



Sachverständige
**Penschke &
Santihanser**

Dipl.-Kaufmann (Univ.) Horst Santihanser, zert. Sachverständiger
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 Einfamilienhauses

mit Garage mit Aufenthaltsraum und Gartenhaus
auf großem Grundstück

in

86368 Gersthofen-Edenbergen, Lindenbergstraße 30

(Amtsgericht Augsburg, Aktenzeichen K 75/24)

Wertermittlungstichtag: 12.02.2025

Verkehrswert: 730.000,00 €



Dieses Gutachten besteht aus 47 Seiten und einem Anhang. Es wurde in vierfacher 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 12.02.2025	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	26
6.4	Ertragswertverfahren	36
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 unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem Dachspitz sowie um eine Einzelgarage mit Aufenthaltsraum und ein Gartenhaus auf großem Grundstück in 86368 Gersthofen-Edenbergen, Lindenbergstraße 30.

Lfd. Nr.	Art	GB-Heft/ BV Nr.	Bereich/ Fläche
I	Einfamilienhaus mit Garage und Gartenhaus	Band 8 / Blatt 246 BV 2/ Flst. 131/2	Wohnfläche 144 m ² Garagenstellplatz 1 Stück Grundstück 1.642 m ²

I.2 Markt

Lfd. Nr.	Art	Verkäuflichkeit	Vermietbarkeit
I	Einfamilienhaus mit Garage und Gartenhaus	gut	mittel

I.3 Ergebnis zum Wertermittlungstichtag 12.02.2025

Einfamilienhaus mit Garage und Gartenhaus	
Bruttogrundfläche (BGF)	382,00 m ²
Herstellungswert je m ² BGF	1.230,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen gesamt	rd. 119.000,00 €
Bodenwert	430.000,00 €
Sachwertfaktor	0,80
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	+ 272.000,00 €
Ergebnis Sachwertverfahren	730.000,00 €
Rohertrag p.a.	14.880,00 €
Bewirtschaftungskosten p.a.	3.080,00 €
Reinertrag p.a.	11.800,00 €
Liegenschaftszinssatz	2,50 %
Restnutzungsdauer	20 Jahre
Ergebnis Ertragswertverfahren	720.000,00 €
Verkehrswert	730.000,00 €



Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Auskünfte wurden seitens der Eigentümer/Parteien nicht erteilt. Unterlagen zum Bewertungsobjekt, insbesondere Grundrisspläne, Flächenaufstellungen oder eine Liste im Zeitablauf durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen, wurden nicht vorgelegt. Grundrisspläne oder Flächenaufstellungen konnten von mir nicht beschafft werden. Ein Risikoabschlag erfolgt im Rahmen der Verkehrswertermittlung hierfür nicht. Es obliegt den Adressaten des Gutachtens bzw. den Bietinteressenten eigene Risikoerwägungen vorzunehmen.

Der aus dem Befund der äußeren Inaugenscheinnahme 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:

Älteres Einfamilienhaus mit deutlichem Instandhaltungstau und nicht bekanntem Modernisierungsbedarf in eher ländlicher Lage mit geringer Immissionseinwirkung im Außenbereich durch nahegelegene Autobahn.

Behördliche Beanstandungen konnten nicht festgestellt werden.

Im Hinblick auf Hausschwamm konnten Feststellungen 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 19.11.2024 wurde der Sachverständige Dipl.-Kfm. Horst Santihanser, zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert (LF), zur Erstattung eines Gutachtens für die Ermittlung des Verkehrswertes des Grundbesitzes gemäß § 74a (5) ZVG zugezogen (Aktenzeichen K 75/24).

Bei dem Grundbesitz handelt es sich um ein unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, nicht ausgebautem Dachspitz, Satteldach und aufgrund der leichten Hanglage teils freiliegendem Kellergeschoss, sowie um eine Einzelgarage mit Abstellraum und ein Gartenhaus in 86368 Gersthofen-Edenbergen, Lindenbergstraße 30.

Entsprechend den Vorgaben des Gerichts wurde in Ermangelung der Zugänglichkeit des Bewertungsobjekts das Gutachten nach dem äußeren Eindruck erstellt. Ferner wurden Unterlagen zum Bewertungsobjekt, insbesondere Grundrisspläne, Flächenaufstellungen oder eine Liste im Zeitablauf durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen, von den Eigentümern/Parteien nicht vorgelegt. Ein Risikoabschlag erfolgte im Rahmen der Verkehrswertermittlung hierfür nicht. Es obliegt den Adressaten des Gutachtens bzw. den Bietinteressenten eigene Risikoerwägungen vorzunehmen.

Anwesend zum Ortstermin vom 12.02.2025 war der Sachverständige.

