

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:	K 38/20
Bewertungsobjekt:	Einfamilien-Wohnhaus mit Nebengebäude und Doppelgarage Ganghoferstraße 14, 86368 Gersthofen
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Gersthofen, Flurstück 300/5
Grundbuchbezeichnung:	Amtsgericht Augsburg Grundbuch von Gersthofen Blatt 4898
Auftraggeber:	Amtsgericht Augsburg Vollstreckungsgericht
Wertermittlungsstichtag:	21. Juli 2020
Verkehrswert:	430.000 €

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE	4
2.	ALLGEMEINE ANGABEN	5
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 Grundstückgröße	9
3.3.2	Erschließung	9
3.3.3	Entwicklungszustand	9
3.3.4	Bodenbeschaffenheit	9
4.	GEBÄUDEBESCHREIBUNG	10
4.1	Gebäudemerkmale	10
4.2	Ausstattungsmerkmale	11
4.3	Aufteilung	12
4.4	Flächenangaben	12
4.5	Beurteilung der baulichen Anlagen	12
4.6	Wohnhaus Grundrisse / Schnitt	14
4.6.1	Erdgeschoss	14
4.6.2	Dachgeschoss	15
4.6.3	Kellergeschoss	16
4.6.4	Schnitt	17
4.7	Nebengebäude	18
4.7.1	Grundriss / Schnitt	18
5.	WERTERMITTLUNG	19
5.1	Bodenwertermittlung	20
5.2	Sachwertverfahren	21
5.2.1	Erläuterung der Eingangsgrößen	21
5.2.2	Grundstückssachwert	23
5.3	Ertragswertverfahren	24
5.3.1	Erläuterung der Eingangsgrößen	24
5.3.2	Grundstücksertragswert	26
5.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	27
5.5	Ableitung des Verkehrswertes	27
6.	VERKEHRSWERT	28

7.	ANLAGEN	29
7.1	Übersichtskarte.....	29
7.2	Stadtplan	30
7.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	31
7.4	Auszug aus dem Lärmbelastungskataster	32
7.5	Berechnung der Bruttogrundfläche.....	33
7.6	Berechnung der Wohn- und Nutzfläche	34
7.7	Fotodokumentation Ortstermin am 21.07.2020	35

1. ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE

Objekt	Einfamilien-Wohnhaus mit Nebengebäude und Doppelgarage in Gersthofen
---------------	--

Wertermittlungstichtag	21. Juli 2020
Qualitätstichtag	21. Juli 2020
Ortstermin	21. Juli 2020

Bewertungsrelevantes Baujahr	1975
Nutzung	Wohnnutzung
Wohnfläche	rd. 70 qm
Stellplätze	Doppelgarage

Grundstückssachwert	452.064 €
Grundstücksertragswert	439.276 €
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	20.000 €

Verkehrswert	430.000 €
---------------------	------------------

2. ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber Amtsgerecht Augsburg
Die Sachverständige wurde mit Beschluss vom 16.06.2020 beauftragt den Verkehrswert der Liegenschaft Ganghoferstraße 14 in 86368 Gersthofen zu ermitteln.

Zweck des Gutachtens Wertermittlung des Grundstücks im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft-

Hinweis Corona-Krise In Deutschland besteht seit März 2020 durch die Corona-Pandemie ein wirtschaftlicher Ausnahmezustand. Die gegenwärtigen und zukünftigen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und auf den Immobilienmarkt sind noch ungewiss, sodass auch der Sachverständigen eine Beurteilung der Einflüsse auf das Bewertungsobjekt nicht möglich ist. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die durch das Corona-Virus ausgelöste Lage nicht von Dauer ist.
Vor diesem Hintergrund ist der Einfluss der Krise nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs insofern außer Acht zu lassen, als dass bei der vorliegenden Bewertung ausschließlich die bis zum Ausbruch der Krise vorliegenden amtlichen Daten der Gutachterausschüsse und die im Jahr 2019 marktüblichen Ertragsverhältnisse zugrunde gelegt werden.

Bewertungsobjekt Mit einem Einfamilienhaus, Nebengebäude und Doppelgarage bebauten Grundstück in Gersthofen

Grundbuchrechtliche Angaben

- Amtsgerecht Augsburg
- Grundbuch von Gersthofen
- Blatt 4898

Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
3	300/5	Ganghoferstraße 14, Gebäude- und Freifläche	505 qm

lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
4	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Abteilung III Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Ortsbesichtigung Die Ortsbesichtigung fand am 21. Juli 2020 statt.
Anwesend waren:

- Eigentümerin Abt. II, lfd. Nr. 3.1 mit Ehemann und Vater
- Sachverständige Dipl.-Ing. Elisabeth Gertz-Mansky

Bei der Ortsbesichtigung wurden die Gebäude innen und außen besichtigt.

Wertermittlungsstichtag	Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. 21. Juli 2020
Qualitätsstichtag	Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. 21. Juli 2020
Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen	<ul style="list-style-type: none">• Auszug aus dem Grundbuch vom 30.06.2020• Einsichtnahme in das Bodenrichtwertinformationssystem des Landkreises Augsburg Stand 31.12.2018• Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 26.06.2020• Auskunft der Stadtverwaltung Gersthofen vom 13.07.2020• Bauzeichnung "Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Kleintierstallung" aus dem Jahr 1954• Bauzeichnung "Neubau von zwei Garagen" aus dem Jahr 1960• Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Augsburg vom 29.06.2020• Auszug aus dem Lärmbelastungskataster• Auskünfte beim Ortstermin• Geoport-Übersichtskarte und Stadtplan
Rechtliche Grundlagen	<ul style="list-style-type: none">• Baugesetzbuch (BauGB)• Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)• 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	<ul style="list-style-type: none">• Wolfgang Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage 2020, Bundesanzeiger Verlag• Hans-Otto Sprengnetter, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Lose Blattsammlung• Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel, Baukosten 2018, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 23. Auflage

2.1 Fragen des Gerichts

Verdacht auf Hausschwamm	Es wurden keine Anhaltspunkte für das Vorliegen eines Hausschwammbefalls festgestellt.
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	Es wurden keine Hinweise auf das Vorliegen von baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen festgestellt.
Maschinen oder Betriebseinrichtungen	Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, vorhanden.

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE

3.1 Lagebeschreibung

3.1.1 Überörtliche Lage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Schwaben
Landkreis	Augsburg
Stadt / Gemeinde	Gersthofen
Einwohnerzahl	ca. 22.000 Einwohner
Bundesstraßen	Auffahrt zur Bundesstraße B 2 in ca. 4 km Entfernung
Autobahnzufahrt	Auffahrt zur BAB 8 (München-Stuttgart), Anschlussstelle Augsburg-West in ca. 2 km Entfernung
Flughafen	Flughafen München ca. 85 km entfernt
Bahnhof	Regional-Bahnhof Gersthofen ca. 3 km entfernt ICE-Bahnhof Augsburg ca. 6 km entfernt
Öffentliche Verkehrsmittel	Nahverkehrsanschlüsse (Bus) in fußläufiger Entfernung
Nächstgelegene größere Orte	Augsburg ca. 2 km entfernt München ca. 70 km entfernt

3.1.2 Innerörtliche Lage

Wohnlage	Lage in einem Wohngebiet südlich der Bundesautobahn A 8. Kindergärten, Grund- und Mittelschule und weiterführende Schulen in Gersthofen Hochschulen in Augsburg, München und Ulm Allgemein- und Fachärzte in Gersthofen, Krankenhaus in Augsburg Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und längerfristigen Bedarf sind in Gersthofen vorhanden
Umgebungsbebauung	Wohnbebauung, überwiegend freistehende Einfamilien-Wohnhäuser
Immissionen	Nördlich des Grundstücks verläuft die Bundesautobahn A 8. Mit leichten Lärmimmissionen muss gerechnet werden (s. Lärmbelastungskataster im Anhang)
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
4	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

zu lfd. Nr. 4

Die Eintragung wirkt sich nicht wertmindernd aus.

