

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

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

Stadthägerstraße 4
86152 Augsburg

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

GUTACHTEN

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



Aktenzeichen:	1 K 29/23
Bewertungsobjekt:	Einfamilien-Wohnhaus mit Nebengebäude Oettinger Straße 5, 86742 Fremdingen
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Fremdingen, Flurstück 28
Grundbuchbezeichnung:	Amtsgericht Nördlingen Grundbuch von Fremdingen Blatt 1774
Auftraggeber:	Amtsgericht Nördlingen Abteilung für Immobilienvollstreckung
Wertermittlungstichtag:	04. September 2023
Verkehrswert:	160.000 €

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE.....	3
2.	ALLGEMEINE ANGABEN.....	4
2.1	Fragen des Gerichts.....	6
3.	GRUNDSTÜCKSMERKMALE	7
3.1	Lagebeschreibung.....	7
3.1.1	Überörtliche Lage	7
3.1.2	Innerörtliche Lage.....	7
3.2	Rechtliche Gegebenheiten.....	8
3.2.1	Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs	8
3.2.2	Nicht eingetragene Rechte und Lasten	8
3.2.3	Bauplanungsrecht.....	8
3.2.4	Bauordnungsrecht	8
3.2.5	Abgabenrechtliche Situation.....	8
3.2.6	Mietverträge.....	8
3.2.7	Energieeffizienz	8
3.3	Grundstücksbeschreibung	9
3.3.1	Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße.....	9
3.3.2	Erschließung.....	9
3.3.3	Entwicklungszustand	9
3.3.4	Bodenbeschaffenheit.....	9
4.	GEBÄUDEBESCHREIBUNG	10
4.1	Gebäudefeatures.....	10
4.2	Ausstattungsmerkmale.....	11
4.3	Aufteilung	11
4.4	Flächenangaben	11
4.5	Beurteilung der baulichen Anlagen	12
5.	WERTERMITTLUNG	14
5.1	Bodenwertermittlung	15
5.2	Sachwertverfahren	16
5.2.1	Erläuterung der Eingangsgrößen	16
5.2.2	Grundstückssachwert	19
5.3	Ertragswertverfahren.....	20
5.3.1	Erläuterung der Eingangsgrößen	20
5.3.2	Grundstücksertragswert	22
5.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	23
5.5	Ableitung des Verkehrswertes	24
6.	VERKEHRSWERT	25
7.	ANLAGEN	26
7.1	Übersichtskarte	26
7.2	Stadtplan	27
7.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	28
7.4	Berechnung der Bruttogrundfläche	29
7.5	Wohnflächenzusammenstellung	30
7.6	Fotodokumentation: Ortstermin am 04.09.2023.....	31

1. ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE

Objekt	Einfamilien-Wohnhaus mit Nebengebäude in Fremdingen
Wertermittlungstichtag	04. September 2023
Qualitätstichtag	04. September 2023
Ortstermin	04. September 2023
Bewertungsrelevantes Baujahr	ca. 1973
Nutzung	Wohnnutzung
Wohnfläche	rd. 145 qm
Stellplätze	Einzelgarage
Grundstückssachwert	214.421 €
Grundstücksertragswert	210.387 €
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-50.000 €
Verkehrswert	160.000 €

- Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen
- Auszug aus dem Grundbuch vom 21.08.2023
 - Einsichtnahme in das Bodenrichtwertinformationssystem des Landkreises Donau-Ries, Stand 01.01.2022
 - Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 21.08.2023
 - Auskunft der Gemeindeverwaltung Fremdingen vom 21.08.2023
 - Bauplan "Errichtung eines Nebengebäudes" aus dem Jahr 1971
 - Auskunft Staatsarchiv:
Baupläne "Einbau eines Kamins" aus dem Jahr 1927
 - Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Donau-Ries
 - Auskünfte beim Ortstermin
 - Geoport Stadtplan und Übersichtskarte
- Rechtliche Grundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
 - Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 5. September 2012 -Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts- mit Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)
 - Erlass des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 12. November 2015 - Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)
- Literatur
- Wolfgang Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag
 - Kröll, Hausmann, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Luchterhand Verlag, Neuwied
 - Hans-Otto Sprengnetter, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Lose Blattsammlung
 - Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel, Baukosten 2020/21, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 24. Auflage

