

Verkehrswertgutachten gemäß § 194 BauGB

Erstellt zu Auftragsreferenz AZ: K 30/23

Zweifamilienhaus

**Buchenweg 4
87665 Mauerstetten**



Verkehrswert:

762.000 €

siebenhundertzweiundsechzigtausend Euro

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag: **07.06.2024**

Objektbesichtigung: 07.06.2024

Gutachtenzweck: Zwangsversteigerungsverfahren

Auftraggeber:

Amtsgericht Kaufbeuren
PF 1142, 87571 Kaufbeuren

Hinweis zur Ausfertigung:

Auftrag vom 11.04.2024, Ausarbeitung Nr. 249632 vom
25.06.2024, Textteil mit 39, Anlagen mit 32 Seiten

Erstellt durch:

Paul Pletsch
personenzertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücke (Euro Zert) gemäß DIN
EN ISO / IEC 17024:2012
Tel: +49 159 0131 9305
E-Mail: pletsch@expecta.de



expecta GmbH

www.expecta.de / post@expecta.de / +49 89 47078880
Schumannstr. 2, 81679 München

Handelsregister-Nr.: HRB 284450

Geschäftsführer:

M. Helmreich, P. Pletsch

USt-iD.: DE361378399 / St-Nr.: 143/135/62612

Inhaltsübersicht

– Textteil mit 39 Seiten | Anlagen mit 32 Seiten –

Ergebnisübersicht

1	Ergebnisübersicht – Tabellarische Darstellung	2
---	---	---

Abschnitt I – Wertrelevante Merkmale

2.	Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung	5
3.1.	Kartendarstellung – GoogleMaps	7
3.2.	Lageplan – Flurkarte	8
3.3.	Lagebeschreibung	9
3.4.	Lagebewertung (Smart-Data-Analyse)	11
4.	Grundbuchstand	13
5.	Rechtliche Gegebenheiten	14
6.	Grundstück – Beschreibung	16
7.1.	Bauliche Anlagen – Beschreibung	17
7.2.	Bauliche Anlagen – Tabellarische Darstellung	22

Abschnitt II – Wertermittlung

8.	Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl	24
9.1.	Bodenwert	25
9.2.	Bodenwertermittlung – Berechnung	26
10.1.	Sachwertverfahren	28
10.2.	Bruttogrundfläche	29
10.3.	Einwertung Gebäude	30
10.4.	Sachwertverfahren – Berechnung	32
11.1.	Vergleichswert	34
11.2.	Vergleichswertverfahren – Berechnung	35
12.	Schlusserklärung	37

Abschnitt III – Anlagen

A1	Objektbilder	39
A2	Grundbuch	47
A3	Grundriss	48
A4	Schnitt	51
A5	Ansicht	53
A6	Energieausweis	54
A7	Bodenrichtwertauskunft	57
A8	Flächenermittlung	59

A9	Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte	61
A10	Umweltrisiko – Kartendarstellung	66
A11	Rechtsgrundlagen	67
A12	Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung	69
A13	Glossarium	70
A14	Haftungsausschluss	71

2. Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung

– Auftragsbeschreibung und Würdigung der Bewertungsergebnisse –

2.1. Bewertungsauftrag

Bewertet wird ein Zweifamilienhaus in Mauerstetten. Der Wertermittlungsstichtag (WEST) ist der 07.06.2024 – der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag. Alle in diesem Gutachten aufgeführten wertrelevanten Merkmale des Wertermittlungsobjekts beziehen sich auf diesen Stichtag. Die wertrelevanten Merkmale werden in Abschnitt 1 des Gutachtens beschrieben. Die Wertermittlung erfolgt in Abschnitt 2.

2.2. Zweck der Bewertung

Auftragsgemäß wird diese Arbeit für den Zweck Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Auftraggeber ist das Amtsgericht Kaufbeuren.

2.3. Objektbesichtigung

Die Ladung zum Ortstermin erfolgte per Einschreiben. Im Rahmen des Ortstermins konnte das Wertermittlungsobjekt in Anwesenheit zweier Eigentümer betreten und besichtigt werden.

2.4. Dokumente und Informationen zur Wertermittlung

Für die Bewertung wurden, neben der obligatorischen Prüfung der allgemeinen und lagespezifischen Rechtsgrundlagen, ebenfalls objektspezifische Unterlagen gesichtet und berücksichtigt. Diese Arbeit enthält eine tabellarische Übersicht zu den verwendeten Unterlagen in den Anlagen.

2.5. Nutzung des Bewertungsobjekts

nicht vermietet

2.6. Kurzbeschreibung zum Zustand der baulichen Anlagen

Das Wertermittlungsobjekt ist solide und hochwertig erbaut worden.

Eine laufende Instandhaltung ist in den letzten Jahren augenscheinlich nicht erfolgt, was sich in an kleineren Schäden, die vor Bezug zu reparieren wären wie teilweise nicht funktionierenden Rollläden im Obergeschoss, Spuren von älteren Wasserschäden an einem Fenster im Obergeschoss sowie dem Ausfall der Fußbodenheizung im Eingangsbereich des Obergeschoss feststellen lässt. Die Schäden sind zu reparieren und Teil einer üblichen Instandhaltung. Sie sind wertmäßig über die Alterswertminderung berücksichtigt.

Lediglich die Ölheizung ist gemäß GEG aufgrund ihres Alters von 39 Jahren auszutauschen, obwohl Sie funktionsfähig ist, dies wurde wertmäßig angesetzt.

Ein Verdacht auf Hausschwamm konnte bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Diese Auflistung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Dieses Gutachten kann und soll ein qualifiziertes Bauschadengutachten eines Bauschadensachverständigen nicht ersetzen.

2.7. Positive, den Wert erhöhende Aspekte des Objekts

Das Wertermittlungsobjekt verfügt über keine Attribute, die eine nennenswerte Erhöhung des Verkehrswerts rechtfertigen würden.

2.8. Negative, wertmindernde Aspekte des Objekts

Das Wertermittlungsobjekt verfügt über keine Attribute, die eine nennenswerte Verringerung des Verkehrswerts rechtfertigen würden.

2.9. Wichtiger Hinweis - Urheberschutz

Das Gutachten unterliegt dem Urheberschutz des Verfassers. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den vertraglich vereinbarten Zweck bestimmt. Für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung darf das Gutachten ohne Zustimmung der Verfasser nicht verwendet werden. Eine Drittverwendung, auch in Auszügen, ist mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet.

2.10. Vorbehalt

Bei Gutachten, die im Auftrag des Gerichts für Zwangsversteigerungen erstellt werden, wird der Verkehrswert immer im miet- und lastenfreien Zustand ermittelt und ggf. der Wert etwaiger Belastungen in Abt. II zusätzlich zur Information des Gerichts festgestellt. Darüber hinaus wird unterstellt, dass das Eigentum frei von nicht im Grundbuch eingetragenen Belastungen ist, die den Wert des Grundeigentums beeinflussen könnten.

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden auf Plausibilität geprüft; für die Richtigkeit der Unterlagen und der erhaltenen Auskünfte wird keine Gewähr übernommen. Dies gilt auch für die eingeholten Pläne als Grundlage zur Überprüfung der Wohnflächenberechnung. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht erstellt.

3.1. Lage – Kartendarstellung

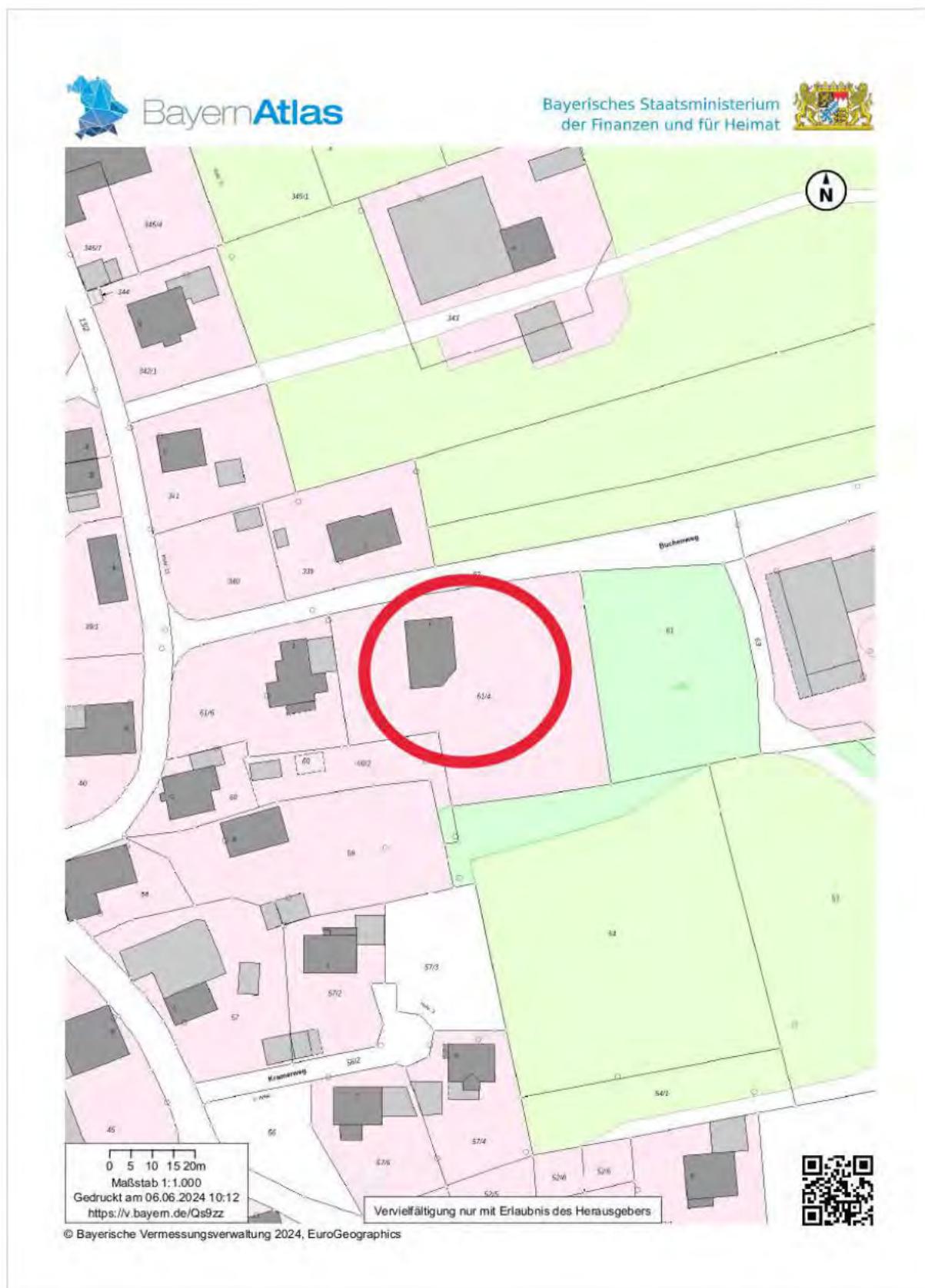
– Quelle: GoogleMaps | Abruf über API –

Buchenweg 4, 87665 Mauerstetten



3.2. Lageplan – Flurkarte

– Die nachfolgende Darstellung ist nicht maßstabsgerecht –



Objekt rot umkreist

3.3. Lagebeschreibung

– Bewertung der Makro- und Mikrolage –

3.3.1. Wohn- / Verkehrs- und Geschäftslage

Die Wohnlage zeichnet sich durch eine ruhige und grüne Umgebung aus. Sie befindet sich in einem Wohngebiet mit Einfamilienhäusern und Gärten. Die Bebauung ist locker und es gibt viel Grünfläche.

Es gibt keine störenden Gewerbebetriebe in der Nähe. Die Gegend ist geeignet für Familien mit Kindern, da es Spielplätze und Grünflächen gibt.

Die Verkehrsanbindung ist gut. Mauerstetten ist über die Buslinie 58 mit dem Bahnhof in Kaufbeuren verbunden. Kaufbeuren ist über den Regionalexpress nach München und Lindau angebunden.

Die Autobahn A 96 München - Lindau ist in 20km in Buchloe erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants befinden sich im nahegelegenen Ort. Dort gibt es auch eine Grundschule, einen Kindergarten und einen Kleinstkindergarten.

Insgesamt bietet die Wohnlage eine hohe Lebensqualität. Sie ist ruhig, grün und familienfreundlich. Die Verkehrsanbindung und die Infrastruktur sind gut.

3.3.2. Mikrolage – Karte zur Infrastruktur



Legende zur Karte:

- B Bäckereien
- E Einkaufsmöglichkeiten
- S Schulen
- H Hotels
- R Restaurants
- G Gesundheitsversorgung

3.4. Lagebewertung (Smart-Data-Analyse)

– Bewertung der Makro- und Mikrolage per künstlicher Intelligenz –

Makro nach "Scores" (Attraktivität der Stadt bzw. der Region im Bundesvergleich)

Rating nach A-B-C-D-E: **B**

Score nach Punkten, gewichtet nach Einzelscores: **81**

Score-Einzelwerte und deren Gewichtung im Gesamtwert:

Relativer Bezug: Wie steht jeder einzelne Score der Region zu allen Regionen im Bund?

Anbindung:	46	6%
Bildung:	51	27%
Demographie:	12	40%
Infrastruktur:	32	1%
Kriminalität:	18	8%
Kultur und Freizeit:	61	1%
Medizinische Versorgung:	42	4%
Nahversorgung:	48	6%
Wirtschaft:	73	7%

Lesart der Score-Einzelwerte am Beispiel "Anbindung":

54% aller Gemeinden werden höher – und 45% werden in diesem Einzel-Score niedriger eingestuft. Zu einem hier dargestellten Einzel-Score können verschiedene Detailwerte beitragen, die für diesen Bereich relevant sind. In diese Datenanalyse fließen in der Regel mehrere hundert Einzelbetrachtungen ein. Die einzelnen Scores werden unterschiedlich stark gewichtet.

Ist ein Scorewert als INVERS gekennzeichnet fließt ein niedriger Scorewert positiv in die Gesamtbewertung ein. Partner für die Bereitstellung der Smart-Data-Analyse ist die 21st Real Estate GmbH mit Sitz in Berlin.

Mikro (Attraktivität im Vergleich zu anderen Lagen innerhalb der Stadt bzw. der Region)

Rating nach A-B-C-D-E:

A

Score nach Punkten, gewichtet nach Einzelscores:

86

Score-Einzelwerte und deren Gewichtung im Gesamtwert:

Relativer Bezug: Wie steht jeder einzelne Score der Lage zu allen Lagen der Region?

Anbindung:

78

11%

Bildung:

93

29%

Infrastruktur:

77

22%

Kombinierte Scores:

79

27%

Kultur und Freizeit:

91

3%

Nahversorgung:

91

8%

Hinweis zur Berechnung:

Zur Bewertung der Objektlage wurden bei der Datenanbieterin 21st Real Estate GmbH am 21.06.2024 über eine Datenschnittstelle insgesamt 77 für die Lage relevante Standortmerkmale abgerufen.

Davon entfallen auf die Betrachtung der Mikrolage insgesamt 13 abgerufene Werte (Scores). Diese sind – nach Nutzung des Objekts – spezifisch ausgewählt und nach Ihrer Art gewichtet. Oben ausgewiesene Scores sind teilweise zur einfachen Veranschaulichung gebündelt dargestellt.

