätten und ein breites schulisches Angebot (Grundschule, Mittelschule, Realschule, Gymnasium).

Zudem verfügt Buchloe über ein Senioren- und Pflegeheim und über eine Tagespflegeeinrichtung für ältere und demenzkranke Menschen.

4.2.7 Demographie

Laut dem Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung (Abruf vom 13.12.2024) wird Buchloe dem Demografietyt 9 („Wachsende familiengeprägte ländliche Städte und Gemeinden“) zugeordnet.

Das Bevölkerungswachstum betrug rund 16 % (Zeitraum 2011 bis 2022) gerechnet. Die Kommune wächst.

4.2.8 Einkommen und Kaufkraft

Die Kaufkraftkennziffer⁴ für den Landkreis Ostallgäu (Stand 2023) beträgt 102,2 % (Deutschland = 100 %). Im Vergleich dazu beträgt die Kaufkraft im Nachbarlandkreis Landsberg am Lech 114,0 %.

Insgesamt ist die Kaufkraft im Landkreis Ostallgäu als durchschnittlich zu kategorisieren.

4.2.9 Zusammenfassung

Die Makrolage kann insgesamt als durchschnittlich bezeichnet werden (Einstufungsmöglichkeiten einfach – durchschnittlich – gut – sehr gut).

4.3 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet im nordöstlichen Teil von Buchloe innerhalb eines neueren Wohngebiets.

Die überwiegende Nachbarbebauung besteht aus Reihenhäusern auf meist kleinen Grundstücken. Es handelt sich um ein Quartier, das von Bauträgerobjekten dominiert wird. Die Wohnlage ist ruhig.

⁴ MB-Research, Kaufkraft 2022 in Deutschland – Stadt- und Landkreise (wichtigste Variablen), Nürnberg 2022

Rund 100 m Luftlinie in südwestlicher Richtung befindet sich ein Kindergarten. Nordöstlich grenzt eine innerörtliche unbebaute Fläche an.

Obwohl das Bewertungsgrundstück unter der Adresse Meisenweg 1a geführt wird, liegt es näher an der Lamerdingener Straße als am Meisenweg. Da sich nördlich des zu bewertenden Reihenhauses auch der Garagenhof befindet und zudem Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum vorhanden sind, wird ein Zugang zum Bewertungsobjekt eher über die Lamerdingener Straße erfolgen als über den Meisenweg.

Die Lamerdingener Straße ist ortsüblich ausgebaut und als Nebenstraße einzustufen. Der Straßenzug macht einen ordentlichen Eindruck. Parkmöglichkeiten, Gehwege, Straßenbeleuchtung und eine Begrünung des öffentlichen Raumes sind vorhanden. Der Meisenweg ist eine schmale Anwohnerstraße.

Die nächste Einkaufsmöglichkeit liegt im erweiterten Umfeld. Der Bahnhof Buchloe liegt rund 1,5 km vom Bewertungsobjekt entfernt und ist fußläufig in rund 21 min zu erreichen.

Die Mikrolage ist durchschnittlich.

4.4 Grundstück

4.4.1 Größe, Zuschnitt, Topografie

Die Größe des zu bewertenden Grundstücks Flurstück 424/33 (Reihenhausgrundstück) der Gemarkung Buchloe beträgt laut Grundbuch 177 m², das von Flurstück 424/7 (Zufahrt, Garagenhof, Wohnweg) der Gemarkung Buchloe insgesamt 710 m².

Dies deckt sich auch mit den Angaben auf dem Flurstücksnachweis.

Das Reihenhausgrundstück weist einen langgezogenen, schmalen Zuschnitt auf. Die Grundstücksgrenzen verlaufen weitgehend gerade. Im Norden verspringt die Grundstücksgrenze leicht aufgrund des dort direkt an das Reihenhaus angrenzenden Gargengebäudes. Es handelt sich um ein Reihengrundstück. Das Grundstück ist im Bereich der Bebauung weitgehend eben.

Das Flurstück 424/7 hat einen unregelmäßigen Zuschnitt und dient als Zufahrt, Garagenhof und als Wohnweg zu den Reihenhäusern. Durch das private Flurstück 424/7 wird eine Verbindung zwischen Lamerdingener Straße und Meisenweg geschaffen.

Der Grundstückszuschnitt ist dem Lageplan in den Anlagen zu entnehmen.

4.4.2 Erschließung

Das Grundstück ist voll erschlossen. Es ist an die öffentliche Wasserversorgung und an den Kanal angeschlossen. Zudem sind Anschlüsse für Strom und Telekommunikation vorhanden.

Das Bewertungsobjekt wird über eine private Fläche (Flurstück 424/7, Zufahrt, Garagenhof, Wohnweg) verkehrstechnisch erschlossen. Über das Flurstück 424/7 wird auch die Verbindung zur öffentlichen Verkehrsfläche geschaffen.

Laut schriftlicher Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Buchloe vom 14.11.2024 ist der Meisenweg eine öffentlich gewidmete Ortsstraße.

Ferner wurde uns von Seiten der Verwaltungsgemeinschaft am 14.11.2024 mitgeteilt, dass alle bisher angefallenen Erschließungsbeiträge (Straße) sowie die Herstellungsbeiträge (Wasser, Kanal)

festgesetzt wurden und bezahlt sind. Es wurde nicht mitgeteilt, dass weitere Erschließungs- und/oder Herstellungsmaßnahmen geplant sind.

Es wird innerhalb der weiteren Bewertung von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen.

4.4.3 Orientierung

Das Bewertungsgrundstück Flurstück 424/33 ist mit einem Reiheneckhaus bebaut. Das Wohnhaus ist im östlichen Grundstücksbereich angesiedelt. Der Garten zeigt nach Westen.

Der Hauseingang liegt im Osten. Im Norden grenzt über die gesamte Länge des Reiheneckhauses im Erdgeschoss ein Garagengebäude an.

4.4.4 Baurechtliche Situation, Entwicklungszustand

Laut schriftlicher Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Buchloe liegt das Bewertungsgrundstück Flurstück 424/33 (Reihenhausgrundstück) als auch das Flurstück 424/7 (Zufahrt, Garagenhof, Wohnweg) im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Buchloe Ost I – 3. Änderung“. Das Bewertungsgrundstück ist dem beplanten Innenbereich zuzuordnen. Das Baurecht richtet sich nach § 30 BauGB.

Der Bebauungsplan enthält folgende wesentliche Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Maß der baulichen Nutzung:
 - Zahl der Vollgeschosse (zwingend): II
 - 0,4 GRZ (höchstzulässig)
 - 0,7 GFZ (höchstzulässig)
- Satteldach
- Bereich der zulässigen Dachneigung: 30 – 38 °
- Nur Hausgruppen Reihenhäuser zulässig
- Geschlossene Bebauung

Ausschnitt aus dem o.g. Bebauungsplan:

Reiheneckhaus, Meisenweg 1a in 86807 Buchloe
sowie 1/6 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 424/7,
Nähe Meisenweg in 86807 Buchloe



Zudem sind Baugrenzen⁵ vorhanden. Im Flächennutzungsplan ist das Bewertungsgrundstück als Wohnbaufläche gekennzeichnet.

Es handelt sich um baureifes Land im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021.

4.4.5 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es liegt am Objekt ein Bebauungsplan vor (siehe Kapitel 4.4.4). Das Bewertungsgrundstück Flurstück 424/33 ist mit Reiheneckhaus bebaut.

Das Wohnhaus weist laut vorliegender Flächenberechnung zwei Vollgeschosse auf (Erdgeschoss, Obergeschoss).

Die Geschossfläche ist nach § 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Geschossflächen wurden überschlägig aus den Bauplänen abgegriffen und gerundet. Die Angaben decken sich mit den vorliegenden Geschossflächenberechnungen.

Somit ergeben sich folgende Geschossflächen (GF) des Wohnhauses. Die Angaben wurden auf volle Zahlen gerundet.

Geschoss	Geschossfläche
Erdgeschoss	66 m ²
Dachgeschoss	66 m ²
Gesamt	132 m ²

⁵ Eine Baugrenze ist die im Bebauungsplan (BPlan) festgesetzte (blaue) Linie, welche von Gebäuden oder deren Teilen nicht überschritten werden darf. Wenn eine Baugrenze festgelegt ist, kann innerhalb dieses Baufensters das Gebäude entsprechend den gesetzlichen Richtlinien frei positioniert werden.

Somit ergibt sich eine Geschossflächenzahl (GFZ) von rund 0,75 (= 132 m² Geschossfläche / 177 m² Grundstücksfläche).

4.4.6 Nutzung

Laut Erkenntnis am Ortstermin wird das Bewertungsobjekt als Wohnhaus von der Antragsgegnerin genutzt.

4.4.7 Satzungen

Die Stadt Buchloe verfügt über eine städtische Abstandsflächensatzung, Stellplatzsatzung, Spielplatzsatzung und Ortsgestaltungssatzung.

Zudem wurde von Seiten der Gemeinde nicht mitgeteilt, dass das zu bewertende Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches eines Sanierungsgebiets oder Entwicklungsbereiches liegt.

4.4.8 Grund- und Bodenbeschaffenheit

Die Prüfung der Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Tragfähigkeit etc.) sind nicht Teil der Verkehrswertermittlung im Sinne dieses Gutachtens. Untersuchungen dieser Art werden von Spezialisten durchgeführt. Konkrete Aussagen über die Tragfähigkeit des Untergrunds sowie den Grundwasserstand werden daher nicht getroffen. Es wird davon ausgegangen, dass sich aus der Beschaffenheit des Untergrunds und den Grundwasserverhältnissen keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen ergeben. Ein Bodengutachten lag zur Bewertung nicht vor.

4.4.9 Altlasten, Kontaminierungen

Eine Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehört nicht zum Gutachtauftrag und wurde nicht weiter geprüft. Im Rahmen der Erstattung dieses Gutachtens wurden lediglich die vorgelegten Unterlagen gesichtet und am Ortstermin auf Auffälligkeiten geachtet.

Laut schriftlicher Auskunft des Landratsamts Ostallgäu vom 12.11.2024 bestehen für die Flurstücke 424/33 und 424/7 der Gemarkung Buchloe keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster.

Im Rahmen des Gutachtens wird von Altlastenfreiheit ausgegangen.

4.5 Gebäude

Die Gebäudebeschreibung (siehe Kapitel 3.5) und die Baubeschreibung (siehe Kapitel 3.6) vermitteln einen Gesamteindruck und können nicht als vollständig und abschließend betrachtet werden.

4.5.1 Art

Das Bewertungsgrundstück Flurstück 424/33 ist mit einem Reiheneckhaus bebaut.

Das Bewertungsgrundstück Flurstück 424/7 ist mit Garagengebäuden bebaut. Zudem bestehen befestigte Flächen, welche als Garagenhof und als PKW-Außenstellplätze dienen. Des Weiteren ist ein befestigter Wohnweg zu den Reihenhäusern auf diesem Flurstück vorhanden.

4.5.2 Baujahr

Laut Angabe am Ortstermin wurde das Wohnhaus um 2010/2011 (im Sinne der Fertigstellung) errichtet.

Das Baujahr erscheint in Abgleich mit dem Baustil, der Bausubstanz und den vorliegenden Bauunterlagen plausibel.

4.5.3 Wohnflächen – Nutzflächen

Für die Ermittlung von Wohnflächen von nicht preisgebundenem Wohnraum liegt keine bindende Verordnung vor. Die Wohnflächenverordnung (WoFIV) ist lediglich bei der Ermittlung von Wohnflächen nach dem Wohnraumförderungsgesetz zwingend anzuwenden.

Es wurde eine Wohnflächenberechnung vom 23.02.2010 vorgelegt. Laut dieser liegen rund 140 m² Wohnflächen vor. Als Berechnungsgrundlage wurde die WoFIV angegeben. Eine anteilige Anrechnung von Flächen aus der Terrasse ist erfolgt.

Die Wohnflächen wurden mit den Brutto-Grundflächen (siehe Kapitel 4.5.4) ins Verhältnis gesetzt und erscheinen stimmig.

Es sind weitere Nutzflächen im Keller vorhanden.

4.5.4 Brutto-Grundflächen

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Sie wurde anhand der Grundrisse überschlägig ermittelt. Die Angaben wurden auf volle Quadratmeter gerundet.