2.1 Fragen des Gerichts

Miet- bzw. Pachtvertrag	Nach Auskunft der Eigentümer ist das Gebäude nicht vermietet, es steht leer.
Wohnpreisbindung	Nach Auskunft der Eigentümer besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.
Gewerbebetrieb	Nach Auskunft der Eigentümer ist kein Gewerbebetrieb vorhanden.
Maschinen oder Betriebseinrichtungen	Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, vorhanden.
Energieeffizienz	Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.
Altlasten	Nach Auskunft des Landratsamts Donau-Ries ist das Grundstück Fl.Nr. 28, Gemarkung Fremdingen nicht im Altlastenkataster für den Landkreis Donau-Ries eingetragen.
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung Fremdingen bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.
Verdacht auf Hausschwamm	Es wurden keine Anhaltspunkte für das Vorliegen eines Hausschwammbefalls festgestellt.

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE

3.1 Lagebeschreibung

3.1.1 Überörtliche Lage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Schwaben
Landkreis	Donau-Ries
Stadt / Gemeinde	Fremdingen
Einwohnerzahl	ca. 2.000 Einwohner
Bundesstraßen	Auffahrt zur Bundesstraße B 25 in ca. 1 km Entfernung
Autobahnzufahrt	Auffahrt zur BAB 7 (Ulm-Würzburg), Anschlussstelle Ellwangen in ca. 20 km Entfernung
Flughafen	Flughafen München ca. 170 km entfernt
Bahnhof	Regional-Bahnhof Nördlingen ca. 18 km entfernt
Öffentliche Verkehrsmittel	Nahverkehrsanschlüsse (Bus) in fußläufiger Entfernung
Nächstgelegene größere Orte	Augsburg ca. 90 km entfernt Ingolstadt ca. 90 km entfernt

3.1.2 Innerörtliche Lage

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

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

3.2.1 Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet [...]
2	Die Zwangsverwaltung ist angeordnet [...]

zu lfd. Nr. 1 und 2

Die Eintragungen wirken sich nicht wertmindernd aus.

3.2.2 Nicht eingetragene Rechte und Lasten

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

3.2.3 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan

Dorfgebiet

Bebauungsplan

Das zu bewertende Objekt liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, es handelt sich um einen Bereich der nach den Vorschriften des § 34 BauGB zu bebauen ist. Nach den Bestimmungen des § 34 BauGB sind Bebauungen zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung der Zulässigkeit nach § 34 BauGB entspricht.

3.2.4 Bauordnungsrecht

Baugenehmigungen haben der Sachverständigen nicht vorgelegen. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

3.2.5 Abgabenrechtliche Situation

Die Erschließungsbeiträge wurden laut Auskunft der Gemeindeverwaltung Fremdingen erhoben und bezahlt. Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Beiträge für die erstmalige Erschließung oder sonstige Beiträge nach dem kommunalen Abgabenrecht mehr anfallen.

3.2.6 Mietverträge

Das Bewertungsobjekt ist nicht vermietet.

3.2.7 Energieeffizienz

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

3.3 Grundstücksbeschreibung

3.3.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße

Straßenfront	ca. 31 m
Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: 265 qm
Grundstücksform	annähernd rechteckiger Grenzverlauf
topograf. Grundstückslage	annähernd eben

3.3.2 Erschließung

Straßenart	Oettinger Straße als Ortsdurchfahrtsstraße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, Gehweg vorhanden
Ver- und Entsorgungsanschlüsse	elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

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

3.3.4 Bodenbeschaffenheit

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

Nach Auskunft des Landratsamtes Donau-Ries besteht kein Altlastenverdacht.