Für die Bewertung wurde ein für die Objektkategorie passendes Scoring-Profil (21st: Family Living) verwendet.

4. Grundbuchstand

- Tabellarische Zusammenfassung –
- Grundbuch des Amtsgerichts von Ostallgäu –

4.1. Grundbuch von Mauerstetten, Blatt XXXX

Lfd.	Gemarkung	Flurstück	Größe (m ²) Wirtschaftsart	Anteile	Gesamt (m ²)
2	Mauerstetten	61/4	2.619 Gebäude – und Freifläche	–gesamt–	2.619,0
Grundstücksfläche:					2.619,0

Gemeinderecht 1/1 eingetragen im Bestandsverzeichnis

Abteilung I



Abteilung II

Die Zwangsversteigerung ist zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Kaufbeuren, AZ: K 30/23) ; eingetragen 14.02.2024

Abteilung III

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, bleiben unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

Hinweis zur Berechnung:

Es wird unterstellt, dass das Eigentum frei von nicht im Grundbuch eingetragenen Belastungen ist, die den Wert des Grundeigentums beeinflussen können.

5. Rechtliche Gegebenheiten

– Merkmale des Bewertungsgrundstücks –

5.1. Vermietungszustand

Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag unvermietet.

5.2. Erschließungszustand / abgabenrechtliche Situation

Das Grundstück ist über die Buchenweg verkehrstechnisch erschlossen. Ein Erschließungsbeitrag wird nicht mehr erhoben. Bei dem Buchenweg handelt es sich um eine endgültig hergestellte Hauptverkehrsstraße. Das Wertermittlungsobjekt und die Erschließungsstraße liegen ansteigend zueinander. Das Grundstück ist über Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz an Kanal, Strom, Wasser, und Telefon angeschlossen. Zum Wertermittlungsstichtag konnten keine weiteren öffentlich-rechtlichen Beiträge und nichtsteuerlichen Abgaben festgestellt werden, die noch zu entrichten wären. Daher wird davon ausgegangen, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.

5.3. Baurechtliche Voraussetzungen

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb eines Bebauungsplans Nr. 12 Mauerstetten in der Nutzungsschablone II in der 3. Änderung vom 08.11.2023. Damit ist es nach den Grundsätzen des §30 BauGB bebaubar.

Die wesentlichen Grundlagen des gültigen Bebauungsplans sind:

Art und Nutzung:	Dorfgebiet (MD)
Grundflächenzahl (GRZ):	0,35
Bauweise:	offen
Anzahl zulässiger Vollgeschosse:	max. 2

Das Grundstück ist bereits bebaut. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist mit der vorhandenen Bebauung nicht ausgeschöpft.

5.4. Baugenehmigung

Aus den vorliegenden Unterlagen zur Bauakte geht hervor, dass eine Baugenehmigung für die vorhandene Bebauung vorliegt. Soweit aus den vorliegenden Plänen erkennbar ist, wurde das Gebäude entsprechend der genehmigten Pläne errichtet. Es gab im Nachhinein leichte Grundrissänderungen im Kellergeschoss in der Einliegerwohnung, als auch im Obergeschoss zugunsten des Gäste-Bads und zu Lasten der Küche.

5.5. Gemeinderecht

Nähere Informationen zu dem im Bestandsverzeichnis eingetragene Gemeinderecht konnte weder vom Amtsgericht Kaufbeuren noch von der Gemeinde Mauerstetten zur Verfügung gestellt werden. Es wird sachverständig angenommen, dass es sich um ein nichtmehr aktives Recht handelt, welches wertmäßig nicht anzusetzen ist.

5.6. Denkmal- und/oder Ensembleschutz

Es besteht weder Denkmal- noch Ensembleschutz.

5.7. Abstandsflächenübernahmen, Baulasten und Altlasten

Gemäß behördlicher Auskunft keine bekannt.

5.8. Baureserve

Gemäß B-Plan ist das Baufenster gemäß Baugrenzen nicht durch das aktuelle Gebäude ausgeschöpft.

5.9. Erhaltungssatzung

Das Grundstück liegt nicht im Gebiet einer Erhaltungssatzung.

5.10. Wohnungsbindung

Das Objekt unterliegt nicht der Wohnungsbindung gemäß Wohnungsbindungsgesetz WoBindG.

5.11. Naturgefahren

Überhöhte Umweltrisiken können (rechtliche) Konsequenzen zur Folge haben. Zum Beispiel sind Neubauten auf die Risiken auszurichten und können unter Umständen teurer werden. Versicherungen machen Policen und Banken die Beleihbarkeit abhängig vom anliegenden Risiko. Eine Information zu den vier wesentlichen Naturgefahren wurde am 25.06.2024 bei der Datenanbieterin Geoveris abgerufen. Das Ergebnis des Abrufs ist wie folgt:

- Schneelastzone: 2 (1 gering - 3 hoch)
- Erdbebenzone: keine Gef. (Intensität <6)
- Hochwasser Gefahrenklasse: GK 1 (keine Gefährdung)
- Starkregen Gefahrenklasse: SGK 2 (mittlere Gefährdung)

6. Grundstück – Beschreibung

– Merkmale des Bewertungsgrundstücks –

6.1. Grundstücksform / Grundstücksabmessungen / Topographie

Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten und hat eine starke Hanglage. Die gesamte Grundstücksgröße beträgt gemäß Grundbuch 2.619 m²

6.2. Aufteilung

Das Grundstück ist zweigeteilt. Der vordere Teil ist gemäß B- Plan als Baugrundstück zu bewerten, der hintere Teil ist private Grünfläche.

6.3. Nachbarbebauung

Die Nachbarbebauung besteht überwiegend aus Wohnhäusern.

6.4. Schädliche Bodenveränderungen / Baugrund- und Bodenverhältnisse

Schädliche Bodenveränderungen waren beim Ortstermin nicht erkennbar. Es wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen und soweit augenscheinlich ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, tragfähigen Baugrund ohne besondere Grundwassereinflüsse. Gemäß dem Auftrag wurden weitere Nachforschungen bezüglich schädlicher Bodenveränderungen nicht durchgeführt.

6.5. Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine wertmindernden Immissionen festgestellt.

7.1. Bauliche Anlagen – Beschreibung

– Beschreibung des Gebäudes, der Außenanlagen, der Nutzung –

7.1.1. Allgemeiner Hinweis zur Gebäudebeschreibung

Grundlage der Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie erteilte Auskünfte (vgl. hierzu auch Fotodokumentation in den Anlagen zu dieser Arbeit).

Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Bedingungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, baujahrestypischen Ausführungen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurden nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt. Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich soweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. vorhandener bautechnischer Beanstandungen auf den Verkehrswert sind im Rahmen dieses Gutachtens nur pauschal berücksichtigt worden.

Ebenfalls sind über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien nicht durchgeführt worden. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Gewerk vornehmen zu lassen.

7.1.2. Struktur und Nutzung des Gebäudes

Das Gebäude ist als Wohnhaus geplant. Die Einliegerwohnung eignet sich baulich auch für eine gewerbliche Nutzung wie bspw. einer Arztpraxis.

7.1.3. Vertikale Erschließung und Nutzung der Geschosse

Das Gebäude ist über zwei Treppenhäuser erschlossen. Die Nutzung ist im Kellergeschoss zur Straße hin mit einer Einliegerwohnung, und in den häng mit Garage, Waschraum und Heizungsräumen gemischt genutzt. Das Ober- und Dachgeschoss dienen der Wohnnutzung.

7.1.4. Bauzustand und Beurteilung des Objektes

Insgesamt kann festgestellt werden, dass der Zustand des Wertermittlungsobjektes als zeitgemäß zu beurteilen ist. Die Allgemeinbereiche und die Erschließung des Objektes sind zeitgemäß und dem Niveau des Objektes entsprechend. Die Außenanlagen befinden sich einem gutem Zustand. Wesentliche Schäden an den baulichen Anlagen sind aus der Ortsbesichtigung nicht ersichtlich.

7.1.5. Energetische Eigenschaften des Gebäudes

Untersuchungen bezüglich der Energieeffizienz des Gebäudes im Hinblick auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurden – soweit nicht erwähnt – nicht vorgenommen. Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Wertermittlung vor.

7.1.6. Beurteilung der Grundrissqualität

Die Grundrissqualität ist gut und für den Zweck eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung entsprechend.

7.1.7. Beurteilung der Belichtungsverhältnisse

Die Immobilie verfügt über angemessene Belichtungsverhältnisse, die den marktüblichen Erwartungen an diese Objektart entsprechen. Dies bedeutet, dass die Wohnräume im Laufe des Tages mit ausreichend natürlichem Licht versorgt werden.

7.1.8. Besondere Bauteile

Es befinden sich folgende besondere Bauteile im Wertermittlungsobjekt:

- Tresor (ohne Tür) unter der Kellertreppe
- Treppenlift ins Kellergeschoss
- Aufwendig gestalteter Kachelofen im Wohnzimmer
- einfacher Kachelofen im Esszimmer
- Gartensauna

7.1.9. Flächen und sonstige Kennzahlen

Die Berechnung der Flächen erfolgt auf Grund der vorliegenden Unterlagen. Die darin angegebenen Werte wurden vor Ort überschlägig geprüft, bzw. auf Grundlage der vorhandenen Unterlagen überschlägig mit für die Wertermittlung hinreichender Genauigkeit ermittelt.

7.1.10. Bautechnische Beanstandungen

Größere bautechnische Beanstandungen konnten während des Ortstermins nicht festgestellt werden.

7.1.11. Tabellarische Auflistung der Gebäudemerkmale

In den Anlagen zu dieser Arbeit ist eine Aufstellung der wesentlichen Merkmale des Gebäudes hinzugefügt.

7.1.12. Barrierefreiheit - Wohnungsbau

Barrierefreiheit im Wohnungsbau bedeutet, Wohngebäude so zu gestalten, dass sie für alle zugänglich und nutzbar sind, unabhängig von körperlichen oder geistigen Fähigkeiten. Dies umfasst Aspekte wie ebenerdige Eingänge oder Rampen, breite Türen und Gänge, Badezimmer und Küchen mit ausreichenden Bewegungsflächen, ergonomische und leicht zu bedienende Ausstattung sowie gute Beleuchtung. Barrierefreiheit fördert die Selbstständigkeit und Würde aller Menschen.

Im Wohnbereich ist zwischen zwei Standards zu unterscheiden. Es ist zwischen barrierefrei nutzbaren Wohnungen und barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen zu unterscheiden. Es gelten die Festsetzungen der DIN 18040 und der jeweiligen Landesbauordnungen, in Bayern der Art. 48, BayBO.

Das Wertermittlungsobjekt kann nur über Stufe betreten werden. Der Ausgang vom Wohnraum in den Garten ist nicht schwellenlos. Die vertikale Erschließung in der Wohnung erfolgt zwischen drei Stockwerken (UG, EG und OG) über zwei Treppen. Ein Personenaufzug ist nicht vorhanden. Nicht in allen geforderten Räumen sind ausreichend große Bewegungsflächen von 1,2 x 1,2 Meter vorhanden.

Aus den genannten Gründen ist das Objekt nicht barrierefrei.

7.1.13. Beurteilung der Belüftungsverhältnisse

Die Belüftungsverhältnisse sind gut. Bäder, Küche und alle Aufenthaltsräume verfügen über Fensteröffnungen und können somit manuell be- und entlüftet werden.

Das Gebäude verfügt baujahrkonform nicht über mechanische Lüftungsanlage. Eine Ausnahme stellt die mechanische Abluft ins Freie, der Küche dar.

7.1.14. Hinweis: Sanierungspflicht nach GEG

Heizungen

Bestehende funktionierende Heizungen dürfen vorerst weiter betrieben werden. Das gilt solange, bis die alte Heizungsanlage kaputt geht und ersetzt werden muss und es eine kommunale Wärmeplanung für Ihre Gemeinde gibt. Das wird je nach Größe der Kommune bis Mitte 2026 (>100.000 Einwohner) bzw. Mitte 2028 (<100.000 Einwohner) der Fall sein. Kleinere Gemeinden (unter 10.000 Einwohner) können ein vereinfachtes Wärmeplanungsverfahren durchführen. Die neue Heizung muss dann mindestens 65 % erneuerbare Energien nutzen. Möglich wäre der Einbau einer Wärmepumpe, Stromdirektheizung, Fernwärme, Pellet- und Holzheizung oder Solarthermie. Auch Kombinationen verschiedener Heizsysteme sind möglich. Defekte Erdgas- oder Ölheizungen haben eine 5-jährige Übergangsfrist für den Austausch, in der sie noch weiterhin fossile Brennstoffe nutzen dürfen.

Sonderfall: Heizungstausch bei Eigentümerwechsel

Bei Eigentümerwechsel (Erbe, Schenkung oder Erwerb) einer Immobilie, die mit einem Gas- oder Ölheizkessel ausgestattet ist, der älter als 30 Jahre ist und zu den Standard- oder Konstanttemperaturkesseln zählt, sind Sie laut § 72 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) verpflichtet, diesen zu ersetzen. Es gibt jedoch Ausnahmen von dieser Regelung.

So gilt sie nicht bei:

- Niedertemperatur- und Brennwertheizungen
- Heizkesseln mit einer Nennleistung von unter 4 kW oder über 400 kW
- Gas- oder Ölheizungen, die Bestandteil einer Wärmepumpen- oder Solarthermie-Hybridheizung sind

Dämmung

Sind die Dachräume kalt und die Böden zugänglich, müssen Besitzer für eine nachträgliche Dämmung sorgen. Neben der obersten Geschossdecke kann diese auch am darüberliegenden Dach angebracht werden. Eine Ausnahme von der Sanierungspflicht besteht, wenn der Dachboden bereits die aktuellen Anforderungen an den Mindestwärmeschutz erfüllt. Ob das der Fall ist, kann ein Energieberater schnell erkennen. Auch die Dämmung von Heizungs- und Warmwasserrohren in unbeheizten Bereichen zählt zu den Sanierungspflichten aus dem GEG. Das gilt zumindest dann, wenn diese frei zugänglich sind. Ein Grund für die Pflicht ist der hohe Wärmeverlust nicht isolierter Leitungen. Denn diese wirken wie Heizkörper und geben Wärme unnötig ab.

Energieausweis

Der Energieausweis ist Teil des GEG und dokumentiert den energetischen Ist-Zustand eines Gebäudes. Wohngebäude werden dabei in Effizienzklassen eingestuft (ähnlich wie Sie es auch von Elektrogeräten kennen). Die Skala reicht von A+ bis H. Pflicht ist der Energieausweis wenn eine Immobilie vermieten oder verkaufen wird. Ausnahmen bestehen unter anderem für denkmalgeschützte Häuser oder Gebäude, die weder beheizt noch gekühlt werden. Für diese ist kein Energieausweis erforderlich.

Wichtig zu wissen

Die Dämmpflicht für oberste Geschossdecken und die Pflicht zum Heizungstausch gilt nicht für Besitzer von Ein- und Zweifamilienhäusern, die diese als Eigentümer seit Februar 2002 bewohnen. Während Alteigentümer hier vom Bestandsschutz profitieren, müssen neue Eigentümer die geforderten Maßnahmen spätestens zwei Jahre nach der Eigentumsübertragung durch Kauf, Erbe

Bauliche Anlagen – Beschreibung – fortfahrend

oder Schenkung umgesetzt haben.

