



Sachverständige
**Penschke &
Santihanser**

Dipl.-Kaufmann (Univ.) Horst Santihanser, zert. Immobiliengutachter
Dipl.-Betriebswirt (FH) Werner Penschke, ö.b.u.v. Sachverständiger
86152 Augsburg, Auf dem Kreuz 22, sv@penschke-santihanser.de
Tel. 0821/ 50874060, Fax 50874062 www.penschke-santihanser.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des

freistehenden, unterkellerten

**Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung,
Tiefgarage und Pool**

in

86830 Schwabmünchen, Hermann-Hesse-Straße 2

(Amtsgericht Augsburg, Aktenzeichen K 49/22)



Dieses Gutachten besteht aus 47 Seiten und einem Anhang. Es wurde in siebenfacher schriftlicher Ausfertigung und als PDF-Datei für das Amtsgericht Augsburg erstattet.



Inhalt

I	Zusammenfassung	3
1.1	Objekt	3
1.2	Markt	3
1.3	Ergebnis zum Wertermittlungsstichtag 11.10.2022	3
1.4	Weitere Fragen aus dem Gerichtsbeschluss	4
2	Gegenstand der Wertermittlung und Auftrag	5
2.1	Gegenstand, Zweck und Inhalt des Auftrags, Auftraggeber	5
2.2	Wertbegriff und Methodik der Wertermittlung	5
2.3	Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte	6
2.4	Zeitpunkte	6
3	Tatsächliche Eigenschaften	7
3.1	Lage und Standort	7
3.2	Bodenbeschaffenheit, Grundstück	10
3.3	Beschreibung baulicher Anlagen	11
4	Rechtliche Gegebenheiten	15
4.1	Grundbuch	15
4.2	Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	17
4.3	Zivilrechtliche Gegebenheiten	20
5	Wirtschaftliche Gegebenheiten	21
6	Bewertung	23
6.1	Verfahrenswahl	23
6.2	Bodenwertermittlung	24
6.3	Sachwertverfahren	25
6.4	Ertragswertverfahren	35
7	Bemessung des Verkehrswertes	44
7.1	Definition	44
7.2	Lage auf dem Grundstücksmarkt	44
7.3	Ergebnis	45
8	Schlussbemerkungen	46
	Anhang	



I Zusammenfassung

I.1 Objekt

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes, unterkellertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, mit zwei Vollgeschossen und Flachdach, Tiefgarage mit drei Stellplätzen sowie einem Pool in 86830 Schwabmünchen, Hermann-Hesse-Straße 2.

Lfd. Nr.	Art	GB-Heft/ BV Nr.	Bereich/ Fläche
I	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Tiefgarage und Pool	Blatt 10822 BV 2/ Flst.-Nr. 1627/II u. 1627/IO	Wohnfläche 406,17 m ² Grundstück 1.466 m ²

I.2 Markt

Lfd. Nr.	Art	Verkäuflichkeit	Vermietbarkeit
I	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Tiefgarage und Pool	mittel	mittel

I.3 Ergebnis zum Wertermittlungsstichtag 11.10.2022

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Tiefgarage und Pool	
Bruttogrundfläche (BGF)	929,22 m ²
Herstellungswert je m ² BGF	1.740,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen gesamt	1.519.000,00 €
Bodenwert	1.004.000,00 €
Sachwertfaktor	0,65
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-6.000,00 €
Sachwert	1.680.000,00 €
Rohertrag p.a.	40.440,00 €
Bewirtschaftungskosten p.a.	6.675,00 €
Reinertrag p.a.	33.765,00 €
Liegenschaftszinssatz	1,80 %
Restnutzungsdauer	74 Jahre
Ertragswert	1.640.000,00 €
Verkehrswert	1.670.000,00 €



Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Ein Risikoabschlag erfolgte im Rahmen der Verkehrswertermittlung durch den Sachverständigen hierfür nicht. Es obliegt den Adressaten des Gutachtens hierzu eigene Risikoerwägungen vorzunehmen.

Der aus dem Befund der äußeren Inaugenscheinnahme, den vorgelegten Bauunterlagen und eigenen Erfahrungswerten abgeleitete und somit der Bewertung zugrunde liegende Ausstattungsstandard, wird in Abschnitt 6.3 dargelegt; hinsichtlich des Zustands nicht besichtigter Räume, wird aufgrund des vorgefundenen äußeren Erscheinungsbildes ein altersgerechter Zustand zugrunde gelegt.

I.4 Weitere Fragen aus dem Gerichtsbeschluss

Über die Verkehrs- und Geschäftslage wird in Abschnitt 3.1 berichtet.

Der bauliche Zustand wird in Abschnitt 3.3 wie folgt zusammengefasst:

Neueres, vermutlich hochwertig ausgestattetes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Tiefgarage mit weit überdurchschnittlich großer Wohnfläche im Bereich der Hauptwohnung und überwiegend offen gestaltetem Grundriss mit geringfügigem Instandsetzungsbedarf im Außenbereich in kleinstädtischer Wohngebietslage.

Nach Auskunft der Stadt Schwabmünchen liegt eine Baufertiganzeige beim Landratsamt Augsburg bisher nicht vor. Weitere behördliche Beanstandungen wurden nicht festgestellt.

Im Hinblick auf Hausschwamm konnten Feststellungen in Ermangelung des Zugangs zum Gebäude nicht getroffen werden.



2 Gegenstand der Wertermittlung und Auftrag

2.1 Gegenstand, Zweck und Inhalt des Auftrags, Auftraggeber

Mit Beschluss des Amtsgerichts Augsburg, Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen), Schaezlerstraße 13, 86150 Augsburg vom 05.09.2022 wurde der Sachverständige Dipl.-Kfm. Horst Santihanser, zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LF) – DIN EN ISO/IEC 17024, zur Erstattung eines Gutachtens für die Ermittlung des Verkehrswertes des Grundbesitzes gemäß § 74a Abs. 5 ZVG zugezogen (Aktenzeichen K 49/22).

Bei dem Grundbesitz handelt es sich um ein freistehendes, unterkellertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, mit zwei Vollgeschossen und Flachdach, im Haus integrierte Tiefgarage mit drei Stellplätzen sowie einer Poolanlage in 86830 Schwabmünchen, Hermann-Hesse-Straße 2.

Anmerkung:

Der in den Bauunterlagen erwähnte Besucherparkplatz östlich neben der Tiefgaragenzufahrt war zum Ortstermin nicht ausgeführt.

Anwesend zum Ortstermin war ein Bekannter des Eigentümers.

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts wurde dem Sachverständigen nicht ermöglicht. Entsprechend den Vorgaben des Gerichts wurde das Gutachten deshalb nach dem äußeren Eindruck und verfügbarer Objektunterlagen erstellt.

2.2 Wertbegriff und Methodik der Wertermittlung

Der Ermittlung des Verkehrswertes für den Grundbesitz liegt nach geltender Auffassung § 194 Baugesetzbuch (BauGB) zugrunde.



2.3 Objektbezogene Unterlagen und Auskünfte

Unterlage	Zur Verfügung gestellt von	Datum
Grundbuchauszug	Amtsgericht Augsburg	07.09.2022
Auszug aus der Bauakte mit Plänen, Wohnflächenberechnung, etc.	Stadt Schwabmünchen	diverse
Lageplan	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	07.09.2022
Auskünfte zu Bodenordnungsverfahren, Sanierungsgebiet, Vorkaufsrechtssatzung, Bebauungs- und Flächennutzungsplan	Stadt Schwabmünchen	26.10.2022
Auskunft aus dem Altlastenkataster	Landratsamt Augsburg	13.10.2022
Auskunft zum Bodenrichtwert	GAA Landkreis Augsburg	01.01.2022
Auskünfte zu Denkmalschutz und Hochwassersituation	Geoportal Bayern	ohne

2.4 Zeitpunkte

Beschlussdatum:	05.09.2022
Datum des Gerichtsschreibens:	05.09.2022
Tag der Objektbegehung:	11.10.2022
Abschluss der Unterlagenbeschaffung:	26.10.2022
Qualitätsstichtag*:	11.10.2022
Wertermittlungsstichtag**:	11.10.2022

* Es wird der Grundstücks- und Gebäudezustand an diesem Tag zugrunde gelegt.

** Es werden die Wert- und Preisverhältnisse an diesem Tag zugrunde gelegt.



3 Tatsächliche Eigenschaften

3.1 Lage und Standort

Anschrift: 86830 Schwabmünchen
Hermann-Hesse-Straße 2
Bundesland: Bayern
Landkreis: Landkreis Augsburg
Gemarkung: Schwabmünchen

Makrolage

Schwabmünchen ist eine Stadt im südlichen Bereich des Landkreises Augsburg. Die Flüsse Wertach und Singold durchfließen das Stadtgebiet. Die Stadt besteht neben dem Hauptort aus vier weiteren Stadtteilen und beherbergt insgesamt rd. 14.500 Einwohner. Das Bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert für den Landkreis Augsburg bis 2041 gegenüber dem Basisjahr 2021 einen Bevölkerungszuwachs von 11,2 %, wobei die Wanderungsbewegung die natürliche Bevölkerungsentwicklung überkompensiert. Augsburg und die Region gelten als Zuzugsgebiet.

Der Landkreis ist wirtschaftlich mit national und international präsenten Unternehmen breit aufgestellt und schafft ein entsprechendes Arbeitsplatzangebot. Schwabmünchen selbst verfügt über mehrere Gewerbegebiete, in welchen sich neben Mittelstand und großflächigem Einzelhandel auch international agierende Unternehmen angesiedelt haben.

Die Anbindung an das überregionale Fernstraßennetz wird als gut bewertet. Die in diesem Bereich autobahnähnlich ausgebaute Bundesstraße B17 (Augsburg – Landsberg – Füssen) ist von Schwabmünchen aus in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Von hier aus gelangt man zu den Autobahnen A96 (München – Bodenseeregion) und A8 (Stuttgart – München – Salzburg) jeweils in ca. 15 Fahrminuten. Vom Bahnhof Schwabmünchen aus bestehen regelmäßige Verbindungen in das Allgäu (u.a. Kempten, Buchloe, Füssen) sowie an den Augsburger Hauptbahnhof, von welchem aus ICE-Anschluss besteht. Die Anbindung an die umliegenden Ortschaften erfolgt über verschiedene ÖPNV-Linien des Augsburger Verkehrsbundes AVV.

In Schwabmünchen sind Kinderkrippen und Kindergärten sowie alle Regelschulformen vertreten. Der Besuch von Universität und Hochschule ist im nahegelegenen Augsburg möglich.

Allgemein- und fachärztliche Versorgung bestehen vor Ort. Darüber hinausgehend ist mit der Wertachklinik Schwabmünchen auch eine klinische Versorgung verfügbar. In Augsburg bieten das Universitätsklinikum Augsburg sowie mehrere Kliniken mit teils spezialisierter Ausrichtung teils medizinische Spitzenversorgung.

Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung sind unter anderem durch ein Museum, verschiedene kulturelle Veranstaltungen, ein Freibad, einen Niedrigseilklettergarten sowie ein breites Vereinsleben gesichert.



Entfernungen:	Augsburg	25 km
	München	85 km
	Stuttgart	170 km
	München Flughafen	115 km
	Ammersee	37 km

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt am nordöstlichen Randbereich Schwabmünchens innerhalb eines Wohngebietes. Die Umgebungsbebauung ist geprägt von überwiegend noch jüngeren Einfamilienhäusern bei typischer Wohngebietsdurchgrünung.

Die Leonhard-Wagner-Schulen befinden sich in sog. noch fußläufiger Entfernung. Geschäfte, Restaurants, Ärzte, Dienstleister sowie der Bahnhof Schwabmünchen sind innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Schwabmünchen, Sägewerk“ im Bereich der Augsburger Straße liegt knapp außerhalb fußläufiger Entfernung.

Zum Ortstermin waren nennenswerte Immissionen nicht feststellbar.

Entfernungen:	Stadtverwaltung Schwabmünchen	1.200 m
	Rewe	1.400 m
	Leonhard-Wagner-Schulen	600 m
	Bushaltestell Schwabmünchen Sägewerk	800 m
	Bahnhof Schwabmünchen	1.500 m
	Wertachklinik Schwabmünchen	3.100 m

Lage im Gebäude

Die nachfolgende Beschreibung basiert auf Planunterlagen aus 2012. Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen; ob Abweichungen zu den Planunterlagen bestehen, konnte deshalb nicht überprüft werden. Nach Angabe der Begleitperson zum Ortstermin erfolgte nach der Rohbauerrichtung ein Eigentümerwechsel hin zum derzeitigen Eigentümer. Der Sachverständige nimmt einen Risikoabschlag hierfür nicht vor. Bietinteressenten sind gehalten, eigene Risikoerwägungen vorzunehmen.

Das Wohnhaus teilt sich in eine Hauptwohnung, einen Gästebereich und eine Einliegerwohnung. Die bauliche Situation lässt es gemäß vorliegender Planunterlagen zu, den Gästebereich sowohl der Hauptwohnung als auch der Einliegerwohnung zuzuordnen. Das Gebäude verfügt über einen Zugang im Westen in die Hauptwohnung und einen Zugang im Nordosten für Gästebereich und Einliegerwohnung.

Der Gästebereich liegt im nördlichen Erdgeschoss. Windfang und Flur teilt sich der Gästebereich mit der Einliegerwohnung im nördlichen Obergeschoss. Von diesem Flur gehen einerseits zwei unabhängige Gäste-/ Schlafzimmer ab, des Weiteren sind Treppe und Aufzug vorhanden, die sowohl in das Untergeschoss (Kellerräume, Tiefgarage, Hobbyraum) als auch in das Obergeschoss (Einliegerwohnung) führen. Durch den Aufzug hindurch und auch über eine Türe besteht lt. Grundrissplan baulich Verbindung in die Hauptwohnung. Zwischen den beiden Schlafzimmern liegt das von beiden Zimmern aus zugängliche Bad. Vor dem nordwestlichen Gäste-/ Schlafzimmer



befindet sich eine Terrasse, die möglicherweise auch vom Flur aus zugänglich ist. Die Ansichtsdarstellung in den Bauunterlagen lässt auch für das nordöstliche Gäste-/Schlafzimmer ein bodentiefes Fenster bzw. eine Terrassentüre vermuten, die auf die nördliche Zuwegung und den Hausumlauf hinausführt.

Die Einliegerwohnung im nördlichen Obergeschoss ist mit einem dominierenden Koch-Ess-Wohnbereich mit West-Loggia, einem Schlafzimmer und einem Bad ausgestattet. Alle Bereiche sind an die Diele angeschlossen. Die Erschließung erfolgt per Aufzug in die Wohnung oder per Treppe.