Die Grundfläche wurde zudem anhand des BayernAtlas abgegriffen und erscheint mit den Angaben auf den Grundrissen stimmig.

Geschoss Wohnhaus	Brutto-Grundfläche (gerundet)
Untergeschoss	66 m ²
Erdgeschoss	66 m ²
Obergeschoss	66 m ²
Dachgeschoss	66 m ²
Gesamt	264 m ²

4.5.5 Energetische Eigenschaften

Zur Erstattung dieses Gutachtens wurde kein Energieausweis vorgelegt.

Nach den Erkenntnissen am Ortstermin kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass das Bewertungsobjekt aufgrund des Baujahres, der Bauweise und des Zustandes über einen durchschnittlichen energetischen Zustand verfügt. Bei dieser Beurteilung handelt es sich um eine

Grobschätzung der Sachverständigen. Für eine konkrete Einschätzung ist ein Energieausweis einzuholen.

4.5.6 Barrierefreiheit

Barrierefrei sind im Sinne des § 4 Behindertengleichstellungsgesetz (BGG) bauliche Anlagen, die für behinderte Menschen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.

Der Zugang zum Hauseingang erfolgt über zwei Stufen. Laut Grundrisse sind die Geschosse nur über das Treppenhaus erreichbar. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Barrierefreiheit, wie oben definiert, konnte nicht festgestellt werden.

4.5.7 Zustand

Nach Rücksprache mit den Parteien am Ortstermin konnte festgestellt werden, dass sich das Bewertungsobjekt weitgehend im Zustand des Baujahres präsentiert.

4.5.8 Modernisierungen

Am Ortstermin konnten keine wesentlichen Modernisierungen zur Angabe gemacht werden. Laut Angabe wurden kleinere Maßnahmen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt (z.B. neue Hebeanlage vor rund 2 Jahren).

4.5.9 Baumängel – Bauschäden

Unter Baumängeln werden Fehler des Bauwerkes verstanden, die bei der Bauausführung entstanden sind. Sie erweisen sich meist als nachhaltig und sind teilweise irreparabel. Dazu gehören beispielsweise die fehlende oder unzureichende Dämmung gegen Feuchtigkeit, Kälte, Wärme, Geräusche, Verwendung ungeeigneter Baustoffe sowie Fundamentierungs- und Bewehrungsfehler.

Unter Bauschäden versteht man solche Schäden, die durch gewaltsame äußere Einwirkung oder durch Vernachlässigung der Instandhaltung (z.B. unterlassene oder unzureichende Reparaturen) entstanden sind. Sie können auch infolge von Baumängel (Mangelfolgeschäden) entstehen.

Wertminderungen aufgrund von Baumängeln oder Bauschäden müssen bei der Bewertung entsprechend gesondert berücksichtigt werden.

Nach rein äußerem Anschein konnten keine wesentlichen Baumängel und Bauschäden festgestellt werden.

Ein Verdacht auf Hausschwamm konnte durch rein äußeren Augenschein (d.h. Feststellung eines deutlichen Fruchtkörpers mit Oberflächenmycel) nicht festgestellt werden. Untersuchungen dazu wurden nicht durchgeführt. Es wird auch auf Kapitel 2.8 verwiesen.

4.6 Baubeschreibung

Einen Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Die Baubeschreibung erfolgt nach Aktenlage und nach den Angaben und Erkenntnissen am Ortstermin. Abweichungen können vorhanden sein.

Beschrieben werden in den folgenden Kapiteln die dominierenden Bereiche der konstruktiven Merkmale, der Aufteilung des Gebäudes, des technischen Ausbaus und der Ausstattungsmerkmale, soweit bekannt.

4.6.1 Wohnhaus

4.6.1.1 Aufteilung

Untergeschoss	Treppenhaus und Flur Keller 1 Keller 2 mit Waschmaschinenanschluss
Erdgeschoss	Diele WC Küche mit Wohnzimmer und Zugang zum Treppenhaus Terrasse
Obergeschoss	Treppenhaus und Flur Kind 1 Kind 2 Schlafen Bad
Dachgeschoss	Treppenhaus und Flur Zimmer 1 Zimmer 2

4.6.1.2 Konstruktion

Der Bewertung lagen folgende Informationen vor.

Die Flächenangaben (Punkt 10, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl) auf der nachfolgenden Baubeschreibung beziehen sich auf alle Reihenhäuser.

Reiheneckhaus, Meisenweg 1a in 86807 Buchloe
sowie 1/6 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 424/7,
Nähe Meisenweg in 86807 Buchloe



ZUSÄTZLICHES BITTE ANKREUZEN ODER ERGÄNZEN

Baubeschreibung

1. Antragsteller/Bauherr:

Name Wohnbau Riedler Kaufbeuren GmbH	Vorname	Telefon (mit Vorwahl) 08341/93 93 0
Straße, Hausnummer Alte Weberei 2	PLZ, Ort 87800 Kaufbeuren	

2. Vorhaben

Genaue Bezeichnung des Vorhabens Neubau von 6 Reihenhäuser Typ SLK und 6 Garagen und 6 Stellplätze hier: Neubau eines Reiheneckhauses Typ SLK mit Garage und Stellplatz, Haus 6 links

3. Baugrundstück

Gemarkung Buchloe	Flur-Nr. 424/7/Teil
Gemeinde Buchloe	Straße, Hausnummer Am Meisenweg
Verwaltungsgemeinschaft	Gemeindeteil

4. Gebäudeklasse

Das Vorhaben ist ein Gebäude der Gebäudeklasse 2

5. Baugrund/Grundwasserverhältnisse/Baustoffe/Konstruktion

(Mit anzufüllen, soweit die Angaben nicht den Bauzeichnungen entnommen werden können)

Baugrund	Kies
Grundwasserverhältnisse	Kein Grundwasser auf Gründungstiefe

Teile des Baues	Zu verwendende Baustoffe, Bauteile, Bauarten
Fundamente, Kellerwände	Bodenplatte WU-Beton mit 10 cm Dämmung
Außenwände einschl. Putz, Dämmstoffe, Bekleidungen	KG 36,5 cm Ziegel, Aussenputz 2-lagig, ohne Verkleidung
Tragende Wände, Stützen	HLZ d= 14,5 cm
Trennwände nach Art. 27 BayBO	
Brandwände, Wände anstelle von Brandwänden	11,5 cm Ziegel, Haustrennwand 2x 14,5 cm KSV-Steine, 4 cm Mineralwolle im Zwischenraum
Decken	Stahlbetonfertigdecke C20/25
Fußbodenaufbau	Zementestrich schwimmend, Teppich oder PVC, Parkett oder Fliesen
Tragwerk des Daches	Holzdachstuhl
Dachhaut, Dämmstoffe	Mineralwolle, Schalung, Folie (diffusionsoffen) Konterlattung, Lattung, Betonpfannen
Treppen	Betonfertigteiltreppe, alternativ Holztreppe
Treppenraumwände einschl. Türen	Verputzt, Innentüren laminiert
Wände notw. Flure einschl. Türen	
Fenster	Kunststoff weiß
Sonstige ergänzende Angaben	---

Reiheneckhaus, Meisenweg 1a in 86807 Buchloe
 sowie 1/6 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 424/7,
 Nähe Meisenweg in 86807 Buchloe



6. Feuerungsanlagen und Brennstofflagerung

6.1 Feuerstätten

Art, Verwendungszweck, Brennstoffart, Nennleistung in kW Gas-Zentralheizung & Warmwasser, 15 kW
--

6.2 Abgasleitungen und Kamine (Schornsteine)

Abgasleitung oder Kamin	Bauart, Baustoffe	Anzuschließende Feuerstätten		Lichter Querschnitt	
		Art	Zahl	Rechteckig: cm x cm	Rund: Durchmesser cm
1	Kamin SHL (41/64)	Kachelofenanschluß	1		18
		Brennwertkessel	1		8
2		Multi	1	15,5/15	
3					

6.3. Brennstofflagerung

Art des Brennstoffes	Lagermenge	Lagerort

7. Gewerbliche Anlagen oder Arbeitsstätten (§ 2 Satz 3 BauVorV)

Zahl der Beschäftigten	
Art der Tätigkeit	
Art, Zahl und Aufstellungsort der Maschinen und Apparate	
Art der zu verwendenden Rohstoffe	
Art der herzustellenden Erzeugnisse	
Lagerung der Rohstoffe und Erzeugnisse, soweit sie explosionsgefährlich oder gesundheitsgefährdend sind	
Chemische und physikalische Einwirkungen auf die Beschäftigten und die Nachbarschaft	

Reiheneckhaus, Meisenweg 1a in 86807 Buchloe
 sowie 1/6 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 424/7,
 Nähe Meisenweg in 86807 Buchloe



8. Stellplätze, Garagen

Es werden errichtet	1	Stellplätze und/oder	1	Garagen
<input checked="" type="checkbox"/> auf dem Baugrundstück		<input type="checkbox"/> auf anderem Grundstück:		
		Stichung durch		
Es wird/werden abgelöst		Stellplätze		

9. Kinderspielplätze

Es werden errichtet		Kinderspielplatz/-plätze mit der Größe von		m ²
<input type="checkbox"/> auf dem Baugrundstück		<input type="checkbox"/> auf anderem Grundstück:		
		Stichung durch		

10. Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl/Baumassenzahl (wenn Bebauungsplan Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung enthält)

Grundstücksfläche (nach § 19 Abs. 3 BauNVO)	1.810 m ²		
Grundfläche (nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO)	498,80 m ²	Grundflächenzahl	0,28
Geschossfläche (nach § 20 Abs. 2 und 3 BauNVO)	782,80 m ²	Geschossflächenzahl	0,43
Baumasse (nach § 21 BauNVO)	m ³	Baumassenzahl	

11. Wohnfläche/Gewerbliche Nutzfläche/Brutto-Rauminhalt/Fläche der Nutzungseinheiten

Wohnfläche (nach Wohnflächenverordnung)	130,77 m ²	Gewerbliche Nutzfläche	m ²
Brutto-Rauminhalt nach DIN 277-1 in m ³ (Gebäude, Gebäudeteil)			
762,95 m ³			
Brutto-Grundfläche der Nutzungseinheiten nach DIN 277-1 in m ² (nur Gebäudeklasse 1, 2, 4)			

12. Abbaufäche (bei Abgrabungen)

Beantragte Abbaufäche:	m ²	Noch nicht rekultivierte/renaturierte Fläche:	m ²
		(bei Erweiterungsvorhaben)	

13. Baukosten

Baukosten gesamt	183.108,00 €	Rohbaukosten	100.710,00 €
Baukosten je m ² Brutto-Rauminhalt	240,00 €	Ausbaukosten	82.398,00 €

14. Sonstige ergänzende Angaben

(z. B. Erklärung der Werbeanlage, des Abruchs, der Rekultivierung/Renaturierung usw.)

15. Unterschriften

Ort, Datum Kaufbeuren, den 23.02.2010	Unterschrift Entwurfsverfasser  WOHNBAU RIEDLER GmbH Alte Webersl. 2, 87600 Kaufbeuren Tel. 0 83 41 / 93 93-0 · Fax 93 93-33	Unterschrift Bauherr/Antragsteller  WOHNBAU RIEDLER KAUFBEUREN GmbH Alte Webersl. 2, 87600 Kaufbeuren Tel. 0 83 41 / 93 93-0 · Fax 93 93-33
--	---	---

4.6.1.3 Technischer Ausbau

Heizung	Laut Angabe Gas-Zentralheizung (Erdgas), Solarthermie
Heizkörper	Laut Angabe Flachheizkörper mit Thermostaten
Warmwasseraufbereitung	unbekannt
Kamin	vorhanden
Lüftung	Laut Grundriss über Fenster
Elektroinstallation	unbekannt
Sanitär	unbekannt

4.6.1.4 Ausstattung

Hauseingang	Haustüre aus Kunststoff mit Lichtausschnitt und Vordach
Innentüren	unbekannt
Bodenbeläge	Laut Angabe Fliesen, Riemchenparkett Wohnzimmer, Laminat in den Schlafräumen und im Dachgeschoss
Wandbekleidung	unbekannt
Deckenbekleidung	unbekannt
Fenster	Kunststofffenster mit zweifacher Isolierverglasung, Jalousien, Dachflächenfenster, im Westen im Obergeschoss bodentiefe Fenster mit französischen Balkonen
Treppe	unbekannt
Terrasse und Zuwegungen	gepflastert
Sonstiges	Laut Angabe Einbauküche aus der Bauzeit (unteres Preissegment), Entsalzungsanlage, Markise

Die Einbauküche und die Markise sind keine wesentlichen Bestandteile eines Gebäudes im Sinne des §§ 94, 95 BGB. Sie bleiben daher unberücksichtigt. Zudem ist die Einbauküche der Bauzeit zuzuordnen und weist keinen wesentlichen Restwert mehr auf. Der Markise wird ebenfalls kein wesentlicher Restwert mehr beigemessen.