7.2. Bauliche Anlagen – Tabellarische Darstellung

– Beschreibung des Gebäudes, der Außenanlagen, der Nutzung –

7.2.1. Allgemein

Beschreibung der baulichen Anlagen des Wertermittlungsobjekts, gegliedert nach Gebäude, technischer Gebäudeausstattung, Innenausbau und nach besonderen Bauteilen.

7.2.1. Gebäude

Gebäudeart:	Freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr:	1985
Gesamtfläche:	Wohnfläche: 252 m ²
	Brutto-Grundfläche: 323 m ²
Geschosse:	Keller-, Ober- und Dachgeschoss
Gründung:	Fundamentplatte
Geschossdecken:	Stahlbeton
Mauerwerk:	Massiv – Ziegel 36cm
Fassade:	Putzfassade
Fenster:	Holzfenster
Verschattung:	Rolläden,
	Im Obergeschoss nicht alle funktionsfähig, Seile teilweise gerissen
Dach:	Satteldach – Ziegel
Treppenhaus:	Holztreppe
	Stahlbetontreppe, gefliest in den Keller

7.2.2. Technische Gebäudeausstattung

Wärmetechnik:	Öl
Raumluftechnik:	Keine

7.2.3. Innenausbau

Aufenthaltsqualität:	Durchschnittlich bis hoch
Ausstattungsqualität:	Durchschnittlich
Barrierefreiheit:	Nicht barrierefrei
Sanitäre Anlagen:	Durchschnittliche Ausstattung
Elektroinstallation:	Durchschnittliche Ausstattung

Heizungsart:

Verschieden

in den Bädern des DG und im gesamten OG Fußbodenheizung, hier ist die FBH im Eingangsbereich nicht funktionsfähig

Im Wohnzimmer sind zusätzlich Bodenradiatoren verbaut. Der Rest des Hauses ist mit Plattenheizkörpern ausgestattet.

8. Wertermittlungsverfahren – Begründung der Verfahrenswahl

- Gemäß § 6 ImmoWertV –
 - Schema zu den normierten Verfahren siehe Anlage A12 –
-

8.1. Grundsätze der Verfahrenswahl

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 begründen. Eine Übersicht über die Bewertungsschemen ist dieser Arbeit in den Anlagen mit angefügt.

8.2. Vergleichswertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Vergleichswertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 1, in den §§ 24 – 26 der ImmoWertV geregelt. Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne ermittelt. In diesem Gutachten wird das Vergleichswertverfahren als unterstützendes Verfahren eingesetzt.

8.3. Ertragswertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Ertragswertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 2, in den §§ 27 – 34 der ImmoWertV geregelt. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. In diesem Gutachten wird das Ertragswertverfahren nicht durchgeführt.

8.4. Sachwertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Sachwertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 3, in den §§ 35 – 39 der ImmoWertV geregelt. Mit dem Verfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern im Regelfall zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. In diesem Gutachten wird das Sachwertverfahren als vorrangiges Verfahren eingesetzt.

8.5. Begründung der Verfahrenswahl

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein klassisches eigengenutztes Objekt, ohne Renditeabsicht. Daher wird es im Sachwertverfahren bewertet. Unterstützend wird das Vergleichswertverfahren angewendet.

9.1. Bodenwertermittlung

– Anwendung und Grundsätze –

9.1.1. Rechtsgrundlage

Die Bodenwertermittlung ist in Teil 4, Abschnitt 1, in den §§ 40 – 45 der ImmoWertV geregelt. Im Sinne des § 40 ImmoWertV ist der Wert des Bodens vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 der ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

9.1.2. Eignung von Bodenrichtwerten

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert bezieht den durchschnittlichen Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse zu Grunde liegen. Der Richtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert.

9.1.3. Wertbeeinflussende Merkmale

Wertbeeinflussende Merkmale sind zum Beispiel der Erschließungszustand, die spezielle Lage, die Art und das Maß der (möglichen) baulichen Nutzung, die Bodenbeschaffenheit, der Grundstückszuschnitt, die Grundstücksausrichtung und ggf. auch vorliegende Immissionen.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

9.2. Bodenwertermittlung – Berechnung

– Gemäß § 40 bis § 45 ImmoWertV –

9.2.1. Vergleich des Bodenrichtwert-Referenzgrundstücks mit dem Hauptgrundstück

	Referenz GrStk	Bewert.GrStk
Bodenrichtwert k. A. vom:	01.01.2024	07.06.2024
Bodenrichtwert / m²:	175 €	
– keine Anpassungen –		
Bodenrichtwert / m² ohne Anpassungen:		175 €

Entwicklungsstufe:	Baureifes Land	Baureifes Land
Gemeinde:	Gemeinde Mauerstetten	Gemeinde Mauerstetten
Gemarkungsname:	k. A.	k. A.
Ortsteil:	k. A.	k. A.
Nutzungsart:	MI (Mischgebiet)	Dorfgebiet (MD)
Erschließungszustand:	beitragsfrei	beitragsfrei
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):		
Bodenrichtwert für Gartenland:		k. A.
Grundstücksgröße (m ²), herangezogen:	0	1.043 m ²
Grundstückstiefe (m, gemittelt):		k. A.
Grundstücksbreite (m, gemittelt):		k. A.
Bauweise:		offen
Anzahl der Geschosse:		2,5
Grundstücksform:		regelmäßig
Bodenbeschaffenheit:		starke Hanglage
Immissionen:		Keine

9.2.2. Bodenwert

Grundstücksfläche:	1.043,0 m²
Angepasster Bodenrichtwert / m ² zum 01.01.2024:	175 €
Konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwerts zum 07.06.2024, (+/-):	0,0 %
Bodenrichtwert / m ² , angepasst an Konjunktur:	175 €
Bodenwert des Grundstückes:	182.525 €

Hinweis zur Berechnung:

zu 9.2.1.: Eine Anpassung des Bodenrichtwerts ist aus sachverständiger Sicht nicht erforderlich.

9.2.3. Ermittlung des Bodenwerts vor Zu- oder Abschlägen (private Grünfläche gemäß B- Plan)

Grundstücksfläche:	1.576,0 m²
Bodenrichtwert / m ² zum 01.01.2024:	26,25 €
Konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwerts zum 07.06.2024, (+/-):	k. A.
Bodenrichtwert / m ² , angepasst an Konjunktur:	26,25 €
Bodenwert des Grundstückes:	41.370 €

Hinweis zur Berechnung:

Gartenlandflächen werden mit etwa 10 bis 15 % des Baulandpreises (ohne Erschließungskosten) bzw. zum zweifachen Ackerlandpreis gehandelt (vgl. § 5 ImmoWertV Rn. 304).

Sachverständig wird aufgrund der hohen Aufenthaltsqualität und der werterhöhenden Komponente 15 % festgelegt

Wolfgang Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken,

9.2.4. Bodenwertermittlung – Zusammenfassung der Grundstücke

Aus den ermittelten Einzelwerten der Teilgrundstücke ergibt sich folgende Gesamtsumme zum Bodenwert:

Flächenbezeichnung	Bodenwert	Bodenwertverzinsung	
Hauptgrundstück:	182.525 €	3,00 %	-5.476 €
private Grünfläche gemäß B- Plan:	41.370 €	3,00 %	-1.241 €
Summe:	223.895 €		-6.717 €

10.1. Sachwertverfahren

– Anwendung und Grundsätze –

10.1.1. Anwendung und Grundsätze

Es wird zuerst der vorläufige Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) kann auch mittels pauschaler Zeitwerte erfasst werden.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor). Die anschließende Berücksichtigung von besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen führen zum Sachwert.

10.1.2. Normalherstellungskosten

Grundlage für die Herstellungskosten sind der Gebäudestandard, Kostenkennwerte und Normalherstellungskosten. Der Gebäudestandard ist ein Gradmesser für die Qualität des Gebäudes, der für Ein- und Zweifamilienhäuser in fünf Standardstufen unterteilt wird. In der Anlage 4 zur ImmoWertV werden die Merkmale der Standardstufen in einem umfangreichen Tabellenwerk näher beschrieben.

10.1.3. Alterswertminderungsfaktor

Mit zunehmendem Alter sinkt der Wert eines Gebäudes. Dies liegt zum einen daran, dass die Nutzung eines gebrauchten Gebäudes im Vergleich zu einem neuen Gebäude unwirtschaftlicher wird. Zum anderen entsprechen die verwendeten Bau- und Ausstattungsmaterialien eines gebrauchten Gebäudes oft nicht mehr den modernen Standards. Im Sachwertverfahren muss dieser Wertverlust durch den Alterswertminderungsfaktor berücksichtigt werden. Um diesen Faktor zu berechnen, müssen zunächst die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts ermittelt werden.

10.1.4. Marktanpassungsfaktor

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor). Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

10.2. Ermittlung des Sachwerts – Brutto-Grundfläche (BGF)

– Wichtige Größe zur Ermittlung der Herstellungskosten* –

10.2.1. Berechnung der Brutto-Grundfläche (über alle Ebenen)

Ebene	Faktor	Länge (m) ×	Breite (m)	Fläche (m ²)
Untergeschoss, ca.:	-1,00	2,3	1,0	-2,3
Erdgeschoss, ca.:	1,00	16,0	11,1	177,8
Erdgeschoss, ca.:	-1,00	5,6	1,5	-8,3
Erdgeschoss, ca.:	-1,00	1,7	1,0	-1,7
Erdgeschoss, ca.:	-1,00	2,3	1,0	-2,3
Erdgeschoss, ca.:	-1,00	1,6	1,8	-2,8
Obergeschoss, ca.:	1,00	16,0	11,1	177,8
Obergeschoss, ca.:	-1,00	5,6	1,5	-8,3
Obergeschoss, ca.:	-1,00	1,7	1,0	-1,7
Obergeschoss, ca.:	-1,00	2,3	1,0	-2,3
Obergeschoss, ca.:	-1,00	1,6	1,8	-2,9
Summe aller aufgeführten Flächen (Brutto-Grundfläche):				323,0

Hinweis zur Berechnung:

Die Bruttogrundfläche wird anhand der Außenmaße der Gebäudekörper – über alle Ebenen – ermittelt. Sachverständig, und auch modellkonform, bleiben dabei (mögliche) kleinere Vor- bzw. Rücksprünge oder unwesentliche Anbauteile unberücksichtigt.

* Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.

10.3. Einwertung Gebäude

– Ermittlung der wichtigsten Rechengrößen zum Gebäude –

10.3.1. Ermittlung der Kostenkennwerte

Typ / Kategorie: 1.01 Freistehendes Einfamilienhaus

Baujahr: 1985

Brutto-Grundfl.: 323,0 m²

Standardstufen:	1	2	3	4	5
Gesamtnutzungsdauer / Jahre:	80	80	80	80	80
Kostenkennwert / Typ / Stufe:	655	725	835	1.005	1.260 €

Bauteil	1	2	3	4	5	Wäg.*	€
Außenwände:		100 %				23 %	167 €
Dächer:		100 %				15 %	109 €
Außentüren & Fenster:		100 %				11 %	80 €
Innenwände & -türen:		100 %				11 %	80 €
Deckenkonstrukt. & Treppen:			100 %			11 %	92 €
Fußböden:			100 %			5 %	42 €
Sanitäreinrichtungen:					100 %	9 %	113 €
Heizung:			60 %	40 %		9 %	81 €
Sonstige technische Ausstattung:			100 %			6 %	50 €
Kostenkennwert vor Anpassungen:							814 €
Anpassungsfaktor Baupreisindex (siehe Hinweis):							1,812
Anpassungsfaktor, regional (siehe Hinweis):							1,043
Anpassungsfaktor gemäß ImmoWertV:							1,050
Anpassung wg. besonderer werthaltiger Bauteile:							1,050
Kostenkennwert nach Anpassungen:							1.696 €
Gesamtnutzungsdauer:							80 J
Standardstufe:							ImmoWertV – Stufe 2 bis 3

Hinweise zur Berechnung:

Die zeitliche Anpassung des Kostenkennwerts basiert auf dem Baupreisindex mit Basisjahr 2015, welcher vom Statistischen Bundesamt (destatis.de) laufend veröffentlicht wird. Dem unangepassten Wert der ImmoWertV wird für die Nutzungsart des Gebäudetyps ein Baupreisindex von 90,1

* Die Wägungsanteile des jeweiligen Bauteils

unterstellt. Der Index zum WEST liegt bei 163,3. Daraus ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 1,812.

Gemäß § 36 der ImmoWertV sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor zu multiplizieren. Als Quelle für den Regionalfaktor wurde im Bewertungsfall der für das Jahr des Wertermittlungsstichtages gültige Faktor des BKI – Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH – angewandt.

10.3.1. Festlegung des Modernisierungsgrads

Maßnahme	Max.	Punkte
Dacherneuerung (inklusive Verbesserung der Wärmedämmung):	4	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren:	2	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser):	2	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage:	2	0,0
Wärmedämmung der Außenwände:	4	0,0
Modernisierung von Bädern:	2	0,0
Modernisierung des Innenausbau (z. B. Decken, Fußböden, Treppen):	2	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung:	2	0,0
Modernisierungsgrad:		0,0

10.3.2. Ermittlung der Restnutzungsdauer und des fiktiven Baujahrs

Wertermittlungsstichtag:	07.06.2024
Baujahr der baulichen Anlagen:	1985
Baujahr, modifiziert:	1985
Gesamtnutzungsdauer:	80 J
Restnutzungsdauer, modifiziert:	41 J

Hinweise zur Modernisierung

zu 1.: Es wurden keine Punkte für Modernisierungsmaßnahmen zu Grunde gelegt. Eine Anpassung der Restnutzungsdauer ist demzufolge nicht erforderlich (ImmoWertV - 2021).

10.4. Sachwertverfahren – Berechnung

- Vorrangiges Verfahren –
- Gemäß § 35 bis § 39 ImmoWertV –

10.4.1.1. Wert der baulichen Anlagen

Gebäudebezeichnung	Herstellungskosten	Alterswertminderung	vorl. Geb.-Sachwert
Gebäudegruppe 1	547.808 €	267.056 € 48,8 %	280.752 €
Vorläufiger Gebäudesachwert:			280.752 €
Zeitwert besonderer Bauteile:			0 €
Zeitwert der Nebengeb./Garage:			0 €
Alterswertgemindeter Gebäudesachwert:			280.752 €

10.4.1.2. Wert der Außenanlagen

Zeitwert der Außenanlagen (pauschalisiert, siehe Hinweis):	19.653 €
Wert der Außenanlagen:	19.653 €

10.4.2. Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwertes der gesamten Immobilie

Alterswertgemindeter Gebäudesachwert:		280.752 €
Zeitwert der Anbauten und Außenanlagen:	57,0%	19.653 €
Bodenwert:	43,0%	223.895 €
Vorläufiger Sachwert:	100,0%	524.300 €
Sachwertfaktor (Anpassung an Marktgegebenheiten):		1,44
Marktangepasster vorläufiger Sachwert:		757.194 €

10.4.3. Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Marktangepasster vorläufiger Sachwert:	757.194 €
Anpassung wg. Heizkessel Austausch	-15.000 €
Anpassung wg. Sauna :	5.000 €
Anpassung wg. Treppenlift:	3.500 €
Anpassung wg. Tresor (ohne Tür):	1.000 €
Anpassung wg. Kachelofen Ess- + Wohnzimmer:	10.000 €
Sachwert der Immobilie zum Stichtag 07.06.2024:	761.694 €

Hinweis zur Berechnung:

zu 10.4.1.2.: Außenanlagen, Zeitwert pauschal: 7 % des alterswertgeminderten Gebäudesachwerts

zu 10.4.2.: Der Sachwertfaktor wurde gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2021 für den Landkreis Ostallgäu des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostallgäu

zu 10.4.3.: Die besonderen Bauteile wurden auf Basis ihres aktuellen Zustands und der Funktionsfähigkeit, alterswertgemindert sachverständig geschätzt. Die Kosten des Heizungsaustausch wurden sachverständig festgelegt.