3.2.2 Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige nicht eingetragene Rechte, sowie besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach den Feststellungen der Sachverständigen nicht vorhanden.

3.2.3 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan

Wohnbaufläche

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

Die Baugenehmigung vom 11.10.1954 hat der Sachverständigen 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 Stadtverwaltung Gersthofen 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 Wohnhaus ist mit Mietvertrag vom 01.10.2013 auf unbestimmte Zeit vermietet. Die monatliche Mietertrag beträgt 530 €, einschließlich Nebenkosten.

3.2.7 Energieeffizienz

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

3.3 Grundstücksbeschreibung

3.3.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße

Straßenfront	ca. 19 m
Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: 505 qm
Grundstücksform	annähernd rechteckiger Grenzverlauf
topografische Grundstückslage	annähernd eben

3.3.2 Erschließung

Straßenart	"Ganghoferstraße" als Wohnanliegerstraße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, Gehweg vorhanden
Ver- und Entsorgungs- anschlüsse	elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

3.3.3 Entwicklungszustand Einstufung gem. § 5 ImmoWertV 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 Augsburg besteht kein Altlastenverdacht.

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Die Angaben beziehen sich auf wesentliche Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften des Ortstermins, eingesehenen Unterlagen oder Annahmen.

Funktionsprüfungen der Haustechnik und Ausstattung, Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Hinweis:

Die tatsächlich vorgefundene Raumaufteilung weicht geringfügig von den Planunterlagen ab. Ein Aufmaß wurde nicht durchgeführt.

Bauart	Eingeschossiges Einfamilienhaus, das Dachgeschoss ist ausgebaut, das Gebäude ist unterkellert; Eingeschossiges Nebengebäude; Doppelgarage
Baujahr	Wohnhaus: ca. 1955 Garage: ca. 1960
Modernisierung	ca. 1989/1990: - Einbau Zentralheizung - Erneuerung Fenster - Bad Dachgeschoss - Modernisierung Innenausbau (Türen, Deckenverkleidungen) ca. 2004: Modernisierung der Ölzentralheizung
Bewertungsrelevantes Baujahr	Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf 25 Jahre geschätzt, Bewertungsrelevantes Baujahr = 1975

4.1 Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	vermutlich Streifenfundamente
Kellerwände	Massivkeller
Umfassungswände	vermutlich Mauerwerkswände
Geschossdecken	vermutlich Holzbalkendecke über Erdgeschoss, Massivdecke über Kellergeschoss
Treppen	Holzterasse mit Tritt- und Setzstufen aus Holz, Holzgeländer; Bodeneinschubterasse zum Spitzboden
Dachkonstruktion	Satteldach ohne Aufbauten
Dachdeckung	Flachziegeldeckung auf Lattung ohne Unterspannbahn
Fenster	Holzfenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung, überwiegend Fensterläden, Holz-Dachflächenfenster

Türen	Hauseingangstür als Holztür Innentüren als furnierte Standardtüren in Holzzargen
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Außentreppe, Freisitz
Doppelgarage	Massivbauweise, Dacheindeckung Trapezbleche, zweiflügelige Holztore
Nebengebäude	Kleintierstallung mit Garage in Massivbauweise Das Gebäude wurde in den 2000er Jahren zu Wohnzwecken umgebaut (Heizung, Sanitäreinrichtungen, Küche) Laut Telefonat mit dem Landratsamt Augsburg wurde für diese Nutzungsänderung keine Genehmigung beantragt. Die Genehmigungsfähigkeit kann nur durch einen konkreten Bauantrag geklärt werden. In der vorliegenden Wertermittlung wird das Nebengebäude als beheizbarer Abstellraum berücksichtigt.

4.2 Ausstattungsmerkmale

Wände	in Wohnräumen überwiegend Verputz oder Tapete mit Anstrich
Decken	in Wohnräumen überwiegend Verputz / Tapete mit Anstrich oder Holzverkleidung
Fußböden	in Wohnräumen überwiegend als Parkett-, Laminat- oder Teppichbodenbelag
San. Ausstattung	<u>Erdgeschoss:</u> Gäste-WC ausgestattet mit Waschtisch und WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest <u>Dachgeschoss:</u> Bad ausgestattet mit Duschtasse mit Kunststoffduschabtrennung, Waschtisch und WC Fußbodenbelag als PVC-Belag, Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest
Beurteilung der sanitären Anlagen	Die Ausstattung der Sanitärräume wird als mittel beurteilt.
Heizung	Ölbefeuerte Zentralheizungsanlage, Plattenheizkörper mit Thermostatsteuerung
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung
Elektroinstallation	normale Ausstattung, Hausanschluss über Dachständer

4.3 Aufteilung

Erdgeschoss	1 Zimmer, Küche, Speis, WC, Diele, Windfang
Dachgeschoss	2 Zimmer, Bad, Flur
Kellergeschoss	Kellerräume, Heizraum, Flur

4.4 Flächenangaben

Die Flächenangaben wurden den Bauantragsunterlagen aus dem Jahr 1954 entnommen bzw. daraus ermittelt. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft. (Berechnungen s. Anlage)

Wohn-/Nutzfläche	Wohnhaus: rd. 70 qm Wohnfläche Nebengebäude: rd. 30 qm Nutzfläche
Bruttogrundfläche	Wohnhaus: rd. 182 qm Nebengebäude: rd. 40 qm

4.5 Beurteilung der baulichen Anlagen

Die Ausstattung des Gebäudes wird insgesamt als 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 Keller genügen baujahresbedingt nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz. Der bauliche Zustand des Nebengebäudes wird ebenfalls als durchschnittlich beurteilt.

Bei der Begehung wurden folgende Unterhaltungsrückstände festgestellt:

Erdgeschoss	<ul style="list-style-type: none">• Wohnzimmer, Durchfeuchtungen/Schimmelbefall mit unklarer Ursache im Bereich der süd-östlichen Außenwanddecke• Windfang, Putzabplatzungen, defekte Fensterbank
Dachgeschoss	<ul style="list-style-type: none">• Tapetenrisse• Schlafzimmer, Schimmelbefall mit unklarer Ursache im Bereich der Dachschräge
Kellergeschoss	<ul style="list-style-type: none">• kleinere Putzabplatzungen an Außenwänden
Fassade	<ul style="list-style-type: none">• Putzabplatzungen im Sockelbereich

Der Werteinfluss durch die beschriebenen Unterhaltungsrückstände wird auf 20.000 € geschätzt. Die Wertminderung wegen Unterhaltungsrückständen erfolgt nicht in der Höhe der tatsächlichen Schadensbeseitigungskosten, sondern nur um den geschätzten Betrag, um den das Objekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch die Unterhaltungsrückstände 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, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezial-Unternehmens unvollständig und unverbindlich.