Die Hauptwohnung verfügt im Erdgeschoss über Windfang, Gäste-WC, eine Speis, einen ausgedehnten, zusammenhängenden Bereich für Kochen, Wohnen und Essen mit Zugang zur Südterrasse und sog. Kaminzugang, ferner ein Fernsehzimmer, ein Bad samt Sauna, ein Schlafzimmer mit dahinterliegender Ankleide sowie einen sog. Clubraum. Hauswirtschaftsraum und Wohndiele sind ebenfalls vorhanden. Im südlichen Obergeschoss finden sich eine großzügige Galerie und eine West-Loggia. Verschiedene Lufträume schränken die verfügbare Fläche ein, schaffen aber visuelle und akustische Verbindung mit dem Erdgeschoss. Die Hauptwohnung umfasst mit Ihren Flächen und Zimmern dabei ein nicht überdachtes Atrium in der Mitte des Baukörpers, welches gemäß Planzeichnungen von mehreren Seiten zu erreichen ist. An die südliche Terrasse schließt sich der Pool an.

Das Untergeschoss wird über eine Treppe im westlichen Gebäudebereich (Hauptwohnung) oder im nördlichen Bereich (Gästebereich, Einliegerwohnung) erschlossen; ferner steht im nördlichen Bereich auch besagter Aufzug zur Verfügung. Die Planunterlagen zeigen diverse Keller- und Abstellräume, eine Waschküche, den Heizungsraum und ein Pelletlager, ferner einen außerordentlich großen Hobbyraum. In diesem Geschoss befindet sich darüber hinaus ein Tiefgaragenabschnitt mit drei Stellplätzen; die Zufahrt erfolgt von Norden her über eine Rampe. Die Kellerräume sind gemäß Planunterlagen nur bedingt zwischen Haupt- und Einliegerwohnung separierbar.



3.2 Bodenbeschaffenheit, Grundstück

Baugrund

Zu einer Untersuchung des Baugrundes, wie sie von einem Fachgutachter durchgeführt wird, wurde ein Auftrag nicht erteilt. Im Zuge der Ortsbegehung wurden keine Anhaltspunkte für Besonderheiten des Baugrundes festgestellt. Für diese Wertermittlung wird von einer normalen, lagetypischen Bebaubarkeit und einer statisch einwandfrei erfolgten Gründung ausgegangen.

Topographische Lage des Grundstücks

Nahezu eben.

Erschließung

Zugang und Zufahrt können von Norden her über die Heinrich-Heine-Straße in die Tiefgarage erfolgen, ferner ermöglicht eine Gartentüre Grundstückszugang im Hinblick auf den Gästebereich und die Einliegerwohnung. Zugang kann außerdem von Westen her über die Hermann-Hesse-Straße erfolgen. Die genaue Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft.

Grundstücksausnutzung

Etwas unterdurchschnittliche Ausnutzung eines aufgrund der Ecklage am Kreisverkehr etwas unregelmäßig, im Tenor dabei rechteckig geschnittenen Grundstücks im Rahmen der lagetypischen Bebauung.

Grundstücksfläche

Flst. 1627/11	712 m ²
Flst. 1627/10	754 m ²
Summe	1.466 m ²

davon überbaut

Einfamilienhaus	347,78 m ²
Rampe in die Tiefgarage	65,54 m ²

Die Flurstücksflächen wurde ungeprüft dem vorliegenden Grundbuchauszug entnommen. Die Flächen des Wohnhauses und der Einfahrt der Tiefgarage wurden ungeprüft der vorgelegten Flächenberechnung entnommen. Es wird zugrunde gelegt, dass die Werte eine für die Bewertung hinreichende Genauigkeit besitzen. Ein Aufmaß vor Ort wurde nicht durchgeführt. Die Angabe dient ausschließlich als Grundlage für die vorliegende Bewertung.



3.3 Beschreibung baulicher Anlagen

Grundlage der Beschreibung

Der Gebäudebeschreibung liegen die Objektbegehung sowie die vorgelegten Bauunterlagen zugrunde. Eine Innenbesichtigung des Wohngebäudes konnte nicht stattfinden, ein Risikoabschlag vom Sachverständigen wurde hierfür nicht vorgenommen. Die Beschreibung erfolgt nur insoweit, wie es als Grundlage für die Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Abweichungen in einzelnen Bereichen können auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen teilweise auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung wurde nicht überprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt, falls nicht anders vermerkt. Baumängel und Bauschäden wurden lediglich augenscheinlich aufgenommen, Angaben zum Zustand im Inneren der Gebäude können nicht gemacht werden.

Bauwerk

Art:	unterkellertes Einfamilienhaus mit kreuzförmigem Erdgeschoss mit Atrium in der Mitte sowie einem nördlichen und einem südlichen Obergeschoss, welche als Vollgeschosse ausgebildet sind, jeweils mit Flachdach, mit Tiefgarage mit drei Stellplätzen und Pool. Im nördlichen Gebäudebereich besteht nach den Planunterlagen von 2012 und einer Auskunft zum Ortstermin eine Einliegerwohnung.
Nutzung:	wohnwirtschaftliche Nutzung
Baujahr:	Eingabeplan von 2012, danach Erstellung des Rohbaus; weiterer Ausbau nach Auskunft ab 2016 durch neuen Eigentümer; als Erstbezug wird sachverständig 2017 bewertet.
Außenanlage:	Anschlüsse an öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen; Einfriedung überwiegend aus Betonsockel mit Säulen, dazwischen schmiedeeisernes Geländer; Sichtschutz durch konifere Hecke bzw. mehrere Koniferen. Zuwegung und Terrassenfläche überwiegend mit großformatigen Fliesen; Fläche um den Pool mit Holzdielen, Pool mit breiter Treppe. Südliche Terrasse mit Überdachung aus Aluminium mit Glaseindeckung, elektrische Jalousien. Um das gesamte Objekt Außenbeleuchtung und Stromanschlüsse. Sonstige Flächen mit Rasen und Bäumen. Bewässerungsanlage. Einfahrt zur Tiefgarage asphaltiert, mit zwei Stützmauern.
Raumaufteilung:	Die beigegeführten Pläne stellen die genehmigte Raumsituation dar. Ob Abweichungen hierzu bestehen, konnte in



Ermangelung einer Innenbesichtigung nicht festgestellt werden. Ein Risikoabschlag wurde hierfür durch den Sachverständigen nicht vorgenommen, die Bietinteressenten sind gehalten, eigene Risikoerwägungen vorzunehmen.

Baukörper

Baukonstruktion:	Massivbauweise
Fundament:	nicht bekannt
Außenwände:	im KG vmtl. Stahlbeton; ab EG vmtl. Mauerwerk.
Innenwände:	vmtl. überwiegend Mauerwerk.
Geschossdecken:	vmtl. überwiegend Stahlbeton
Treppen:	nicht bekannt
Dach:	überwiegend Flachdächer; Rinnen und Bleche in anthrazit.
Hauseingang:	Westlicher Hauseingang: Aluminiumrahmen-Haustüre mit zwei Seitenteilen mit Lichtausschnitt mit Sichtschutzglas; Eingangsbeleuchtung. Klingelanlage und Briefkasten am Gartentor. Östlicher Hauseingang: zum Ortstermin nicht einsehbar.
Außenansicht:	überwiegend Verputz mit hellem Farbanstrich.

Technische Ausrüstung

Wasser/ Abwasser, Gas- und Stromversorgung:	Das Grundstück ist an die jeweiligen Versorgungsnetze angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt über das Ortsnetz zur Sammelkläranlage. Die Funktion der Leitungen sowie der Anschluss an die Ortskanalisation konnte nicht überprüft werden.
Heizung, Warmwasser:	Heizung nicht bekannt; nach Planunterlagen Pelletheizung. Wärmeabgabe in den Wohnräumen vmtl. über Fußbodenheizung. Nach Angabe stellenweise Keller ebenfalls mit Fußbodenheizung (vmtl. im Bereich des Hobbykellers). Die Bauunterlagen aus 2012 zeigen im Wohnzimmer einen Kaminzugang.
Sonstiges:	Videoüberwachungsanlage, evtl. Alarmanlage, vmtl. Poolinstallation, lt. Planunterlagen Personenaufzug.



Ausstattung

Fenster:	überwiegend Kunststofffenster, vmtl. mit Dreifachverglasung, Fensterbretter außen in Naturstein; elektrische Jalousien.
Türen:	nicht bekannt
Fußböden:	nicht bekannt
Wände:	nicht bekannt
Decken:	nicht bekannt
Sanitäre Ausstattung:	Nach Plan: EG: Gäste-WC mit HWB Bad mit WA, 2 WB, WC und Sauna Bad mit WA, WB und WC (Einliegerwohnung) OG: Bad mit WA, WB und WC (Einliegerwohnung)
Elektrische Anlage:	unbekannt, vmtl. Kippsicherungen, mit Fehlerstrom-Schutzschalter (FI) ausgeführt; vmtl. überdurchschnittliche Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen.
Zubehör/ Inventar:	Eine Innenbesichtigung konnte durch den Sachverständigen nicht erfolgen. Es besteht deshalb keinerlei Kenntnis über Anzahl, Ausstattung und Zustand möglicherweise im Bewertungsobjekt vorgehaltener Einbauküchen. Ein Wertansatz unterbleibt deshalb. Einen Risikoabschlag nimmt der Sachverständige hierfür nicht vor. Bietinteressenten sind gehalten, eigene Risikoerwägungen vorzunehmen. Lt. überlassener Bauunterlagen wurde in das Bad der Hauptwohnung eine Sauna geplant. Ob tatsächlich eine Sauna verbaut wurde, von welcher Größe und in welchem Zustand selbige ggf. ist, konnte in Ermangelung der Möglichkeit zur Innenbesichtigung nicht überprüft werden. Ein Wertansatz unterbleibt deshalb. Einen Risikoabschlag nimmt der Sachverständige hierfür nicht vor. Bietinteressenten sind gehalten, eigene Risikoerwägungen vorzunehmen.

Zustandsbeschreibung

Schäden und Mängel:	Schäden und Mängel im Innenbereich sind in Ermangelung der Möglichkeit zur Innenbesichtigung nicht bekannt. Einen Risikoabschlag nimmt der Sachverständige hierfür nicht vor. Bietinteressenten sind gehalten, eigene Risikoerwägungen vorzunehmen.
---------------------	---



Im Bereich der äußeren Fensterlaibungen sind vereinzelt Putzschäden vorhanden. Im Bereich des südlichen Obergeschosses befindet sich möglicherweise eine offene Unterputzdose in der Fassade. Der Schutzanstrich der Holzdielen um den Pool erscheinen verbraucht. Im Sockelbereich, vor allem unter den bodentiefen Fenstern fehlt stellenweise der Putz oder ist beschädigt. Stellenweise gibt es Anschlüsse für Außenlicht ohne Lampen, die Drähte liegen offen. Der Bereich zwischen Tiefgarageneinfahrt und Grundstücksgrenze ist verwildert. An der Tiefgarageneinfahrt und den Betonteilen des Zauns wurde der Putz entfernt, die verbliebene Oberfläche ist ungeschützt.

Gesamteindruck:

Neueres, vermutlich hochwertig ausgestattetes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Tiefgarage mit weit überdurchschnittlich großer Wohnfläche im Bereich der Hauptwohnung und überwiegend offen gestaltetem Grundriss mit geringfügigem Instandsetzungsbedarf im Außenbereich in kleinstädtischer Wohngebietslage.

Quantitäten

Grundstück Flst. 1627/10	712 m ²
Grundstück Flst. 1627/11	754 m ²
Grundstück Summe	1.466 m ²
Wohnfläche Haus	340,39 m ²
Wohnfläche Einliegerwohnung	65,78 m ²
Wohnfläche insgesamt	406,17 m ²
Bruttogrundfläche Haus	929,22 m ²
Tiefgarage	3 Stellplätze

Die Flurstücksflächen wurden ungeprüft dem vorliegenden Grundbuchauszug entnommen. Die Wohnflächen wurden der vorgelegten Wohnflächenberechnung entnommen und stellenweise plausibilisiert. Die Bruttogrundfläche wurde auf Grundlage der vorgelegten Bauunterlagen neu ermittelt. Die Anzahl der Tiefgaragenstellplätze wurde auf Grundlage der überlassenen Bauunterlagen bewertet. Es wird zugrunde gelegt, dass die Werte eine für die Bewertung hinreichende Genauigkeit besitzen. Ein Aufmaß vor Ort wurde nicht durchgeführt. Die Angaben dienen nur als Grundlage für diese Bewertung.



4 Rechtliche Gegebenheiten

4.1 Grundbuch

Grundbuch von Amtsgericht Augsburg
Grundbuch von Schwabmünchen
Blatt 10822

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke	2	
Flurstück 1627/11	Hermann-Hesse-Straße 2, Gebäude- und Freifläche	712 m ²
Flurstück 1627/10	Hermann-Hesse-Straße 2, Gebäude- und Freifläche	754 m ²

Eigentümer

Weisungsgemäß unterbleiben personenbezogene Angaben.

Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr. 2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Baubeschränkung) für Grundstücks- und Wohnungsbau GmbH für die Stadt Schwabmünchen (GWS), Schwabmünchen; gemäß Bewilligung vom 18.08.2009 URNr. 1182 Notar Grob, Schwabmünchen; eingetragen am 06.11.2009.

Anmerkung:

Der Kaufvertrag vom 18.08.2009 als die der Eintragung zugrunde liegende Urkunde wurde eingesehen. Hierin verpflichtet sich der Erwerber gegenüber dem Veräußerer, auf dem gesamten Vertragsgegenstand (FlSt. 1627/10 und 1627/11) nur maximal ein Doppelhaus oder ein Einzelhaus (inkl. Nebengebäuden) mit maximal drei Wohneinheiten zu errichten. Weitere Baubeschränkungen bestehen nicht.

Das Grundstück wurde lt. vorgelegten Bauunterlagen mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bebaut. Für das Bewertungsobjekt wurde eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 74 Jahren bewertet (siehe hierzu Abschnitt 6.3), eine Neubebauung des Grundstückes ist zum Bewertungsstichtag somit nicht absehbar. Die Teilnehmer am gewöhnlichen Grundstücksmarkt nehmen auf diesen Grundlagen eine Wertkorrektur üblicherweise nicht vor.



Lfd. Nr. 4

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 49/22); eingetragen am 09.06.2020.