11.1. Vergleichswertverfahren

– Anwendung und Grundsätze –

11.1.1. Anwendung und Grundsätze

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen.

Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, ist ihre Eignung. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.

11.1.2. Wertbeeinflussende Merkmale

Wertbeeinflussende Merkmale sind zum Beispiel, die spezielle Lage, die Aufenthalts- oder Ausstattungsqualität, die Einschätzung zur Energieeffizienz bzw. zum Modernisierungsrisiko und / oder die objektspezifische Marktgängigkeit der Immobilie.

11.2. Vergleichswertverfahren – Berechnung

- Unterstützendes Verfahren –
- Gemäß § 24 bis § 26 ImmoWertV –

11.2.1. Vergleichspreis(e) pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche

Machine Learning Preise:	3.263 €
Gebäudefaktor GAA Ostallgäu Variante 2:	3.133 €
Gebäudefaktor GAA Ostallgäu Variante 1:	3.062 €
Vergleichspreis – Durchschnitt:	3.153 €

11.2.2. Objektspezifische Anpassung des Vergleichspreises

Vergleichswert – nach Anpassungen:	3.153 €
---	----------------

11.2.3. Auswertung der Einheit(en)

Zweifamilienhaus	251,7 m ²	x	3.153 €	793.610 €
Vorläufiger Vergleichswert:				793.610 €

11.2.4. Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert:	793.610 €
Anpassung wg. Heizkessel Austausch	-15.000 €
Anpassung wg. Sauna :	5.000 €
Anpassung wg. Treppenlift:	3.500 €
Anpassung wg. Tresor (ohne Tür):	1.000 €
Anpassung wg. Kachelofen Ess- + Wohnzimmer:	10.000 €
Vergleichswert der Immobilie zum Stichtag 07.06.2024:	798.110 €

Hinweis zur Berechnung:

Für das Vergleichswertverfahren wurde die Berechnung des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostallgäu gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2021 für den Landkreis Ostallgäu (Stand Juli 2023) Kap. 5.6.3 in beiden möglichen Berechnungsvarianten angewendet. Unterstützend wurden Machine Learning Preise abgerufen und auf Basis der Adresse, Baujahr und Wohnfläche sachverständig festgelegt, siehe Anlage

zu 11.2.3.: Die besonderen Bauteile wurden auf Basis ihres aktuellen Zustands und der Funktionsfähigkeit, alterswertgemindert sachverständig geschätzt. Die Kosten des Heizungsaustausch wurden sachverständig festgelegt.

12. Schlusserklärung

– Plausibilisierung und Würdigung des Bewertungsergebnisses –

12.1. Bedeutung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) ist der Preis, der für eine Immobilie unter normalen Marktbedingungen zu einem bestimmten Zeitpunkt erzielt werden könnte. Er berücksichtigt alle relevanten Faktoren, wie die Lage, die Größe, den Zustand und die Ausstattung der Immobilie, aber auch die rechtlichen Gegebenheiten und die aktuelle Marktsituation.

12.2. Ergebnisse aus den einzelnen Verfahren

Sachwertverfahren:	761.694 €	(vorrangiges Verfahren)
Vergleichswertverfahren:	798.110 €	(unterstützendes Verfahren)

12.3. Plausibilitätskontrolle

Der Verkehrswert von 761.694 € entspricht einem Quadratmeterpreis von 3.026 €.
Die Vergleichspreise gemäß Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschuss des Landkreis Ostallgäu die ermittelt wurden liegen bei 3.062 € und 3.133 €. Im Mittel bei 3.097 € was einer Differenz von 2,3 % entspricht.

Der Verkehrswert ist somit plausibel.

12.4. Verkehrswert gemäß diesem Gutachten zum Wertermittlungsstichtag 07.06.2024

Beachten Sie, dass vorrangig durchgeführte Bewertungsverfahren priorisiert werden. Unterschiede zwischen den durchgeführten Verfahren gehen zugunsten der vorrangig durchgeführten Bewertung. Auf der Grundlage der wertrelevanten Merkmale und unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus den einzelnen Verfahren wird der Verkehrswert nach §194 BauGB der bewerteten Immobilie wie folgt geschätzt:

762.000 €

siebenhundertzweiundsechzigtausend Euro

München, den 25.06.2024

Paul Pletsch

personenzertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücke (Euro Zert) gemäß DIN EN ISO / IEC 17024:2012