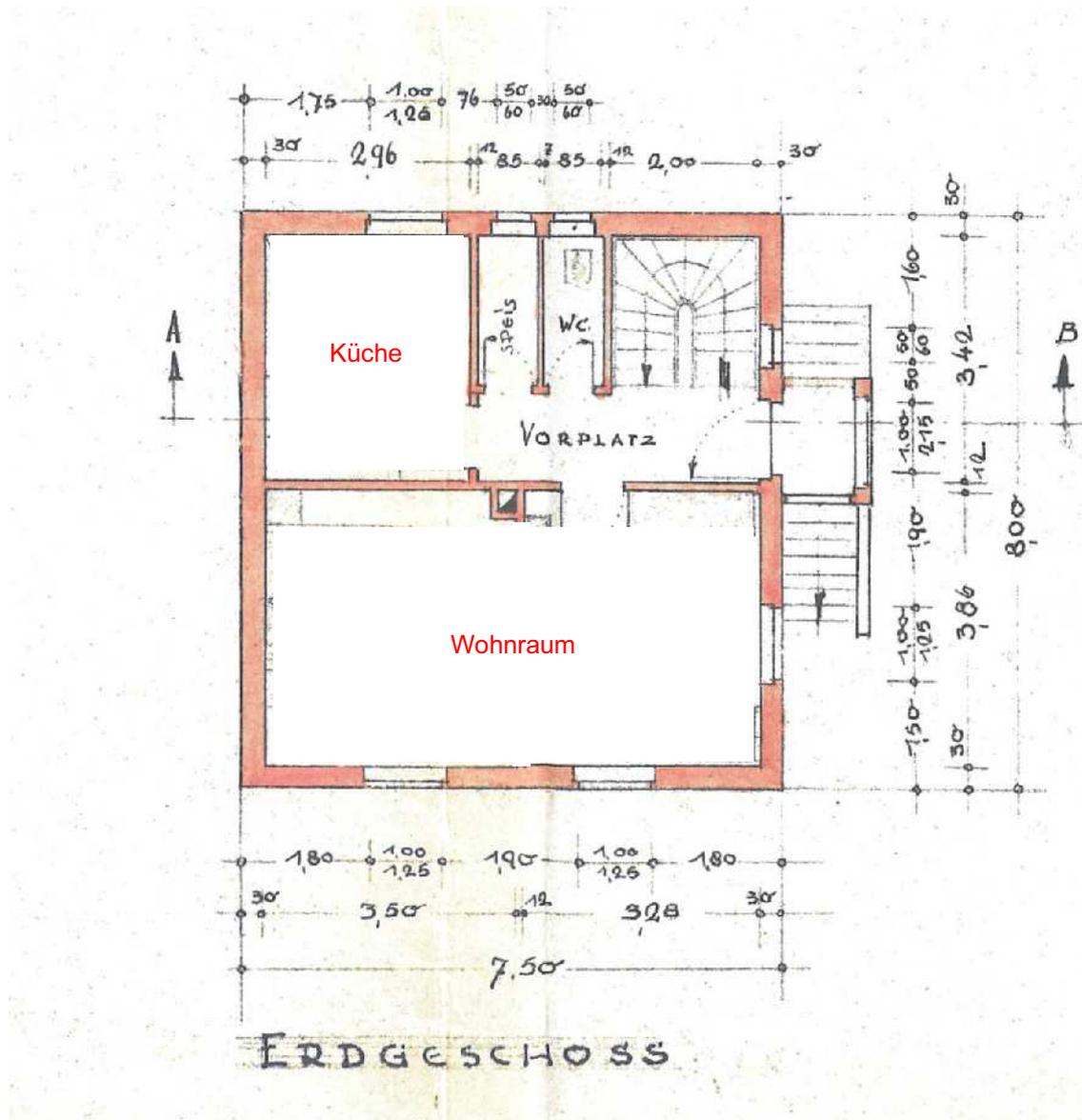
Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Baumängel haben nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes, soweit diese gemäß ImmoWertV 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.

4.6 Wohnhaus Grundrisse / Schnitt

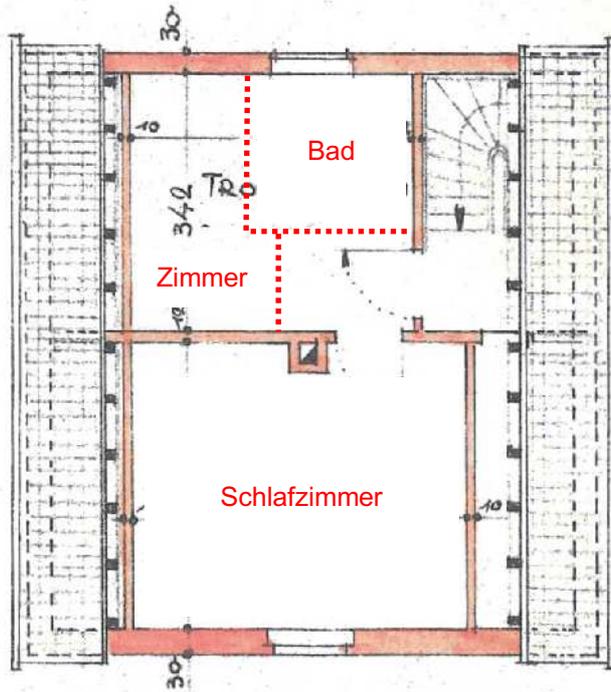
4.6.1 Erdgeschoss

(ohne Maßstab)



4.6.2 Dachgeschoss

(ohne Maßstab)