4.6.1.5 Außenanlagen

Einfriedungen	Das Grundstück ist im Gartenbereich eingefriedet.
Befestigungen	Wege zum Haus befestigt

Grünbereiche	Der Garten ist ziergärtnerisch angelegt und besteht aus Rasenflächen, Bäumen und Sträuchern
Sonstiges	Gartenhaus

5 Zusammenfassende Beurteilung

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein rund 13 Jahre altes Reiheneckhaus in ruhiger, kleinstädtischer Lage in Buchloe im Allgäu. Buchloe wird insbesondere von Pendlern nach München durch die gute Anbindung mit der deutschen Bahn als positiv wahrgenommen.

Es handelt es sich um ein Reihengrundstück mit Zugang zur öffentlichen Verkehrsfläche über einen Privatweg. Die unmittelbare Nachbarschaft besteht ebenfalls überwiegend aus Reihenhäusern auf kleinen Grundstücken. Das Quartier wird von Baukörperobjekten dominiert und wirkt konstruiert. Ein Kindergarten liegt im näheren Umfeld und ist fußläufig zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten sind im erweiterten Umfeld vorhanden.

Die zu bewertende Liegenschaft präsentiert sich laut äußerem Anschein weitgehend im Zustand des Baujahres. Wesentliche Modernisierungen konnten am Ortstermin von den Parteien nicht in Erfahrung gebracht werden. Größerer Instandhaltungstau konnte von außen nicht festgestellt werden.

Das Bewertungsobjekt weist einen typischen Reihenhausergrundriss auf und ist voll unterkellert. Das Dachgeschoss ist laut Planunterlagen ausgebaut. Laut vorliegender Unterlagen sind rund 140 m² WFL vorhanden. Es handelt sich um ein Baukörperobjekt.

Der Garten ist nach Westen ausgerichtet. Im Norden grenzt im Erdgeschoss des Wohnhauses das Garagengebäude an. Eine Belichtung des Erdgeschosses von Norden ist daher nicht gegeben. Der Zugang zum Haus erfolgt von Osten über den Wohnweg. Es ist ein 1/6 Miteigentumsanteil am Flurstück 424/7 (Zufahrt, Garagenhof, Wohnweg) vorhanden. Auf dieser Fläche befinden sich das Garagengebäude und weitere KFZ-Stellplätze. In der Gemeinschaftsregelung vom 29.11.2010 ist eine Zuordnung der Garage Nr. 6 und der Außen-PKW-Stellplätze Nr. 4 und Nr. 7 zur immerwährenden und alleinigen Nutzung erfolgt. Die Garagen und Stellplätze sind vom jeweiligen Nutzer allein zu unterhalten.

Aufgrund der Objekteigenschaften hat das Bewertungsobjekt eine gute Marktgängigkeit.

6 Verkehrswert

6.1 Verfahrenswahl

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) beschreibt für die Ermittlung von Verkehrswerten drei normierte Wertermittlungsverfahren. Dort finden sich das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) sowie das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV).

Der Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV 2021) ist zu beachten. Bei Anwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde liegen. Hierzu ist die Modellbeschreibung heranzuziehen. Der Grundsatz der Modellkonformität ist zu priorisieren. Liegen für den

maßgeblichen Stichtag nur Daten vor, die nicht nach der ImmoWertV 2021 ermittelt worden sind, so ist der Bewertung dasselbe Modell zugrunde zu legen, nach dem die Daten abgeleitet worden sind. In diesem Fall kann von der ImmoWertV 2021 abgewichen werden.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich ein Reiheneckhaus. Solche Objekte werden in der Regel unter Eigennutzungsgesichtspunkten nachgefragt. Der Substanzwert steht im Vordergrund. Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt daher aus dem Sachwert. Zur Plausibilitätskontrolle wurden weitere Veröffentlichungen herangezogen.

6.2 Bodenwert

Der Bodenwert ist nach Maßgabe der §§ 40 bis 43 ImmoWertV 2021 zu ermitteln. Dabei soll der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt werden (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021). Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen (§ 25 ImmoWertV 2021).

Das Bewertungsobjekt liegt in einem kleinstädtischen Bereich. In diesem stehen häufig keine ausreichende Zahl an geeigneten Vergleichspreisen für ein Vergleichswertverfahren (unmittelbarer Vergleich) zur Verfügung. Zudem werden unbebaute Reihenhausesgrundstücke mit der vorliegenden Grundstücksgröße kaum gehandelt, da es sich in der Regel um Bauträgerobjekte handelt.

Die ImmoWertV sieht in § 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021 vor, dass neben oder anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden kann.

Es wird auf Bodenrichtwerte zurückgegriffen, die schriftlich abgefragt wurden. Diese wurden durch vergleichbare Verkaufsfälle vom zuständigen Gutachterausschuss (GAA) ermittelt. Weitere Auswertungen werden zur Plausibilisierung herangezogen.

6.2.1 Bodenrichtwert

Im Bereich des Bewertungsobjekts wurde von Seiten des Gutachterausschusses beim Landkreis Augsburg ein Bodenrichtwert in Höhe von 575 €/m² Grundstücksfläche zum Stichtag 01.01.2024 ausgewiesen.

Die Bodenrichtwerte sind aus der Kaufpreissammlung abgeleitete Durchschnittswerte in Euro pro m² Grundstücksfläche, die sich auf unbebaute, baureife Grundstücke beziehen.

Es werden folgende Rahmenparameter zum Richtwertgrundstück angegeben:

- Bodenrichtwert-Zone: 121 105;
- Entwicklungszustand: baureifes Land;
- Art der baulichen Nutzung: Wohnbauflächen;
- Maß der baulichen Nutzung: keine Angabe;
- Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: beitragsfrei.

6.2.2 Wertentwicklung

Die Wertentwicklung zwischen dem Bodenrichtwert (Stand 01.01.2024) und dem Bewertungsstichtag (06.12.2024) wird geschätzt.

Die Wertentwicklung zwischen den Stichtagen 01.01.2022 und 01.01.2024 in der betreffenden Bodenrichtwertzone hat rund 17 % betragen. Die Wertentwicklung im Zeitablauf wird aufgrund der veränderten Marktlage (siehe Kapitel 4.1) moderat auf rund 5 % geschätzt. Der Korrekturfaktor beträgt 1,05.

6.2.3 Lage

In der Bodenrichtwertzone befinden sich überwiegend durchschnittliche Lagen. Das Bewertungsobjekt weist ebenfalls überwiegend durchschnittliche Lageparameter auf. Es wurde daher keine weitere Anpassung vorgenommen.

6.2.4 Besonnung

Der Garten sind nach Westen ausgerichtet, was als positiv gewertet werden kann. Es wurde daher ein Zuschlag in Höhe von 5 % auf den Bodenrichtwert angesetzt. Das deckt sich auch mit der Fachliteratur⁶. Der Korrekturfaktor beträgt 1,05.

6.2.5 Zuschnitt

Das Bewertungsgrundstück weist einen typischen Reihenzuschnitt auf. Es erfolgt keine Wertkorrektur.

6.2.6 Grundstücksgröße

Von Seiten des Gutachterausschusses wird für das Richtwertgrundstück keine Angabe zur Grundstücksgröße gemacht. Zudem werden keine entsprechenden Umrechnungskoeffizienten in Bezug auf die Grundstücksgröße angegeben.

Das Bewertungsgrundstück weist im städtischen Kontext für ein Reihenzuschnitt eine übliche Grundstücksgröße auf. Es wurde keine Wertkorrektur vorgenommen.

6.2.7 Ausnutzung

Von Seiten des Gutachterausschusses wird für das Richtwertgrundstück keine Angabe zur zum Maß der baulichen Nutzung gemacht. Zudem werden keine entsprechenden Umrechnungskoeffizienten in Bezug auf die Ausnutzung des Grundstücks angegeben.

Das Bewertungsgrundstück weist für eine Reihenzuschnitt eine übliche Ausnutzung auf. Es wurde keine Wertkorrektur vorgenommen.

6.2.8 Topografie

Es liegen übliche topografische Verhältnisse vor. Es erfolgt keine weitere Wertkorrektur.

⁶ Tillmann/Kleiber/Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, Köln, 2. Auflage 2017, Seite 110

6.2.9 Zufahrt – Garagenhof - Wohnweg

Es besteht ein 1/6 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 424/7. Es handelt sich um eine Fläche, die als Zufahrt, Garagenhof und als Wohnweg genutzt wird. Zudem befinden sich auf diesem Grundstück Garagen und Stellplätze.

Verkehrsflächen haben eine untergeordnete Funktion und dienen meist Grundstücken mit einer Hauptnutzung (hier den Reihenhausergrundstücken). Ein Ansatz von hausnahe Gartenland wird üblicherweise mit einem Koeffizienten von rund 0,2 des Richtwertgrundstücks berücksichtigt.

Die Zuwegungsfläche weist eine geringere Qualität auf als hausnahe Gartenland. Zudem werden in der Regel in diesem Bereich die Leitungssysteme (Wasser, Abwasser, Strom) zur Erschließung der Reihenhäuser untergebracht. Das Flurstück 424/7 wird daher auf rund 10 % des Wertes des Richtwertgrundstücks geschätzt. Der Korrekturfaktor beträgt 0,1.

6.2.10 Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

Bodenrichtwert 01.01.2024	575 €/m ²
Korrekturfaktor Wertentwicklung	1,05
Korrekturfaktor Besonnung	1,05
<hr/>	
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (Bauland)	634 €/m ²
Bodenrichtwert 01.01.2024	575 €/m ²
Korrekturfaktor Verkehrsfläche	0,10
<hr/>	
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (Verkehrsfläche)	58 €/m ²

6.2.11 Ableitung Bodenwert

Der Bodenwert für das Gesamtgrundstück wird daher wie folgt ermittelt:

Fläche laut Grundbuch	177 m ²
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (Bauland)	634 €/m ²
<hr/>	
Bodenwert	112.218 €
Fläche laut Grundbuch	710 m ²
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert (Bauland)	58 €/m ²
<hr/>	
Bodenwert	41.180 €
<hr/>	
1/6 Miteigentumsanteil	6.863 €

6.3 Sachwert

6.3.1 Beschreibung des Verfahrens

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021 geregelt. Es basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung bautechnischer Merkmale.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlage im Sinne des § 36 ImmoWertV 2021, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 ImmoWertV 2021 und dem nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermittelnden Bodenwert.

Der Herstellungswert der baulichen Anlage basiert auf dem Ansatz von durchschnittlichen Normalherstellungskosten (NHK), welcher die zum Stichtag am Objekt vorgefundene Bauausführung und die Ausstattungsstandards berücksichtigt. Es handelt sich hierbei um modellhafte Kosten, die sich bei baulichen Anlagen bei Errichtung eines vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.

Als Ansatz für die Herstellungskosten werden die vom Bundesministerium für Justiz im Bundesanzeiger veröffentlichten Kostenkennwerte (Normalherstellungskosten) herangezogen. Die in der Bekanntmachung vom 18.10.2012 veröffentlichten NHK 2010 stellen den derzeit aktuellen Stand an Kostenkennwerten dar. Die NHK 2010 beziehen sich auf einen Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste, werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle Baupreisindex des statistischen Bundesamtes heranzuziehen.

Zur Anpassung der durchschnittlichen Normalherstellungskosten an die regionalen Verhältnisse werden Regionalfaktoren herangezogen, die vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss veröffentlicht werden.