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

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

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

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

Bauart	Zweigeschossiges Wohnhaus in Grenzbauweise, das Dachgeschoss ist ausgebaut, das Gebäude ist nicht unterkellert
Baujahr	unbekannt, nach Auskunft des Staatsarchivs umfasste der Baubestand im Jahr 1902 bereits ein Wohnhaus mit Hofraum
Modernisierung	ca. 2020 - Modernisierung Innenausbau (Wand-, Decken-, Bodenbeläge), Erneuerung Hauseingangstür - Bad im Obergeschoss (Angabe der Eigentümer) ca. 2000er Jahre - Einbau Kunststofffenster ca. 1994 - Einbau Ölheizung
Bewertungsrelevantes Baujahr	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf 30 Jahre geschätzt, Bewertungrelevantes Baujahr = 1973

4.1 Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	vermutlich Massivbauweise
Fundamente	vermutlich Streifenfundamente
Umfassungswände	vermutlich Mauerwerkswände
Geschossdecken	vermutlich Holzbalkendecken
Treppen	einfache Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen aus Holz, Treppengeländer fehlt
Dachkonstruktion	Satteldach ohne Aufbauten
Dachdeckung	Betondachsteine
Fenster	überwiegend Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung, Belichtung des Treppenhauses über Glasbausteine, einfaches Dachflächenfenster

Türen	Hauseingangstür als Kunststoffürelement mit Glaseinsätzen Innentüren als Standardtüren
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Terrassenfläche im Garten
Stellplätze/Garagen	Nebengebäude in Massivbauweise, Dacheindeckung Faserzement- wellplatten, Einzelgarage mit Schwingtor in Handbetrieb, Heizraum

4.2 Ausstattungsmerkmale

Wände	in Wohnräumen überwiegend Verputz / Tapete mit Anstrich
Decken	in Wohnräumen überwiegend Verputz / Verkleidung mit Anstrich
Fußböden	in Wohnräumen überwiegend als Fliesen-, Nadelfilz-, Laminat- oder ohne Belag
San. Ausstattung	<u>Erdgeschoss:</u> einfaches WC in der Waschküche (abgeteilter Raum) (Wände ohne Verputz) <u>Obergeschoss:</u> Bad ausgestattet mit Badewanne, Waschtisch, WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest Die Ausstattung des Bades im Obergeschoss wird als mittel beurteilt.
Heizung	Ölbefeuerte Zentralheizungsanlage (im Nebengebäude), Herstelljahr lt. Hersteller: 1994 Plattenheizkörper mit Thermostatsteuerung
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung
Elektroinstallation	normale Ausstattung, Kippsicherungen

4.3 Aufteilung

Erdgeschoss	1 Zimmer, Diele, Küche, Waschküche
Obergeschoss	2 Zimmer, Bad, Flur
Dachgeschoss	2 Zimmer, Flur

4.4 Flächenangaben

Wohnfläche	Die Wohnfläche wurde überschlägig durch ein einfaches örtliches Aufmaß ermittelt. In Anbetracht der Verfahrenswahl (maßgebliches Verfahren Sachwertverfahren) ist die exakte Wohnfläche jedoch nicht ausschlaggebend; sie geht nicht unmittelbar in die Wertermittlung ein. (Berechnung s. Anlage) rd. 145 qm
Bruttogrundfläche	Die Bruttogrundfläche wurde durch Maßentnahme aus dem BayernAtlas ermittelt. (s. Anlage) Wohnhaus: rd. 235 qm Nebengebäude: rd. 35 qm

4.5 Beurteilung der baulichen Anlagen

Die Ausstattung des Gebäudes wird insgesamt als einfach bis mittel beurteilt. Der bauliche Zustand und der Zustand der haustechnischen Anlagen werden im Wesentlichen als durchschnittlich beurteilt. Die Außenfassade, das Dach und die raumbegrenzenden Bauteile zum Erdreich genügen baujahresbedingt nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz.

Der bauliche Zustand des Nebengebäudes wird als durchschnittlich beurteilt.

Die Dachkonstruktion konnte nicht eingesehen werden. Es wird davon ausgegangen, dass das Dach bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für die angenommene Restnutzungsdauer noch funktionsfähig ist.

Bei der Begehung wurden folgende bautechnische Beanstandungen (Schäden, Mängel, Beeinträchtigungen) festgestellt:

- Allgemeiner Renovierungsbedarf in Wohnräumen
- Die Innenausbauarbeiten wurden teilweise nicht fertiggestellt.
- Nebengebäude:
Die Dachdeckung wurde im Rahmen dieses Wertgutachtens nicht auf Asbest untersucht. Es ist wahrscheinlich, dass es sich bei den Faserzementwellplatten um asbesthaltiges Material handelt. Es ergeben sich u.U. erhöhte Kosten mit asbestzementgebundenen Baustoffen, wenn diese saniert oder erneuert werden.
- Treppe zum Ober- und Dachgeschoss:
teilweise geringe Kopfhöhe, Treppengeländer fehlen
- Heizungsanlage:
Die Heizungsanlage stammt aus dem Jahr 1994. Gemäß § 72 GEG 2020 dürfen Eigentümer Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickt werden und ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betreiben. Mit dem Austausch der Heizungsanlage muss mittelfristig gerechnet werden.