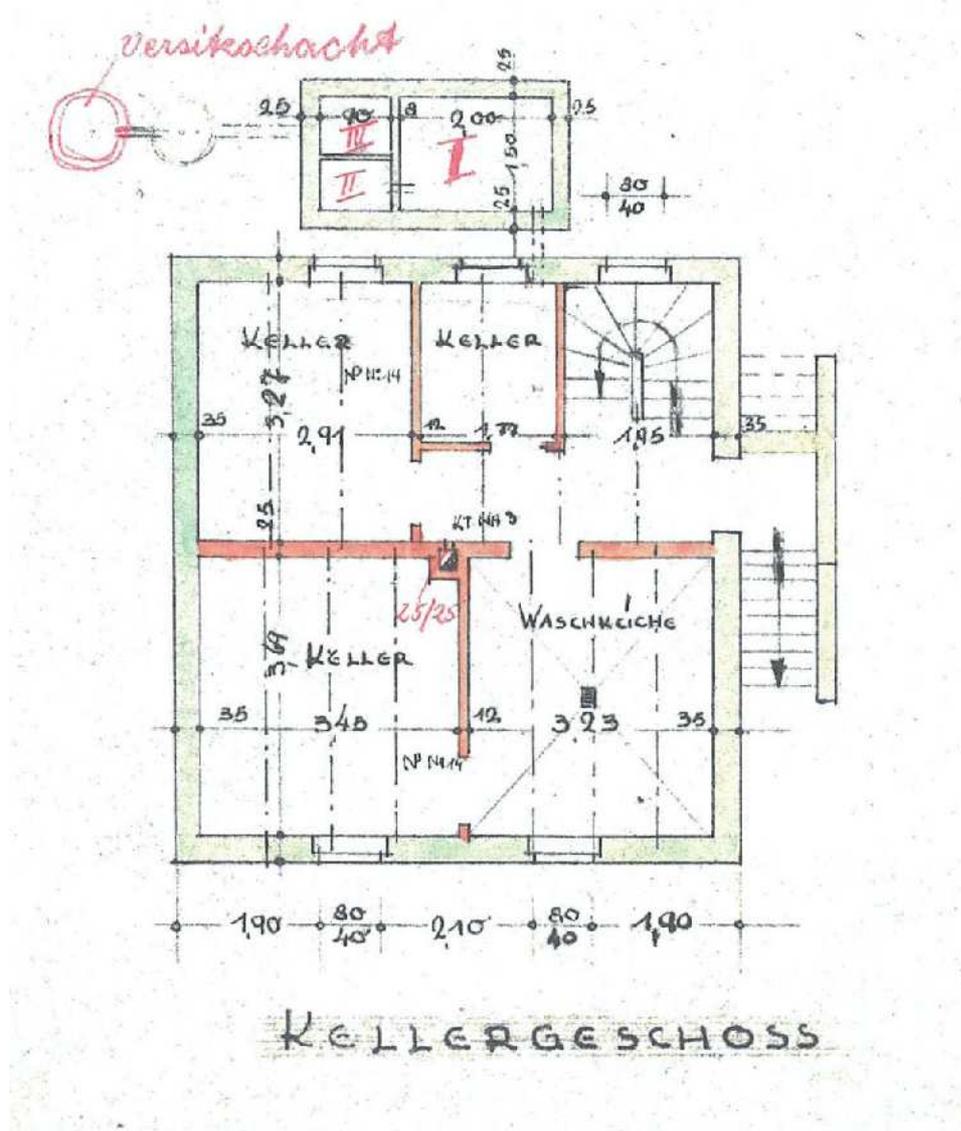


DACHGESCHOSS.

gepr. Augsburg, den 7. 10. 54

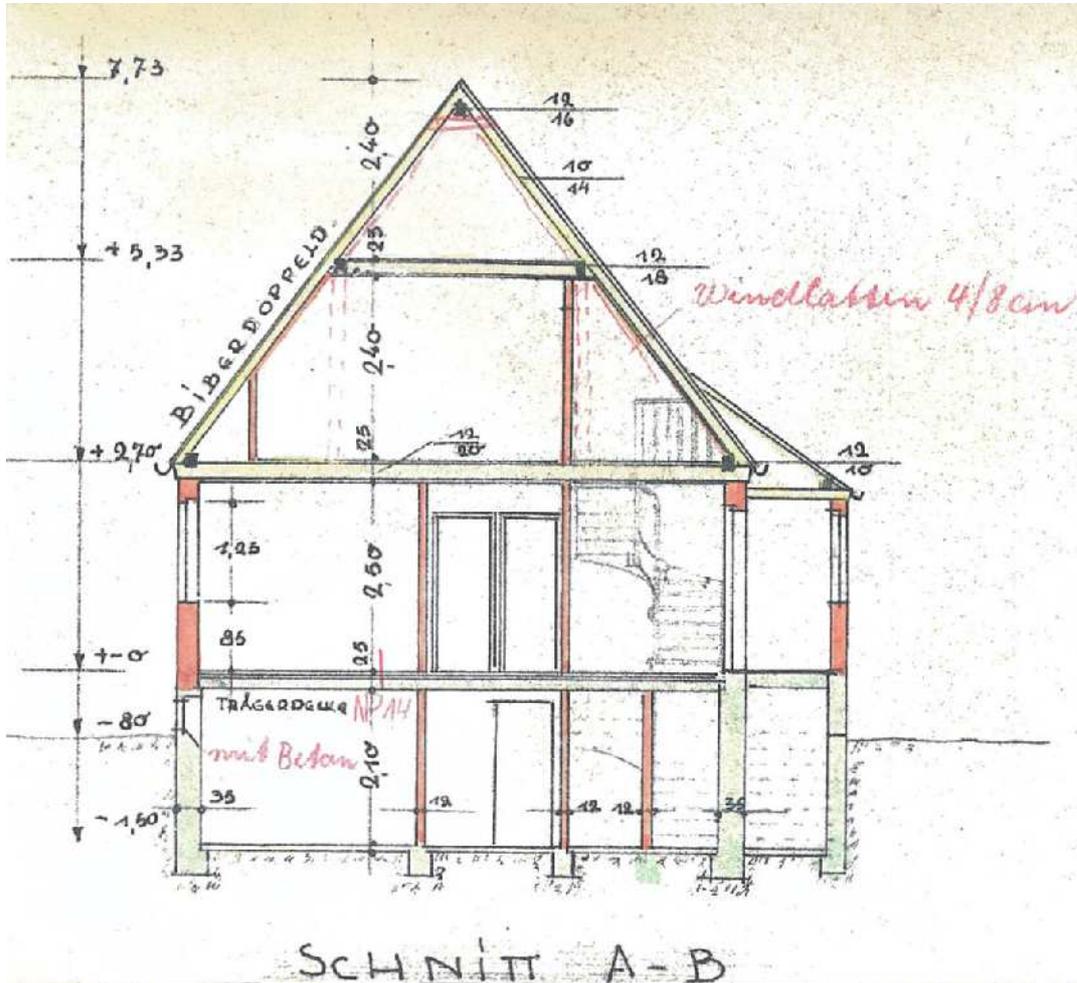
4.6.3 Kellergeschoss

(ohne Maßstab)