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts sind die Herstellungskosten mit dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Der Alterswertminderungsfaktor wird gebildet aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Eine Berücksichtigung der Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfolgt mit Hilfe eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors. Durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit dem Sachwertfaktor erhält man den marktangepassten vorläufigen Sachwert.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (z.B. Baumängel und Bauchsäden).

6.3.2 Bewertungszustand

Das Objekt wird im Ist-Zustand bewertet.

6.3.3 Herstellungskosten

Die Herstellungskosten werden anhand der Normalherstellungskosten (NHK) modellhaft pro m² BGF ermittelt. Bei den Normalherstellungskosten handelt es sich um Neubaukosten. Es werden die

aktuellen NHK 2010, wie in der Anlage 4 zur ImmoWertV 2021 beschrieben, angesetzt. Die Kostenansätze werden mit dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes an die aktuellen Wertverhältnisse angepasst, sie enthalten die Mehrwertsteuer sowie die Baunebenkosten.

6.3.4 Modernisierungen

Es konnten am Ortstermin keine Angaben zu wesentlichen Modernisierungen gemacht werden.

6.3.5 Gebäudeart

Laut Anlage 4 zur ImmoWertV wird eine Unterteilung nach Gebäudearten vorgenommen. Laut dieser ist das Wohnhaus der Gebäudeart 2.11 (Reihenendhäuser mit Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss und voll ausgebautem Dachgeschoss) zuzuordnen.

Die Garage ist der Gebäudeart 14.1 (Einzelgaragen/Mehrfachgaragen) zuzuordnen.

6.3.6 Gebäudestandard

Der Gebäudestandard des Wohnhauses ist gemäß Anlage 4 zur ImmoWertV 2021 zu ermitteln. Er unterteilt sich in die Standardstufen 1 bis 5 (1=sehr einfach, 2=einfach, 3=mittel, 4= gehoben, 5 = stark gehoben). Durch Gewichtung der einzelnen Einstufungen ergibt sich der Gebäudestandard des Bewertungsobjekts.

Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Es wird ein durchschnittlicher Ausstattungsstandard unterstellt (Standardstufe 3).

6.3.7 Kostenkennwert

Der Kostenkennwert wurde unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Gebäudearten ermittelt (siehe Kapitel 6.3.5).

Bei Standardstufe 3 ergibt sich ein Kostenkennwert in Höhe von 785,00 €/m² BGF. Die Baunebenkosten in Höhe von 17 % sind in diesem Ansatz enthalten. Für den zu bewertenden Gebäudetyp sind in der NHK 2010 keine weiteren Korrekturfaktoren angegeben.

6.3.8 Regionalfaktor

Vom örtlichen Gutachterausschuss werden Angaben zum Regionalfaktor gemacht. Der Regionalfaktor wird mit 1,0 zum Ansatz gebracht.

6.3.9 Baupreisindex

Der zum Wertermittlungsstichtag gültige Baupreisindex für Wohngebäude (Stand 3. Quartal 2024, veröffentlicht am 11.10.2024) beträgt 184,0 % (Basisjahr 2010 = 100). Der Korrekturfaktor beträgt 1,84.

6.3.10 Bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen

Bezüglich der Beschreibung der baulichen Außenanlagen wird auf Kapitel 4.6.1.5 verwiesen. Weiterhin sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Die baulichen Außenanlagen sollen nach § 37 ImmoWertV nach Erfahrungssätzen oder durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Es handelt sich um Erfahrungssätze, die sich als Prozentsatz an dem Grundstückssachwert zum Wertermittlungsstichtag orientieren.

Es sind durchschnittliche Anlagen vorhanden (Gehwege, Einfriedungen). Es wurde daher ein Ansatz in Höhe von 5 % vorgenommen. In diesen Ansätzen ist das Gartenhaus beinhaltet.

6.3.11 Gesamtnutzungsdauer, Baualter, relatives Alter, Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen entsprechend ihrer Zweckbestimmung nach wirtschaftlich vernünftigen Gesichtspunkten nutzbar sind. Die Gesamtnutzungsdauer ist nicht von Anfang an exakt feststellbar. Sie wird üblicherweise aus Erfahrungswerten der Vergangenheit abgeleitet. Anlage 1 zur ImmoWertV 2021 liefert hierzu Anhaltswerte.

Die Restnutzungsdauer (RND) wird aus der Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter der baulichen Anlage berechnet. Modernisierungen können zur Erhöhung der Restnutzungsdauer, unterlassene Instandhaltung in der Regel zu kürzerer Restnutzungsdauer führen. Die berechnete Differenz ist zudem daraufhin zu prüfen, ob sie dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

6.3.11.1 Wohnhaus

Laut Anlage 1 zur ImmoWertV 2021 wird eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für das Wohnhaus zum Ansatz gebracht. Das Baualter beträgt demnach 13 Jahre (2024-2011).

Modernisierungen können zur Erhöhung der Restnutzungsdauer, unterlassene Instandhaltung in der Regel zu kürzerer Restnutzungsdauer führen. Anlage 2 zur ImmoWertV 2021 liefert ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen. Der Einzelfall ist sachverständig zu würdigen. Es liegen keine wesentlichen Modernisierungen vor.

$$\text{RND} = \text{GND} - \text{Baualter} = 80 \text{ Jahre} - 13 \text{ Jahre} = 67 \text{ Jahre}$$

Es wurde daher eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Wohnhaus von 67 Jahren in Ansatz gebracht.

6.3.12 Alterswertminderungsfaktor

$$\text{Alterswertminderungsfaktor Wohnhaus} = \frac{\text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} = \frac{67 \text{ Jahre}}{80 \text{ Jahre}} = 0,84.$$

6.3.13 Besondere Bauteile

Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, sind in der Regel zusätzlich in Ansatz zu bringen. In der Praxis erfolgt dies durch die Ermittlung eines pauschalen Zeitwertes.

In der vorliegenden Bewertung werden folgende besondere Bauteile berücksichtigt.

Die Einstufung erfolgte nach den Erfahrungswerten der Sachverständigen und in Anlehnung an die Fachliteratur⁷. Es werden daher folgende Ansätze (Neuwert) vorgenommen:

Terrasse	3.000 €
Vordach Eingang	500 €

⁷ Tillmann/Kleiber/Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, Köln, 2. Auflage 2017, Seite 324 ff.

Französische Balkone	500 €
Dachflächenfenster groß	3.000 €
Gesamt	7.000 EUR

Unter Berücksichtigung des Alterswertminderungsfaktors erfolgt ein Ansatz für die Besonderen Bauteile in Höhe von rund 6.000 € (= 7.000 € x 0,84).

6.3.14 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entstanden ist. Aus diesem Grund muss bei der Sachwertermittlung zusätzlich die Marktsituation berücksichtigt werden, um zum Verkehrswert zu gelangen. Hierzu werden üblicherweise Sachwertfaktoren von den jeweiligen Gutachterausschüssen veröffentlicht.

Der Gutachterausschuss beim Landkreis Ostallgäu veröffentlicht keinen aktuellen Grundstücksmarktbericht und auch keine aktuellen Sachwertfaktoren für Reihenhäuser. Die letzte Veröffentlichung (Grundstücksmarktbericht 2021) berücksichtigt den Berichtszeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2021.

In diesem Bericht werden Sachwertfaktoren für Ein- bis Zweifamilienhäuser von 1,13 bis 2,27 als typische Werte ausgewiesen. Als Mittelwert wird 1,66 bei einer Standardabweichung von +/- 0,41 angegeben. Der Grundstücksmarktbericht 2021 bezieht sich auf Daten vor der Zinswende und kann als überholt angesehen werden. Es wird daher auf weitere Quellen zurückgegriffen.

Der Gutachterausschuss bei der Stadt Augsburg veröffentlicht in seinem Marktbericht (Stand 2023) Sachwertfaktoren. Für Doppel- und Reihenendhäuser wird ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von 1,08 angegeben. Bei einem vorläufigen Sachwert von rund 450.000 € und einem relativen Bodenwert bis 999 €/m² wird ein Sachwertfaktor von rund 1,10 angegeben.

Der Gutachterausschuss beim Landkreis Garmisch-Partenkirchen veröffentlicht in seiner Veröffentlichung „Wertermittlungsrelevante Daten 2023“ Sachwertfaktoren. Für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser wird eine Spanne von 1,17 bis 1,27 (mittlere Werte) angegeben. Die Standardabweichung wird mit 0,28 beschrieben. Zudem wird bei einem vorläufigen Sachwert von rund 450.000 € und einer Restnutzungsdauer von 67 Jahren ein Sachwertfaktor von rund 1,60 angegeben.

Buchloe ist nicht unmittelbar mit o.g. Regionen vergleichbar. Der Sachwertfaktor wird unter Berücksichtigung der Marktlage in einer Bandbreite von 1,10 bis 1,30 angesiedelt. Durch Benotung und Gewichtung wird der Sachwertfaktor konkretisiert:

Einflussgröße	Ausprägung			Gewicht	Wert
	0	1	2		
				[N]	[W]
Lage	einfach	mittel	gut	0,3	1
Angebotsituation	Angebotsüberhang	Ausgeglichen	Nachfrageüberhang	0,3	1,5
Restnutzungsdauer	< 30 Jahre	30 - 50 Jahre	> 50 Jahre	0,15	2
Instandhaltungszustand	eingeschränkt	normal	gut	0,15	1
Ausstattungsstandard	einfach	mittel	gehoben	0,1	1
Spanne Marktanpassung	MIN	MAX		Marktanpassung	
	1,1	1,3		1,23	

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf gerundet 1,20 geschätzt.

6.3.15 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss zugesteht. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht berücksichtigt wurden, sind sie im Sachwertverfahren durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung separat zu berücksichtigen. Man versteht darunter z.B. besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel oder Bauschäden, eine wirtschaftliche Überalterung, einen überdurchschnittlichen Erhaltungszustand, möglicherweise zu berücksichtigende Freilegungskosten, Bodenverunreinigungen oder grundstücksbezogene Rechte oder Belastungen.

6.3.15.1 Besondere Bauteile

Es werden besondere Bauteile in Höhe von 6.000 € in Ansatz gebracht (siehe Kapitel 6.3.13).

6.3.15.2 Fehlende Innenbesichtigung

Da das Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war und somit über den Ausbaugrad, die Ausstattung und den Zustand keine verlässlichen Angaben vorliegen, wird ein Sicherheitsabschlag vorgenommen.

Die Höhe des Sicherheitsabschlages ist sowohl abhängig vom angenommenen Wertverhältnis zwischen Rohbau und Ausbau des Gebäudes als auch vom unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen durch Mängel und Schäden.

Das Baukosteninformationszentrum (BKI) veröffentlicht Baukosten für Gebäude Neubau (Stand 2019). Für unterkellerte Ein- und Zweifamilienhäuser mit mittlerem Standard werden folgende Anteile an den Baukostengruppen 300/400 (Baukonstruktion/technische Anlagen) angegeben:

Rohbau: 47,7 %
Ausbau u. technische Anlagen: 52,1 %
(Sonstige Leistungsbereiche: 0,2 %; bleiben unberücksichtigt)

Für die Wertermittlung werden folgende Minderungen frei geschätzt:

Rohbau: 10 %
Ausbau: 20 %

Bei einem Gebäudewertanteil von rund 320.000 € (= vorläufiger Sachwert – Bodenwertanteil – Wert der Außenanlagen; siehe Kapitel 6.3.16) ergibt sich ein Rohbauanteil von rund 153.000 € (= 320.000 € x 47,7 %) und ein Ausbauanteil (inkl. technische Anlagen) von 167.000 € (= 320.000 € x 52,1 %).

Somit ergibt sich eine Minderung in Höhe von 15.300 € für den Rohbau (= 153.000 x 10 %) und von 33.400 € (= 167.000 € x 20 %) für den Ausbau. Insgesamt wird daher ein Abschlag in Höhe von rund 48.700 € für die fehlende Innenbesichtigung in Ansatz gebracht. Dies entspricht rund 9 % des vorläufigen marktangepassten Sachwertes und erscheint angemessen.