Anmerkung:

Die Eintragung erfolgt im Rahmen des laufenden Zwangsversteigerungsverfahrens. Nach Abschluss des Verfahrens erfolgt die Löschung. Eine Wertkorrektur wird deshalb als nicht erforderlich erachtet.

Grundpfandrechte

Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs beeinflussen möglicherweise den Kaufpreis, nicht jedoch den Verkehrswert und werden deshalb nicht wiedergegeben und nicht berücksichtigt.



4.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

Bauplanungsrecht (Bauvorschriften)

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34 mit Grünordnungsplan „Wohnbaugebiet nördlich der Breitlehenstraße“, in der Fassung vom 13.02.2007, geändert am 12.06.2007 und 18.09.2007. Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993. Die Festsetzungen für das Bewertungsgrundstück lauten wie folgt:

- Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO, die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze II + D bei flach geneigten Dächern,
I + D bei stark geneigten Dächern
- Es sind nur Einzelhäuser zulässig
- Grundflächenzahl höchstzulässig 0,3
- Geschossflächenzahl höchstzulässig 0,5

Anmerkung:

Der Bebauungsplan sieht kleinräumig unterschiedliche Festsetzungen vor. Ferner wurden bereits im ursprünglichen Kaufvertrag für das aus zwei Flurstücken bestehende Bewertungsgrundstück Abweichungen zugelassen (siehe hierzu Abschnitt 4.1).

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Die Stadt Schwabmünchen teilt mit, dass für das Bewertungsobjekt alle Kosten abgerechnet wurden. Für die Bewertung wird deshalb zugrunde gelegt, dass sämtliche Beiträge und Abgaben für Erschließung und Anschluss abgerechnet und auch bezahlt sind.

Entwicklungszustand

Baureifes Land.

Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer baurechtlichen Genehmigung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Im Hinblick auf die Gutachtenerstattung wurden auf Anforderung Unterlagen von der Stadt Schwabmünchen bereit gestellt; deshalb wird für die Bewertung ein genehmigtes Bauvorhaben zugrunde gelegt. Die Stadt Schwabmünchen teilt mit, dass dem Landratsamt Augsburg eine Fertigstellungsanzeige für das Objekt bisher nicht vorliegt.

Baulastenverzeichnis

In Bayern wird ein Baulastenverzeichnis nicht geführt.



Nicht eingetragene Lasten und Rechte

Im notariellen Kaufvertrag vom 18.08.2009 wurden den Ersterwerbern folgende Auflage (Abschnitt XVIII. 2.) auferlegt: „Der Käufer wurde darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke mit Geruchs- und Lärmbelästigung gerechnet werden muss; außerdem ist durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke davon auszugehen, dass Samenflug erfolgt. Der Käufer hat etwaige hierdurch entstehende Immissionen bzw. Beeinträchtigungen, soweit gesetzlich vorgesehen, zu dulden.“ Ob diese Auflage dem Nacherwerber auferlegt wurde, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden. Im Hinblick auf die seither erfolgte räumliche Entwicklung des Wohngebietes kann zugrunde gelegt werden, dass eine nennenswerte Beeinträchtigung durch die dargestellten Sachverhalte nicht zu erwarten ist. Eine Wertrelevanz besteht nach Erachten des Sachverständigen deshalb zum Bewertungsstichtag nicht.

Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte konnten vom Sachverständigen nicht in Erfahrung gebracht werden. Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass nicht eingetragene oder sonstige Lasten und Rechte nicht bestehen.

Abstandsflächen

Die vorgefundene bauliche Situation auf dem Bewertungsgrundstück sowie auf den benachbarten Wohnbaugrundstücken lässt Abstandsflächenübernahmen zu Lasten des Bewertungsgrundstücks nicht erwarten. Abstandsflächen wurden deshalb nicht erhoben. Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass wertrelevante Abstandsflächenübernahmen zulasten des Bewertungsgrundstücks nicht bestehen.

Hochwasser

Gemäß der Kartierung im Geoportal Bayern liegen eine Hochwassergefahrenfläche oder ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet für das Bewertungsgrundstück nicht vor. Eine Auskunft wurde hierzu nicht eingeholt.

Altlasten

Nach Auskunft des Landratsamts Augsburg sind die Flurstücke 1627/10 und 1627/11 der Gemarkung Schwabmünchen nicht in das Altlastenkataster eingetragen. Ferner sind dem Landratsamt Augsburg zum jetzigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung bekannt. Für die Bewertung wird zugrunde gelegt, dass Altlasten nicht bestehen.

Umlegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren

Nach Auskunft der Stadt Schwabmünchen ist das Grundstück nicht in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Ein Sanierungsgebiet liegt nach Auskunft ebenfalls nicht vor.



Denkmalschutz

Das Bewertungsgrundstück ist in der bayerischen Denkmalliste nicht verzeichnet. Kartierungen im Bayernatlas hinsichtlich Bau- oder Bodendenkmälern liegen für das Bewertungsobjekt nicht vor. Aufgrund des Baujahrs in Kombination mit Gebäudeart und Bauweise wird für die Bewertung davon ausgegangen, dass Denkmalschutz nicht besteht.

Vorkaufsrechtssatzungen

Nach Auskunft der Stadt Schwabmünchen besteht eine Vorkaufsrechtssatzung nicht.



4.3 Zivilrechtliche Gegebenheiten

Mietverhältnisse

Die Hauptwohnung des Bewertungsobjekts wird zum Stichtag augenscheinlich vom Eigentümer bewohnt. Nach Angabe des zum Ortstermin anwesenden Bekannten des Eigentümers, wird die Einliegerwohnung von einem weiteren Bekannten des Eigentümers bewohnt. Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt, weitergehende Auskünfte wurden nicht erteilt. Ob ein bewertungsrelevantes Mietverhältnis begründet wurde, konnte vom Sachverständigen nicht in Erfahrung gebracht werden. Ferner konnten Feststellungen über die Zuordnung des Gästebereichs nicht getroffen werden.

Verwalter

Über einen externen Verwalter ist dem Sachverständigen nichts bekannt geworden.



5 Wirtschaftliche Gegebenheiten

Wirtschaftliche Situation

Vor dem Hintergrund des Einstellens von Gaslieferungen durch Russland, trüben sich die Wachstumsaussichten im Land ein; die Prognosen werden nach unten korrigiert, die Erwartungen hinsichtlich der Inflationsrate bleibt auf einem gegenüber den Vorjahren hohen Niveau. Die Konjunkturindikatoren lassen einen volkswirtschaftlich schweren Winter erwarten; Einzelhandelsumsätze sowie Industrieproduktion nebst Auftragseingang waren in den Vormonaten rückläufig. Das Baugewerbe verzeichnet einen nennenswerten Rückgang. Dagegen bleibt die Lage am Arbeitsmarkt noch stabil.

Die Metropolregion München, zu welcher der Landkreis Augsburg mit Schwabmünchen und die Stadt Augsburg zählen, zeichnet sich generell durch ihre Wirtschafts- und Innovationskraft aus. Zusammen mit dem Landkreis Augsburg und dem Landkreis Aichach-Friedberg bildet die Stadt Augsburg den Wirtschaftsraum A³. Die regionale Wirtschaft ist breit gefächert aufgestellt und national und international gut vernetzt. Bayern wird allgemein für seine hohe Lebensqualität geschätzt. Durch jüngst abgeschlossene oder derzeit laufende Projekte entwickelt sich Augsburg nachhaltig zu einem attraktiven Standort. Dies wirkt grundsätzlich auch positiv auf den Immobilienmarkt. Die Rahmenbedingungen für eine positive zukünftige Entwicklung der Region scheinen gegeben. Stadt und Kreis Augsburg gelten als Zuzugsgebiet, auch für Einzelpersonen und Familien aus der Landeshauptstadt.

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien zeigt in 2022 ein deutliches Nachlassen, insbesondere im Neubau. Im Wohnungsbestand finden adäquat bepreiste Offerten nach wie vor regelmäßig ihre Abnehmer, die Gesamtzahl von Immobilientransaktion bildet auf deutlich niedrigerem Niveau als in den Vorperioden langsam ein Plateau aus. Insgesamt haben die geopolitischen Ereignisse zu einer allgemeinen Verunsicherung und über preistreibende und damit inflationäre Effekte zu einer Verteuerung der Immobilienfinanzierung geführt. Zunehmend beeinflussen die Themen Energie und Nachhaltigkeit den Immobilienmarkt.

Vermietbarkeit

Die Vermietbarkeit des Bewertungsobjektes wird mit **mittel** bewertet. Grundsätzlich besteht laufend gute Nachfrage nach Wohnungen und Häusern zur Miete bei geringem Angebot, auch in der Lage des Bewertungsobjekts. Jedoch verfügt das Bewertungsobjekt über eine deutlich überdurchschnittlich große Wohnfläche und bezogen hierauf eine eher geringe Anzahl an Zimmern. Dies schränkt die Anzahl der Mietinteressenten nach den Erfahrungen des Sachverständigen nachhaltig ein.

Verkäuflichkeit

Die Verkäuflichkeit des Bewertungsobjektes wird mit **mittel** bewertet. Einerseits sei auf die allgemeine Markteinschätzung verwiesen; darüber hinaus handelt es sich um ein Haus mit villenähnlichem Charakter, welches über einen hohen Gesamtpreis in



nicht herausragender Lage verfügt. Der Grundriss ist eher wenig kinderfreundlich. Diese Faktoren schränkt die Nachfrage deutlich ein.

Energieeinsparverordnung

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Die energetischen Auswirkungen der Bauweise des Gebäudes sind in den gewählten Wertansätzen angemessen berücksichtigt.

Umsatzsteuer

Bei sämtlichen Werten – einschließlich der Mieten und Pachten, der Bewirtschaftungskosten, der Vergleichspreise und der Verkehrswerte – wurde zugrunde gelegt, dass eine eventuell mögliche Umsatzsteueroption nicht gewählt wurde. Der Verkehrswert beinhaltet daher keine Vorsteuer.

Bekannte Werte

keine



6 Bewertung

6.1 Verfahrenswahl

Bei Wohnhäusern erfolgt der Preisvergleich am Grundstücksmarkt in der Regel auf Basis der Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung, deshalb kommt bei Wohnhäusern das Sachwertverfahren zur Anwendung. Grundlage bilden hierbei im Wesentlichen die alterswertgeminderten Normalherstellungskosten der nutzbaren baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen und der Bodenwert. Die Summe führt jedoch nicht unmittelbar zum Verkehrswert; vielmehr ist das Ergebnis mit einem Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) auf die allgemeinen Verhältnisse am Grundstücksmarkt anzupassen. Sachwertfaktoren für das Sachwertverfahren werden teilweise von den regionalen Gutachterausschüssen aus abgeschlossenen Kaufverträgen ermittelt; es handelt sich somit um eine Abbildung des Marktgeschehens. Diese lassen sich mit entsprechender Modifikation an die Verhältnisse des Bewertungsobjektes anpassen. Damit führt das Sachwertverfahren zu einer geeigneten Einschätzung des Verkehrswertes.

Ferner kann für Wohnhäuser der Preisvergleich auch auf Basis der Erträge erfolgen, wenn geeignete, das heißt aus dem Marktgeschehen abgeleitete Liegenschaftszinssätze vorliegen. Da dies gegeben ist, kommt ergänzend das Ertragswertverfahren zur Anwendung. Grundlage bilden hierbei die marktüblich aus der Immobilie zu erzielenden Reinerträge, also gemindert um die Bewirtschaftungskosten. Der Reinertrag wird in einen auf Grund und Boden entfallenden Teil (sog. Bodenwertverzinsung), dessen Zufluss „ewig“ zugrunde gelegt wird, und in einen auf das Bauwerk entfallenden Teil (sog. Gebäudereinertrag), der nur bis zum Ablauf der Restnutzungsdauer fließt, aufgeteilt. Die Summe aus Bodenwert und Barwert der baulichen Anlagen (Gebäudereinertrag multipliziert mit dem Barwertfaktor) ergeben den Ertragswert der Immobilie.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können durch zusätzliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden, sofern dies als marktgerecht gilt.

Der Bodenwert als Eingangswert des Sach- und des Ertragswertverfahrens wird zunächst separat ermittelt.



6.2 Bodenwertermittlung

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt in Anlehnung an § 40 (2) ImmoWertV.

Der Bodenrichtwert für die relevante Bodenrichtwertzone in Schwabmünchen wird zum Stichtag 01.01.2022 in der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Augsburg mit 680,00 €/m² in erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreiem Zustand bekannt gegeben.

Innerhalb der Bodenrichtwertzone wird die Lage des Bewertungsgrundstücks als durchschnittlich bewertet. Das bedeutet, dass es innerhalb der Bodenrichtwertzone sowohl Grundstücke mit Lagevorteilen und auch Lagenachteilen gegenüber dem Bewertungsgrundstück gibt. Eine lagebedingte Anpassung des Bodenrichtwertes wird deshalb als nicht erforderlich erachtet.

Die bauliche Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks verglichen mit den übrigen Grundstücken der Bodenrichtwertzone wird als etwas unterdurchschnittlich bewertet. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Augsburg stellt diesbezügliche Umrechnungskoeffizienten nicht zur Verfügung. Die Anpassung erfolgt deshalb ersatzweise in Anlehnung an Umrechnungskoeffizienten für die wGFZ, die der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Augsburg zur Verfügung stellt. Auf diesen Grundlagen wird für das Bewertungsgrundstück ein Abschlag in Höhe von rd. 5,00 % als angemessen erachtet.

Zwischen dem Stichtag der Bodenrichtwertfestsetzung und dem Wertermittlungstichtag sind etwas mehr als neun Monate vergangen. In diesem Zeitraum bestand zunächst ein dynamisches Marktumfeld mit einer Tendenz zu steigenden Bodenpreisen; im weiteren Verlauf des Jahres 2022 flaute die Marktdynamik jedoch deutlich ab. Dennoch ergibt sich für das Jahr 2022 gegenüber dem Auswertungszeitraum für den Bodenrichtwert per 01.01.2022 eine leichte Steigerung. Auf diesen Grundlagen kommt für die Indexierung des Bodenrichtwerts ein Wert von rd. 6 % zum Ansatz.

$$680,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 0,95 \quad \times \quad 1,06 \quad = \quad 684,76 \text{ €/m}^2$$

Sachverständig bewerte ich den relativen Bodenwert mit 685,00 €/m²

Für das Bewertungsgrundstück ergibt sich somit ein Bodenwert von:

Flste. 1627/10 u. 1627/11:

$$1.466 \text{ m}^2 \quad \times \quad 685,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 1.004.210,00 \text{ €}$$

Bodenwert (gerundet) 1.004.000,00 €



6.3 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren stellt sich nach ImmoWertV im Schema wie folgt dar:

- Herstellungswert der baulichen Anlagen
- Alterswertminderung
- = Sachwert der baulichen Anlagen
- + Sachwert sonstiger Anlagen und Außenanlagen
- + Bodenwert
- = Sachwert des Grundstücks
- x Sachwertfaktor
- = auf die Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt angepasster Sachwert
- ± Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale
- = Sachwert

Der Bodenwert wurde bereits ermittelt. Die Eingangsgrößen für das Sachwertverfahren sind demnach:

Herstellungswert der baulichen Anlagen,
Alterswertminderung,
Sachwert sonstiger Anlagen und Außenanlagen,
Sachwertfaktor,
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Die Werte werden nachfolgend im Einzelnen bewertet.