Die Auswirkungen vorhandener bautechnischer Beanstandungen (Schäden, Mängel, Beeinträchtigungen) auf den Verkehrswert werden im Rahmen dieses Gutachtens hinsichtlich Ihrer Relevanz für den Verkehrswert über pauschale Ansätze berücksichtigt

Der Werteinfluss durch die beschriebenen bautechnischen Beanstandungen wird auf 50.000 € geschätzt. Die Wertminderung erfolgt nicht in der Höhe der tatsächlichen Kosten, sondern nur um den geschätzten Betrag, um den das Objekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Wert gemindert wird. Die tatsächlichen Kosten können höher sein. Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.

Anmerkung:

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

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

geringfügige Mängel u.U. gar nicht auf den Verkehrswert aus, zugleich sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objekts stillschweigend enthalten.

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

5. WERTERMITTLUNG

Vorgehensweise

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) sind für die Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen¹. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

Vergleichswertverfahren

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

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

Ertragswertverfahren

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

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

Sachwertverfahren

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

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

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

¹ §6 Abs. 1, ImmoWertV 2021

5.1 Bodenwertermittlung

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Donau-Ries hat für das Gebiet, in dem sich das bebaute Grundstück befindet, einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von **61 €/qm** festgestellt (Stand 01.01.2022).

Dieser Richtwert bezieht sich auf eine Richtwertzone mit folgenden Merkmalen:

- baureifes Land
- Gemischte Baufläche
- erschließungsbeitragsfrei

Anpassung des Bodenrichtwertes

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

Beschaffenheitsfaktoren:

- Grundstücksgröße 265 qm
- annähernd rechteckiger Zuschnitt

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

angepasster Bodenwert relativ	65 €/qm
Grundstücksgröße	265 qm
Bodenwert absolut gerundet	17.225 €

5.2 Sachwertverfahren

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

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert nach folgendem Schema berechnet.

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

5.2.1 Erläuterung der Eingangsgrößen

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

Auszug NHK 2010, Kostenkennwerte Freistehende Einfamilienhäuser

Typ 1.31

Erd- und Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Standardstufe 2	800 €/qm BGF
Standardstufe 3	920 €/qm BGF

Nach sachverständiger Würdigung wurde der NHK-Ansatz entsprechend der jeweiligen Standardstufe der Standardmerkmale ermittelt.
Standardstufe: i.M. 2,5

gewogener Grundflächenpreis	860 €/qm BGF
-----------------------------	--------------

Auszug NHK 2010, Kostenkennwerte Garagen

Typ 14

Einzelgaragen

Standardstufe 3	245 €/qm BGF
Standardstufe 4	485 €/qm BGF

gewogener Grundflächenpreis	400 €/qm BGF
-----------------------------	--------------

Baupreisindex

Nach § 36 (2) ImmoWertV sind die aus den Kostenkennwerten ermittelten Herstellungskosten mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Die Baupreissteigerung von 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag betrug laut dem Bericht des Statistischen Bundesamtes + 77,8 Prozent.

Baupreisindex	1,778
---------------	-------

Bruttogrundfläche

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

Wohnhaus	rd. 235 qm
Garage	rd. 35 qm

Regionalfaktor

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

Alterswertminderung

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

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

wirtschaftliche Restnutzungsdauer	30 Jahre
-----------------------------------	----------

Alterswertminderungsfaktor	0,38
----------------------------	------

Bauliche Außenanlagen

Auf dem zu bewertenden Grundstück befinden sich bauliche Außenanlagen, wie

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Zuwegung

Die Herstellungskosten für diese baulichen Außenanlagen werden regelmäßig pauschaliert angesetzt.

Bauliche Außenanlagen	5%
-----------------------	----

Zeitwert Nebengebäude

Klassische Nebengebäude von typischen Sachwertobjekten sind Garagen, deren Herstellungswert mit Hilfe der Kostenkennwerte für die Gebäudeart 14 ermittelt werden können.