6.3.16 Sachwertermittlung

Brutto-Grundfläche (BGF) des Wohnhauses		264 m ²
Durchschnittlicher Kostenkennwert (REH) nach NHK 2010 inkl. Baunebenkosten		785 €/m ² BGF
Umrechnung auf Wertermittlungsstichtag		
Regionalfaktor	1,000	
Faktor Baupreisindex Wertermittlungsstichtag	1,840	
Kostenkennwert (REH) bezogen auf den Wertermittlungsstichtag		1.444 €
Gebäudeherstellungskosten		
BGF REH x Kostenkennwert bezogen auf den Wertermittlungsstichtag		381.322 €
Alterswertminderungsfaktor REH	0,84	320.310 €
Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten		320.310 €
+ Sachwert der baulichen Außenanlagen	5%	16.016 €
+ Sachwert der Sonstigen Anlagen		0 €
+ Bodenwert		112.218 €
vorläufiger Sachwert		448.544 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	20%	89.709 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert		538.253 €
+/- Objektspezifischen Grundstücksmerkmale		
+ Besondere Bauteile		6.000 €
- fehlende Innenbesichtigung		-48.700 €
Sachwert (ungerundet)		495.553 €
Sachwert (gerundet)		500.000 €

Der Sachwert (= Verfahrenswert) des mit dem Reiheneckhaus bebauten Grundstücks Flurstück 424/33 beträgt gerundet 500.000 €.

6.4 Ableitung Verkehrswert

Der Verkehrswert (unbelastet⁸) des mit dem Reiheneckhaus bebauten Grundstücks Flurstück 424/33 wird aus dem Sachwert abgeleitet und beträgt gerundet 500.000 €.

⁸ D. h. ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs

Der Verkehrswert (unbelastet⁹) des 1/6 Miteigentumsanteils am Grundstück Flurstück 424/7 wird aus dem Bodenwert abgeleitet und beträgt gerundet 7.000 €.

Den Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs wird folgender Werteeinfluss beigemessen:

Abteilung II, lfd. Nr. 2 (Regenwasserkanalleitungsrecht): Kein Werteeinfluss

Abteilung II, lfd. Nr. 3a (Aufhebung der Gemeinschaft): Kein Werteeinfluss

Abteilung II lfd. Nr. 3b (Benutzungsregelung): Zuschlag 25.000 € (Nutzungsrecht an Garage und Stellplätzen)

Abt. II lfd. Nr. 4 (Lichtschachtentwässerungskanalrecht): Kein Werteeinfluss

7 Plausibilisierung

7.1 Vergleichspreise Immoscout

Das Immobilienportal immoscout24 (Abruf vom 18.12.2024) veröffentlicht Kaufpreisentwicklungen. Für Buchloe wird für Häuser im 4. Quartal 2024 ein durchschnittlicher Kaufpreis von 4.169 €/m² Wohnfläche ausgewiesen.

Der in diesem Gutachten ausgewiesene marktangepasste vorläufige Sachwert beträgt rund 538.000 € bzw. rund 3.845 €/m² WFL und liegt damit rund 8 % unter dem Durchschnitt der o.g. Auswertung.

Im Vergleichspreis wird nicht unterschieden zwischen Ein/Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern. Das Reiheneckhaus weist ein kleines Grundstück aus. Eine Ansiedlung unterhalb des Vergleichspreises erscheint plausibel. Das Ergebnis wird gestützt.

7.2 Vergleichspreise Geoport

Das Analysehaus geoport veröffentlicht Kaufpreise für Wohnimmobilien. Für den Postleitzahlenbereich 86807 und den Auswertungszeitraum April 2024 bis September 2024 wird für ein Haus (> 120 m² Wohnfläche) eine Kaufpreisspanne von 2.467 bis 5.523 €/m² WFL (im Mittel 4.046 €/m² WFL) ausgewiesen.

Der in diesem Gutachten ausgewiesene marktangepasste vorläufige Sachwert beträgt rund 538.000 € bzw. rund 3.845 €/m² WFL und liegt damit rund 5 % unter dem Durchschnitt der o.g. Auswertung. Das Ergebnis wird gestützt.

8 Positive und negative Objekteigenschaften

Positive Objekteigenschaften

- gefragte Makrolage mit Bahnanschluss nach München
- ruhige Wohnlage in Nebenstraße
- typischer Reihenhausergrundriss

⁹ D. h. ohne Berücksichtigung von Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs

Reiheneckhaus, Meisenweg 1a in 86807 Buchloe
sowie 1/6 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 424/7,
Nähe Meisenweg in 86807 Buchloe



- geringes Baualter
- Westgarten
- Nutzungsrecht an Garage und zwei Stellplätzen vorhanden

Negative Objekteigenschaften

- Keine Innenbesichtigung ermöglicht
- Kein Energieausweis vorliegend
- Im Erdgeschoss im Norden über die gesamte Gebäudelänge ein Garagengebäude angrenzend (keine Belichtung von Norden im Erdgeschoss)
- Zuwegung über privaten Wohnweg
- kaum Vorgarten vorhanden
- Quartier mit vielen Bauträgerobjekten

9 Ergebnis

Unter Berücksichtigung der wertbildenden Faktoren wird dem mit einem Reiheneckhaus bebauten Grundstück, Meisenweg 1a in 86807 Buchloe, Flurstück 424/33 der Gemarkung Buchloe, zum Wertermittlungsstichtag 06.12.2024 ein Verkehrswert (**unbelastet**) von

500.000 €

(fünfhunderttausend Euro)

beigemessen.

Zudem wird unter Berücksichtigung der wertbildenden Faktoren dem 1/6 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 424/7, Nähe Meisenweg in 86807 Buchloe, zum Wertermittlungsstichtag 06.12.2024 ein Verkehrswert (**unbelastet**) von

7.000 €

(siebentausend Euro)

beigemessen.

Den Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs wird folgender Werteeinfluss beigemessen:

lfd. Nr. 2 (Regenwasserkanalleitungsrecht): Kein Werteeinfluss

lfd. Nr. 3a (Aufhebung der Gemeinschaft): Kein Werteeinfluss

lfd. Nr. 3b (Benutzungsregelung): Zuschlag 25.000 € (Nutzungsrecht an Garage und Stellplätzen)

lfd. Nr. 4 (Lichtschachtentwässerungskanalrecht): Kein Werteeinfluss

Werthaltiges Zubehör konnte nicht festgestellt werden.

Datum: 08.01.2025

Marlies Pöll-Denzl (ö.b.v. Sachverständige)

Reiheneckhaus, Meisenweg 1a in 86807 Buchloe
sowie 1/6 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 424/7,
Nähe Meisenweg in 86807 Buchloe



10 Anlagen

Anlage 1 Fotodokumentation

Anlage 2 Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster

Anlage 3 Digitales Orthofoto

Anlage 4 Regionalkarte 1:20.000

Anlage 5 Übersichtskarte 1:200.000

Anlage 6 Übersichtskarte 1:800.000

Anlage 7 Grundrisse

Anlage 8 Ansichten und Querschnitte

Anlage 9 Abkürzungsverzeichnis

Die Anlagen 2 bis 8 sind nicht maßstabsgetreu.

Reiheneckhaus, Meisenweg 1a in 86807 Buchloe
sowie 1/6 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 424/7,
Nähe Meisenweg in 86807 Buchloe



Anlage 1: Fotodokumentation



Ostansicht



Nordansicht Reiheneckhaus (hinten) und Gargenhof mit Garagen und Stellplätzen (vorne)
(Garage Nr. 6 und Stellplatz Nr. 4 gekennzeichnet)

Reiheneckhaus, Meisenweg 1a in 86807 Buchloe
sowie 1/6 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 424/7,
Nähe Meisenweg in 86807 Buchloe



Südansicht



Stellplatz Nr. 7 und Zugang zum Garten über Stellplatz

Reiheneckhaus, Meisenweg 1a in 86807 Buchloe
sowie 1/6 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 424/7,
Nähe Meisenweg in 86807 Buchloe



Garten



Zufahrt, Garagenhof

Reiheneckhaus, Meisenweg 1a in 86807 Buchloe
sowie 1/6 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 424/7,
Nähe Meisenweg in 86807 Buchloe



Wohnweg Richtung Lamerdingener Straße



Meisenweg

Reiheneckhaus, Meisenweg 1a in 86807 Buchloe
sowie 1/6 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 424/7,
Nähe Meisenweg in 86807 Buchloe