Herstellungswert der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten, NHK) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen. 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, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht (§ 36 (2) ImmoWertV). Die gewöhnlichen Herstellungskosten werden nachstehend in Anlehnung an Anlage 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (ImmoWertV) ermittelt:

Bewertung des Ausstattungsstandards

Gebäudeteil (Wägungsanteil)	Standardstufe	Beschreibung der Ausstattungs- standardstufe (allgemein)
Außenwände (Wägungsanteil 23%)	Stufe 3: 0,75 Stufe 4: 0,25	Ein- /zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995). Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005).
Dach (Wägungsanteil 15%)	Stufe 3: 0,50 Stufe 4: 0,50	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995). Glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005).
Fenster und Außentüren (Wägungsanteil 11%)	Stufe 4: 1,00	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz.
Innenwände und -türen (Wägungsanteil 11%)	Stufe 3: 1,00	Nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen.



Gebäudeteil (Wägungsanteil)	Standardstufe	Beschreibung der Ausstattungs- standardstufe (allgemein)
Deckenkonstruktion und Treppen (Wägungsanteil 11%)	Stufe 3: 0,75 Stufe 7: 0,25	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahl- beton oder Stahl, Harfentreppe, Tritt- schallschutz. Decken mit größerer Spannweite, De- ckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung.
Fußböden (Wägungsanteil 5%)	Stufe 4: 1,00	Natursteinplatten, Fertigparkett, hoch- wertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwer- tige Massivholzböden auf gedämmter Un- terkonstruktion.
Sanitäreinrichtung (Wägungsanteil 9%)	Stufe 4: 1,00	1 bis 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodenglei- che Dusche; Wand- und Bodenfliesen; je- weils in gehobener Qualität.
Heizung (Wägungsanteil 9%)	Stufe 3: 0,25 Stufe 4: 0,75	Elektronisch gesteuerte Fern- oder Zent- ralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel. Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Ka- minanschluss.
Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil 6%)	Stufe 3: 0,25 Stufe 4: 0,50 Stufe 5: 0,25	Zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsiche- rungen. Zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse. Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem.
Insgesamt 100%, davon:	Standardstufe 3: Standardstufe 4: Standardstufe 5:	47,75 % 50,75 % 1,50 %

Bewertung der Normalherstellungskosten

Als Standardgebäude wird der Gebäudetyp I.03 „Keller-, Erdgeschoss, Flachdach“ zu 55 % und Typ I.13 „Keller-, Erd-, Obergeschoss, Flachdach“ zu 45 % bewertet, weil dies dem Bewertungsobjekt am besten entspricht.



Berücksichtigung von Korrekturfaktoren

Beim Bewertungsobjekt kommt wegen der Einliegerwohnung mit Sanitärausstattung und Küchenanschlüssen und eines Gästebereichs mit eigenem Bad ein Korrekturfaktor für Zweifamilienhäuser in Höhe von 1,05 nach ImmoWertV zum Ansatz.

Gewichtung des NHK 2010 Wertes nach Standardstufe

Standardstufe	Korrigierter NHK 2010-Grundwert [€/m ² BGF]	Relativer Gebäudeanteil	Relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
3	921,38	47,75/100	439,96
4	1.110,90	50,75/100	563,78
5	1.392,56	1,50/100	20,89
Summe		100,00/100	1.024,63

gewichtete, ausstattungsbezogene NHK 2010 rd.

1.025,00 €/m² BGF

Der Herstellungswert je Raumeinheit beträgt zum Basisjahr 2010 rd. 1.025,00 €/m² Bruttogrundfläche. Der Index zum Bewertungsstichtag beträgt rd. 169,80 %. Der Herstellungswert je Raumeinheit wird auf rd. **1.740,00 €/m²** Bruttogrundfläche bewertet. Dies entspricht auch den Erfahrungen des Sachverständigen.

Ermittlung der Raum- und Flächeneinheiten

Die Ermittlung des Herstellungswertes erfolgt auf Grundlage der Bruttogrundfläche BGF. Diese wird nachfolgend ermittelt:

Geschoss	Anr.	Breite	Länge	Fläche
Kellergeschoss	1,00	8,54 m x	28,22 m =	241,00 m ²
	2,00	5,22 m x	15,79 m =	164,69 m ²
Erdgeschoss	1,00	8,54 m x	28,22 m =	241,00 m ²
	2,00	5,22 m x	15,79 m =	164,69 m ²
	-1,00	7,61 m x	7,61 m =	-57,91 m ²
Obergeschoss	2,00	8,54 m x	10,29 m =	175,75 m ²
Bruttogrundfläche Haus gesamt				929,22 m ²

Rundungsdifferenzen können auftreten.

Bewertung von besonderen Bauteilen

Bauteile, die von der Bruttogrundfläche nicht erfasst sind, sind durch Zu- oder Abschläge gesondert zu erfassen, soweit dies den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt entspricht.



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Augsburg führt aus, dass sog. besondere Bauteile (Balkone, Eingangsüberdachungen, Kellertreppen etc.) in üblichem Umfang bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren berücksichtigt wurden (Modellparameter) und deshalb im Rahmen des Sachwertverfahrens eines gesonderten Wertansatzes nicht bedürfen.

Im Hinblick auf das Bewertungsobjekt wurde die Feststellung getroffen, dass die vorgefundene Tiefgarageneinfahrt über den üblichen Umfang hinausgeht. Die Einfahrt wird pauschal mit einem Betrag bewertet in Höhe von **15.000,00 €**.

Ferner nicht von der Bruttogrundfläche erfasst ist das Atrium. Über öffentlich zugängliche Luftaufnahmen kann festgestellt werden, dass ein vermutlich terrassenähnlicher Bodenbelag eingebaut wurde. Erkennbar ist auch ein pergolaartiger Überbau. Noch zu berücksichtigen ist, dass das Atrium eine massive, dauerhafte Überdeckung nicht besitzt und deshalb möglicherweise eine Entwässerung zur Ableitung von Niederschlägen vorzufinden ist. Eine hinreichende Ausstattung mit elektrischen Anschlüssen sowie eine geeignete Illumination kann ebenfalls erwartet werden. Für das Atrium wird deshalb ein Zuschlag bewertet in Höhe von **5.000,00 €**

In den Planunterlagen des Untergeschosses ist ein Hobbyraum mit einer Nutzfläche von 120,56 m² eingezeichnet. Nach Angabe der Begleitperson zum Ortstermin verfügt das Untergeschoss in gewissen Bereichen über Fußbodenheizung und Räume sind in Wohnraumqualität ausgeführt. Es entspricht den Erfahrungswerten des Sachverständigen, dass Hobbyräumen in Untergeschossen gerade in jüngeren Wohnhäusern beheizt sind und über eine gegenüber Kellerräumen höherwertige Ausstattung verfügen. In welchem Umfang dies zum Tragen kommt, konnte in Ermangelung einer Innenbesichtigung nicht geprüft werden. Tageslicht steht allenfalls über Kellerlichtschächte üblicher Größe an. Als Zuschlag werden bewertet **5.000,00 €**.

Bewertung von besonderen Bauteilen **25.000,00 €**

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten werden pauschal in Prozent des Herstellungswertes bewertet und sind mit einem Wert von 17% in den NHK 2010 bereits enthalten. Beim vorliegenden Bewertungsobjekt wird eine Anpassung der Baunebenkosten als nicht erforderlich erachtet.

Ermittlung des Herstellungswertes der baulichen Anlagen

Herstellungswert je Raumeinheit		1.740,00 €/m ²
Raumeinheiten	x	929,22 m ²
Herstellungswert	=	rd. 1.617.000,00 €
Besondere Bauteile	+	25.000,00 €
Summe Herstellungswert der baulichen Anlagen	=	1.642.000,00 €

Der Herstellungswert der baulichen Anlagen wird begutachtet mit **1.642.000,00 €**.



Wertminderung wegen Alters

Die Wertminderung wegen Alters bemisst sich am Verhältnis von Gesamt- und Restnutzungsdauer des Gebäudes. Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 (3) ImmoWertV).

Als objektspezifische Gesamtnutzungsdauer werden 80 Jahre zugrunde gelegt (ImmoWertV, Anlage I). Der Eingabeplan des Hauses ist aus dem Jahr 2012, nach diesem wurde der Rohbau erstellt. Der weitere Ausbau des Einfamilienhauses fand angabegemäß ab dem Jahr 2016 statt. Als rechnerische Baujahr wird deshalb 2016 begutachtet.

Unter Zugrundelegung eines linearen Abschreibungsmodells wird eine Alterswertminderung bewertet von **7,50 %**.

Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen

Die Außenanlagen sind entsprechend des villenähnlichen Charakters des Bewertungsobjektes aufwendig gestaltet (große Terrassenflächen, schmiedeeiserner Zaun mit Betonsockeln, Bewässerungsanlage etc.). Der Wert der Außenanlagen wird in Anlehnung an die Modellvorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Augsburg pauschal mit rd. 5% vom vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen (§§ 36, 37 ImmoWertV) bewertet.

Sonstige bauliche Anlagen wurden nicht festgestellt.

Sonstige bauliche Anlagen und Außenanlagen	Zeitwert
Außenanlagen	75.000,00 €
Sonstige bauliche Anlagen	0,00 €
Summe	75.000,00 €

Sonstige bauliche Anlagen und Außenanlagen **75.000,00 €**

Sachwertfaktor

Der Sachwertfaktor im Sachwertverfahren ist wie der Liegenschaftszinssatz des Ertragswertverfahrens (die sog. Marktanpassungsfaktoren) in § 21 ImmoWertV genannt:



„(...) Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.“

In der Praxis zeigt sich nämlich regelmäßig, dass der aus den Herstellungskosten errechnete Sachwert nicht unmittelbar zum Verkehrswert führt, sondern vielmehr, dass Sachwert und Verkehrswert in bestimmter Relation zueinander stehen. Diese Relation wird durch den Sachwertfaktor abgebildet. Sachwertfaktoren werden durch die Auswertung abgeschlossener Kaufverträge ermittelt und bilden somit das Marktgeschehen ab.

Der Gutachterausschusses für die Ermittlung von Grundstückswerten im Bereich des Landkreises Augsburg stellt einen Sachwertfaktorenrechner zur Verfügung. Folgende Parameter mit ihren jeweiligen Ausprägungen liegen der maschinellen Ermittlung zugrunde:

Parameter	Ausprägung
vorläufiger Sachwert	2.000.000,00 €
Lagepunkte	54
Restnutzungsdauer	74
Bruttogrundfläche	929 m ²
Bewertungsstichtag	31.03.21

Der höchstmögliche erfassbare vorläufige Sachwert beträgt 2.000.000,00 €. Als Bewertungsstichtag wurde der zum Bewertungsstichtag des Bewertungsobjektes nächstliegende Bewertungsstichtag der Auswertungsstichprobe herangezogen.

Auf Grundlage der im PDF-Rechner des Gutachterausschusses hinterlegten Stichprobe von Kaufverträgen wird im Hinblick auf die Parameterausprägung des Bewertungsobjektes zunächst ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 0,83 bei einem Streubereich von 0,80 – 0,85 (95 %-Vertrauensintervall) ermittelt.

Zur Plausibilisierung des Ergebnisses des PDF-Rechners überprüft der Sachverständige die Verortung des Bewertungsobjekts innerhalb der Vergleichsstichprobe. Hinsichtlich der Lagequalität, ausgedrückt durch Lagepunkte, liegt das Bewertungsobjekt noch unterhalb des dritten Quartilwertes. Das Bewertungsobjekt verfügt also innerhalb des Landkreises Augsburg als Auswertungsgebiet über eine etwas überdurchschnittliche Lage, was zu einem eher etwas höheren Sachwertfaktor führt. Die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes liegt mit 74 Jahren erheblich über dem dritten Quartilwert von 57 Jahren. Das Haupteffektdiagramm die Restnutzungsdauer betreffend zeigt, dass eine längere Restnutzungsdauer zu einem höheren Sachwertfaktor führen sollte. Auch eine gegenüber der Stichprobe deutlich überdurchschnittliche Bruttogrundfläche, wie sie das Bewertungsobjekt aufweist, führt statistisch zu einem eher steigenden Sachwertfaktor.

Ferner verfügt das Bewertungsobjekt über einen sog. vorläufigen Sachwert in Höhe von rd. 2.600.000,00 €. Damit liegt das Anwesen außerhalb der Stichprobe – das Maximum der vorläufigen Sachwerte der in der Auswertungsstichprobe enthaltenen Vergleichsobjekte beträgt rd. 1.200.000,00 € – und auch außerhalb des



Erfassungsbereichs des Berechnungstools. Der Vergleich der Haupteffektdiagramme verschiedener Einflussfaktoren auf den Sachwertfaktor zeigt, dass der vorläufige Sachwert den mit Abstand größten Einfluss der verschiedenen Einflussfaktoren aufweist; der Sachwertfaktor sinkt mit Zunahme des sog. vorläufigen Sachwerts.

Die Betrachtung weiterer Statistikwerte wie die Grundstücksgröße und die für die Bewertung zugrunde gelegte Ausstattungsstandardstufe unterstreichen die deutliche Abweichung des Bewertungsobjektes von den Medianwerten der Vergleichsstichprobe. Auch bei diesen Merkmalen liegt das Bewertungsobjekt teils erheblich oberhalb des dritten Quartilwertes.