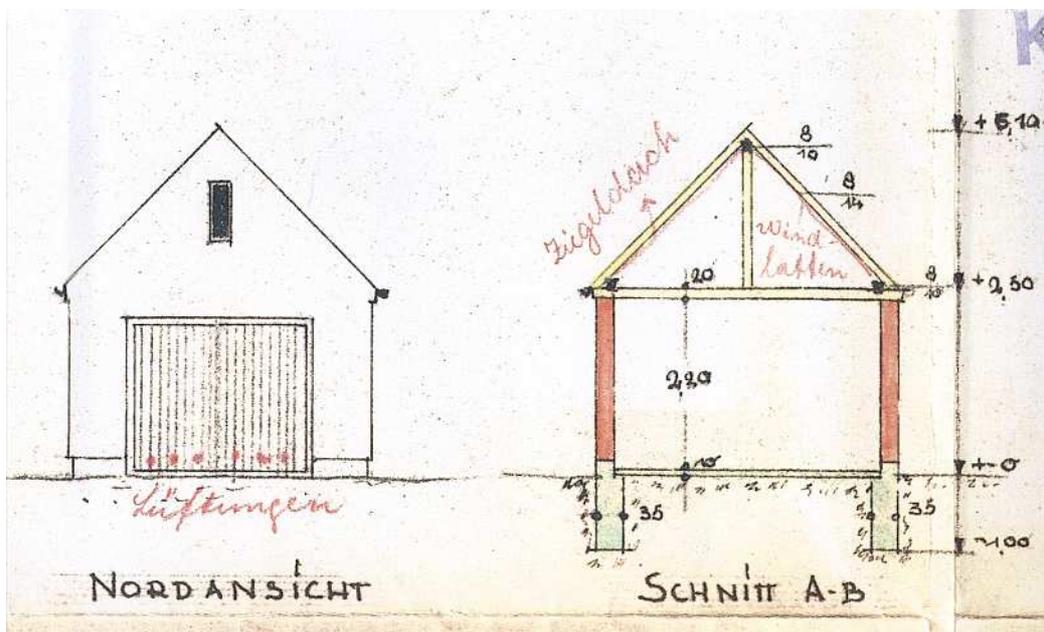
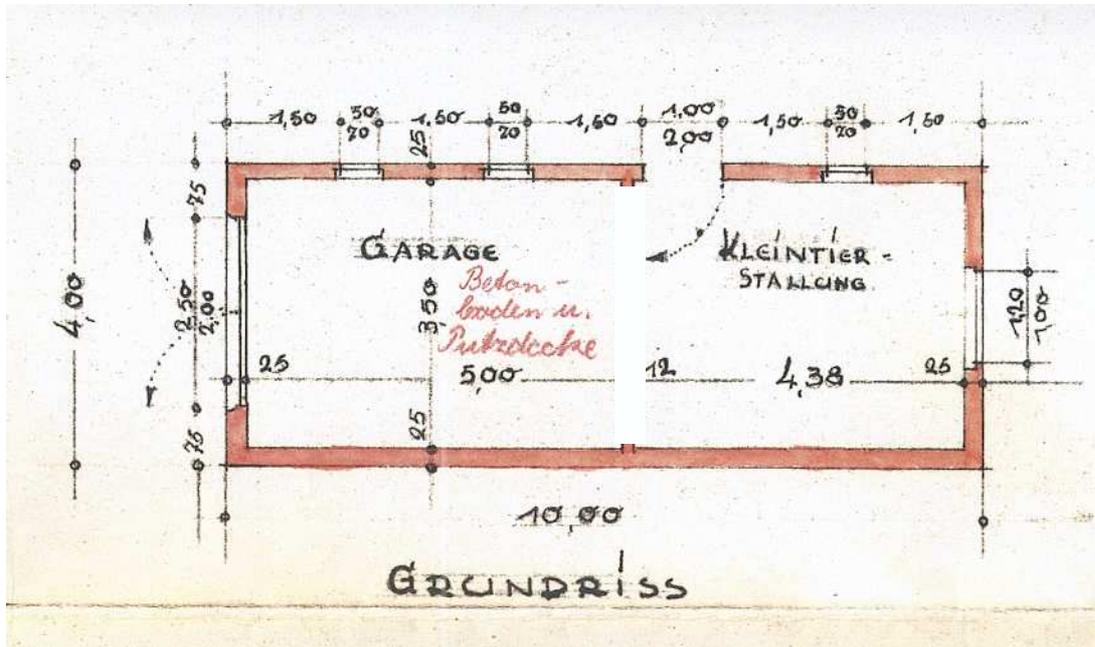
4.6.4 Schnitt

(ohne Maßstab)



4.7 Nebengebäude

4.7.1 Grundriss / Schnitt



5. WERTERMITTLUNG

Vorgehensweise

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 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 im Prinzip für die Beurteilung von bebauten und unbebauten Grundstücken das am besten geeignete Verfahren, vorausgesetzt es liegt eine ausreichend große Anzahl von Objekten mit hinreichender Vergleichbarkeit der wertbestimmenden Merkmale vor.

Ertragswertverfahren

Für Grundstücke bzw. Grundstücksteile, bei denen eine Ertragserzielung im Vordergrund steht, kommt in vorrangig das Ertragswertverfahren in Betracht.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in erster Linie für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser geeignet, da diese Objekte in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt werden. Diese Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach Baukosten oder Vergleichspreisen bewertet.

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. §§ 21-23 ImmoWertV) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung die Ersatzbeschaffungskosten im Vordergrund stehen. Zur Kontrolle wird der Ertragswert des Grundstücks ermittelt.

¹ §8 Abs. 1, ImmoWertV

5.1 Bodenwertermittlung

Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Augsburg hat für das Gebiet, in dem sich das bebaute Grundstück befindet, einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von **540 €/qm** festgestellt (Stand 31.12.2018).

Dieser Richtwert bezieht sich auf eine Richtwertzone mit folgenden Merkmalen:

- baureifes Land
- Wohnbaufläche
- 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 505 qm
- annähernd rechteckiger Zuschnitt
- Lage Nähe Bundesautobahn

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **540 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	540 €/qm
Grundstücksgröße	505 qm
Bodenwert absolut, gerundet	273.000 €

5.2 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 21 bis 23 ImmoWertV gesetzlich geregelt. 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
-	Alterswertminderung
+	bauliche Außenanlagen
+	Besondere Bauteile
+	Bodenwert
=	vorläufiger Sachwert
x	Sachwertfaktor (Marktanpassung)
=	vorläufiger marktangepasster Sachwert

5.2.1 Erläuterung der Eingangsgrößen

Das Sachwertverfahren basiert auf durchschnittlichen Herstellungskosten, den sogenannten **Normalherstellungskosten** (NHK 2010).

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten 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 1.01

Keller-, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Standardstufe 2	725 €/qm BGF
Standardstufe 3	835 €/qm BGF

Nach sachverständiger Würdigung wurde der NHK-Ansatz entsprechend der jeweiligen Standardstufe der Standardmerkmale ermittelt. i. M. Standardstufe 2,4

gewogener Grundflächenpreis	770 €/qm BGF
-----------------------------	--------------

Baupreisindex

Die Baupreissteigerung von 2010 bis zum Wertermittlungsstichtag betrug laut dem Bericht des Statistischen Bundesamtes + 30,6 Prozent.

Baupreisindex	1,306
---------------	-------

Bruttogrundfläche

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

Bruttogrundfläche	rd. 182 qm
-------------------	------------

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.

Die auf der Grundlage der NHK 2010 mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart.

Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden (Alterswertminderung).

Dabei wird der für die jeweilige Gebäudeart angesetzten Gesamtnutzungsdauer die ggf. durch Instandsetzung oder Modernisierungen verlängerte oder durch unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten verkürzte Restnutzungsdauer gegenübergestellt.

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer: rd. 70 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer: rd. 25 Jahre

lineare Wertminderung	rd. 64%
-----------------------	---------

Bauliche Außenanlagen

Auf dem zu bewertenden Grundstück befinden sich bauliche Außenanlagen, wie

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Zuwegung
- Freisitz

Die Herstellungskosten für diese baulichen Außenanlagen werden meist pauschaliert angesetzt.

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

Zeitwert Nebengebäude

Der Zeitwert des beheizbaren Nebengebäudes wird pauschal auf 15.000 € geschätzt.

Zeitwert Nebengebäude	15.000 €
-----------------------	----------

Zeitwert Garage

Der Zeitwert der Garage wird pauschal auf 5.000 € geschätzt.

Zeitwert Garage	5.000 €
-----------------	---------

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

Der örtliche Gutachterausschuss hat ein Berechnungstool für Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet:

Eingangsgrößen Vorläufiger Sachwert: 350.000 €
 BRW 2018 als Lageparameter: 500 - 550 €/qm
 Bewertungsstichtag 2019
 Standardstufe: 2,5
 ursprüngliches Baujahr: 1955

Ergebnis Geschätzter Streubereich: 1,21 bis 1,39

Im vorliegenden Bewertungsfall ist ein Marktanpassungsfaktor in Höhe von 1,25 sachgerecht.