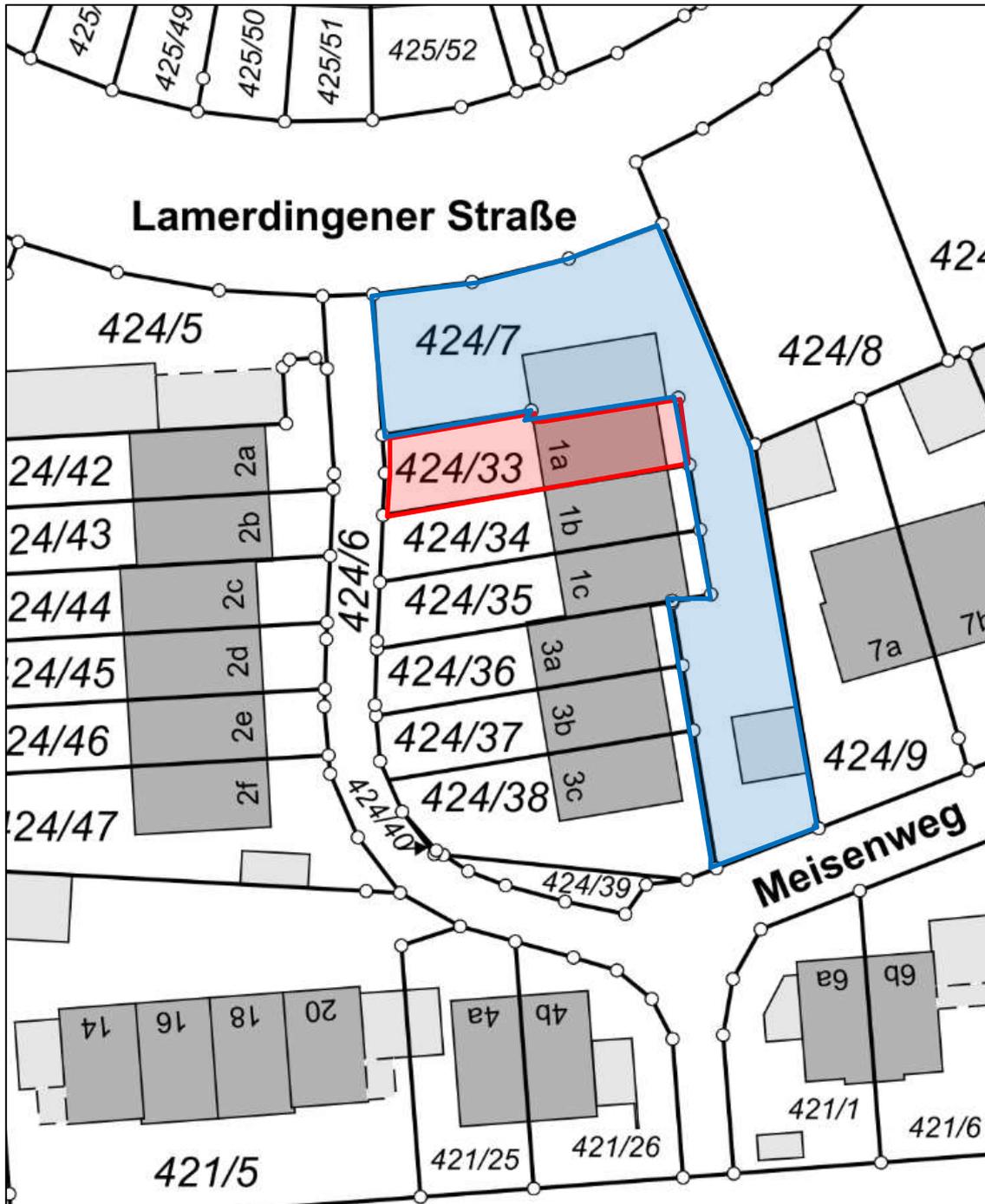


Lamerdingener Straße Richtung Osten



Lamerdingener Straße Richtung Westen

Anlage 2: Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster¹⁰



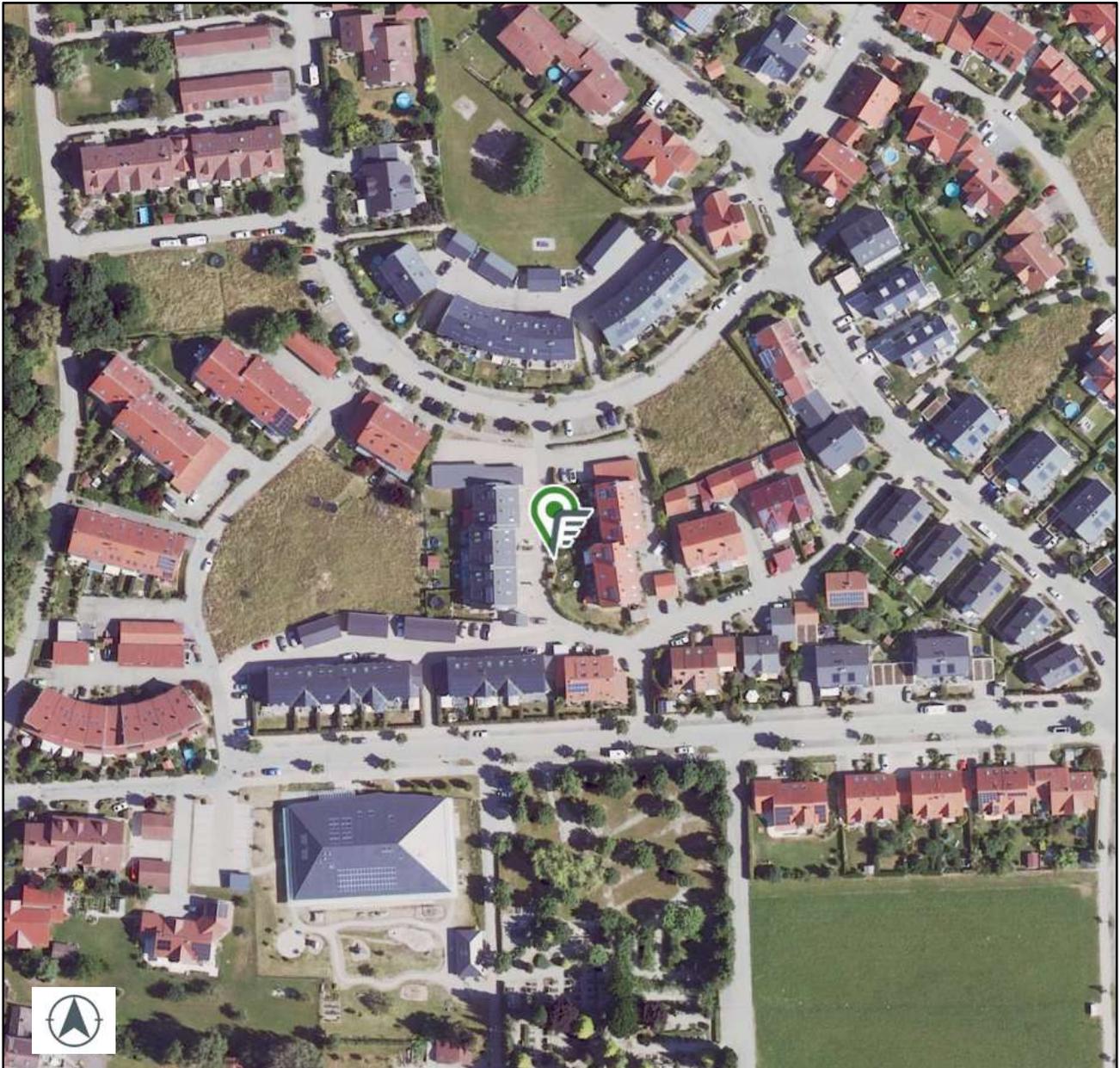
Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts durch die Sachverständige (Reihenhausgrundstück „rot“ – Zufahrt/Garagenhof/Wohnweg „blau“)

¹⁰ Datenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Reiheneckhaus, Meisenweg 1a in 86807 Buchloe
sowie 1/6 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 424/7,
Nähe Meisenweg in 86807 Buchloe



Anlage 3: Digitales Orthofoto Bayern¹¹



¹¹ Datenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Reiheneckhaus, Meisenweg 1a in 86807 Buchloe
sowie 1/6 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 424/7,
Nähe Meisenweg in 86807 Buchloe



Anlage 4: Regionalkarte 1:20.000¹²

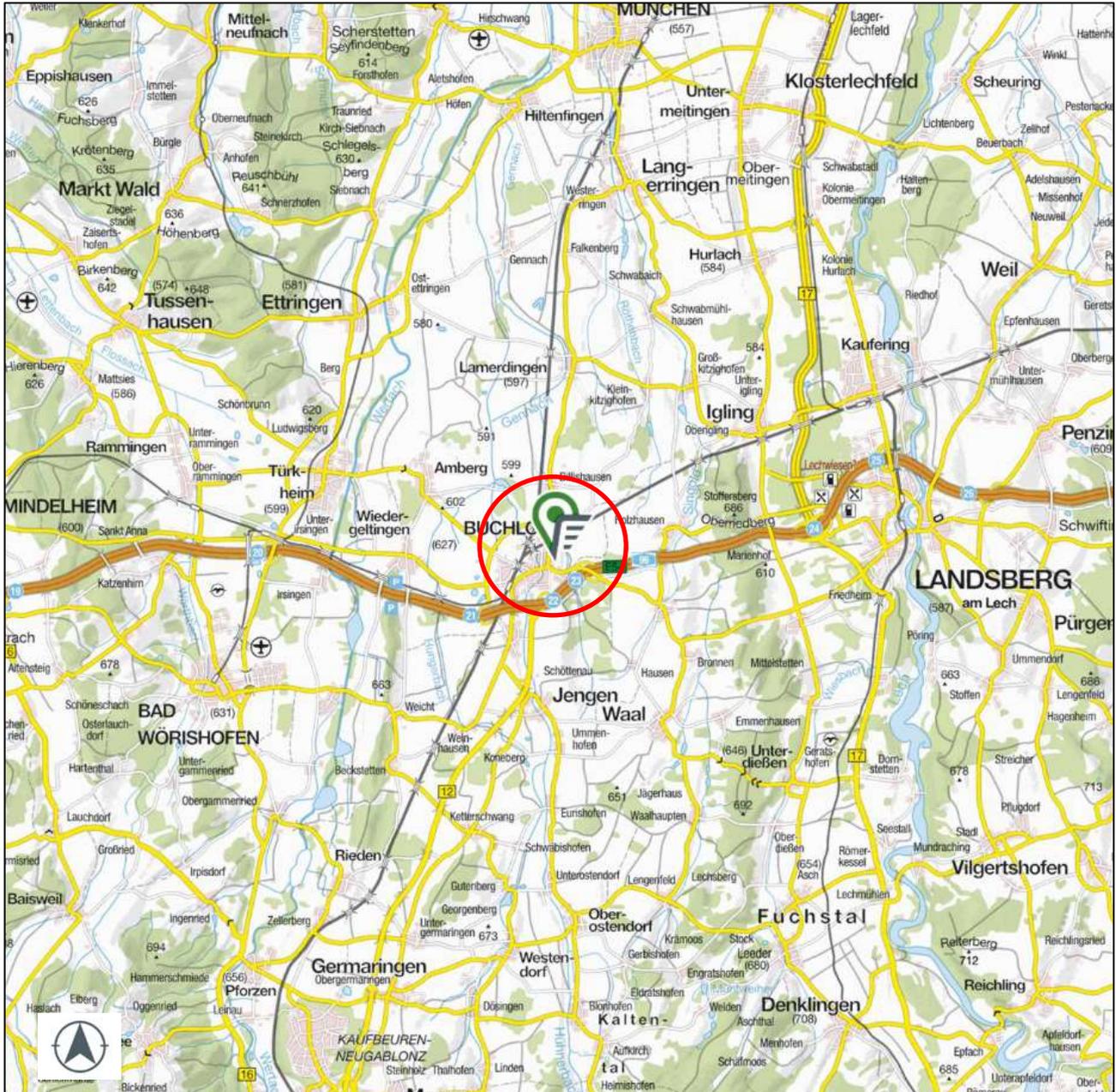


¹² Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG, Stand 2024. Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Reiheneckhaus, Meisenweg 1a in 86807 Buchloe
sowie 1/6 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 424/7,
Nähe Meisenweg in 86807 Buchloe



Anlage 5: Übersichtskarte 1:200.000¹³

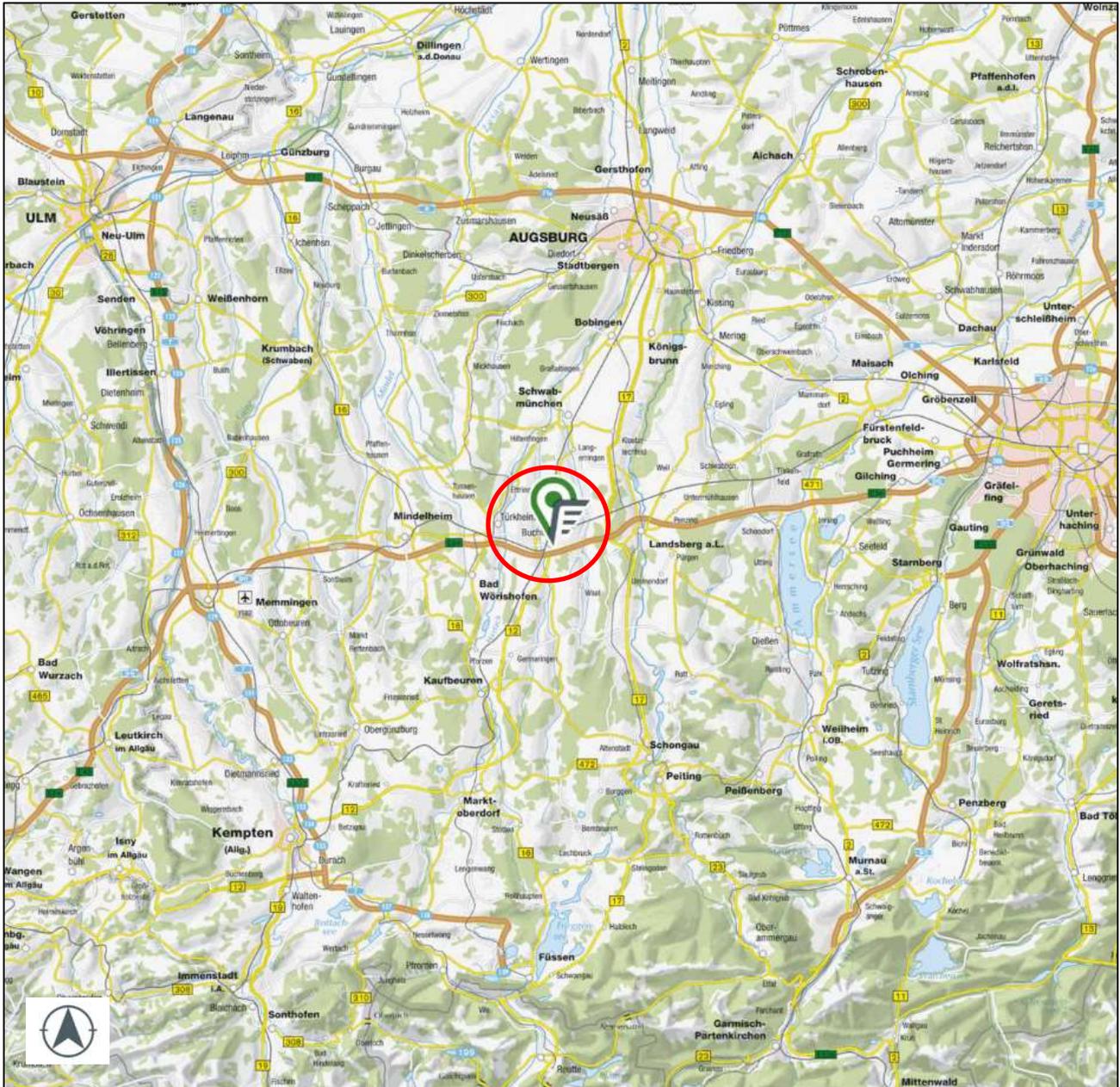


¹³ Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG, Stand 2024. Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Reiheneckhaus, Meisenweg 1a in 86807 Buchloe
sowie 1/6 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 424/7,
Nähe Meisenweg in 86807 Buchloe