Im Hinblick auf die allgemeine Entwicklung am gewöhnlichen Grundstücksmarkt bestand seit dem Auswertungstichtag bis zum Februar 2022 eine Tendenz zu etwas steigenden Sachwertfaktoren. Marktanalysen zeigen, dass aus Anlass des Ukraine-Krieges sowohl die Zahl der Transaktionen als auch das generelle Preisniveau nachgelassen und sich im weiteren zeitlichen Verkauf bis zum Bewertungstichtag nicht wieder erholt haben. Der oben ermittelte Sachwertfaktor ist somit auch diesbezüglich anzupassen.

Die Verteilung aller für die Vergleichsobjekt der Auswertungstichprobe ermittelten Sachwertfaktoren zeigt Werte zwischen 0,6327 und 2,3898. Hierin ist insbesondere der generelle Einfluss der Reaktionen des gewöhnlichen Grundstücksmarktes auf den Ukraine-Krieg mit einer Tendenz zu niedrigeren Sachwertfaktoren nicht enthalten.

Auf diesen Grundlagen und eigener umfangreicher Erfahrungen begutachte ich für das Bewertungsobjekt einen Sachwertfaktor von **0,65.**

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 Grundstücksverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

Schäden und Mängel

Schäden und Mängel sind in Abschnitt 3.3 dokumentiert. Hierfür werden die nachfolgend jeweils pauschal angesetzten Abschläge bewertet.

Schäden und Mängel	Abschlag
Putzschäden im Bereich der Fassade	1.000,00 €
Fehlende Außenlampen	2.000,00 €
Schutzanstrich der Holzdielen um den Pool	1.000,00 €
Fehlender Putz von Zaunsockel und Rampenwänden	12.000,00 €
Summe	16.000,00 €



Schäden und Mängel wurden augenscheinlich erfasst. Die pauschalierten Wertansätze entsprechen nicht in jedem Fall den Reparatur- oder Wiederbeschaffungskosten. Aufgrund der derzeitigen allgemeinen Situation auf dem Grundstücksmarkt messen Kaufinteressenten vorhandenen Schäden und Mängeln nicht die Kosten der Beseitigung, sondern einen hiervon abweichenden Wert bei.

Pool

Bereits seit einigen Jahren liegt der Pool im eigenen Garten im Trend. Dieser Trend wurde durch die inzwischen zurückliegende Pandemiesituation nach den Beobachtungen des Sachverständigen verstärkt. Gleichwohl stehen private Poolanlagen im Hinblick auf die Verfügbarkeit von Energie und Trinkwasser in der Kritik.

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Villencharakter in gehobener Preisklasse. Nach den Beobachtungen des Sachverständigen gehören Kaufinteressenten solcher Immobilien wie dem Bewertungsobjekt zu einem eher komfortorientierten Erwerberkreis. Ferner werden Sonderausstattungen wie ein hinreichend großer Pool geschätzt, wenn die Immobilie auch repräsentativen Zwecken dient. Für die Bewertung wird deshalb zugrunde gelegt, dass ein funktionierender Pool wertsteigernd wirkt.

Der Pool war zum Ortstermin eingelassen, am Boden war ein sog. Biofilm augenscheinlich erkennbar. Ob die Pooltechnik vollständig funktionsfähig ist oder inwieweit Instandsetzungsarbeiten an Pool oder Pooltechnik erforderlich sind, konnte nicht geprüft werden. Ferner war eine Abdeckung nicht erkennbar.

Auf diesen Grundlagen wird sachverständig ein pauschaler Wertzuschlag bewertet in Höhe von 10.000,00 €.

Zusammenfassung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Schäden und Mängel	-16.000,00 €
Pool	10.000,00 €
Summe	-6.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-6.000,00 €



Berechnung des Sachwerts

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Tiefgarage und Pool

Herstellungswert der baulichen Anlagen	1.642.000,00 €
- Alterswertminderung (7,50 %)	rd. 123.000,00 €
= Sachwert der baulichen Anlagen	1.519.000,00 €
+ Wert sonstiger Anlagen und Außenanlagen	75.000,00 €
+ Bodenwert	1.004.000,00 €
= Sachwert des Grundstücks	2.598.000,00 €
x Sachwertfaktor	0,65
= Auf die Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt angepasster Sachwert	rd. 1.689.000,00 €
± Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-6.000,00 €
= Sachwert (gerundet)	1.680.000,00 €



6.4 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren stellt sich nach §§ 27 bis 34 ImmoWertV im Schema wie folgt dar:

- Rohertrag, jährlich
- Bewirtschaftungskosten, jährlich
- = Reinertrag, jährlich
- Bodenwertverzinsung
- = Reinertragsanteil der baulichen Anlagen
- x Barwertfaktor
- = vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen
- + Bodenwert
- = vorläufiger Ertragswert
- ± Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale
- = Ertragswert

Die Bodenwertverzinsung errechnet sich aus dem Liegenschaftszinssatz und dem Bodenwert des Grundstücks ohne selbständig nutzbare Teilflächen. Der Barwertfaktor errechnet sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer. Die Eingangsgrößen für das Ertragswertverfahren sind demnach:

- Rohertrag, jährlich,
- Bewirtschaftungskosten, jährlich,
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen,
- Liegenschaftszinssatz,
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Die Werte werden nachfolgend im Einzelnen bewertet.



Rohhertrag

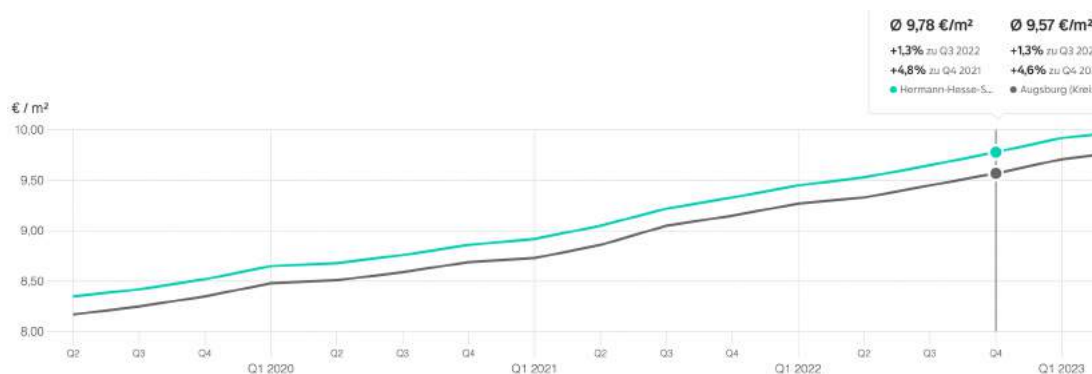
Grundlage für die Bewertung des Rohertrags ist die nachstehende Wohnflächenaufstellung. Die Werte wurden den vorliegenden Bauunterlagen entnommen und vereinzelt mit Hilfe der Grundrisspläne plausibilisiert. Ein Aufmaß vor Ort wurde nicht durchgeführt. Inwieweit Abweichungen von den Grundrissplänen bestehen, konnte in Ermangelungen einer Innenbesichtigung nicht geprüft werden. Einen Risikoabschlag nimmt der Sachverständige hierfür nicht vor. Bietinteressenten sind gehalten, eigene Risikoerwägungen vorzunehmen. Für die Bewertung wird zugrunde gelegt, dass die Werte eine für die Bewertung hinreichende Genauigkeit besitzen. Die Angabe dient nur als Grundlage für diese Bewertung.

Raum	Anr.	Breite	Länge	Fläche
Hauptwohnung Erdgeschoss				
Windfang I				4,73 m ²
Speis				2,84 m ²
Kochen				29,46 m ²
Wohnen				32,02 m ²
Esszimmer				34,67 m ²
Zugang Kamin				2,97 m ²
Flur				2,87 m ²
Fernsehen				15,23 m ²
Flur				7,21 m ²
Bad				15,43 m ²
Sauna				3,38 m ²
Schlafen				15,07 m ²
Ankleide				9,34 m ²
Wohndiele				24,67 m ²
WC				1,67 m ²
Flur				0,92 m ²
Hwr				9,57 m ²
Clubraum				24,83 m ²
Terrasse Süd	0,25			14,31 m ²
Atrium	0,25			14,48 m ²
Wohnfläche Hauptwohnung Erdgeschoss				265,67 m ²
Hauptwohnung Obergeschoss				
Galerie				32,36 m ²
Loggia	0,50			2,07 m ²
Wohnfläche Hauptwohnung Obergeschoss				34,43 m ²



Raum	Anr.	Breite	Länge	Fläche
Gästebereich				
Windfang 2				3,90 m ²
Flur				7,62 m ²
Flur				1,41 m ²
Gast 1				9,26 m ²
Gast 2				9,26 m ²
Bad				5,51 m ²
Terrasse West	0,25			3,33 m ²
Wohnfläche Gästebereich				40,29 m ²
Einliegerwohnung (Obergeschoss Nord)				
Ko-Ess-Wohnen				40,59 m ²
Schlafen				15,24 m ²
Diele				2,99 m ²
Bad				4,89 m ²
Loggia	0,50			2,07 m ²
Wohnfläche Einliegerwohnung				65,78 m ²
Wohnfläche gesamt				406,17 m²

Die Stadt Schwabmünchen oder der Landkreis Augsburg stellen einen einfachen oder qualifizierten Mietspiegel nicht zur Verfügung. Deshalb wird zur Bewertung der marktüblichen Miete zunächst auf das Immobilienportal Immobilienscout24.de zurückgegriffen.



© Immobilienscout24.de

Es handelt sich um Angebotsmieten. Eine Differenzierung nach Alter, Größe, Ausstattung und Zustand erfolgt nicht.

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein besonders junges Wohnhaus mit überdurchschnittlichem Ausstattungsstandard, welches jedoch aufgrund seiner großen Wohnfläche über einen hohen Gesamtmietpreis verfügt. Gemäß den Erfahrungen des Sachverständigen werden Mietobjekte dieser Größe eher stadtnäher im sog. Augsburger Speckgürtel nachgefragt.



Im Hinblick auf die Ermittlung der anzusetzenden Gesamtmiete werden für Hauptwohnung mit Gästebereich und Einliegerwohnung unterschiedliche Mietpreise je Quadratmeter Wohnfläche veranschlagt.

Die Hauptwohnung samt Gästebereich verfügt über eine Wohnfläche von insgesamt 340,39 m². Unter Berücksichtigung der sich ergebenden Gesamtmiete wird eine marktübliche Miete bewertet in Höhe von **6,75 €/m² Wohnfläche.**

Der Hobbykeller ist nach Information vom Ortstermin höherwertig als ein üblicher Kellerraum ausgestattet und kann für eine höherwertige Nutzung geeignet sein. Die Erschließung erfolgt einerseits über die Kellertreppe, zusätzlich ist lt. Planunterlagen ein Zugang vom Tiefgaragenbereich vorhanden. Aufgrund der Lage zur Geländeoberfläche und der weitgehend fehlenden natürlichen Belichtung handelt es sich aber nicht um Wohnfläche i.S.d. BayBO. Hierfür wird pauschal ein Mietpreis bewertet von **250,00 €.**

Die Einliegerwohnung verfügt über eine Wohnfläche von 65,78 m². Dies ist eine Größenklasse, die für sich gut vermietbar ist. Die bauliche Situation ist gemäß den vorliegenden Planzeichnungen so gestaltet, dass eine Beeinträchtigung durch die Hauptwohnung mit Gästebereich nahezu ausgeschlossen ist bzw. sich auf dem Niveau wie in einem kleineren Mehrfamilienhaus bewegt. Auf diesen Grundlagen sowie umfangreichen eigenen Erfahrungswerten begutachte ich die marktübliche Miete für die Einliegerwohnung mit **9,75 €/m² Wohnfläche.**

Die Bewertung der Miete für die drei Tiefgaragenstellplätze erfolgt auf der Grundlage von Erfahrungswerten.

Ermittlung des Rohertrages:

Bereich				mtl. Kaltmiete	jährl. Kaltmiete
Einfamilienhaus	340,39 m ²	x	6,75 €/m ²	rd. 2.300,00 €	27.600,00 €
Einliegerwohnung	65,78 m ²	x	9,75 €/m ²	rd. 640,00 €	7.680,00 €
Hobbykeller	1	x	250,00 €	250,00 €	3.000,00 €
TG-Stellplatz	3	x	60,00 €	180,00 €	2.160,00 €
Summe				3.370,00 €	40.440,00 €

Der jährl. Rohertrag für das Bewertungsobjekt wird begutachtet mit **40.440,00 €.**



Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind (§ 32 (1) ImmoWertV).

Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind:

Verwaltungskosten,
Instandhaltungskosten,
Mietausfallwagnis,
Betriebskosten.

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit (§ 32 (2) ImmoWertV). Die Verwaltungskosten decken somit eigene und Fremdkosten (z.B. des WEG-Verwalters oder des Steuerberaters) ab. Die Kalkulation erfolgt in Anlehnung an Anlage 3 der ImmoWertV.

	Verwaltungskosten p.a.
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	625,00 €

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten (§ 32 (3) ImmoWertV). Die Instandhaltungskosten beinhalten damit auch in geringem Umfang Modernisierungen, die sich im Zuge von Instandhaltungen ergeben können. Die Kalkulation erfolgt auf Basis von Erfahrungswerten und in Anlehnung an Anlage 3 der ImmoWertV sowie in Anlehnung an die Modellparameter des Gutachterausschusses des Landkreises Augsburg für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen.

Ermittlung der Instandhaltungskosten

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	406,17 m ²	x	12,20 €	=	rd. 4.955,00 €
Einzelgaragen	3	x	95,00 €	=	285,00 €
Summe					5.240,00 €

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; sie umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder



Räumung (§ 32 (4) ImmoWertV). Das Mietausfallwagnis wird in Abhängigkeit von Objekttypus und Lage sowie der weiteren Eigenschaften wie folgt bewertet:

	Ansatz in % des Rohertrages	Mietausfallwagnis p.a.
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	2% aus 40.440,00 €	rd. 810,00 €

Betriebskosten (§32 (I) ImmoWertV) sind anhand von Erfahrungssätzen zu bewerten, soweit sie sich nicht ermitteln lassen. Sie werden berücksichtigt, soweit sie nicht üblicherweise auf den Mieter umgelegt werden. Die Modellparameter des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Augsburg zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen legen die vollständige Umlage auf den Mieter zugrunde.

	Betriebskosten p.a.
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	0,00 €

Insgesamt werden die Bewirtschaftungskosten wie folgt bewertet:

	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Tiefgarage und Pool
Verwaltungskosten	625,00 €
Instandhaltungskosten	5.240,00 €
Mietausfallwagnis	810,00 €
Betriebskosten	0,00 €
Summe Bewirtschaftungskosten	6.675,00 €
Bewirtschaftungskosten in % des Jahresrohertrages	16,51 %

Mit rund 17,00 % liegt der Anteil der Bewirtschaftungskosten auf einem für das Bewertungsobjekt angemessenen Niveau.

Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann; die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. (§ 4 (3) ImmoWertV).



Auf die Ausführungen zum Sachwertverfahren wird verwiesen.

Im Hinblick auf den Objekttyp sowie den vorgefundenen Objektzustand begutachte ich die Restnutzungsdauer mit **74 Jahren.**

Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke abzuleiten (§ 21 (2) ImmoWertV).

Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten im Bereich des Landkreises Augsburg stellt einen Liegenschaftszinsrechner zur Verfügung. Folgende Parameter mit ihren jeweiligen Ausprägungen liegen der maschinellen Ermittlung zugrunde:

Parameter	Ausprägung
Nettokaltmiete je m ² Wohnfläche	7,40 €
Lagepunkte	54
Standardstufe	3,54
Restnutzungsdauer	74 Jahre
Wohnfläche	406
Bewertungsstichtag	30.06.20

Die Modellgrundlagen sind durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Augsburg dokumentiert. Als Nettokaltmiete wurde der Durchschnittswert der Wohnflächen im Bewertungsobjekt herangezogen.

Das Rechenformular gibt eine Spanne für den Wertebereich des Liegenschaftszinssatzes von 1,6 bis 2,3 bei einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 1,9 an. Die zur Überprüfung vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Konturdiagramme bestätigen das Werteintervall soweit. Ein Vergleich der Parameterausprägung des Bewertungsobjektes mit der für das Rechenformular zugrunde gelegten Stichprobe von Kaufurkunden deutet aufgrund der erhöhten Wohnfläche sowie der überdurchschnittlichen langen Restnutzungsdauer auf einen höheren Liegenschaftszins hin; die überdurchschnittlichen Standardstufe deutet auf einen eher niedrigeren Liegenschaftszinssatz hin. Die allgemeine Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt zwischen dem Bewertungsstichtag der Stichprobe und dem Februar 2022 führte zu weiter sinkenden, danach bis zum Bewertungsstichtag des Bewertungsobjekts zu etwas steigenden Liegenschaftszinssätzen.

Sachverständig und auf Basis eigener umfangreicher Erfahrung wird der Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsgrundstück begutachtet mit **1,80%.**



Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Auf die Ausführungen zum Sachwertverfahren wird verwiesen. Dort wurden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bewertet mit **-6.000,00 €.**



Berechnung des Ertragswertes

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Tiefgarage und Pool

Rohertrag, jährlich	40.440,00 €
- Bewirtschaftungskosten, jährlich	6.675,00 €
= Reinertrag, jährlich	33.765,00 €
- Bodenwertverzinsung (1.004.000,00 € / 1,80 %)	rd. 18.070,00 €
= Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	15.695,00 €
x Barwertfaktor (1,80 % / 74 Jahre)	40,7170
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	rd. 639.000,00 €
+ Bodenwert	1.004.000,00 €
= vorläufiger Ertragswert	1.643.000,00 €
± Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-6.000,00 €
= Ertragswert (gerundet)	1.640.000,00 €



7 Bemessung des Verkehrswertes

7.1 Definition

Der Verkehrswert ist in §194 Baugesetzbuch definiert:

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

Der Verkehrswert ist somit als Prognose des wahrscheinlichsten Preises bei einem verkehrsgewöhnlichen Verkauf in angemessener Zeit zu sehen.

7.2 Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Verkehrswert ist aus den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Zur Bewertung des Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Tiefgarage und Pool in 86830 Schwabmünchen, Hermann-Hesse-Straße 2 wurden das Sach- und das Ertragswertverfahren angewandt. Den Verfahren liegen marktkonforme, im Detail erläuterte Ansätze zugrunde. Die Ergebnisse der Verfahren sind insofern marktkonform und bedürfen grundsätzlich keiner weiteren Anpassung.

Beide Verfahren gelangen zu ähnlichen Ergebnissen. Beiden Verfahren liegt eine gute Datenbasis zugrunde. Für die Bemessung des Verkehrswertes orientiere ich mich entsprechend den Gepflogenheiten am Grundstücksmarkt am Sachwertverfahren mit Rundung in Richtung Ertragswertverfahren.



7.3 Ergebnis

Der Verkehrswert der Bewertungsobjekte wird zum Wertermittlungstichtag
11.10.2022 wie folgt ermittelt:

86830 Schwabmünchen, Hermann-Hesse-Straße 2
Flurstücke Nrn. 1627/10 und 1627/11
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Tiefgarage und Pool

Verkehrswert

1.670.000,00 €



8 Schlussbemerkungen

Der oben angegebene Verkehrswert ist reell und angemessen, unterliegt aber den allgemeinen wirtschaftlichen Schwankungen von Angebot und Nachfrage.

Das Gutachten des Sachverständigen ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den Zweck, der im Vertrag bestimmt wurde, verwendet werden. Eine – auch auszugsweise – Weitergabe, Vervielfältigung oder Verwendung des Gutachtens für andere als im Vertrag bzw. im Gutachten angegebene Zwecke, sowie eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet und bedarf der schriftlichen Genehmigung des Sachverständigen.

Vervielfältigung und Verwendung durch Dritte ist nicht zulässig. Schlüsse können von Dritten nicht gezogen werden.

Der Sachverständige haftet für Schäden, die auf einem mangelhaften Gutachten beruhen – gleich aus welchem Rechtsgrund – nur dann, wenn er oder sein Erfüllungsgehilfe die Schäden durch eine vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung verursacht haben. Dies gilt auch für Schäden, die der Sachverständige bei der Vorbereitung seines Gutachtens verursacht hat sowie für Schäden, die nach erfolgter Nacherfüllung entstanden sind. §639 BGB bleibt unberührt. Alle darüber hinausgehenden Schadensersatzansprüche werden ausgeschlossen. Eine Haftung gegenüber Dritten ist in jedem Falle ausgeschlossen.

Die Aktualität des zur Verfügung gestellten Grundbuchauszuges und die Richtigkeit hinsichtlich Wirtschaftsart, Lage und Größe werden vorausgesetzt und sind Grundlage des Gutachtens. Eventuell vorhandene Grundakten wurden nicht eingesehen. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Andere als im Gutachten aufgeführte Rechte und Belastungen sind nicht bekannt und wurden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Äußerungen und Auskünfte von Auftraggeberseite, Eigentümern, Mietern und Amtspersonen können gemäß geltender Rechtsprechung nicht als verbindlich betrachtet werden. Bei Übernahme solcher Auskünfte in dieses Gutachten übernimmt der Sachverständige keine Gewährleistung.

Die Gebäudebeschreibung enthält erkennbare Ausstattungsmerkmale und Zustände, erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es werden nur die überwiegenden Bauteile beschrieben. Angaben über nicht sichtbare Merkmale, unzugängliche Bauteile usw. beruhen auf vorhandenen Unterlagen, Angaben und Auskünften von Beteiligten oder auf plausiblen Annahmen.

Eine fachspezifische Untersuchung etwaiger Bauschäden oder Baumängel erfolgte nicht. Sofern im Gutachten Angaben über Kosten von Baumaßnahmen oder Wertminderungen wegen Bauschäden oder Baumängeln enthalten sind, beruhen diese auf überschlägig geschätzten, durchschnittlichen Erfahrungswerten.

Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge bzw. auf Verwendung gesundheitsschädlicher Baumaterialien sowie Funktionsprüfungen technischer oder sonstiger Einrichtungen wurden nicht vorgenommen. Soweit im Gutachten nichts anderes angegeben ist, wird dieser Wertermittlung ungeprüft unterstellt, dass diesbezüglich keine wertmindernden Einflüsse vorhanden sind.



Verdeckt liegende Bauteile konnten nicht untersucht werden. Insbesondere konnten nicht die Funktion der Installation, der Abwasserleitung, sowie der Anschluss an die Ortskanalisation überprüft werden.

Für augenscheinlich nicht erkennbare Mängel an der statischen Konstruktion, an Rohr- und Elektroleitungen sowie anderen, nicht ohne Untersuchung zu prüfenden Bauteilen, kann nicht gehaftet werden.

Es kann keine Aussage über evtl. vorhandene Altlasten bezüglich Baustoffen getroffen werden, ebenso wurde der Boden auf eventuell vorhandene Kontaminationen nicht untersucht. Diese Wertermittlung beruht auf der Annahme eines schadstofffreien Objektes. Zu einer evtl. vorhandenen gesundheitlichen Gefährdung kann keine Aussage gemacht werden.

Eine lageübliche Baugrundsituation wurde insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und ähnliches) wurde nicht geprüft. Es wurde ungeprüft unterstellt, dass die formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestand und Nutzung der baulichen Anlagen gegeben ist.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren und ähnliches, die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Ebenso wird ungeprüft unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch Angemessenheit der Höhe der Versicherungssumme.

Zur Einhaltung brandschutztechnischer Bestimmungen und bezüglich eventuell vorliegender Auflagen und deren Einhaltung kann keinerlei Aussage getroffen werden.

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen und frei von jeder Bindung oder persönlichem Interesse am Ergebnis erstellt habe.

Aufgestellt:

Augsburg, den 18.07.2023

Der Sachverständige

Im Original gestempelt und unterzeichnet.



Verzeichnis der Anlagen

1. Fotodokumentation
2. Übersichtspläne
3. Lageplan
4. Gebäudepläne



86830 Schwabmünchen, Hermann-Hesse-Straße 2, Flste. 1627/10 u. 1627/11;
Aufnahmen vom 11.10.2022

Ansicht



Grundstückszugang



Grundstückszugang





86830 Schwabmünchen, Hermann-Hesse-Straße 2, Flste. 1627/10 u. 1627/11;
Aufnahmen vom 11.10.2022

Zaunsockel, Zustand



Ansicht



Anliegender Weg
südlich





**86830 Schwabmünchen, Hermann-Hesse-Straße 2, Flste. 1627/10 u. 1627/11;
Aufnahmen vom 11.10.2022**

Ansicht Süden



**Straßenverlauf,
Umgebungsbebauung**



**Straßenverlauf,
Umgebungsbebauung**



86830 Schwabmünchen, Hermann-Hesse-Straße 2, Flste. 1627/10 u. 1627/11;
Aufnahmen vom 11.10.2022

Ansicht Norden



Ansicht nördlicher
Bereich



Ansicht mit östlicher
Grundstücksgrenze





86830 Schwabmünchen, Hermann-Hesse-Straße 2, Flste. 1627/10 u. 1627/11;
Aufnahmen vom 11.10.2022

Einfahrt Tiefgarage,
Putz vollständig
entfernt



Einfahrt Tiefgarage,
Zustand



Sockel und Säule
Einfriedung, Zustand





86830 Schwabmünchen, Hermann-Hesse-Straße 2, Flste. 1627/10 u. 1627/11;
Aufnahmen vom 11.10.2022

Südlicher
Grundstücksbereich,
Blick vom
Eingangsbereich nach
Süden



Ansicht



Ansicht



86830 Schwabmünchen, Hermann-Hesse-Straße 2, Flste. I 627/10 u. I 627/11;
Aufnahmen vom 11.10.2022

Elektroinstallation,
Terrasse



Elektroinstallation
unvollständig, leichter
Putzschaden im
Bereich der Fenster-
laibung