Marktanpassungsfaktor	1,25
-----------------------	------

Bodenwert s. Bodenwertermittlung

Bodenwert	273.000 €
-----------	-----------

5.2.2 Grundstückssachwert

	Grundflächenpreis		770 €
x	Baupreisindex	1,306	236 €
=	Normalherstellungskosten		1.006 €
x	Bruttogrundfläche		182 qm
=	Herstellungskosten d. baulichen Anlagen		183.071 €
-	Alterswertminderung	64%	117.688 €
=	Zwischenwert		65.382 €
+	Bauliche Außenanlagen	5%	3.269 €
+	Besondere Bauteile / pauschal		0 €
+	Zeitwert Garage		5.000 €
+	Zeitwert Nebengebäude		15.000 €
=	Gebäudesachwert		88.651 €
+	Bodenwert		273.000 €
=	vorläufiger Sachwert		361.651 €
x	Sachwertfaktor		1,25
=	marktangepasster Grundstückssachwert		452.064 €

5.3 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 17 - 20 ImmoWertV gesetzlich geregelt. 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:

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • 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** (§ 19 ImmoWertV).

Rohertrag	Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Das Bewertungsobjekt ist vermietet.		
Beschaffenheitsfaktoren des Wohngebäudes	<ul style="list-style-type: none"> • Einfamilienhaus, ca. 70 qm Wohnfläche • Zentralheizung • Bad/und WC in mittlerer Ausstattung • beheizbares Nebengebäude, ca. 32 qm Nutzfläche • Doppelgarage • Gartennutzung 		
Nachhaltiger Mietansatz	Einfamilienhäuser werden i.d.R. zu Pauschalpreisen vermietet. Ich halte einen Ansatz von 850 €/Monat, einschließlich Doppelgarage und Nebengebäude für nachhaltig erzielbar.		
	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 70%;">Rohertrag</td> <td style="text-align: right;">rd. 10.200 €/Jahr</td> </tr> </table>	Rohertrag	rd. 10.200 €/Jahr
Rohertrag	rd. 10.200 €/Jahr		
Tatsächlicher Mietertrag	Der tatsächliche Mietertrag (Wohnhaus) beträgt 530 €/Monat, einschließlich Nebenkosten.		
Bewirtschaftungskosten	Die Bewirtschaftungskosten sind die Aufwendungen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung des Grundstücks marktüblich erforderlich 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: 295 € je Wohngebäude 39 €/jährlich je Garage oder Einstellplatz		
	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 70%;">Verwaltungskosten</td> <td style="text-align: right;">rd. 412 €/Jahr</td> </tr> </table>	Verwaltungskosten	rd. 412 €/Jahr
Verwaltungskosten	rd. 412 €/Jahr		

Instandhaltungskosten Instandhaltungskosten sind die Kosten, die infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.
 In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
 rd. 12 €/qm Wohnfläche/Jahr
 87 € jährlich je Garage oder Einstellplatz
 Nebengebäude:
 pauschal 200 €/Jahr

Instandhaltungskosten	rd. 1.127 €/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:
 2 Prozent

Mietausfallwagnis	rd. 204 €/Jahr
-------------------	----------------

Zusammenfassung

Bewirtschaftungskosten	rd. 1.743 €/Jahr
------------------------	------------------

Der Reinertrag wird mittels **Liegenschaftszinssatz** und **wirtschaftlicher Restnutzungsdauer** kapitalisiert.

Restnutzungsdauer Als Restnutzungsdauer wird der Zeitraum bezeichnet, indem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

wirtschaftliche Restnutzungsdauer	rd. 25 Jahre
-----------------------------------	--------------

Liegenschaftszinssatz Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) nach § 14 ImmoWertV ist der Zinssatz, mit dem Verkehrswerte von Grundstücken marktüblich verzinst werden.

Der örtliche Gutachterausschuss hat ein Berechnungstool für Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet:

Eingangsgrößen Monatskaltmiete je qm Wohnfläche: rd. 8,50 €/qm
 Bodenrichtwert als Lageparameter: 540 €/qm
 Wohnfläche: 70 qm
 Anzahl Wohneinheiten: 1

Ergebnis Geschätzter Streubereich: 0,3 bis 1,0

Unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen halte ich einen Liegenschaftszinssatz von 0,50 % für marktkonform und angemessen.

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

Barwertfaktor		23,446
---------------	--	--------

Bodenwertverzinsung

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

0,5 % Reinertragsanteil des Bodenwertes	1.365 €
---	---------

Bodenwert

s. Bodenwertermittlung

Bodenwert	273.000 €
-----------	-----------

5.3.2 Grundstücksertragswert

	Rohertrag	10.200 €
-	Bewirtschaftungskosten	1.743 €
=	Reinertrag	8.457 €
-	Reinertragsanteil des Bodenwertes	1.365 €
=	Gebäudereinertrag	7.092 €
x	Barwertfaktor	23,446
=	Gebäudeertragswert	166.276 €
+	Bodenwert	273.000 €
=	vorläufiger Ertragswert	439.276 €

5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Unterhaltungsrückstände Der Werteinfluss durch die Unterhaltungsrückstände wird pauschal auf 20.000 € geschätzt (s. Pkt. 4.5 des Gutachtens).

Zusammenfassung	Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	20.000 €
-----------------	--	----------

5.5 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufige Verfahrensergebnisse:

vorläufiger Grundstückssachwert	452.064 €
vorläufiger Grundstücksertragswert	439.276 €

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	20.000 €
---	----------

Nachfolgend wird die Abweichung des Grundstückssachwertes zum Grundstücksertragswert dargestellt:

Grundstückssachwert	432.064 €
Grundstücksertragswert	419.276 €

Die Differenz des Sachwertes zum Ertragswert in Höhe von rd. 13.000 € entspricht einer Abweichung von rd. 3 Prozent. Die Größenordnung dieser Abweichung ist erfahrungsgemäß angemessen.

Das, für die Wertermittlung anzuwendende, Verfahren richtet sich nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Entsprechend den Marktgegebenheiten orientiert sich der Verkehrswert von Objekten, bei denen das Interesse des Nutzers nicht ertragsorientiert ist, am Sachwert.

Verkehrswert gerundet	430.000 €
------------------------------	------------------

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 wäre².

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 soweit wie möglich einzugrenzen, wurden marktübliche Vergleichswerte wie Bodenwerte oder Liegenschaftszinssätze angewendet.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale wird der Verkehrswert der Liegenschaft Ganghoferstraße 14 am Wertermittlungstichtag 21. Juli 2020 geschätzt auf

430.000 €

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

Das vorliegende Gutachten wurde in 8 Ausfertigungen erstellt und umfasst:

28 Seiten = 37.447 Zeichen (aufgerundet auf 38.000 Zeichen)

6 Blatt Anlagen

6 Seiten Fotodokumentation (12 Fotos)

Augsburg, den 29. September 2020

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

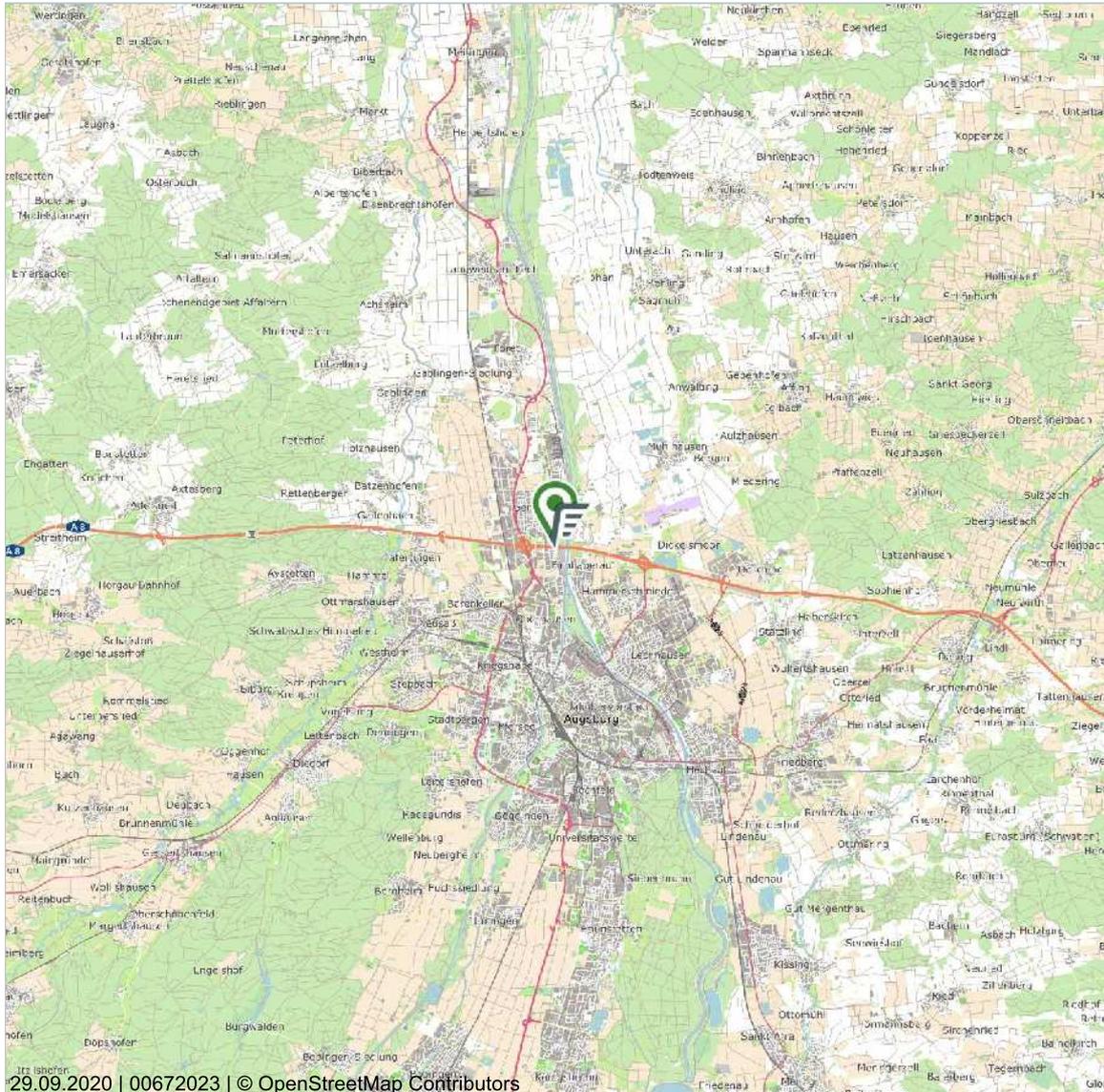
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für die Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

² § 194 BauGB

7. ANLAGEN

7.1 Übersichtskarte

Übersichtskarte on-geo
 86368 Gersthofen, Ganghoferstr. 14

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

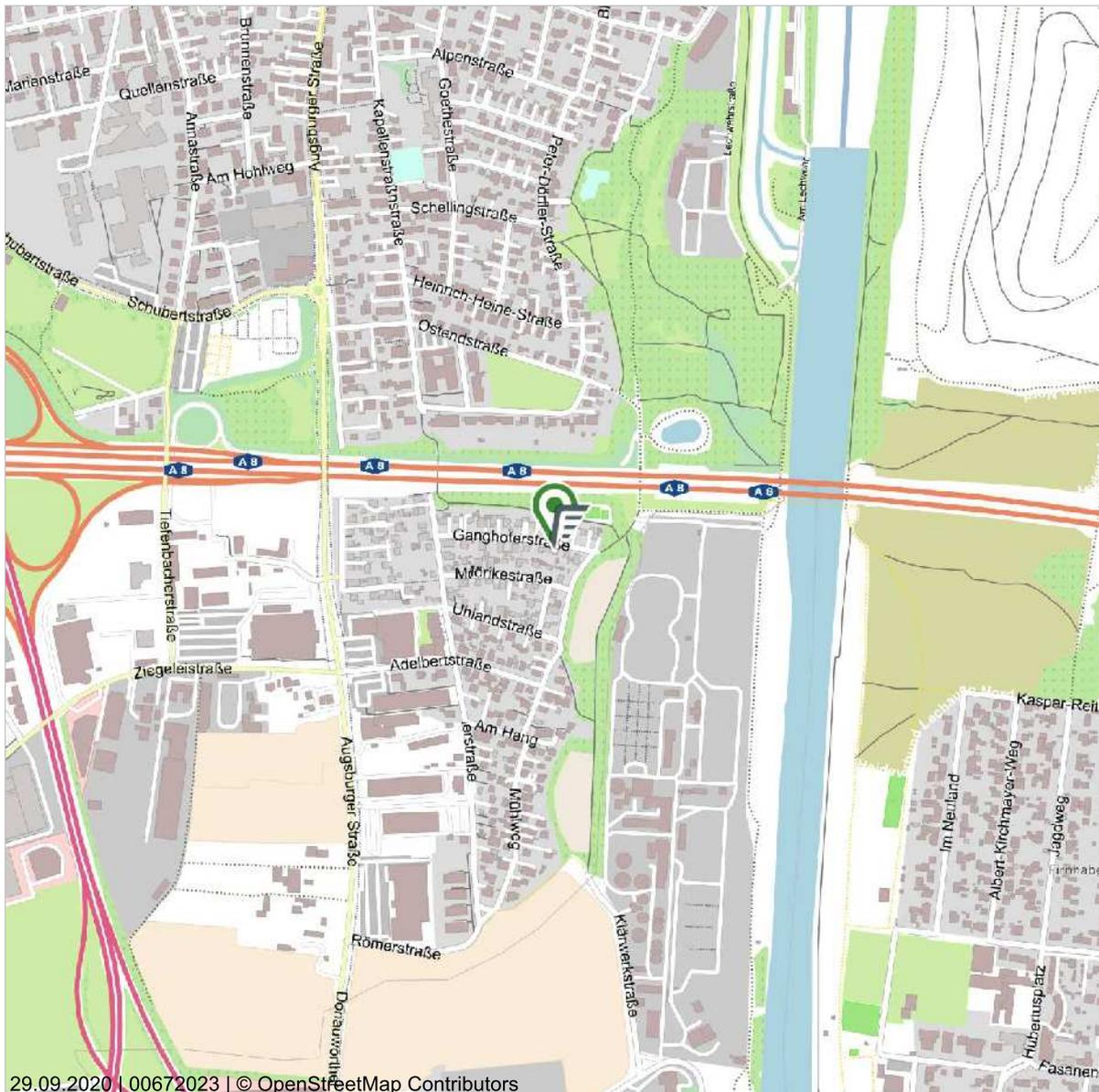
Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2020