A1 Objektbilder

– Außenaufnahmen –



Straßenansicht



Gartenansicht

A1 Objektbilder

– Außenaufnahmen –



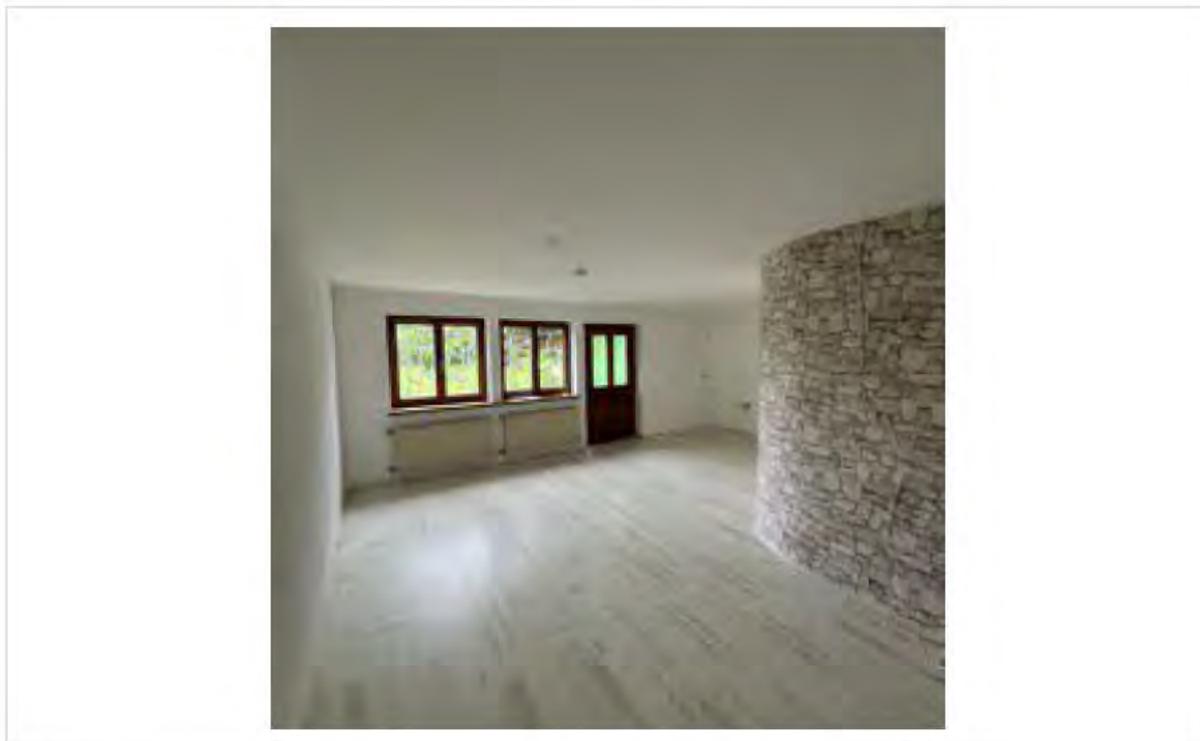
Garten



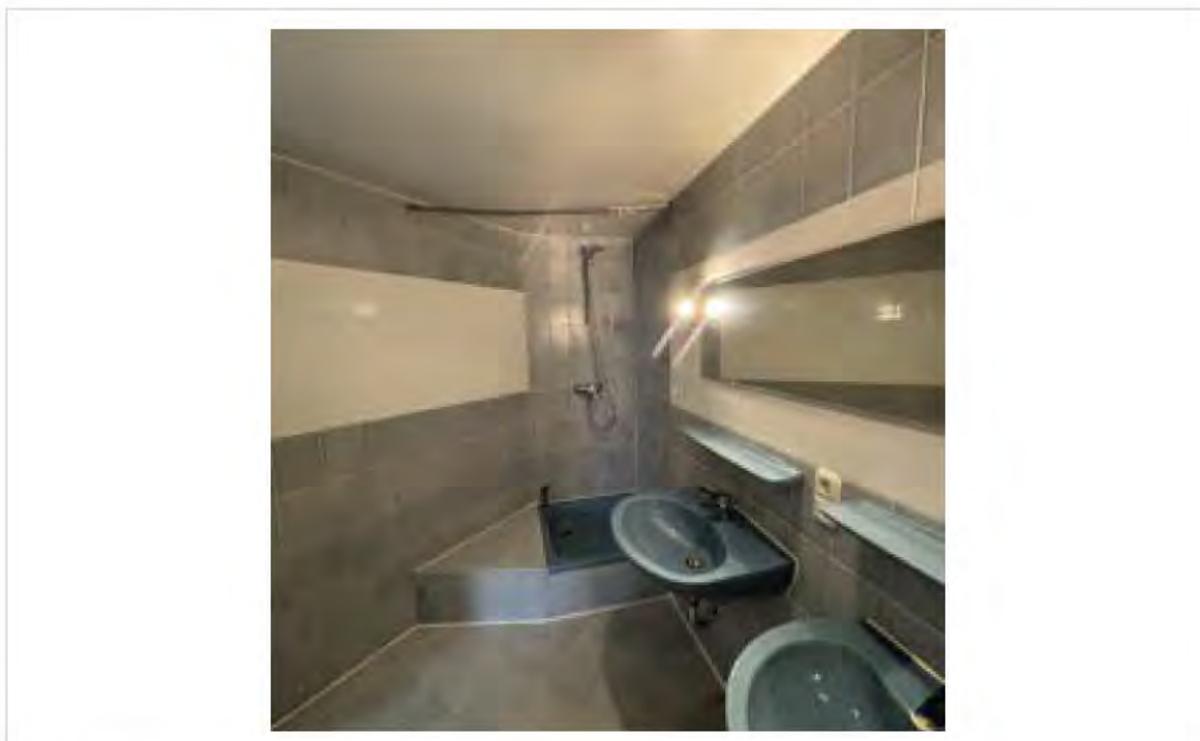
Sauna

A1 Objektbilder

– Innenaufnahmen –



Wohnraum Keller



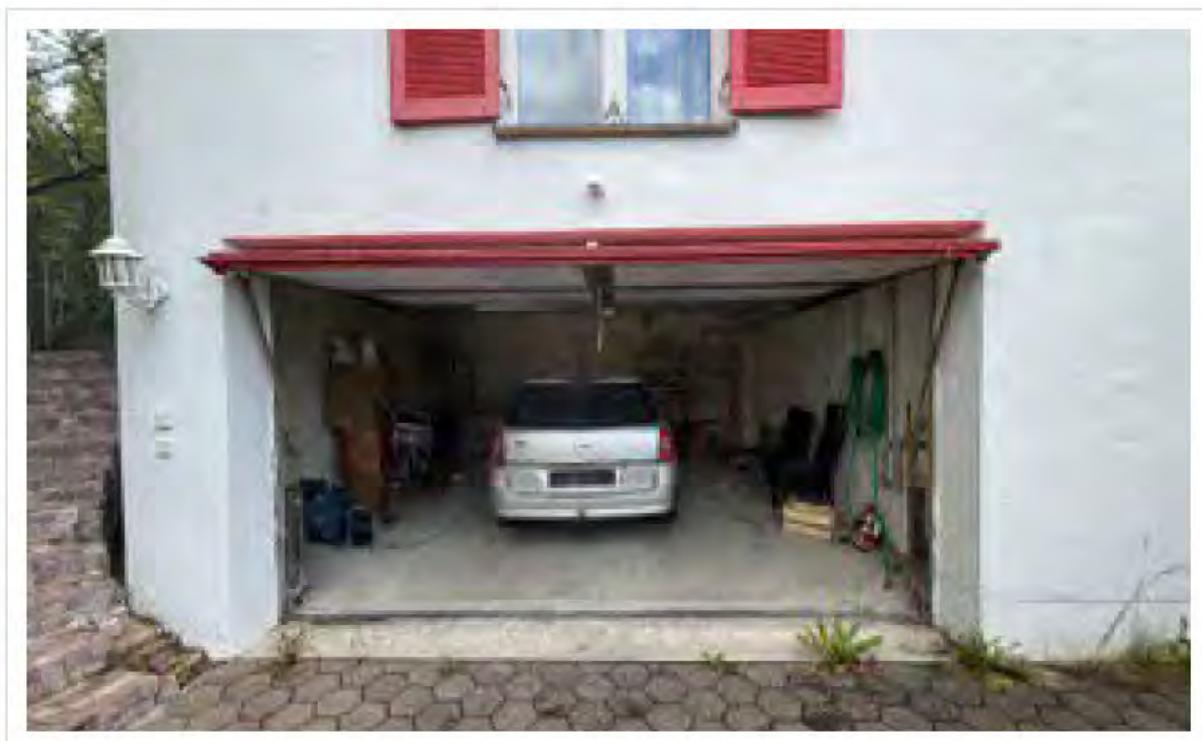
Bad Keller

A1 Objektbilder

– Innenaufnahmen –



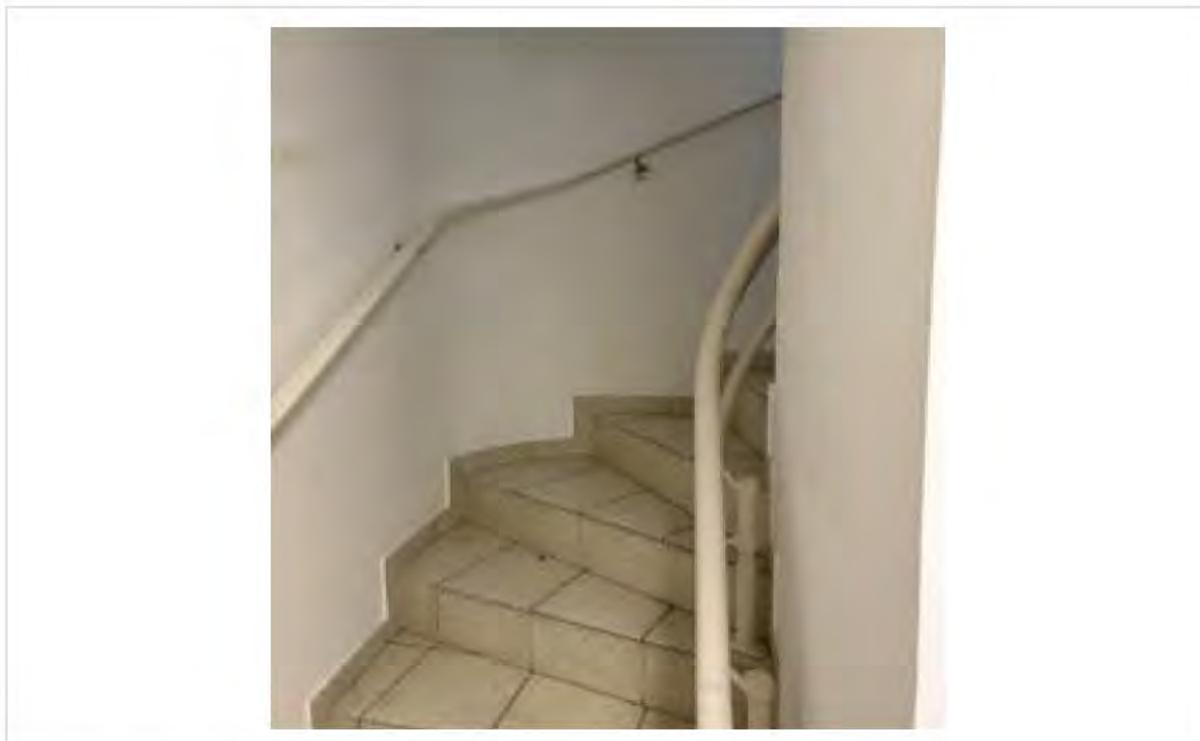
ehemaliger Tresor ohne Tür



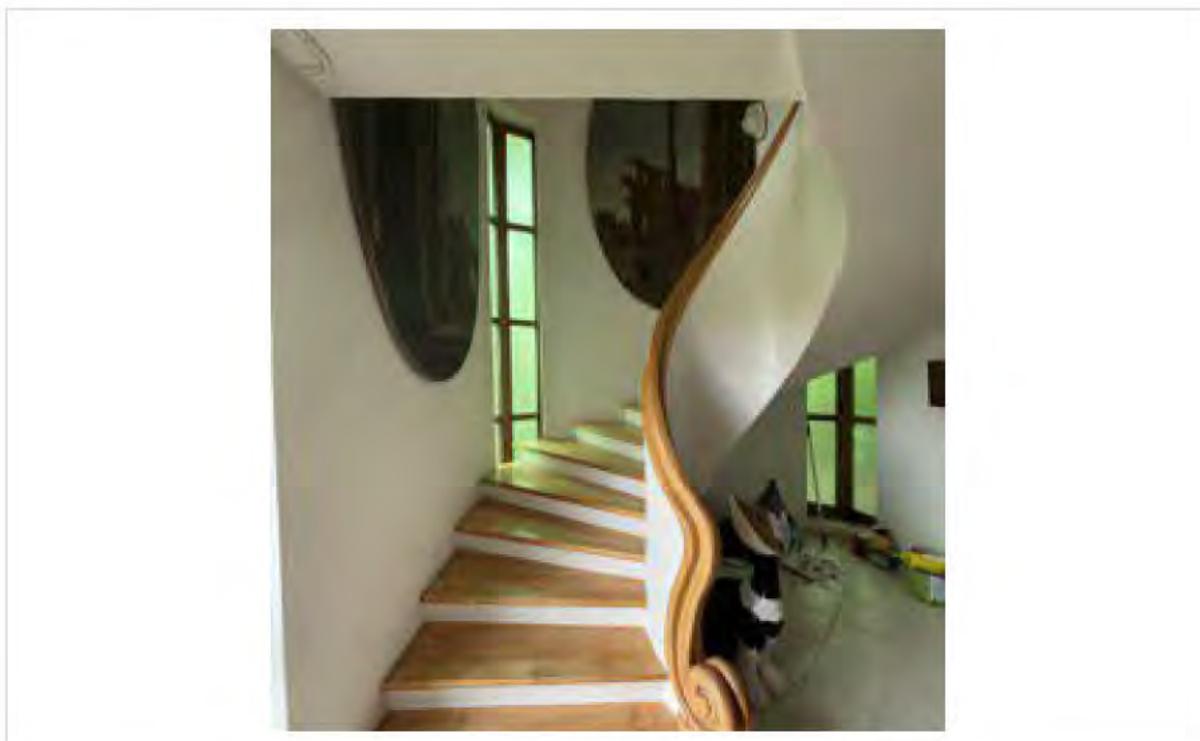
Garage

A1 Objektbilder

– Innenaufnahmen –



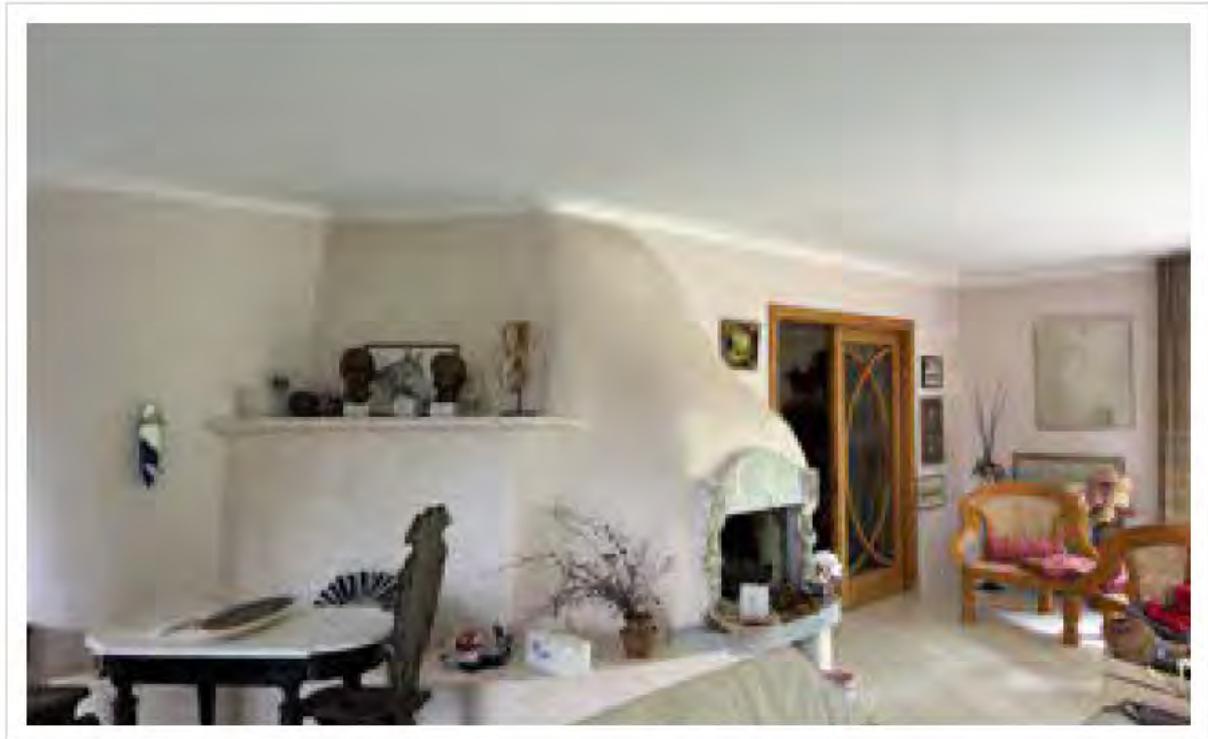
Treppenlift Kellertreppe



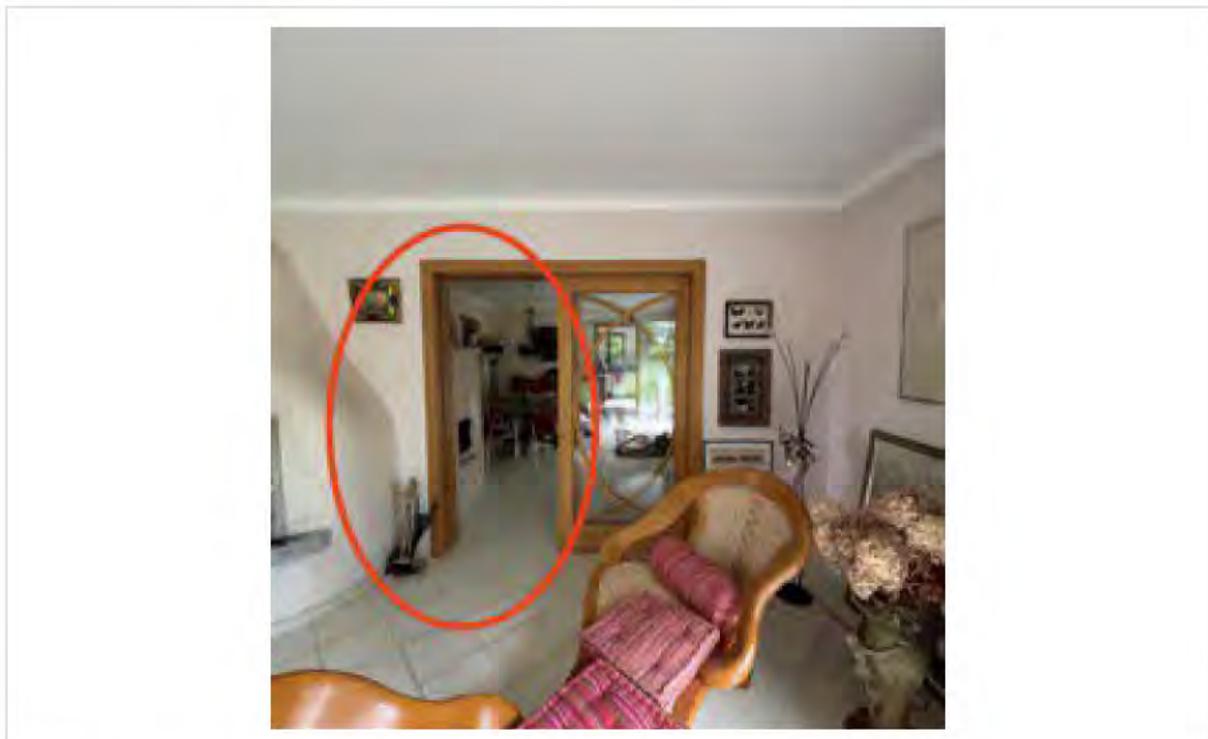
Treppe Obergeschoss

A1 Objektbilder

– Innenaufnahmen –



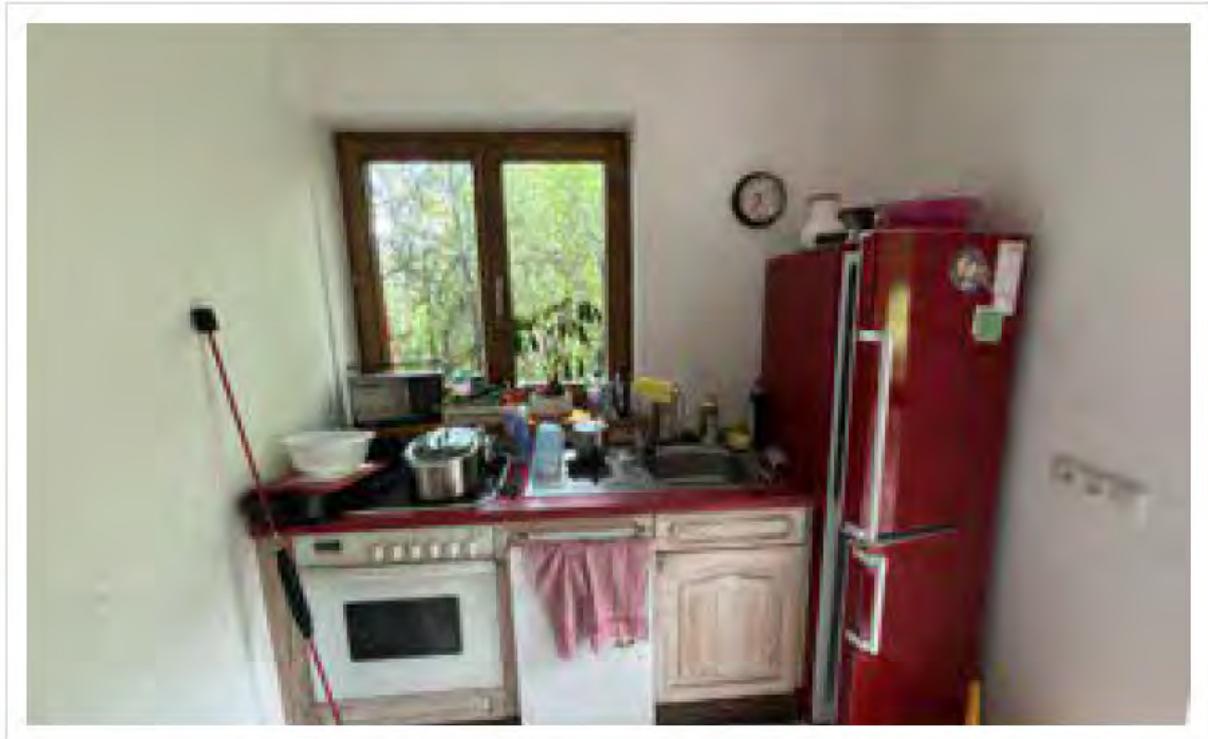
Kachelofen Schlafzimmer



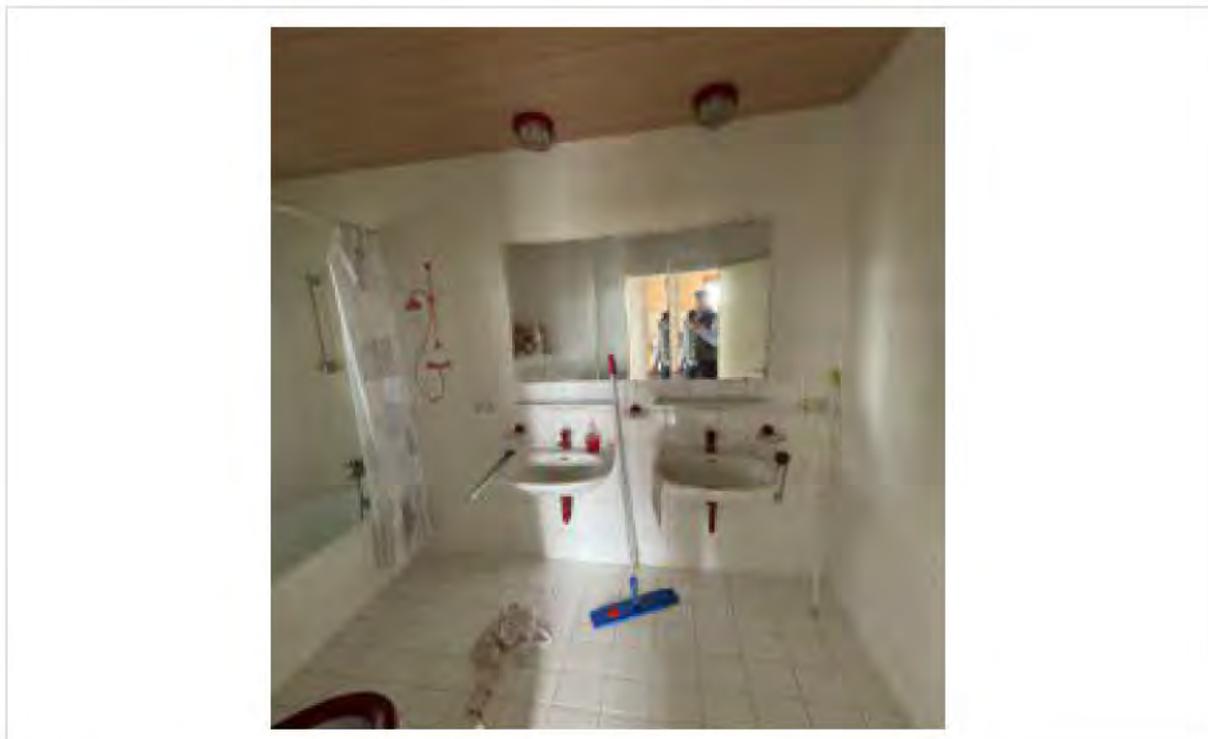
Blick ins Esszimmer mit Kachelofen (roter Kreis)