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	Grundbuchamt Augsburg	16.01.2025
Lageplan	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Augsburg	16.01.2025
Auskünfte zu Altlasten	Landratsamt Augsburg	16.01.2025
Auskünfte zu Sanierungsgebiet und Bodenordnungsverfahren, Vorkaufrechtssatzung, Erschließungsbeiträge	Stadt Gersthofen	05.03.2025
Auskünfte zu Bebauungsplan und Flächennutzungsplan	Online-Bauleitplanungsseite der Stadt Gersthofen	Abruf 16.01.2025
Auskunft zum Bodenrichtwert	Gutachterausschuss Landkreis Augsburg	per 01.01.2024
Auskunft aus der Kaufpreissammlung	Gutachterausschuss Landkreis Augsburg	12.03.2025
Auskünfte zu Denkmalschutz und Hochwasser	Geoportal Bayern	Abruf 16.01.2025

2.4 Zeitpunkte

Beschlussdatum:	19.11.2024
Datum des Gerichtsschreibens:	21.11.2024
Tag der Objektbegehung:	12.02.2025
Abschluss der Unterlagenbeschaffung:	12.03.2025
Qualitätsstichtag*:	12.02.2025
Wertermittlungsstichtag**:	12.02.2025

* 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: 86368 Gersthofen-Edenbergen
Lindenbergstraße 30
Bundesland: Bayern
Landkreis: Augsburg
Gemarkung: Edenbergen

Makrolage

Die Stadt Gersthofen gehört zum Landkreis Augsburg und liegt nördlich angrenzend zur Stadt Augsburg. Augsburg ist Dom- und Universitätsstadt und mit seinen rd. 300.000 Einwohnern das wirtschaftliche, politische und kulturelle Zentrum der Region. Als zum sog. Speckgürtel von Augsburg zählend, profitiert Gersthofen mit seinen Ortsteilen von der gebotenen Infrastruktur. Die ehemals selbständigen Gemeinden Hirblingen, Batzenhofen, Edenbergen und Rettenbergen haben sich in den 1970er Jahren der Stadt Gersthofen angeschlossen, so dass Gersthofen aus Hauptort und vier Ortsteilen besteht. Das moderne Gersthofen ist Heimat für derzeit ca. 23.500 Einwohner. Das bayrische Landesamt für Statistik weist als Prognose für den Landkreis Augsburg eine zunehmende Bevölkerung (+10,1 % bis zum Jahr 2042, Basisjahr 2022) aus. Stadt und Kreis Augsburg gelten als Zuzugsgebiet, auch für Personen und Familien aus der Landeshauptstadt.

Auf dem Gersthofer Stadtgebiet werden umfangreiche Gewerbeflächen ausgewiesen. Zahlreiche Gewerbe- und Industrieunternehmen, darunter national und auch international bedeutsame Adressen, bieten ein breites Spektrum an Leistungen und Produkten und bringen ein entsprechendes Arbeitsplatzangebot mit sich.

Durch die Lage an der Autobahn A8 (Ost-West-Route) und der in diesem Bereich autobahnähnlich ausgebauten Bundesstraßen B2/ B17 (Nord-Süd-Route) ist Gersthofen sehr gut an das überregionale Fernstraßennetz angebunden. Die Buslinien der Gersthofer Verkehrsgesellschaft und des AVV verbinden Gersthofen und seine Ortsteile mit Augsburg. Der Bahnhof Gersthofen liegt an der Bahnstrecke Augsburg – Donauwörth östlich des eigentlichen Stadtgebietes etwas abseits und wird regelmäßig mit Regionalbahn und –express bedient; ICE-Verbindungen sind ab Augsburg Hauptbahnhof möglich. Der Flughafen München ist der nächstgelegene Verkehrsflughafen. Für sog. Business-Jets, Sportflugzeuge oder Helikopter steht der Verkehrslandeplatz Augsburg zur Verfügung.

An Bildungseinrichtungen finden sich in Gersthofen mehrere Grundschulen, eine Mittelschule, ein staatliches Gymnasium, die Internationale Schule Augsburg als private Bildungseinrichtung sowie das sonderpädagogische Förderzentrum Franziskus-Schule. Realschulen und weitere Gymnasien stehen in den umliegenden Gemeinden zur Verfügung. Universität und Hochschule sind im benachbarten Augsburg vorhanden.



Allgemein- und fachärztliche Versorgung bestehen vor Ort. Krankenhäuser und Kliniken, darunter das Universitätsklinikum Augsburg, befinden sich in Augsburg.

Die Auswahl an Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung ist, auch durch die Nachbarschaft zu Augsburg, breit gefächert.