7.2 Stadtplan

Stadtplan on-geo
 86368 Gersthofen, Ganghoferstr. 14

29.09.2020 | 00672023 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
 Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 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: 2020

7.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Die Lage des Wertermittlungsobjektes ist aus dem nachfolgenden Auszug aus dem Liegenschaftskataster ersichtlich. (Maßstab ca. 1:1.000)



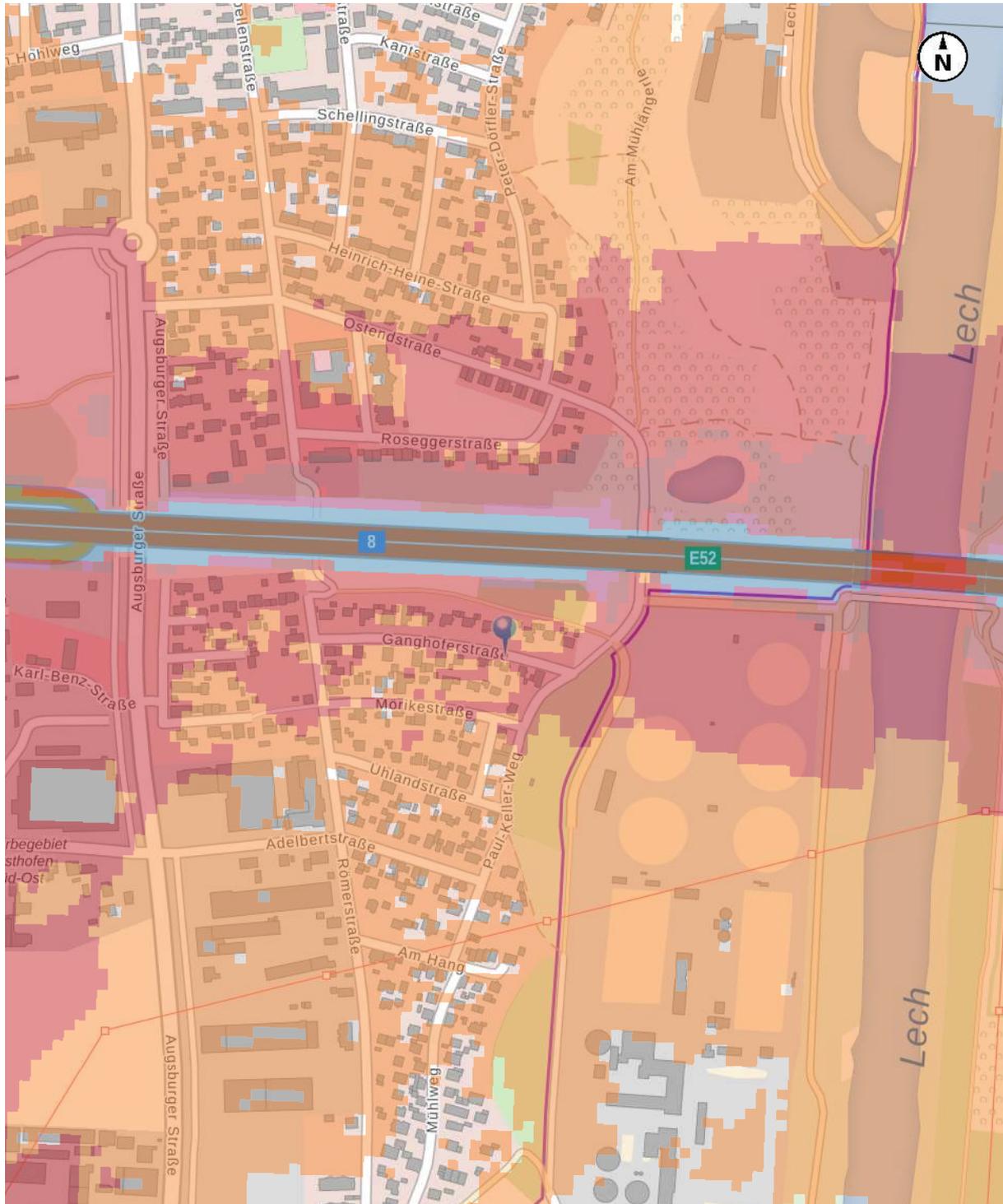
Auszug aus dem Liegenschaftskataster; © LVG, Nr. 2295/2009

7.4 Auszug aus dem Lärmbelastungskataster



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



7.5 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.

Wohnhaus				
Geschoss		Länge (m)	Breite (m)	BGF (m ²)
Kellergeschoss	+	7,500	8,000	60,00
Erdgeschoss	+	7,500	8,000	60,00
	+	1,300	1,800	2,34
Dachgeschoss	+	7,500	8,000	60,00
Summe	=			182,34

Nebengebäude				
Geschoss		Länge (m)	Breite (m)	BGF (m ²)
Erdgeschoss	+	10,000	4,000	40,00
Summe	=			40,00

7.6 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

Geschoss	Raumbezeichnung		Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Teilfläche (m ²)	Wohnfläche (m ²)	
EG	Küche	+	2,960	3,420	1,000	10,12	10,12	
EG	Speis	+	0,850	3,420	1,000	2,91	2,91	
EG	WC	+	0,850	3,420	1,000	2,91	2,91	
EG	Vorplatz	+	2,000	1,200	1,000	2,40	2,40	
EG	Wohnzimmer	+	6,900	3,860	1,000	26,63	26,63	
EG	Windfang	+	1,000	1,200	1,000	1,20	1,20	
Summe		=						46,17
./ 3 % Putzabzug		-						-1,39
Wohnfläche Erdgeschoss		=						44,79

Geschoss	Raumbezeichnung		Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Teilfläche (m ²)	Wohnfläche (m ²)	
DG	Zimmer/Bad	+	3,200	3,420	1,000	10,94		
DG		+	0,500	3,420	0,500	0,86	11,80	
DG	Schlafzimmer	+	3,400	3,860	1,000	13,12		
DG		+	1,000	3,860	0,500	1,93	15,05	
Summe		=						26,85
./ 3 % Putzabzug		-						-0,81
Wohnfläche Dachgeschoss		=						26,05

Zusammenfassung	Erdgeschoss						44,79
	Dachgeschoss						26,05
	Summe Wohnfläche						70,83

Geschoss	Raumbezeichnung		Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Teilfläche (m ²)	Nutzfläche (m ²)	
EG	Nebengebäude		9,500	3,500	1,000	33,25	33,25	
Summe								33,25
./ 3 % Putzabzug								-1,00
Nutzfläche Erdgeschoss		=						32,25

7.7 Fotodokumentation Ortstermin am 21.07.2020



Foto 1 Straßenansicht von Nord-Osten



Foto 2 Ansicht von Nord-Westen



Foto 3 Ansicht von Süden



Foto 4 Nebengebäude - Ansicht von Westen



Foto 5 Nebengebäude - Ansicht von Norden



Foto 6 Wohnhaus - Erdgeschoss, Wohnraum



Foto 7 Wohnhaus - Erdgeschoss, Gäste-WC



Foto 8 Wohnhaus - Dachgeschoss, Zimmer



Foto 9 Wohnhaus - Dachgeschoss, Bad



Foto 10 Wohnhaus - Spitzboden



Foto 11 Wohnhaus - Kellergeschoss, Heizraum



Foto 12 Nebengebäude - hochwertiger Abstellraum