A1 Objektbilder

– Innenaufnahmen –



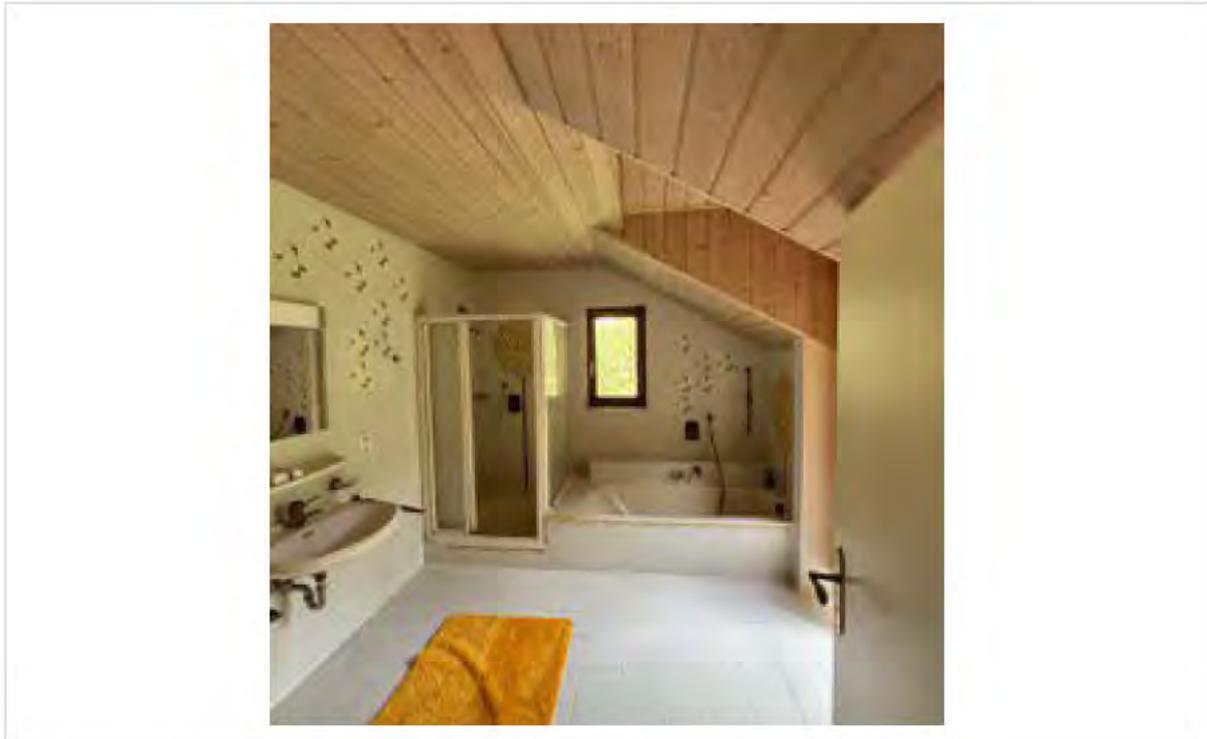
Küche



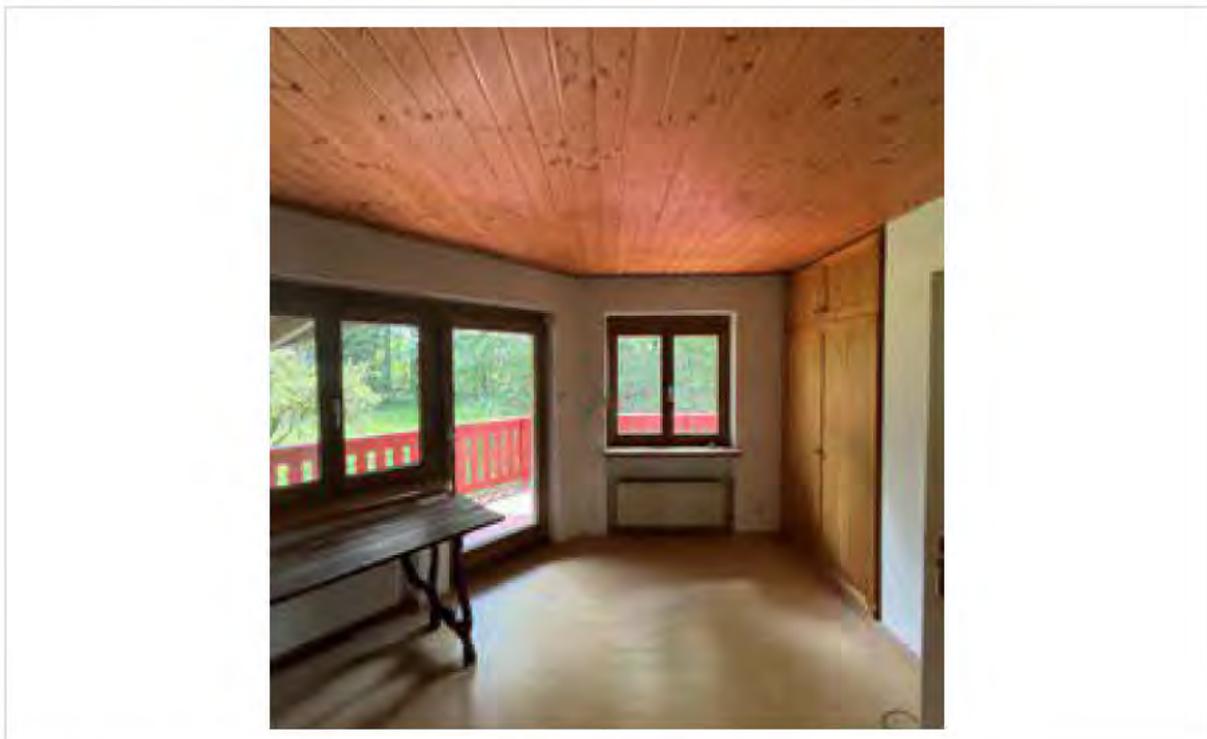
Bad Obergeschoss

A1 Objektbilder

– Innenaufnahmen –



Bad en Suite Obergeschoss



Zimmer mit Balkon Obergeschoss

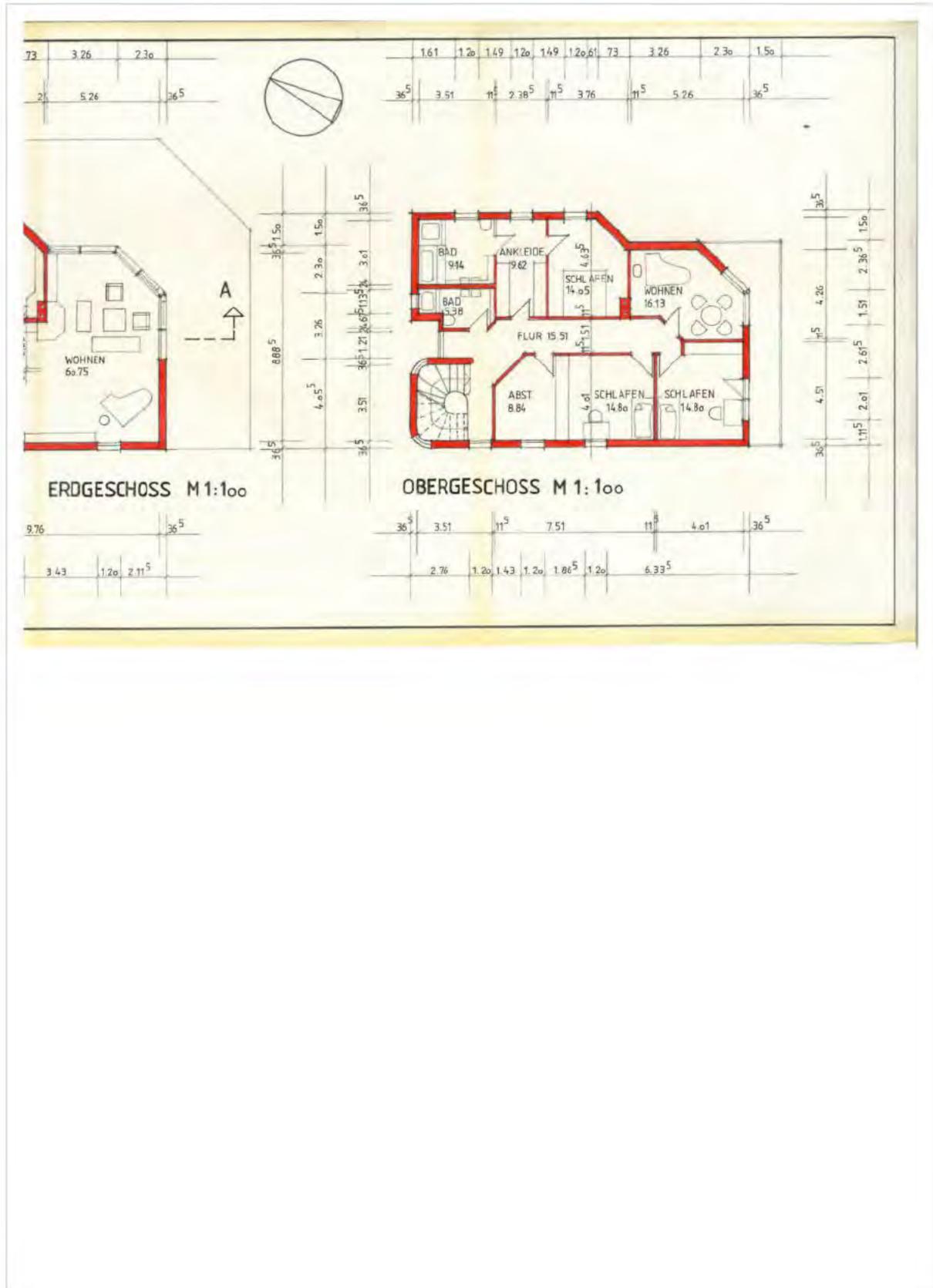
A2 Grundbuch

– Bestandsverzeichnis –

Aus Datenschutzgründen nicht dargestellt

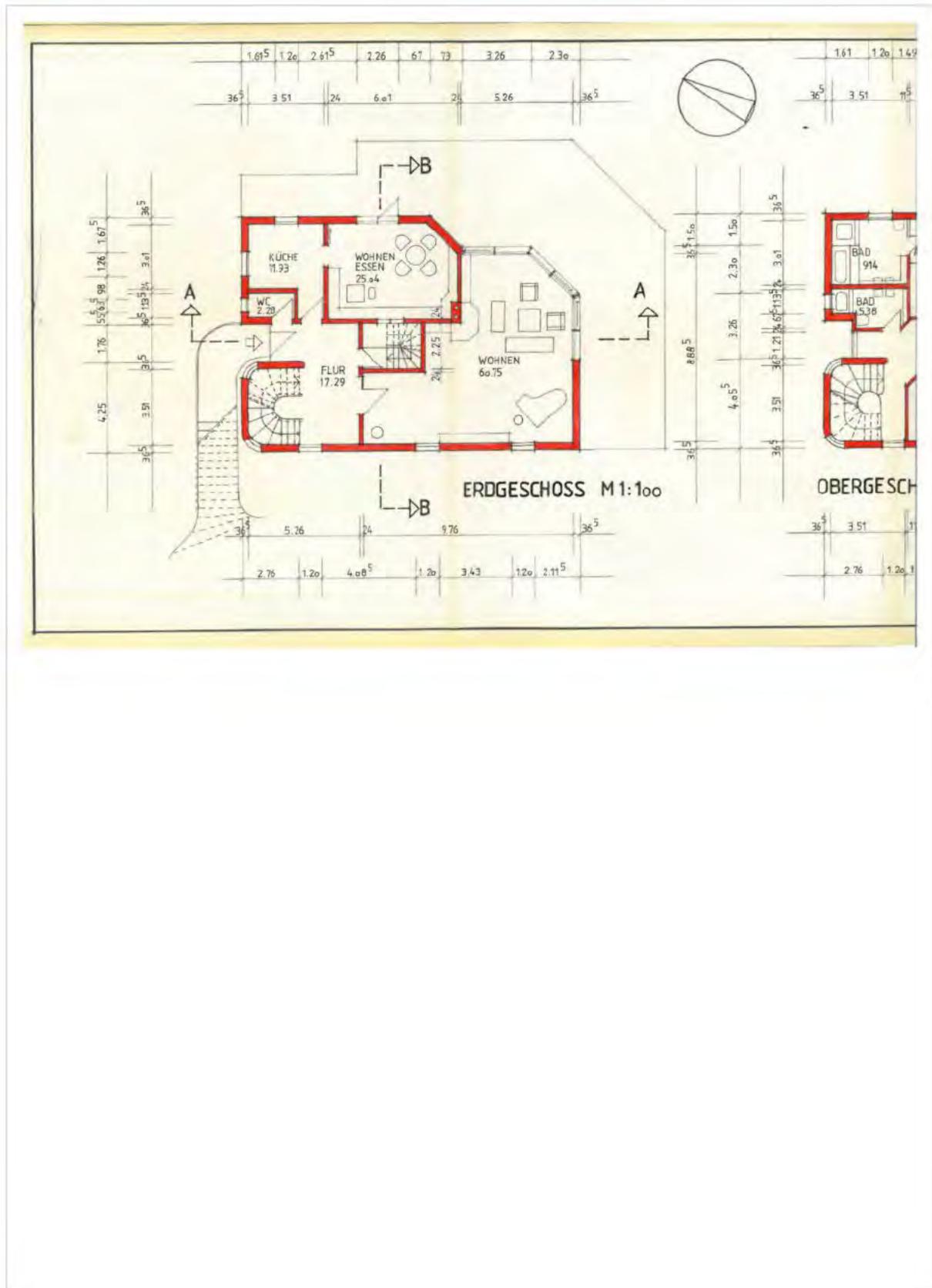
A3 Grundriss

– Obergeschoss –

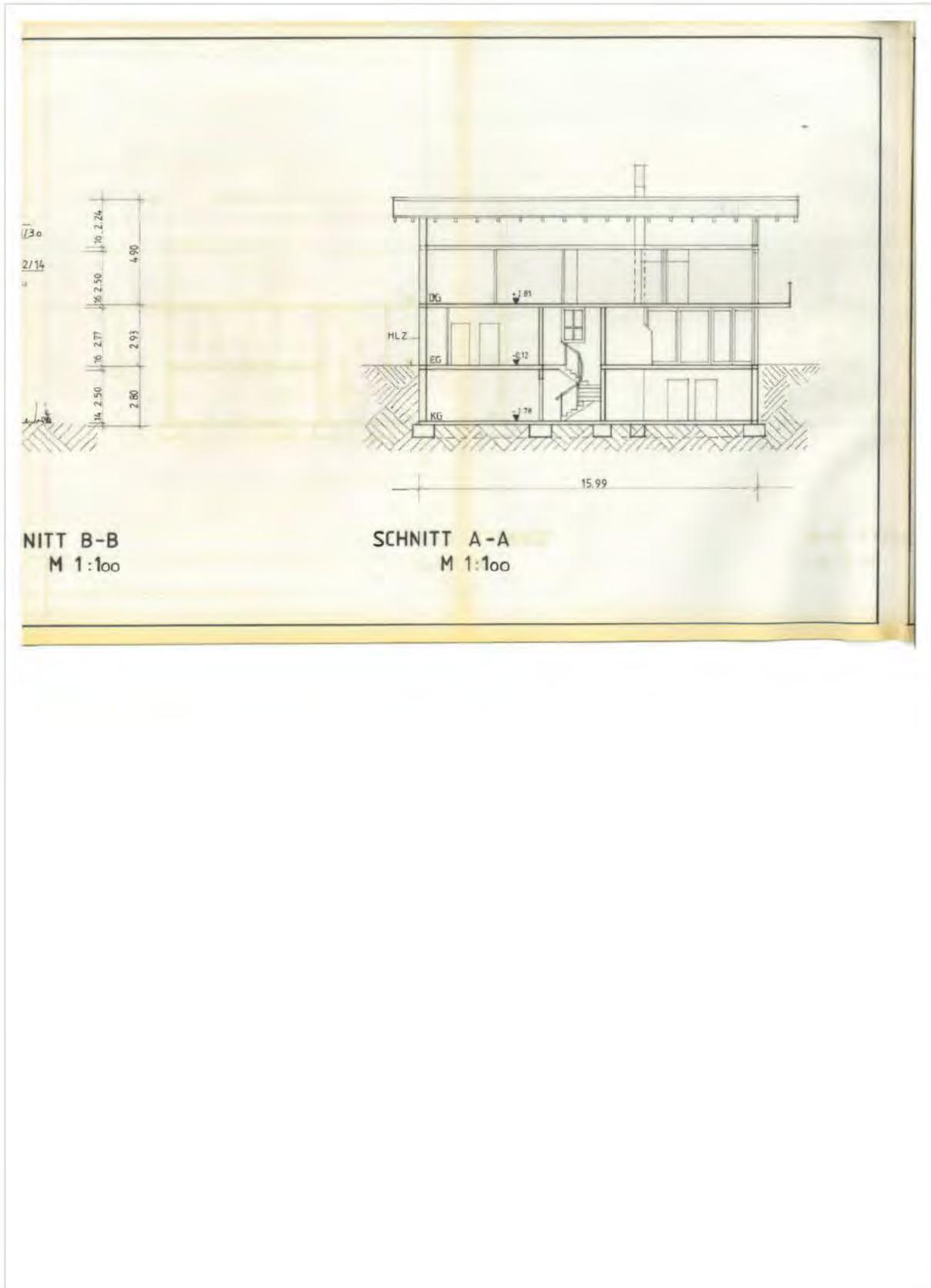


A3 Grundriss

– Erdgeschoss –



A4 Schnitt



A5 Ansicht

– WESTEN / OSTEN –



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Registriernummer * BY-2015-00054864

(oder: *Registriernummer wurde beantragt am ...*)

1

Gültig bis: 30.06.2025

Gebäude		Gebäudefoto (freiwillig)
Gebäudetyp	freistehendes Zweifamilienhaus	
Adresse	Buchenweg 4, 87665 Mauerstetten	
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1985	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1985	
Anzahl Wohnungen	2	
Gebäudenutzfläche (A _W)	392 m ² <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelbar	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	leichtes Heizöl EL	
Erneuerbare Energien	Art: keine Verwendung: keine	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schächtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse werden auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. (**Erläuterungen - siehe Seite 5**)
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

- Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller
 Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

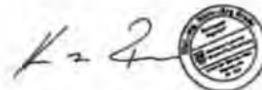
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller
 Architekt AKBW, Beratender Ingenieur INGBW
 Dipl.-Ing. Hans J. Broda
 Heusteigstraße 45
 70180 Stuttgart

01.07.2015

Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

¹Datum der angewandten EnEV, gegebenenfalls angewandten Änderungsverordnung zur EnEV ²Bei nicht rechtzeitiger Zuleitung der
 Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang
 nachträglich einzusetzen. ³Mehrfachangaben möglich ⁴bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18.11.2013

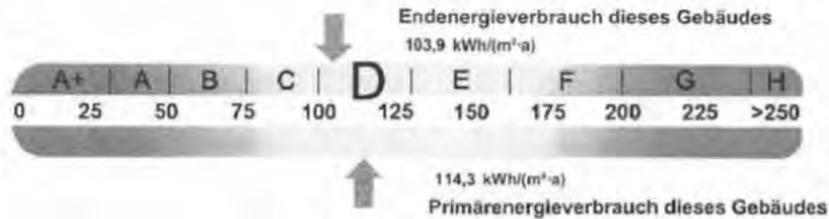
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer² BY-2015-000554864

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch



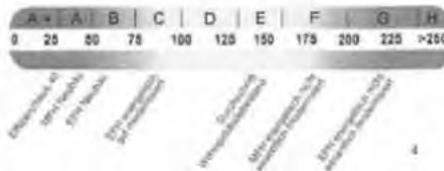
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

103,9 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2012	31.12.2012	Heizöl	1,10	39.292	7.073	32.219	0,91
01.01.2013	31.12.2013	Heizöl	1,10	38.810	6.966	31.824	0,86
01.01.2014	31.12.2014	Heizöl	1,10	40.789	7.342	33.447	0,95

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,1}$) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
auch Leerlaufzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

²siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³gegebenenfalls
⁴EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer * BY-2015-000554864

(oder: *Registriernummer wurde beantragt am ...)

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparter Kilowattstunde Endenergie
1	Sonstiges	Gebäudehülle: Expertenrat vor Ort, ingenieurtechnische Energieberatung vor Ort	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Sonstiges	Thermografische Untersuchung der Gebäudehülle	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Wärmeverteilung / -abgabe	Hydraulischer Abgleich für die gesamte Anlage	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Anlagenregelung	Optimierung der Regelung/Steuerung der Heizungsanlage	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
5	Sonstiges	Anlagentechnik: Expertenrat vor Ort, ingenieurtechnische Energieberatung vor Ort	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

<http://www.bbsr-energieeinsparung.de>

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Für eine genauere energetische Beurteilung des Gesamtobjekts und insbesondere für die Planung geeigneter und wirtschaftlich sinnvoller Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir eine ingenieurtechnische Energieberatung vor Ort eines qualifizierten und erfahrenen Fachingenieurs oder Architekten Ihrer Wahl.