Entfernungen:	Augsburg	17 km
	München	73 km
	Stuttgart	157 km
	München Flughafen	90 km
	Ammersee	59 km

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Edenbergen, der über ca. 325 Einwohner verfügt und westlich des Hauptortes liegt. Entlang der nördlichen Grenze des Bewertungsgrundstücks verläuft der Böglegraben, der westlich von Edenbergen als Biotop kartiert ist; jenseits des Böglegrabens sind landwirtschaftliche Nutzflächen vorhanden. Jenseits der Lindenbergsstraße befinden sich teils ebenfalls Landwirtschaftsflächen, teils Wohnbebauung. Die Lindenbergsstraße ist eine voll ausgebaute Ortsstraße mit Straßenbeleuchtung und einseitigem Gehweg. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Ein- bis Dreifamilienhäusern mit einer der ländlichen Lage entsprechenden, guten Durchgrünung. Grundversorgungseinrichtungen liegen außerhalb fußläufiger Entfernung, innerhalb des Hauptortes von Gersthofen; in Edenbergen selbst ist ein Getränkemarkt vorhanden. Die nächstgelegene Bushaltestelle Edenbergen West befindet sich direkt vor dem Bewertungsobjekt und wird über die AVV-Linie 56 und per AST bedient.

Zum Ortstermin konnten im Außenbereich geringe Lärmimmissionen durch die etwa 750 Meter entfernte Autobahn A8 festgestellt werden.

Entfernungen:	Gersthofen Rathaus	7.300 m
	Bushaltestelle „Edenbergen, West“	5 m
	Getränkemarkt	200 m
	Hery Park Gersthofen, Nahversorgung	6.300 m
	Autobahnauffahrt A8, Neusäß	4.400 m
	Universitätsklinikum Augsburg	8.700 m



Lage im Gebäude

Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Auskünfte wurden seitens der Eigentümer/Parteien nicht erteilt. Unterlagen zum Bewertungsobjekt, insbesondere Grundrisspläne oder eine Liste im Zeitablauf durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen, wurden nicht vorgelegt. Grundrisspläne oder Flächenaufstellungen konnten von mir nicht beschafft werden.

Die Innenaufteilung des Gebäudes ist somit nicht bekannt. Ein Risikoabschlag erfolgt im Rahmen der Verkehrswertermittlung hierfür nicht. Es obliegt den Adressaten des Gutachtens bzw. den Bietinteressenten eigene Risikoerwägungen vorzunehmen.



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 Bebaubarkeit und einer statisch einwandfrei erfolgten Gründung sowie von Bodenverhältnissen, wie sie bei der Ermittlung des Bodenrichtwertes berücksichtigt wurden, ausgegangen.

Topographische Lage des Grundstücks

Das Grundstück fällt nach Norden hin ab. Die Daten der Bayerischen Vermessungsverwaltung zeigen im Bereich des Bewertungsgrundstücks an der gewählten Messstelle einen Höhenunterschied von ca. 2,3 m, was bei einer Messstrecke von ca. 29,8 m einem Gefälle von ca. 7,7 % entspricht.

Erschließung

Zufahrt und Zugang zum Bewertungsgrundstück erfolgen von der südlich anliegenden Lindenbergsstraße aus. Die genaue Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft.

Grundstücksausnutzung

Unterdurchschnittliche Ausnutzung eines etwas unregelmäßig geschnittenen Grundstücks im Rahmen der lagetypischen Bebauung.

Flst. 131/2

Grundstücksfläche: 1.642 m²

davon überbaut mit

Einfamilienhaus ca. 102,00 m²

Terrasse mit darunter liegendem Abstellraum ca. 18,00 m²

Garage mit Aufenthaltsraum ca. 38,00 m²

Gartenhaus ca. 19,00 m²

Summe ca. 177,00 m²

Die Grundstücksfläche wurde ungeprüft dem vorliegenden Grundbuchauszug entnommen. Die überbauten Flächen wurden anhand der Messfunktion im Geoportal Bayern auf Basis der Daten der Bayerischen Vermessungsverwaltung ermittelt; methodisch bedingte Messungenauigkeiten und Abweichungen zum Bestand können nicht ausgeschlossen werden. Ein Aufmaß vor Ort wurde nicht durchgeführt. Es wird zugrunde gelegt, dass die Werte eine für die Bewertung hinreichende Genauigkeit besitzen. Die Angabe dient ausschließlich als Grundlage für die vorliegende Bewertung.



3.3 Beschreibung baulicher Anlagen

Grundlage der Beschreibung

Der Gebäudebeschreibung liegen die Ortsbegehung sowie die vorliegenden Unterlagen zugrunde. Eine Innenbesichtigung des Einfamilienhauses, der Garage und des Gartenhauses konnten nicht erfolgen. Auskünfte wurden seitens der Eigentümer/Parteien nicht erteilt. 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 oder dem gesamten Gebäude 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 des Hauses können in Ermangelung einer Innenbesichtigung nicht gemacht werden. Ein Risikoabschlag erfolgt im Rahmen der Verkehrswertermittlung durch den Sachverständigen hierfür nicht. Es obliegt den Adressaten des Gutachtens bzw. den Bietinteressenten eigene Risikoerwägungen vorzunehmen.