Bereich bodentiefe
Fenster, Zustand

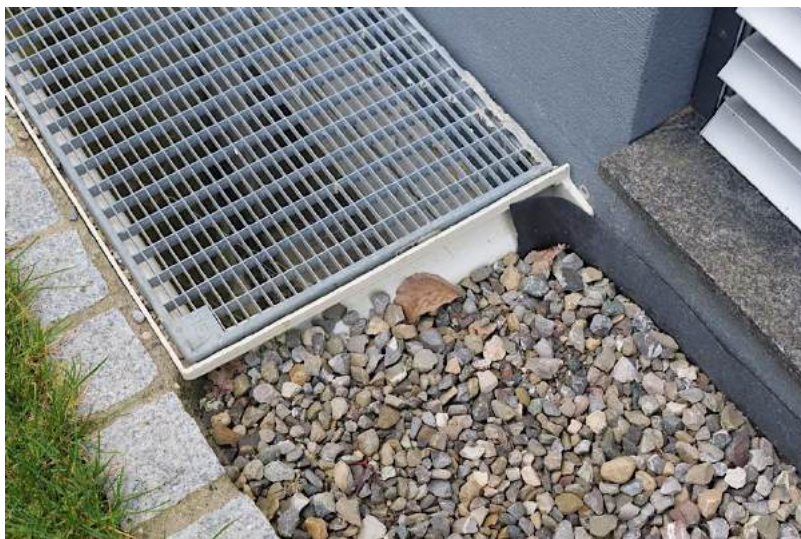


86830 Schwabmünchen, Hermann-Hesse-Straße 2, Flste. 1627/10 u. 1627/11;
Aufnahmen vom 11.10.2022

Ausführung



Niveauunterschied



Blick auf
Tiefgargeneinfahrt



86830 Schwabmünchen, Hermann-Hesse-Straße 2, Flste. 1627/10 u. 1627/11;
Aufnahmen vom 11.10.2022

Putzschaden



Putzschaden

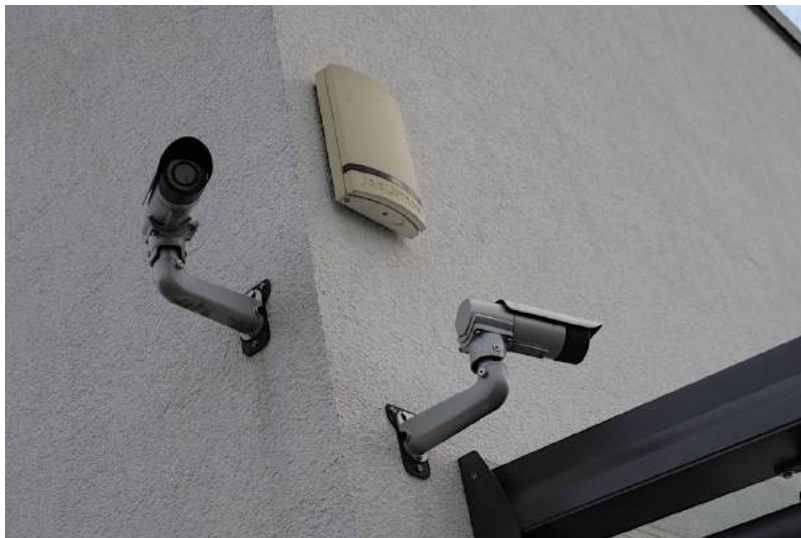


Pool und Umgebung



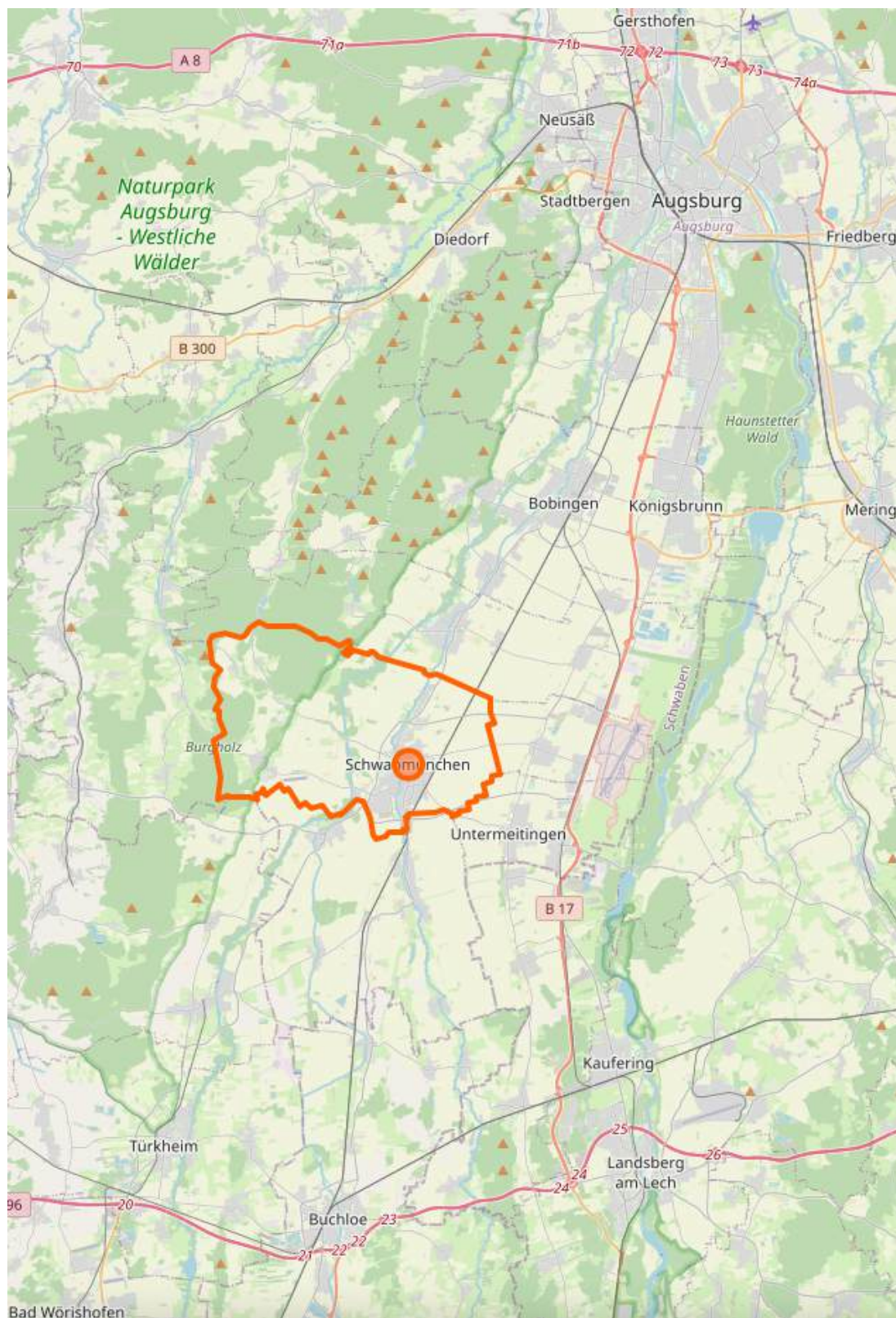
**86830 Schwabmünchen, Hermann-Hesse-Straße 2, Flste. I 627/I0 u. I 627/I I;
Aufnahmen vom 11.10.2022**

Sicherheitstechnik



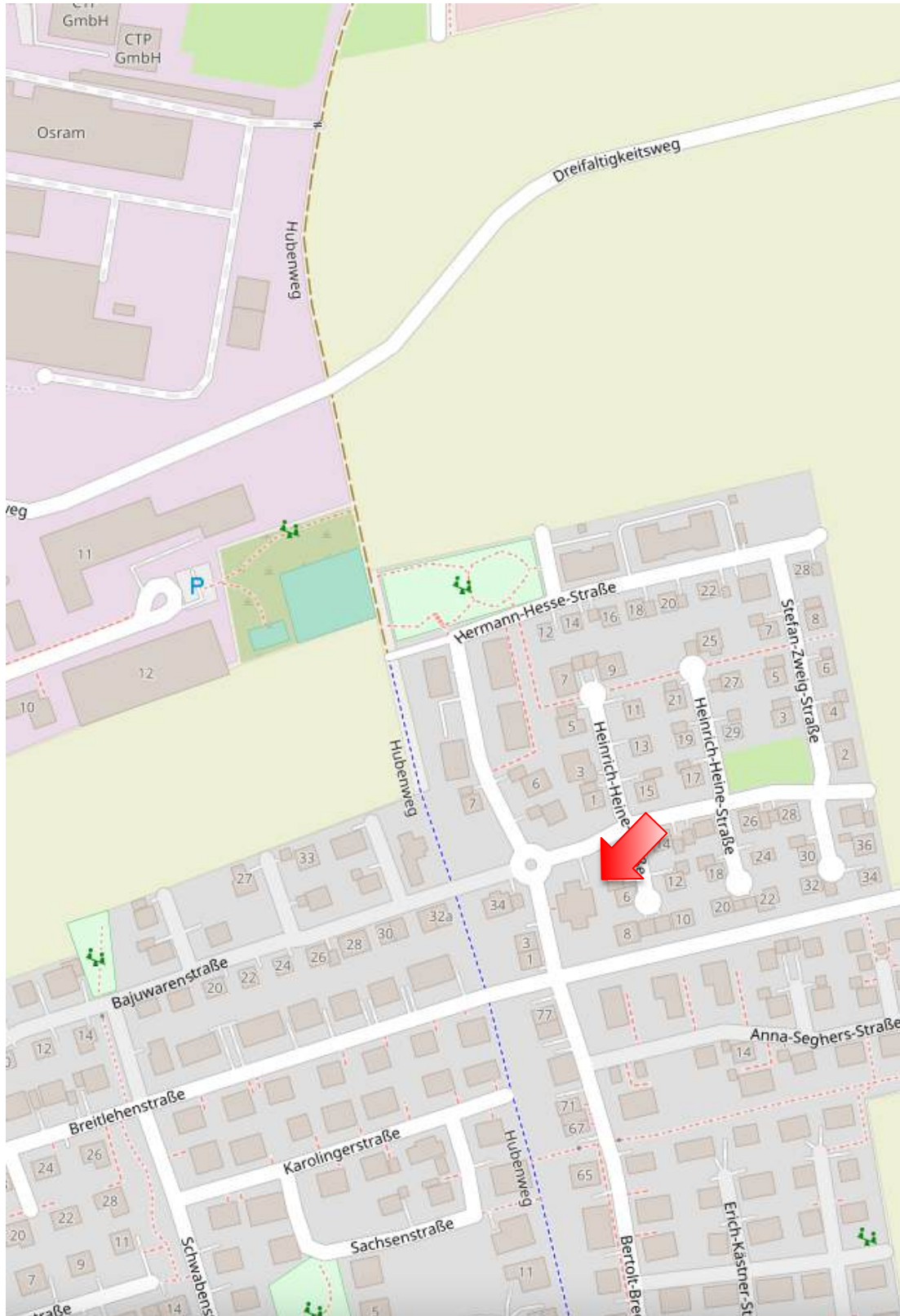


**86830 Schwabmünchen, Hermann-Hesse-Straße 2, Flste. 1627/10 u. 1627/11;
Übersichtsplan Großraum**





**86830 Schwabmünchen, Hermann-Hesse-Straße 2, Flste. I 627/10 u. I 627/11;
Übersichtsplan Kleinraum**





Sachverständige
**Penschke &
Santihanser**

Dipl.-Kaufmann (Univ.) Horst Santihanser, zert. Immobiliengutachter
Dipl.-Betriebswirt (FH) Werner Penschke, ö.b.u.v. Sachverständiger
86152 Augsburg, Auf dem Kreuz 22, sv@penschke-santihanser.de
Tel. 0821/ 50874060, Fax 50874062 www.penschke-santihanser.de

86830 Schwabmünchen, Hermann-Hesse-Straße 2, Flste. 1627/10 u. 1627/11; Lageplan



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Augsburg**

Fronhof 12
86152 Augsburg

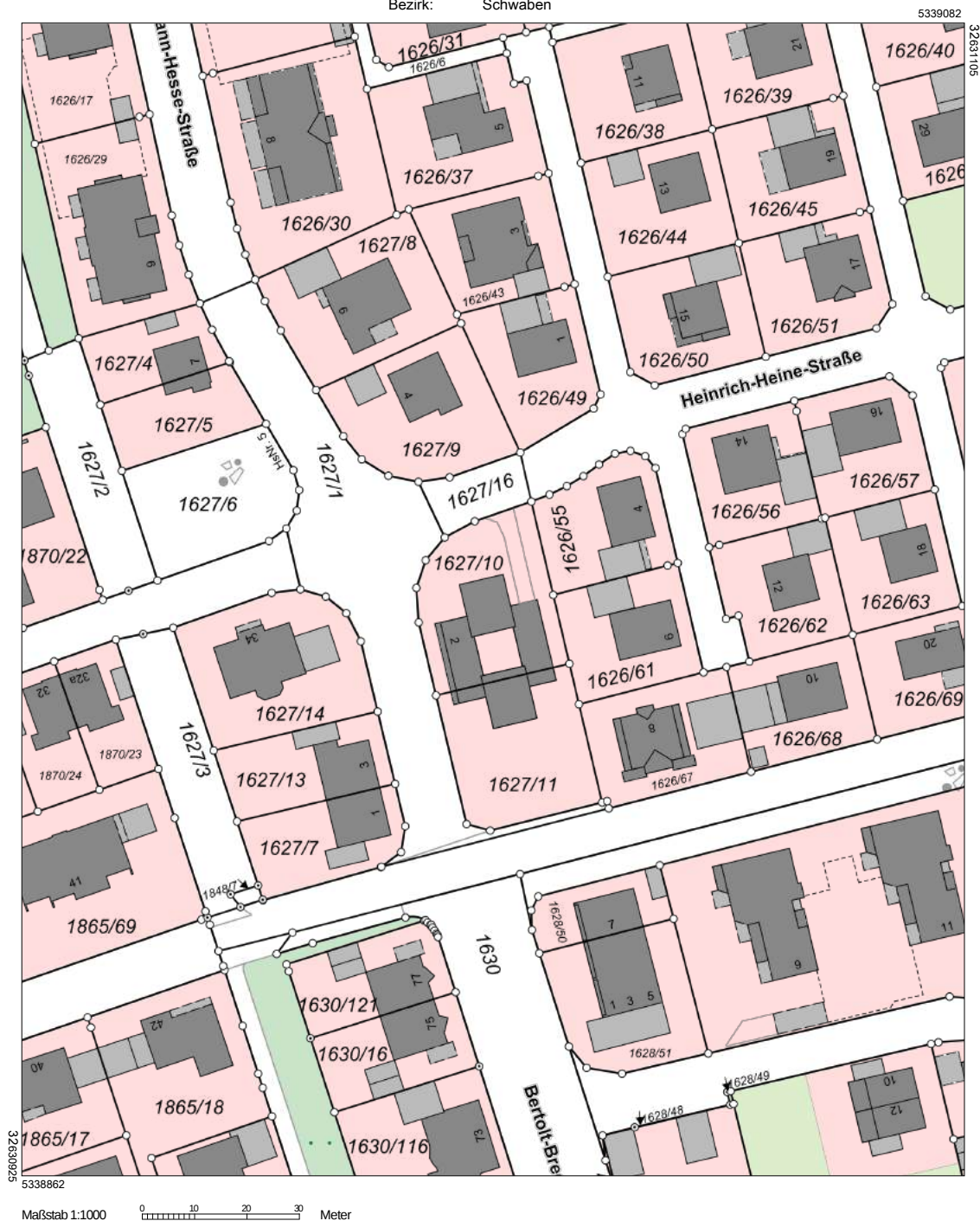
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 07.09.2022

Flurstück: 1627/10
Gemarkung: Schwabmünchen

Gemeinde: Stadt Schwabmünchen
Landkreis: Augsburg
Bezirk: Schwaben



Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.