Anlage 6: Übersichtskarte 1:800.000¹⁴

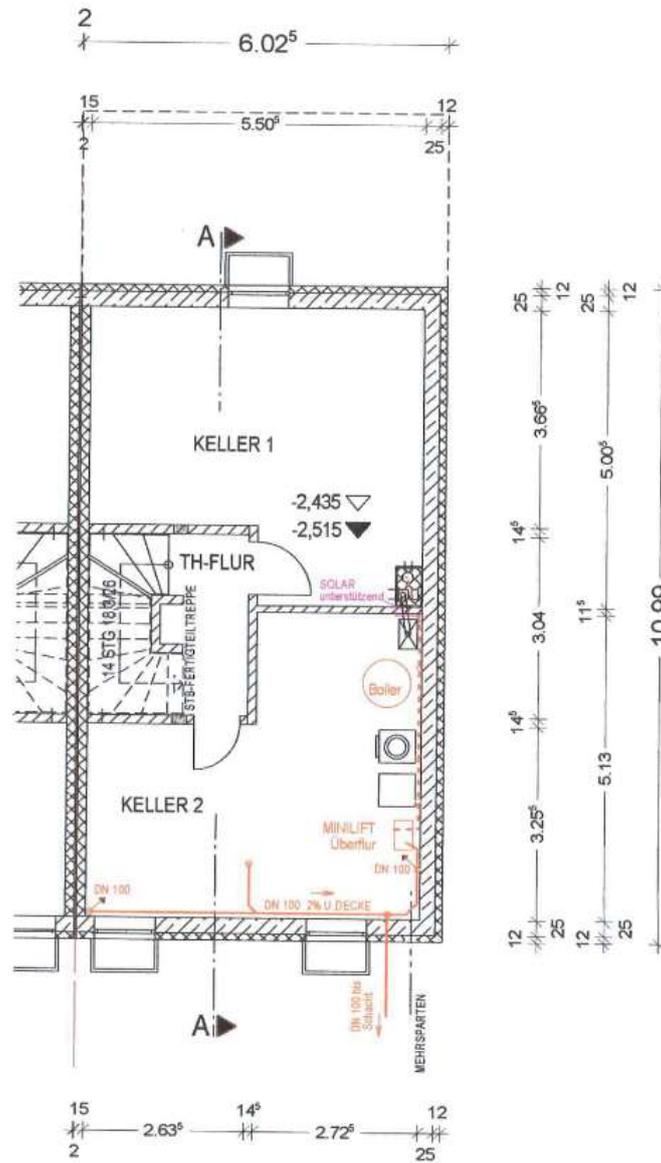


¹⁴ Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG, Stand 2024. Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Reiheneckhaus, Meisenweg 1a in 86807 Buchloe
 sowie 1/6 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 424/7,
 Nähe Meisenweg in 86807 Buchloe

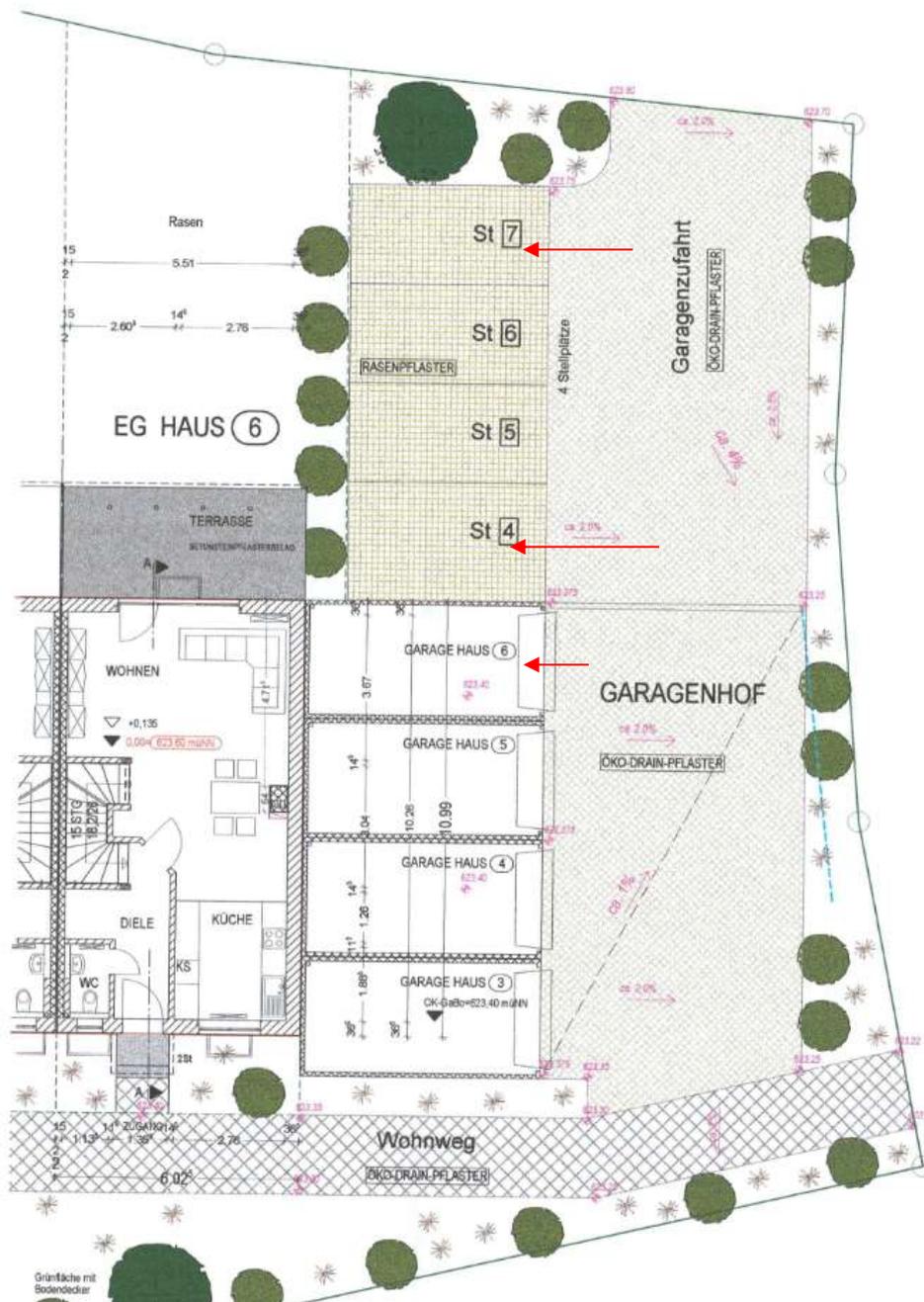


Anlage 7: Grundrisse



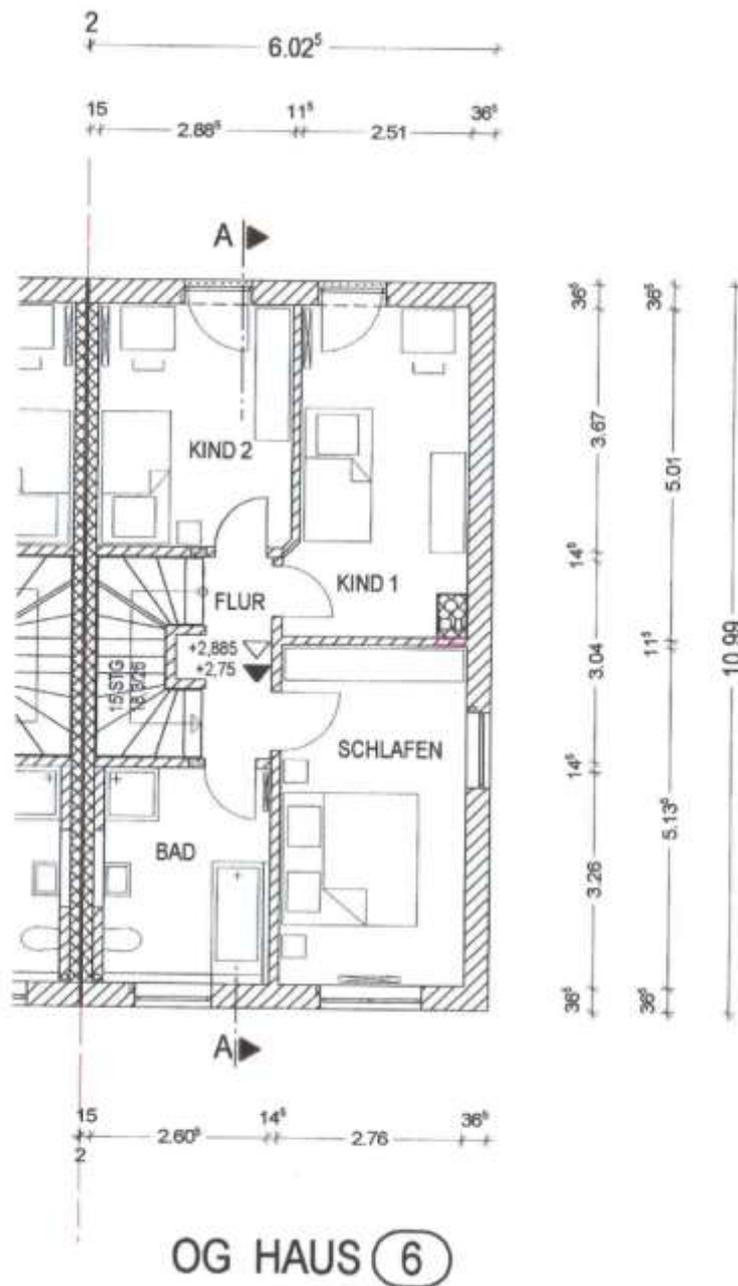
KG HAUS (6)

Reiheneckhaus, Meisenweg 1a in 86807 Buchloe
 sowie 1/6 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 424/7,
 Nähe Meisenweg in 86807 Buchloe

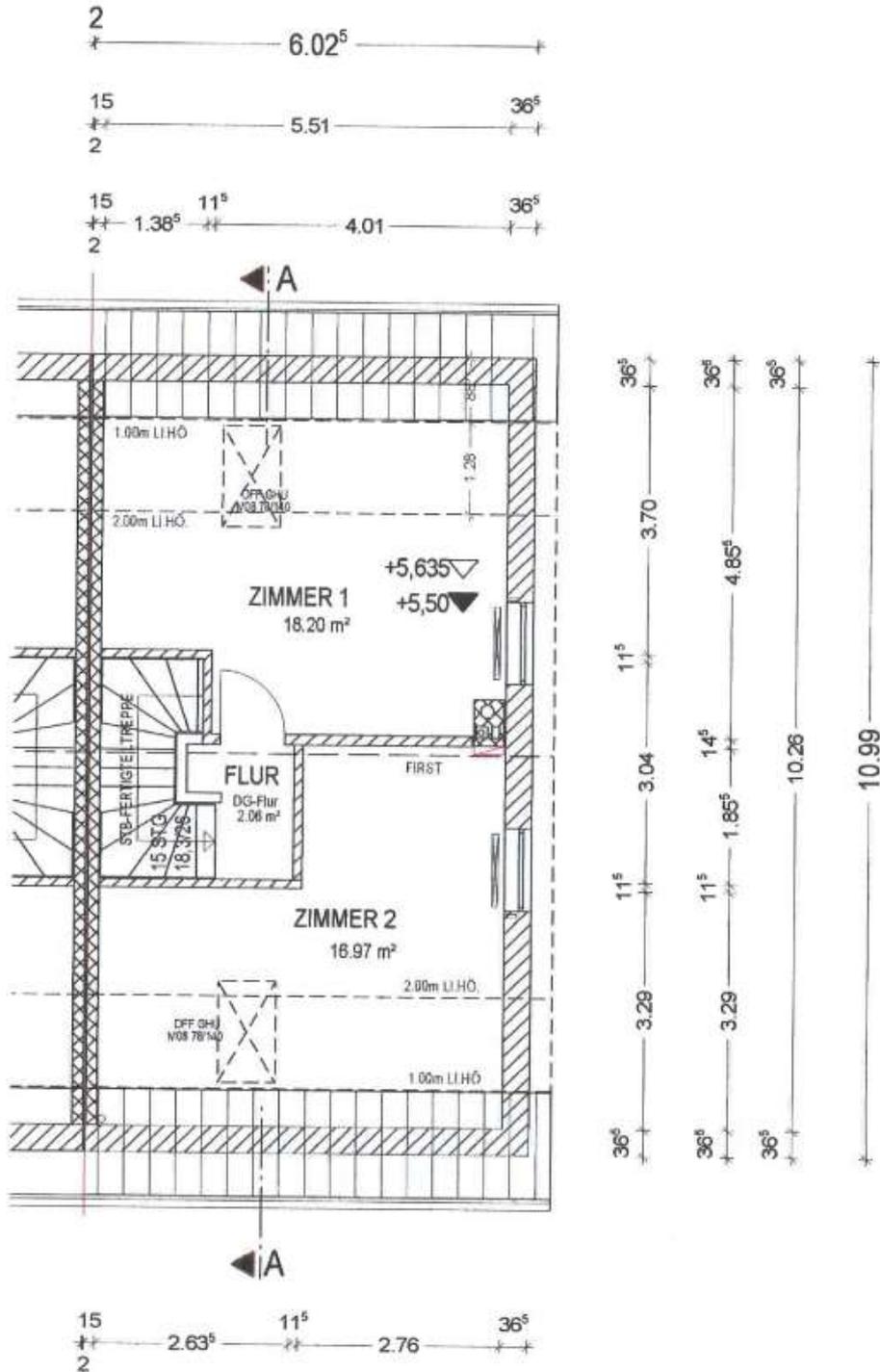


Erdgeschoss und Garagen/Stellplätze

Reiheneckhaus, Meisenweg 1a in 86807 Buchloe
 sowie 1/6 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 424/7,
 Nähe Meisenweg in 86807 Buchloe