¹siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

²siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

A7 Bodenrichtwertauskunft

– Stand 01.01.2024 –

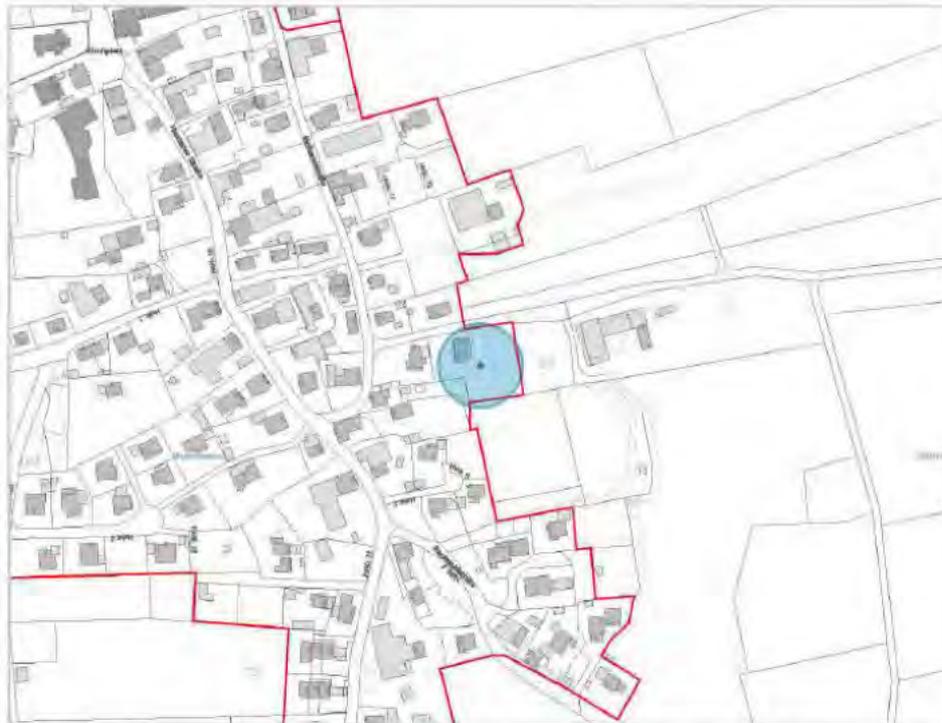


Bodenrichtwertauskunft Landkreis Ostallgäu

Stichtag:
01.01.2024

Ihre Abfrage (Flurstück):
Gemarkung Mauerstetten (7850), 61/4

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich des Landkreises Ostallgäu**
- Geschäftsstelle -
Schwabenstr. 11
87616 Marktoberdorf
Tel.: 08342 911-457
Fax: 08342 911-97457
E-mail: gutachterausschuss@ira-ooi.bayern.de



Für die Richtigkeit der Grundstücksdaten wird keine Haftung übernommen. Die Daten der genutzten Digitalen Flurkarten können veraltete Informationen zu Grundstücksgrenzen und Gebäuden enthalten und sind daher nicht als Unterlage bei Rechtsgeschäften oder als Nachweis in Verfahren vor Behörden (z.B. Bauanfragen) geeignet. Die Abgabe von aktuellen Auszügen aus dem Liegenschaftskataster ist nur durch das zuständige Vermessungsamt möglich.

Legende zur Bodenrichtwertkarte

- Gesuchte Adresse/Flur.
- Grenze BRW-Zone
- Bestandsgebäude
- Gemarkungs-/Stadtgrenze
- Flurgrenze
- (21) Nummer der Bodenrichtwertzone

Erläuterung zur Schreibweise der Bodenrichtwerte

- W Wohngebiet
- B Baureifes land
- M Gemischte Baufläche
- G Gewerbegebiet
- S Sonderbaufläche
- GB Gemeinbedarfsfläche
- WGFZ Geschossflächenzahl
- SAN Sanierungsgebiet
- SU sanierungsanbeeinflusster Bodenrichtwert

90 Preis in €/m²
(mit Erschließung /
* teilweise erschlossen /
** ohne Erschließung)



Auszug erstellt am 25.06.2024 um 09:15

Seite 1/2

A7 Bodenrichtwertauskunft

– Stand 01.01.2024 –



Stichtag:
01.01.2024

Ihre Abfrage (Flurstück):
Gemarkung Mauerstetten (7850), 61/4

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich des Landkreises Ostallgäu**
- Geschäftsstelle -
Schwabenstr. 11
87616 Marktoberdorf
Tel.: 08342 911-457
Fax: 08342 911-97457
E-mail: gutachterausschuss@ira-oal.bayern.de

Zone 152100

Bodenrichtwert: 175 €/m²

Entwicklungszustand: **B** (Baureifes Land)

Verfahrensrechtlicher Zustand (BauGB): -

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: beitragsfrei

Art der Nutzung: **M** Ergänzung zur Art der Nutzung: -

Bauweise: - Geschossezahl: - Wertrelevante Geschoszfächenzahl: -

Grundflächenzahl: - Baumassenzahl: - Tiefe: - Breite: -

Fläche: - Ackerzahl: - Grünlandzahl: -

Bemerkung:

A8 Flächenermittlung

– Wohnfläche –

– Alle Angaben in m², gerundet auf eine Kommastelle –

Bezeichnung	Fl. m ²	Nutz. %	Fläche m ²
abzgl. bis 10 v.H. nach § 44 Abs. 2 II BV	-13,7	100,0%	-13,7
bei Rohbaumaß abzüglich 3 v. H.	-4,2	100,0%	-4,2
UG / EG:			-16,0
Kochen/Essen	25,3	100,0%	25,3
Bad	6,2	100,0%	6,2
Schlafen	14,1	100,0%	14,1
Untergeschoss:			45,6
Flur	18,0	100,0%	18,0
Wohnen	62,9	100,0%	62,9
Erdgeschoss:			80,8
WC	2,2	100,0%	2,2
Küche	12,3	100,0%	12,3
Essen-Wohnen	24,2	100,0%	24,2
Flur	20,6	100,0%	20,6
Schlafen	15,0	100,0%	15,0
Schlafen	15,9	100,0%	15,9
Bad	5,6	100,0%	5,6
Bad	9,6	100,0%	9,6
Ankleide	10,6	100,0%	10,6
Schlafen	15,1	100,0%	15,1
Wohnen	18,0	100,0%	18,0
Abstellkammer	12,9	100,0%	12,9
bei Rohbaumaß abzüglich 3 v. H.	-5,1	100,0%	-5,1
abzgl. bis 10 v.H. nach § 44 Abs. 2 II BV	-16,3	100,0%	-16,3
Obergeschoss			141,3
<u>Wohnfläche:</u>			<u>251,7</u>
<u>Gesamtfläche:</u>			<u>251,7</u>

Hinweis zur Flächenermittlung:

Diese Aufstellung wurde unter Berücksichtigung des vorhandenen Materials (Planungsunterlagen) erstellt, ist aber ohne Gewähr. Grundlage der Berechnung ist die Wohnflächenberechnung des Bauantrags von 1985.

Im Kellergeschoss handelt es sich um eine Einliegerwohnung. Die Wohnflächen im Erd- Obergeschoss sind nicht abgeschlossen.

Die Grundrissgestaltung hat sich im Erdgeschoss zwischen Bad und Küche leicht geändert zu Gunsten des Bads. Im Kellergeschoss wurde das Bad mit einem Kellerraum getauscht, sowie die Wandstellung an einigen Stellen geändert.

Bitte beachten Sie, dass im Zweifelsfall die Flächenangaben auf Auskunft des Auftraggebers oder auf vorliegenden Dokumenten (z. B. Teilungserklärung) basieren. Flächen wurden nicht grundsätzlich nachgemessen bzw. geprüft.