Grundflächenpreis Gebäudetyp 14	400 €/qm
Baupreisindex	1,778
Normalherstellungskosten	711 €/qm
Bruttogrundfläche	35 qm
Zwischenwert	24.893 €
Alterswertminderungsfaktor	0,25
Zeitwert	6.223 €

Marktanpassung

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

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

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

Median	1,16
Mittelwert	1,25
Standardabweichung	0,34
Minimum	0,80
Maximum	2,16

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

Unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor von 1,3 für marktkonform und angemessen.

Sachwertfaktor	1,3
----------------	-----

Bodenwert

s. Bodenwertermittlung

5.2.2 Grundstückssachwert

	Kostenkennwert Gebäudety 1.31		860 €/qm
x	Baupreisindex	1,778	669 €/qm
=	Normalherstellungskosten		1.529 €/qm
x	Bruttogrundfläche		235 qm
=	Herstellungswert d. baulichen Anlagen		359.343 €
x	Alterswertminderungsfaktor	0,38	134.754 €
x	Regionalfaktor	1,00	134.754 €
+	Herstellungswert bauliche Außenanlagen	5,00%	6.738 €
=	Zwischenwert		141.491 €
+	Zeitwert Nebengebäude		6.223 €
=	Gebäudesachwert		147.714 €
+	Bodenwert		17.225 €
=	vorläufiger Verfahrenswert		164.939 €
x	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor		1,30
=	marktangepasster Verfahrenswert		214.421 €

5.3 Ertragswertverfahren

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

Der Ertragswert hängt von verschiedenen Eingangsgrößen ab:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer
- Liegenschaftszinssatz
- Bodenwert

5.3.1 Erläuterung der Eingangsgrößen

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

Rohertrag

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

Beschaffenheitsfaktoren des Wohngebäudes

- Einfamilienhaus, ca. 145 qm Wohnfläche
- Zentralheizung
- Bad im Obergeschoss in mittlerer Ausstattung
- Garage
- Gartennutzung

Marktüblicher Mietertrag²

Einfamilienhäuser werden i.d.R. zu Pauschalpreisen vermietet. Ich halte einen Mietertrag von 1.000 €/Monat, einschließlich Garage für marktüblich erzielbar.

Rohertrag rd. 12.000 €/Jahr

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Sie setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis.

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.

In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:

344 € je Wohngebäude

45 €/jährlich je Garage oder Einstellplatz

Verwaltungskosten rd. 389 €/Jahr

² nach Behebung der Instandhaltungsrückstände und Fertigstellung des Innenausbaus

Instandhaltungskosten Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.
In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
rd. 13,50 €/qm Wohnfläche/Jahr
102 € jährlich je Garage oder Einstellplatz

Instandhaltungskosten	rd. 2.060 €/Jahr
-----------------------	------------------

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

Mietausfallwagnis	rd. 240 €/Jahr
-------------------	----------------

Zusammenfassung

Bewirtschaftungskosten	rd. 2.689 €/Jahr
------------------------	------------------

Der Reinertrag wird mittels Liegenschaftszinssatz und wirtschaftlicher Restnutzungsdauer kapitalisiert.

Liegenschaftszinssatz Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) nach § 21 ImmoWertV 2021 ist der Zinssatz, mit dem Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Donau-Ries ermittelte in den vergangenen Jahren keine Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser.

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

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

wirtschaftliche Restnutzungsdauer	rd. 30 Jahre
-----------------------------------	--------------

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

Barwertfaktor	21,645
---------------	--------

Bodenwertverzinsung

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

2,25 % Reinertragsanteil des Bodenwertes	388 €
--	-------

Bodenwert

s. Bodenwertermittlung

5.3.2 Grundstücksertragswert

	Rohertrag	12.000 €
-	Bewirtschaftungskosten	2.689 €
=	Reinertrag	9.312 €
-	Reinertragsanteil des Bodenwertes	388 €
=	Gebäudereinertrag	8.924 €
x	Barwertfaktor	21,645
=	Gebäudeertragswert	193.162 €
+	Bodenwert	17.225 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	210.387 €

5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

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

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

Bautechnische Beanstandungen

Der Werteeinfluss durch Bautechnische Beanstandungen wird pauschal auf 50.000 € geschätzt (s. Pkt. 4.5 des Gutachtens).

Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-50.000 €
--	-----------

5.5 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufige Verfahrensergebnisse:

vorläufiger Grundstücksachwert	214.421 €
vorläufiger Grundstücksertragswert	210.387 €

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-50.000 €
---	-----------

Nachfolgend wird die Abweichung des Grundstückssachwertes zum Grundstücksertragswert dargestellt:

Grundstückssachwert	164.421 €
Grundstücksertragswert	160.387 €

Der Grundstücksertragswert liegt in der Größenordnung des Grundstückssachwerts und bestätigt das Ergebnis.

Verkehrswert gerundet	160.000 €
------------------------------	------------------

6. VERKEHRSWERT

Definition

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre³.

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

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

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale wird der Verkehrswert der Liegenschaft Oettinger Straße 5 in 86742 Fremdingen am Wertermittlungsstichtag 04. September 2023 geschätzt auf

160.000 €

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

Das vorliegende Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt und umfasst:

25 Seiten = 41.481 Zeichen (aufgerundet auf 42.000 Zeichen)

5 Blatt Anlagen

3 Seiten Fotodokumentation (6 Fotos)

Augsburg, den 4. Oktober 2023

Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

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

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

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

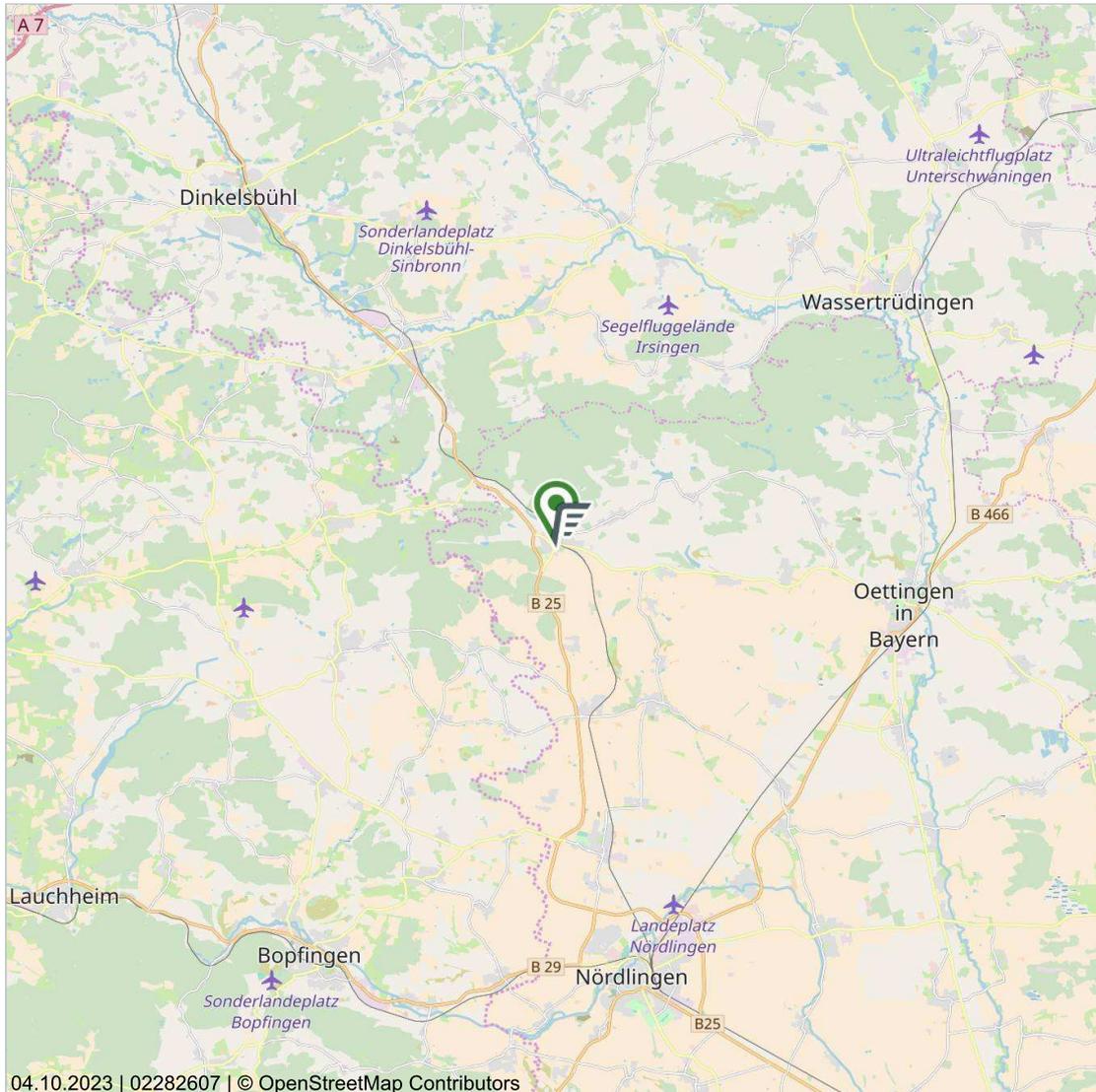
³ § 194 BauGB

7. ANLAGEN

7.1 Übersichtskarte

Übersichtskarte on-geo

86742 Fremdingen, Oettinger Str. 5



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



0

20.000 m

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

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

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

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

7.2 Stadtplan

Stadtplan on-geo

86742 Fremdingen, Oettinger Str. 5



04.10.2023 | 02282607 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000
Ausdehnung: 850 m x 850 m



0

500 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

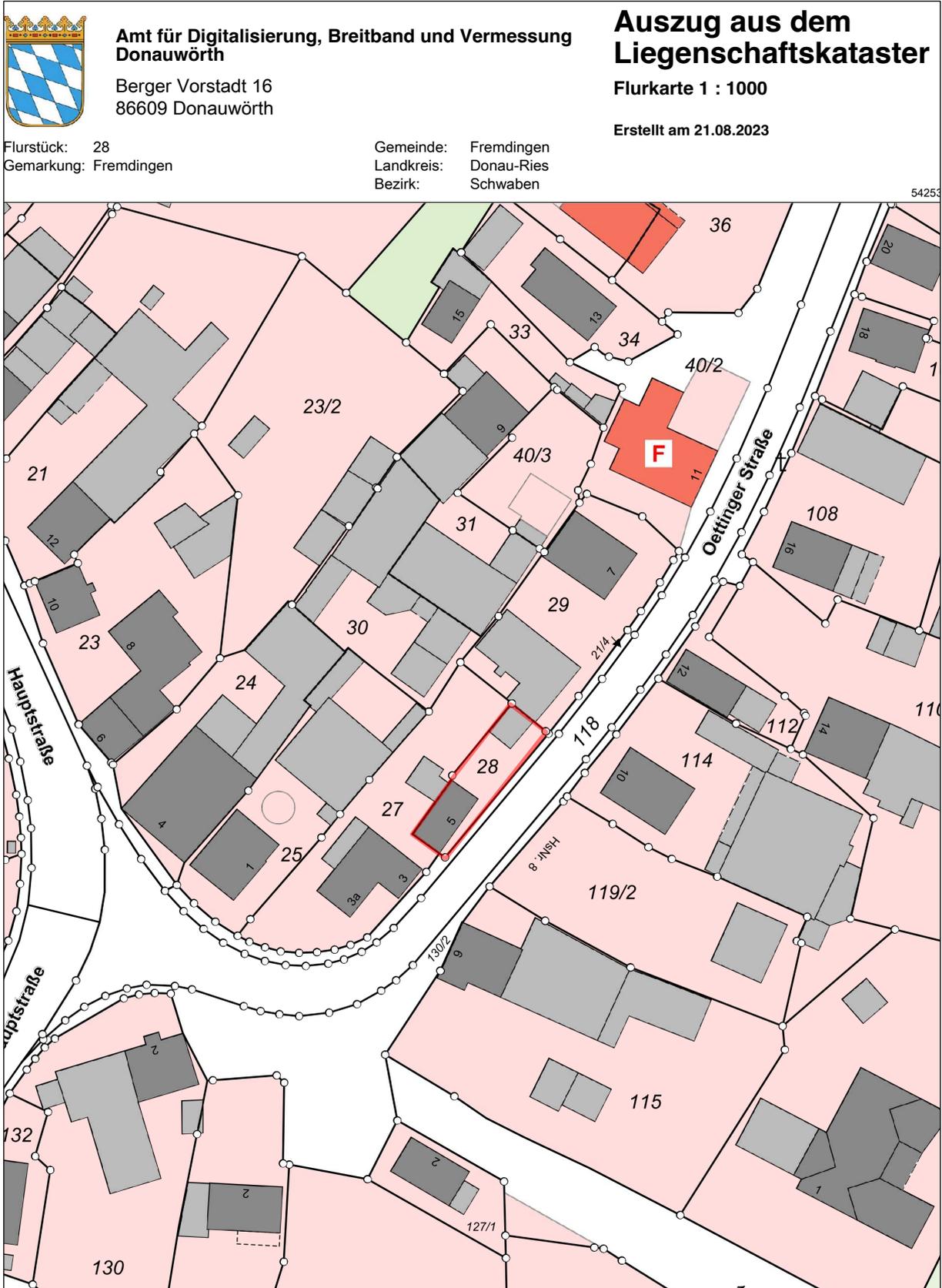
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