86830 Schwabmünchen, Hermann-Hesse-Straße 2, Flste. 1627/10 u. 1627/11; Lageplan



Legende zur Flurkarte

Flurstück

-  Flurstücksgrenze
- 3285** Flurstücksnummer
-  Zusammengehörnde Flurstücksteile
-  Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
-  Abgemarkter Grenzpunkt
-  Grenzpunkt ohne Abmarkung
-  Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

Gesetzliche Festlegung

-  Bodenordnungsverfahren

Gebäude

-  Wohngebäude
-  Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
-  Umspannstation
-  Gebäude für öffentliche Zwecke
-  Gebäude mit Hausnummer
- HsNr. 20 Lagebezeichnung mit Hausnummer;
Gebäude im Kataster noch nicht erfasst,
bzw. noch nicht gebaut

Geodätische Grundlage

Ämtliches Lagereferenzsystem ist das weltweite Universale Transversale Mercator-System – **UTM**

Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GRS80
mit 6° - Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33;
32689699,83 (E) Rechtswert in Metern mit führender
Zonenangabe
5338331,78 (N) Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)

Gebietsgrenze

-  Grenze der Gemarkung
-  Grenze der Gemeinde
-  Grenze des Landkreises
Grenze der kreisfreien Stadt

Tatsächliche Nutzung

-  Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung
Fläche besonderer funktionaler Prägung
-  Industrie- und Gewerbefläche
-  Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche
Friedhof
-  Landwirtschaft
Ackerland
-  Landwirtschaft
Grünland
-  Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr,
Schiffsverkehr, Platz
-  Wald
-  Gehölz
-  Fließgewässer
-  Stehendes
Gewässer
-  Unkultivierte
Fläche
-  Hafenbecken
-  Sumpf
-  Moor
-  Spielplatz /
Bolzplatz
-  Wildpark
-  Flugverkehr /
Segelfluggelände
-  Parkplatz
-  Campingplatz
-  Park

Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter

<https://www.geodaten.bayern.de/flurkarte/legende.pdf>

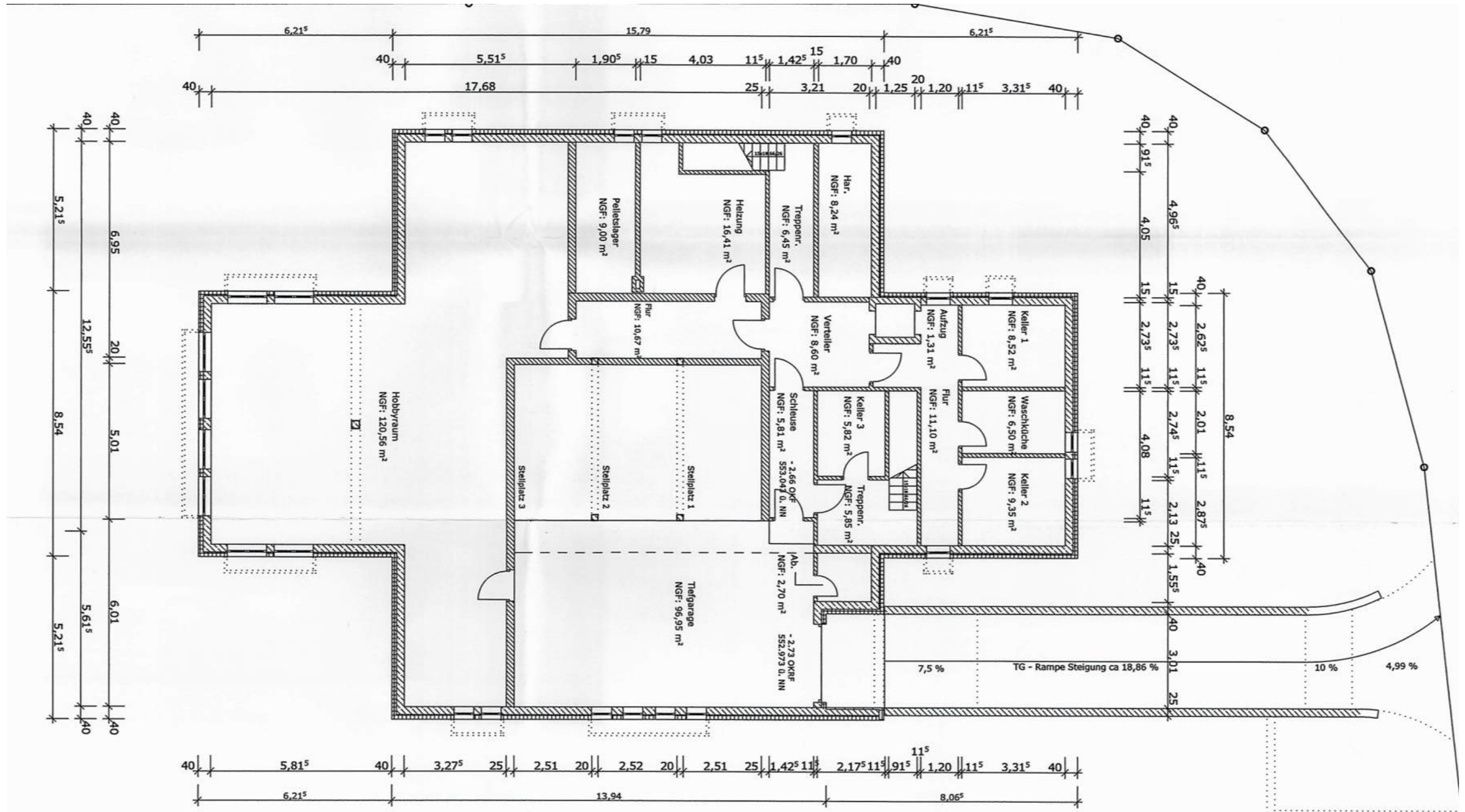
oder schnell und einfach mit unserem
QR-Code.

Ein Service der
Bayerischen Vermessungsverwaltung.

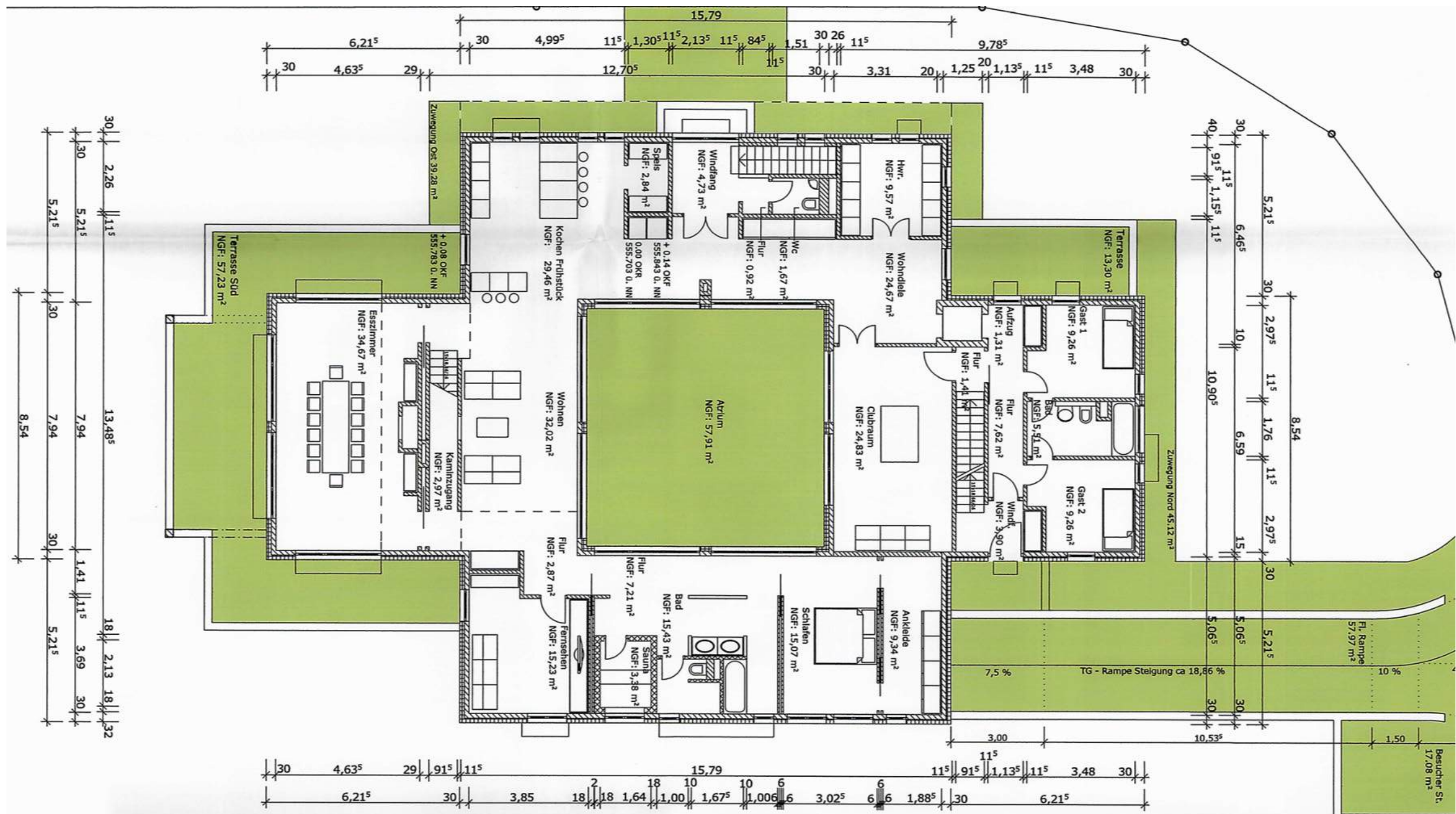




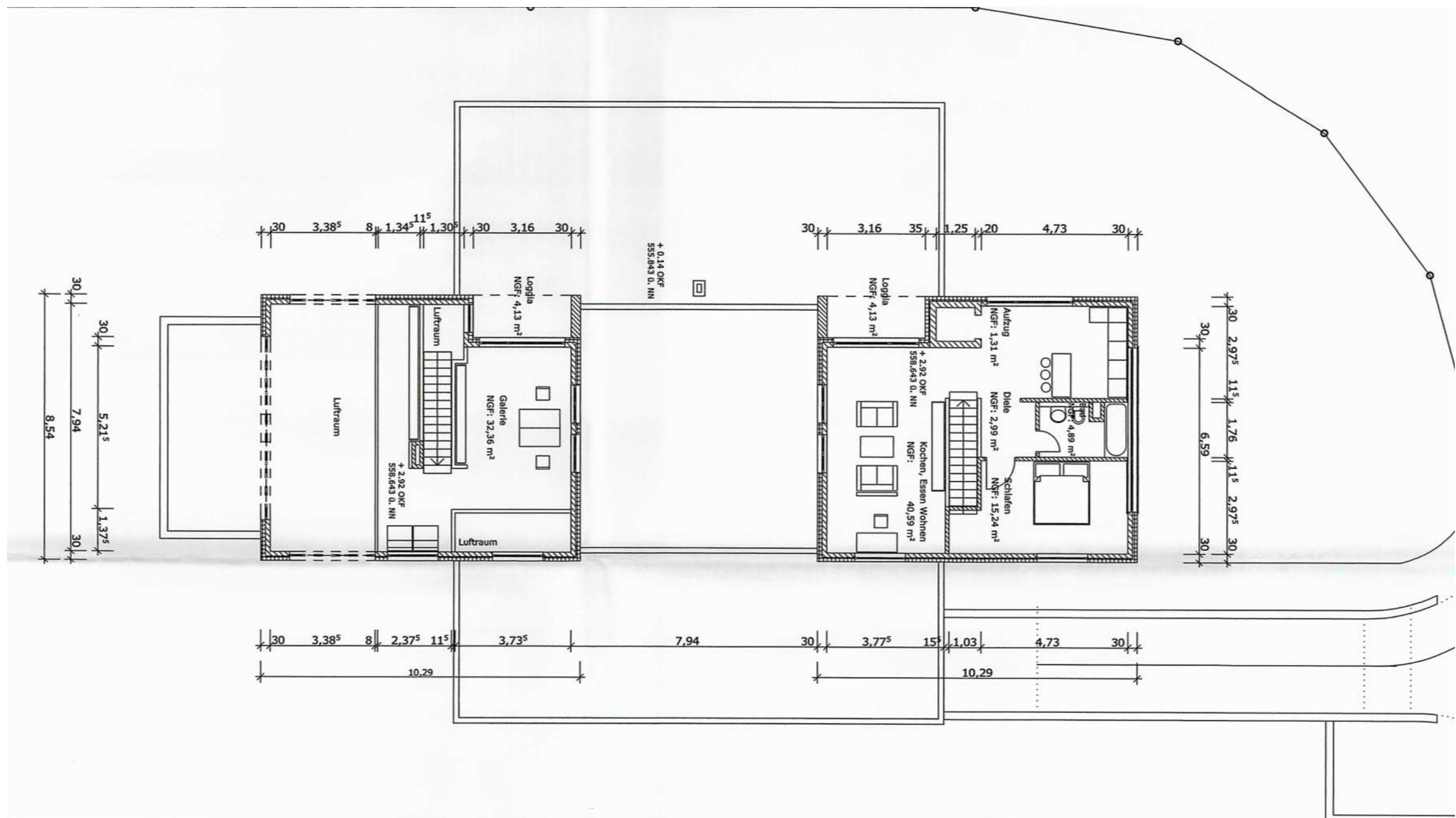
86830 Schwabmünchen, Hermann-Hesse-Straße 2, Flste. 1627/10 u. 1627/11; Grundriss Untergeschoss



86830 Schwabmünchen, Hermann-Hesse-Straße 2, Flste. 1627/10 u. 1627/11; Grundriss Erdgeschoss



86830 Schwabmünchen, Hermann-Hesse-Straße 2, Flste. 1627/10 u. 1627/11; Grundriss Obergeschoss

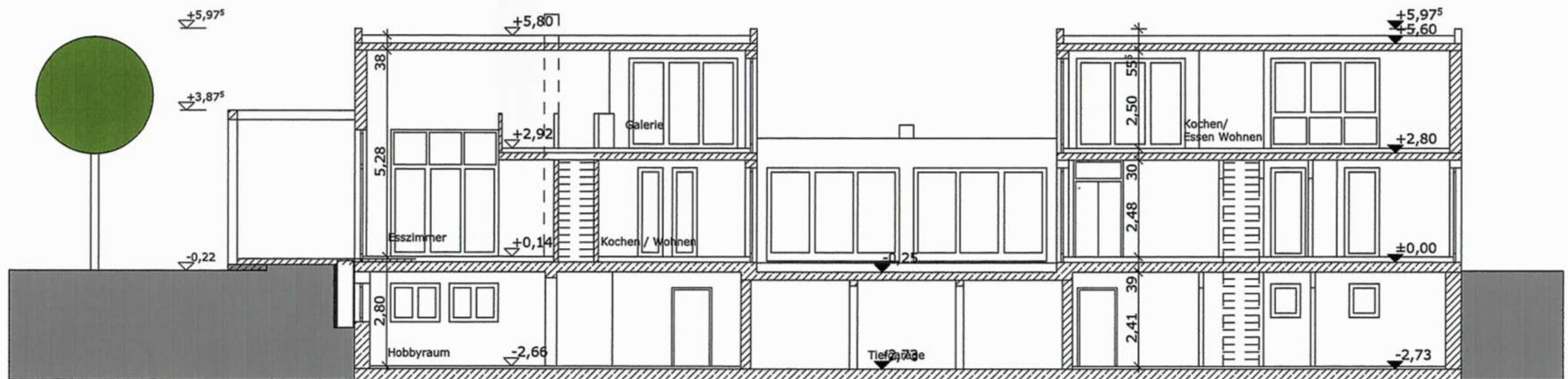


86830 Schwabmünchen, Hermann-Hesse-Straße 2, Flste. 1627/10 u. 1627/11; Schnitte und Ansichten



SCHNITT WEST/OST

ANSICHT ATRIUM NORD



SCHNITT SÜD/NORD

ANSICHT ATRIUM WEST

86830 Schwabmünchen, Hermann-Hesse-Straße 2, Flste. 1627/10 u. 1627/11; Ansichten