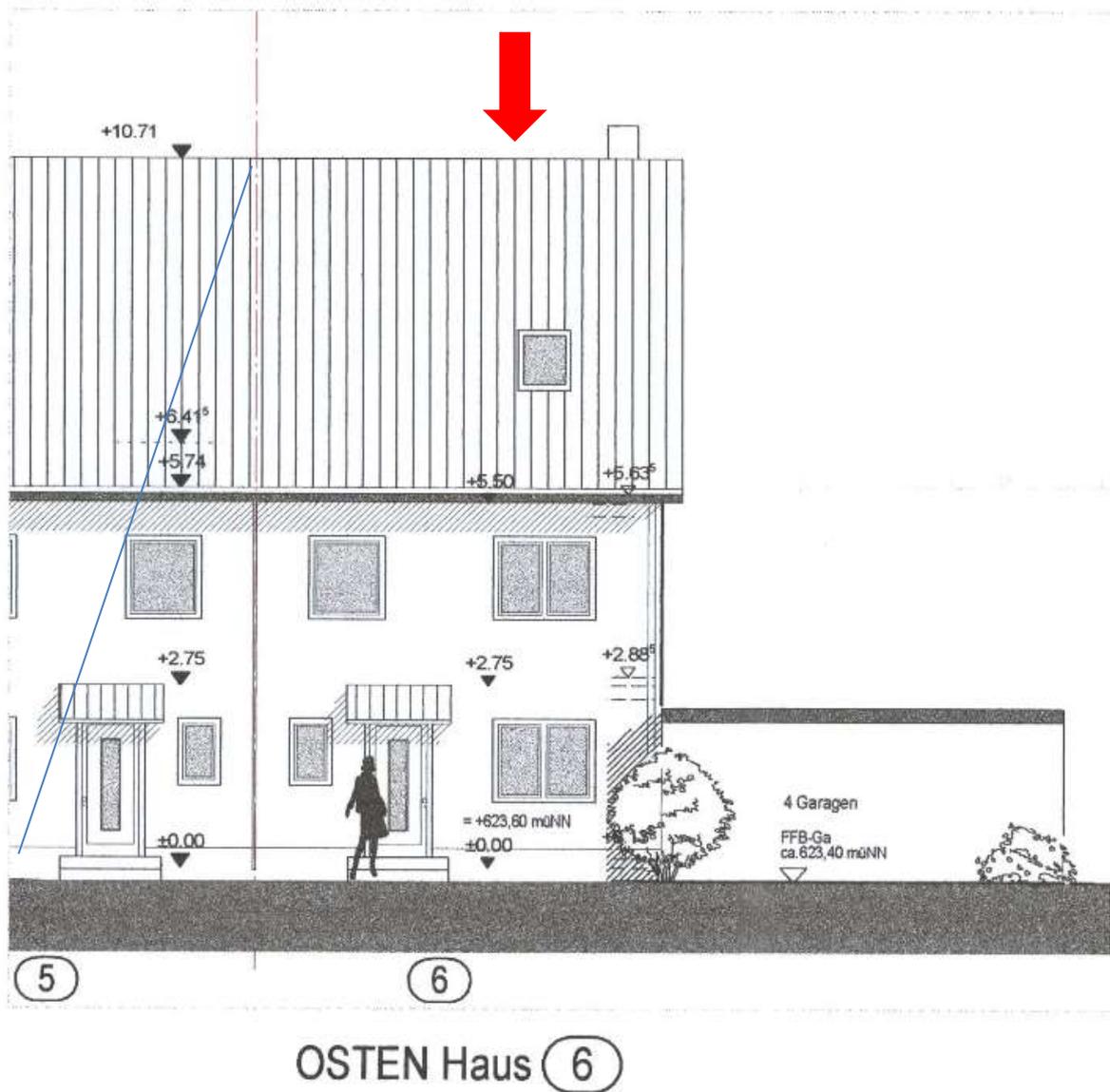


Reiheneckhaus, Meisenweg 1a in 86807 Buchloe
 sowie 1/6 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 424/7,
 Nähe Meisenweg in 86807 Buchloe



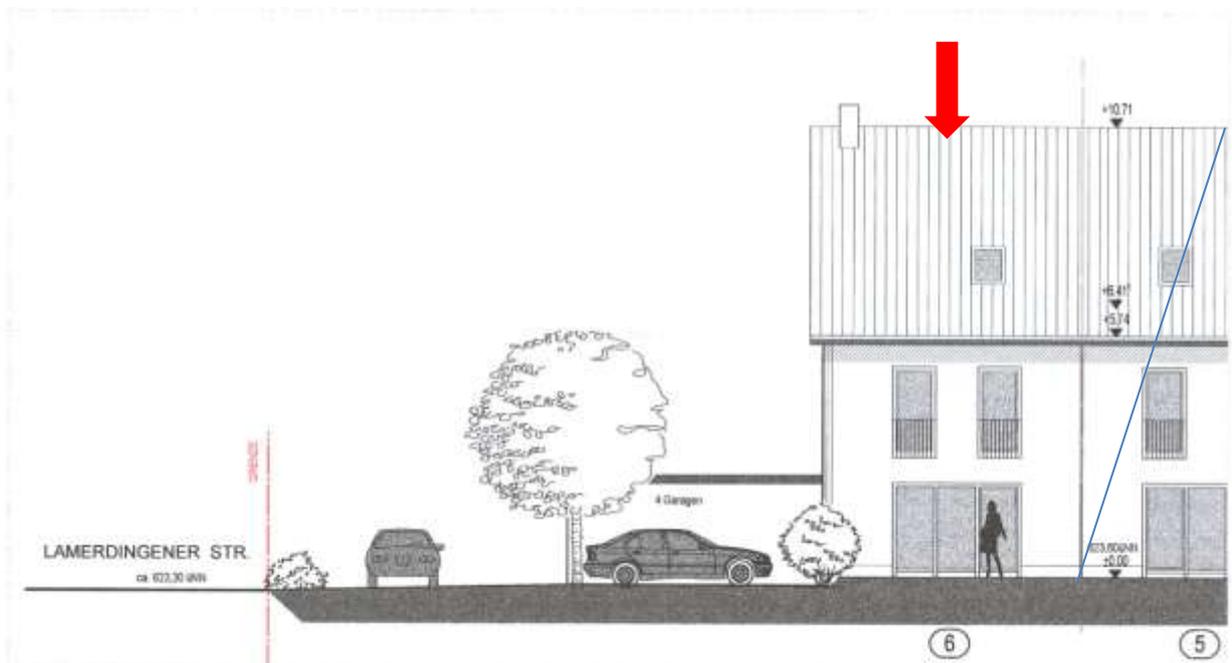
DG HAUS (6)

Anlage 9: Ansichten¹⁵ und Querschnitt

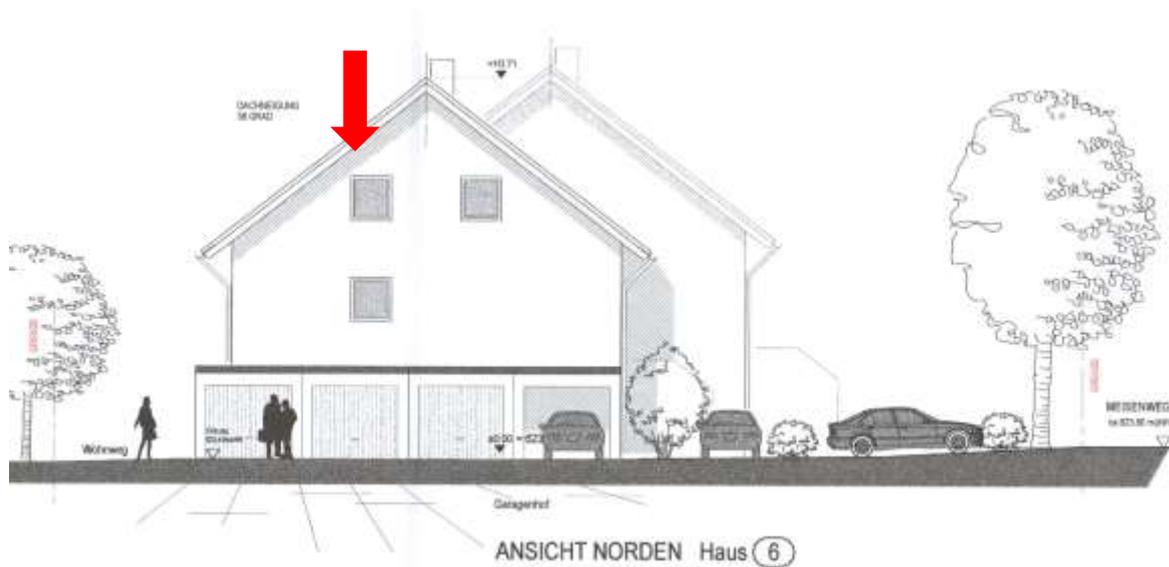


¹⁵ Mit roter Kennzeichnung des zu bewertenden Reiheneckhauses durch die Sachverständige.

Reiheneckhaus, Meisenweg 1a in 86807 Buchloe
sowie 1/6 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 424/7,
Nähe Meisenweg in 86807 Buchloe



WESTEN Haus 6



ANSICHT NORDEN Haus 6

Reiheneckhaus, Meisenweg 1a in 86807 Buchloe
 sowie 1/6 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 424/7,
 Nähe Meisenweg in 86807 Buchloe



Anlage 10: Abkürzungsverzeichnis

Abt.	Abteilung
AG	Amtsgericht
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BRW	Bodenrichtwert
BWF.	Barwertfaktor
BWK	Bewirtschaftungskosten
DG	Dachgeschoss
DIN	Deutsche Industrienorm
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
ETW	Eigentumswohnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss
GB	Grundbuch
Geb.	Gebäude
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
i.D.	im Durchschnitt
i.d.F.	in der Fassung
IVD	Immobilienverband Deutschland
k.A.	keine Angabe
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoß
LBO	Landesbauordnung
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
LGIS	Geoinformationssystem der Landkreise
LSZ bzw. LZ	Liegenschaftszinssatz
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MHG	Miethöhengesetz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert
NBW	Neubauwert
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoss
o.g.	oben genannt
p.a.	pro Jahr
ReE	Jahresreinertrag
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
SNR	Sondernutzungsrecht
TE	Teileigentum
VWT	Verkehrswert
WE	Wohneinheit
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WFL bzw. Wfl. bzw. WoFl.	Wohnfläche
WGF	Wertrelevante Geschossfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFIV	Wohnflächenverordnung