7.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Donauwörth**
Berger Vorstadt 16
86609 Donauwörth

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 21.08.2023

Flurstück: 28
Gemarkung: Fremdingen

Gemeinde: Fremdingen
Landkreis: Donau-Ries
Bezirk: Schwaben

[Auszug aus dem Liegenschaftskataster: © LVG, Nr. 2295/2009](#)

7.4 Berechnung der Bruttogrundfläche

Vorbemerkung:

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

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

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,

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

Bereich c: nicht überdeckt.

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

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

Die Brutto-Grundfläche wurde durch Maßentnahme aus dem BayernAtlas ermittelt.

Wohnhaus				
Geschoss		Länge (m)	Breite (m)	BGF (qm)
Erdgeschoss	+			78,00
Obergeschoss	+			78,00
Dachgeschoss	+			78,00
Summe	=			rd. 235,00

Garage				
Geschoss		Länge (m)	Breite (m)	BGF (qm)
Erdgeschoss	+			35,00
Summe	=			35,00

7.5 Wohnflächenzusammenstellung

Die Wohnfläche wurde durch ein überschlägiges örtliches Aufmaß ermittelt.

Geschoss	Raumbezeichnung		Länge (m)	Breite (m)	Teilfläche (qm)	Wohnfläche (qm)
EG	Küche	+	2,820	4,990	14,07	14,07
EG	Diele	+	1,460	3,180	4,64	
EG		-	0,700	1,000	-0,70	3,94
EG	Wohnen	+	2,960	5,670	16,78	
EG		-	0,530	0,540	-0,29	
EG		+	1,520	0,230	0,35	16,85
EG	Abstellraum	+	3,170	4,510	14,30	
EG		+	0,920	1,190	1,09	15,39
Wohnfläche Erdgeschoss		=				50,25
OG	Wohnen	+	3,450	5,670	19,56	
OG		-	0,690	0,620	-0,43	19,13
OG	Flur	+	1,430	2,720	3,89	3,89
OG	Zimmer/Bad	+	3,010	5,600	16,86	16,86
OG	Zimmer	+	3,320	5,660	18,79	
OG		-	0,490	0,550	-0,27	18,52
Wohnfläche Obergeschoss		=				58,40
DG	Zimmer	+	3,600	3,250	11,70	11,70
DG	Flur	+	1,420	1,650	2,34	2,34
DG	Zimmer	+	3,160	3,010	9,51	
DG		+	2,840	3,250	9,23	
DG		+	2,100	0,800	1,68	20,42
Wohnfläche Dachgeschoss		=				34,46
Zusammenfassung		Erdgeschoss				50,25
		Obergeschoss				58,40
		Dachgeschoss				34,46
		Summe Wohnfläche				143,12

7.6 Fotodokumentation: Ortstermin am 04.09.2023



Foto 1 Straßenansicht von Süd-Osten



Foto 2 Ansicht von Norden



Foto 3 Ansicht von Süden



Foto 4 Ansicht von Westen (rückwärtige Bebauung befindet sich auf Nachbargrundstück)



Foto 5 Nebengebäude (Garage und Heizraum)



Foto 6 Gartenfläche