A9 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

– Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin | Abruf Zeitstempel: 21.06.2024 07:28:27 –

– Name des abgerufenen Lageprofils: 21st: Family Living –

Makrolage – Einzelwerte des Profilabrufs

Score-Wert | Gewichtung
Absoluter Wert

Score-Kategorie: Anbindung

Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde.	0,0	1,200%
Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	56,0	1,200% 245,000
Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde und ihres 90-minütigen Einzugsgebiets.	48,0	1,200% 568,000
Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	62,0	2,400% 49,000

Score-Kategorie: Bildung

Die Anzahl der Einwohner mit Fachhochschul-/Universitätsabschluss pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	67,0	1,200% 1.599,557
Die Anzahl der Einwohner mit Fachhochschul-/Universitätsabschluss pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	44,0	1,800% 1.203,923
Die Anzahl der Einwohner mit Fachhochschul-/Universitätsabschluss pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde.	91,0	3,000% 1.803,632
Die Anzahl der Einwohner mit Hochschul-/Fachhochschulreife pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	46,0	1,200% 2.623,602
Die Anzahl der Einwohner mit Hochschul-/Fachhochschulreife pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	25,0	1,800% 2.004,281
Die Anzahl der Einwohner mit Hochschul-/Fachhochschulreife pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde.	84,0	3,000% 2.896,276
Die Anzahl der Grundschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	57,0	1,500% 54,000
Die Anzahl der Grundschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	67,0	0,450% 421,000
Die Anzahl der Grundschulen innerhalb der Gemeinde.	42,0	2,100% 1,000
Die Anzahl der Grundschulen pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	36,0	1,050% 1,855
Die Anzahl der Gymnasien innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	54,0	1,500% 9,000
Die Anzahl der Gymnasien innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	68,0	0,450% 86,000

A9 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

– Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin | Abruf Zeitstempel: 21.06.2024 07:28:27 –

– Name des abgerufenen Lageprofils: 21st: Family Living –

Die Anzahl der Gymnasien innerhalb der Gemeinde.	0,0	2,100%
Die Anzahl der Gymnasien pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	37,0	0,900%
		0,309
Die Anzahl der Sekundarschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	67,0	1,500%
		29,000
Die Anzahl der Sekundarschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	78,0	0,450%
		224,000
Die Anzahl der Sekundarschulen innerhalb der Gemeinde.	0,0	2,100%
Die Anzahl der Sekundarschulen pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	63,0	0,900%
		0,996
Score-Kategorie: Demographie		
Das Bevölkerungswachstum innerhalb der Gemeinde über die letzten 2 Jahre	82,0	2,500%
		0,030
Das Bevölkerungswachstum innerhalb der Gemeinde über die letzten 5 Jahre	78,0	2,500%
		0,043
Das Durchschnittsalter der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	25,0	-1,200%
		44,165
Das Durchschnittsalter der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	35,0	-0,360%
		44,115
Das Durchschnittsalter der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde.	31,0	-10,440%
		44,500
Das prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2025 innerhalb der Gemeinde	77,0	3,500%
		1,017
Das prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2025 innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	87,0	1,000%
		1,015
Das prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2025 innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets	95,0	0,500%
		1,028
Der Anteil der Bevölkerung im Alter von über 65 Jahren innerhalb der Gemeinde	41,0	-5,200%
		0,220
Der Anteil der Bevölkerung im Alter von über 65 Jahren innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	28,0	-2,800%
		0,217
Die Veränderung des durchschnittlichen Alters der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde über die letzten 2 Jahre	36,0	-6,000%
		-0,002

A9 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

– Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin | Abruf Zeitstempel: 21.06.2024 07:28:27 –

– Name des abgerufenen Lageprofils: 21st: Family Living –

Die Veränderung des durchschnittlichen Alters der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde über die letzten 5 Jahre	41,0	-4,000%	0,007
Score-Kategorie: Infrastruktur			
Die Anzahl der Tankstellen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	64,0	0,606%	66,000
Die Anzahl der Tankstellen innerhalb der Gemeinde.	0,0	0,606%	
Score-Kategorie: Kriminalität			
Die Anzahl der polizeilich registrierten Straftaten innerhalb der Gemeinde.	54,0	-1,600%	94,000
Die Anzahl der polizeilich registrierten Straftaten pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	7,0	-1,600%	336,664
Die Anzahl der polizeilich registrierten Straftaten pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde.	9,0	-4,800%	289,320
Score-Kategorie: Kultur und Freizeit			
Die Anzahl der Fitnessstudios innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	64,0	0,606%	139,000
Die Anzahl der Fitnessstudios innerhalb der Gemeinde.	57,0	0,606%	1,000
Score-Kategorie: Medizinische Versorgung			
Die Anzahl der Apotheken innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	56,0	0,606%	82,000
Die Anzahl der Apotheken innerhalb der Gemeinde.	55,0	0,606%	1,000
Die Anzahl der Krankenhäuser innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	49,0	0,448%	7,000
Die Anzahl der Krankenhäuser innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	74,0	0,364%	72,000
Die Anzahl der Krankenhäuser innerhalb der Gemeinde.	0,0	0,364%	
Die Anzahl der Sanitätshäuser innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	60,0	0,606%	17,000
Die Anzahl der Sanitätshäuser innerhalb der Gemeinde.	0,0	0,606%	

A9 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

– Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin | Abruf Zeitstempel: 21.06.2024 07:28:27 –

– Name des abgerufenen Lageprofils: 21st: Family Living –

Score-Kategorie: Nahversorgung

Die Anzahl der Bäckereien innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	60,0	0,606%	262,000
Die Anzahl der Bäckereien innerhalb der Gemeinde.	49,0	0,606%	2,000
Die Anzahl der Banken innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	72,0	0,606%	356,000
Die Anzahl der Banken innerhalb der Gemeinde.	51,0	0,606%	3,000
Die Anzahl der Gastronomischen Einrichtungen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	59,0	0,606%	1.143,000
Die Anzahl der Gastronomischen Einrichtungen innerhalb der Gemeinde.	41,0	0,606%	5,000
Die Anzahl der Shopping Center innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	0,0	0,424%	
Die Anzahl der Shopping Center innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	58,0	0,352%	15,000
Die Anzahl der Shopping Center innerhalb der Gemeinde.	0,0	0,352%	
Die Anzahl der Supermärkte innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	68,0	0,606%	232,000
Die Anzahl der Supermärkte innerhalb der Gemeinde.	43,0	0,606%	1,000

Score-Kategorie: Wirtschaft

Die Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) pro Haushalt innerhalb der Gemeinde.	71,0	1,633%	59.408,305
Die Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) pro Kopf innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	78,0	1,633%	27.218,602
Die Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) pro Kopf innerhalb der Gemeinde.	81,0	1,633%	28.309,412
Die Summe der Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	63,0	1,050%	7.921.484.048,835
Die Summe der Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) innerhalb der Gemeinde.	65,0	1,050%	91.977.279,456

Mikrolage – Einzelwerte des Profilabrufs

Score-Wert | Gewichtung
Absoluter Wert

A9 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

– Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin | Abruf Zeitstempel: 21.06.2024 07:28:27 –

– Name des abgerufenen Lageprofils: 21st: Family Living –

Score-Kategorie: Anbindung

Der Zugang der Lage zu Bus- und Tram-Haltestellen sowie S+U und Regionalbahnhöfen relativ zur übergeordneten Makroregion.	78,0	11,000%
		77,713

Score-Kategorie: Bildung

Der Zugang der Lage zu Kindergärten relativ zur übergeordneten Makroregion.	93,0	23,000%
		92,792

Der Zugang der Lage zu Schulen (bzw. Grundschulen, Gymnasien, Haupt- und Realschulen) relativ zur übergeordneten Makroregion.	92,0	6,000%
		92,046

Score-Kategorie: Infrastruktur

Der Zugang der Lage zu Industrieflächen relativ zur übergeordneten Makroregion.	94,0	-6,000%
		93,621

Die durch Schienen-, Straßen- und Flugverkehr sowie Einrichtungen und Aktivitäten verursachte Lärmbelastung innerhalb der Lage relativ zur übergeordneten Makroregion.	71,0	-16,000%
		40,890

Score-Kategorie: Kombinierte Scores

Der Zugang der Lage zu Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und Apotheken, relativ zur übergeordneten Makroregion.	91,0	8,000%
		91,052

Der Zugang der Lage zu Grün- und Wasserflächen relativ zur übergeordneten Makroregion.	10,0	4,000%
		9,859

Der Zugang der Lage zu medizinischen Einrichtungen wie Apotheken, Krankenhäuser und Sanitätshäuser, relativ zur übergeordneten Makroregion.	95,0	3,000%
		94,532

Die Eignung der Lage für Familien mit Kleinkindern, relativ zur übergeordneten Makroregion, gemessen anhand des Zugangs zu Grundschulen, Kindergärten und Spielplätzen.	94,0	8,000%
		93,703

Die relative Position der Lage im Sozialgefüge der übergeordneten Makroregion gemessen anhand von Kaufkraft, Beschäftigung und dem Immobilienpreisniveau.	80,0	4,000%
		79,536

Score-Kategorie: Kultur und Freizeit

Der Zugang der Lage zu Spielplätzen relativ zur übergeordneten Makroregion.	91,0	3,000%
		90,638

Score-Kategorie: Nahversorgung

Der Zugang der Lage zu Bäckereien relativ zur übergeordneten Makroregion.	93,0	4,000%
		92,626

Der Zugang der Lage zu Supermärkten relativ zur übergeordneten Makroregion.	88,0	4,000%
		88,318

A10 Umweltrisiko – Kartendarstellung

– Abgerufene Adresse: Buchenweg 4, 87665 Mauerstetten –

– Quelle: geoveris.de –



Hochwasser – Gefährdung: GK 1 (keine Gefährdung)



Starkregen – Gefährdung: SGK 2 (mittlere Gefährdung)

A11 Rechtsgrundlagen – tabellarische Darstellung

– Gesetze und weitere rechtliche Grundlagen zu diesem Gutachten –

Bayerische Bauordnung

(Bundesland: Bayern) – in der Fassung gültig vom 01.06.2021.

Gesetz über das Kreditwesen (KWG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.1935.

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken (BelWertV)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 12.05.2006.

Pfandbriefgesetz (PfandBG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 19.07.2005.

Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 24.08.1965.

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.1900.

Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 15.01.1919.

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.11.2020.

DIN 277

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.08.2021.

Wohnflächenverordnung (WoFlV)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.2004.

Immobilienwertermittlungsverordnung Anwendungshinweise (ImmoWertA 2023)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 20.09.2023.

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.2022.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.02.2023.

Baugesetzbuch (BauGB)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.02.2023.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 12.11.2022.

A11 Rechtsgrundlagen – weitere Erläuterungen

– Umgang mit Informationen zur Beschaffenheit des Grundstücks –

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlagen sowie des Grund und Bodens basieren ausschließlich auf den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten und gemäß Auftrag beschafften Unterlagen. Zusätzlich fließen in das Gutachten die Erkenntnisse der Ortsbesichtigung ein.

Für das vorliegende Gutachten wurde bei der Ortsbesichtigung auf Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bauteilöffnungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen verzichtet. Ebenfalls wurde keine Bodenuntersuchung vorgenommen.

Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Die Flächen und Maße wurden aus den seitens des Auftraggebers vorgelegten bzw. beschafften Unterlagen übernommen und stichpunktartig auf Plausibilität geprüft bzw. ergänzend mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit überschlägig ermittelt.

Bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte keine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Abnahmen und Auflagen.

Auf zerstörende Untersuchungen wurde ebenfalls verzichtet.

Alle Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf Auskünften, die dem Auftragnehmer (dem Sachverständigen) gegeben worden sind – sowie auf den vorgelegten Unterlagen. Ungeprüft wird unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde ebenfalls nicht geprüft, es sei denn, dies wäre im Verlauf dieser Arbeit anderweitig vermerkt. Es wird damit im Regelfall davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

A12 Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung

– Überblick zur besseren Nachvollziehbarkeit des Gutachtens –

A121. Die Verfahrensarten und ihre Anwendung in dieser Arbeit

Sachwertverfahren	Ertragswertverfahren	Vergleichswertverfahren
vorrangiges Verfahren	nicht durchgeführt	unterstützendes Verfahren

A122. Die Bewertungsschemen zu den Verfahren (vereinfachte Darstellung)

Ermittlung Bodenwert	Ermittlung Bodenwert	Vergleich mit anderen Objekten
Ermittlung Wert bauliche Anlagen	Festlegung Liegenschaftszinssatz	Anpassung an individuelle Merkmale
Ermittlung werthaltiger Bauteile	Ermittlung des Jahresreinertrags	Ermittlung vorläufiger Vergleichswert
=	-/-	
Vorläufiger Sachwert	Bodenwertverzinsung	
x	=	
Anpassung an Markt (Sachwertfaktor)	Ertragswert Bauliche Anlagen	
	+	
	Bodenwert	
Prüfung einer Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV		
=	=	=
Marktangepasster, vorläufiger Sachwert	Marktangepasster, vorläufiger Ertragswert	Marktangepasster, vorläufiger Vergleichswert
+/-	+/-	+/-
Besondere, objekt-spezifische Merkmale	Besondere, objekt-spezifische Merkmale	Besondere, objekt-spezifische Merkmale
=	=	=
Sachwert	Ertragswert	Vergleichswert

A13 Glossarium

– Abkürzungen und die dazugehörigen Fachbegriffe –

Abkürzung	Begriff
AGVGA	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
BKI	Baukostenindex
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BV	Berechnungsverordnung
BWF	Barwertfaktor
BWK	Bewirtschaftungskosten
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
EnEV	Energieeinsparverordnung
EW	Ertragswert
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertA	Anwendungshinweise zur ImmoWertV
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
LBodSchG	Landesbodenschutzgesetz
LSZ	Liegenschaftszinssatz
LWG	Landeswassergesetz
NFL	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
RE	Reinertrag
RL	Richtlinie
RND	Restnutzungsdauer
SW	Sachwert
VG	Vollgeschoss
VPI	Verbraucherpreisindex
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WEST	Wertermittlungstichtag
Wfl	Wohnfläche
WNfl	Wohn-/Nutzfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
WoFIV	Wohnflächenverordnung

A14 Haftungsausschluss

– Haftungshinweis analog zur Auftragserteilung –

Der Auftragnehmer (Sachverständige) haftet unabhängig davon, ob es sich um eine vertragliche, außervertragliche oder gesetzliche Anspruchsgrundlage handelt, ausschließlich für vorsätzliches und grob fahrlässiges Verhalten.

Der Auftragnehmer haftet – gleich aus welchem Rechtsgrund – für einen Schaden, der auf einem mangelhaften Gutachten beruht, nur dann, wenn er oder ein von ihm eingesetzter Mitarbeiter diesen Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat.

Alle darüber hinausgehenden Schäden werden ausgeschlossen.

Dies gilt insbesondere auch für jene, die im Rahmen einer Nacherfüllung entstehen. Unberührt bleibt die Haftung des Auftragnehmers für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit und wegen der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Auftragnehmers oder seines gesetzlichen Vertreters oder Mitarbeiters beruhen.

Besteht ein Schadensersatzanspruch des Auftraggebers wegen schuldhafter Verletzung wesentlicher Vertragspflichten durch den Auftragnehmer, so ist dieser auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt, sofern und soweit nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit des Auftragnehmers vorliegen.

Die Haftung des Auftragnehmers für seine schriftlichen Ausarbeitungen gegenüber einem Dritten ist ohne vorherige schriftliche Einwilligung des Auftraggebers ausgeschlossen, auch für den Fall einer Abtretung durch den Auftraggeber.

Informationen über mögliche besondere Risiken infolge Erdbeben-, Starkregen-, Hochwasser-, Bergschäden-, Waldbrand-, Blitzschlag- und Sturmrisiken u.a.m. liegen zum Wertermittlungsstichtag nicht vor. Untersuchungen hinsichtlich der vorbezeichneten Risiken sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Es wird in diesem Gutachten unterstellt, dass vorbezeichnete Risiken nicht vorhanden sind.

Der Auftragnehmer haftet nicht für besondere Grundstücksgegebenheiten, Rechtsverhältnisse und dergleichen. Dies gilt insbesondere für mögliche schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen u.a.m., erschwerte Gründungsverhältnisse, ggf. den Wert ungünstig beeinflussende Grundwasserverhältnisse. Entsprechende Gegebenheiten werden nur dann als Wertminderung berücksichtigt, wenn sie vom Auftraggeber benannt wurden und für die Bewertung von relevantem Einfluss sind.

Die vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen und Informationen werden seitens des Auftragnehmers durch Zufallsstichprobe geprüft verwendet.