Bauwerk

Art:	unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus in leichter Hanglage, mit unterkellierter Terrasse, ausgebautem Dachgeschoss, nicht ausgebautem Dachspitz, Satteldach; ferner eine Garage mit Aufenthaltsraum und ein Gartenhaus.
Nutzung:	wohnwirtschaftliche Nutzung
Baujahr:	vmtl. frühe bis mittlere 1950er Jahre; vereinzelte Modernisierungen sind augenscheinlich erfolgt.
Außenanlage:	Anschlüsse an öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen. Einfriedung zur Straße durch Holzlattenzaun, stellenweise mit Stützmauer darunter; nach Westen und Norden hin mit Maschendrahtzaun, nach Osten durch nachbarliche Grenzbebauung und Bretterzaun. Aufwuchs überwiegend Rasen; Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen, Zierbeete. Teich und Freisitz. Wege, Außentreppen und Plätze überwiegend mit Beton, Waschbeton- und Betonsteinplatten. Innere Umzäunung des Hauses mit Holzzaun mit Betonsockel. „Unterkellerte“ Terrasse mit Klinkerbelag; zur Terrasse führt eine Betontreppe, ohne Belag.
Raumaufteilung:	unbekannt; Pläne wurden nicht vorgelegt und konnten nicht beschafft werden.



Nebengebäude: Einzelgarage mit Aufenthaltsraum in Massivbauweise mit Flachdach und vmtl. elektrisch betriebenem Sektionaltor; Holzfenster mit Einfachverglasung und Holztüre in den Aufenthaltsraum.

Gartenhaus als Blockbohlenhaus mit Satteldach, vmtl. elektrisch betriebenes Sektionaltor; Holzfenster.

Baukörper

Baukonstruktion: Massivbauweise

Fundament: vmtl. Beton

Außenwände: massiv

Innenwände: unbekannt

Geschossdecken: unbekannt; dem frühen Baujahr entsprechend vmtl. Holzbalkendecken, über Keller vmtl. Massivdecke

Treppen: unbekannt

Dach: Satteldach mit Bibereindeckung und zwei Schleppgauben; Rinnen und Bleche überwiegend aus Blech.

Hauseingang: Massiver gemauerter Vorbau mit Kunststofffenstern; Klinkerbelag auf Dach, welches als Balkon zum Dachgeschoss genutzt wird. Holzhaustüre mit Lichtausschnitt, BJ unbekannt, nicht bauzeitlich. Eingangsbeleuchtung und Klingeltaster. Kelleraußentüre aus Holz, Blockzarge.

Außenansicht: Putz mit hellem Farbanstrich; Westseite mit sog. Allwetterfassade, vmtl. aus den 1960er oder 1970er Jahren.

Technische Ausrüstung

Wasser/ Abwasser, 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: unbekannt; mit Solaranlage zur Unterstützung.

Ausstattung

Fenster: Kunststoffisolierglasfenster mit Kunststoffrollläden, BJ unbekannt, nicht bauzeitlich; Kellerfenster aus Holz mit



	Einfachverglasung und vorgesetzten Mäusegittern, vergittert.
Türen:	unbekannt
Fußböden:	unbekannt
Wände:	unbekannt
Decken:	unbekannt
Sanitäre Ausstattung:	unbekannt
Elektrische Anlage:	unbekannt
Zubehör/ Inventar:	unbekannt

Zustandsbeschreibung

Schäden und Mängel:

Innerhalb des Wohngebäudes unbekannt, da eine Innenbesichtigung nicht stattfinden konnte und Auskünfte seitens der Eigentümer/Parteien nicht erteilt wurden. Der Sachverständige nimmt hierfür im Rahmen der Wertermittlung einen Risikoabschlag nicht vor. Die Adressaten des Gutachtens und Bietinteressenten sind gehalten, eigene Risikoerwägungen vorzunehmen.

Aufgrund des Alters und Zustands des Gebäudes werden nur grobe Mängel aufgeführt. Auf die Fotodokumentation wird verwiesen. Hinsichtlich der Schall- und Wärmedämmung wird das Bewertungsobjekt aktuellen Ansprüchen nicht mehr gerecht. Die Schutzanstriche der Holzteile im Außenbereich sind verbraucht. Das Dach zeigt Vermoosungen. Die Allwetterfassade (bauzeitbeding vmtl. asbesthaltig) zeigt Beschädigungen und Flechtenbewuchs. Der Putz an der Fassade zeigt Abplatzungen, es besteht stellenweise Rissbildung; stellenweise sind Feuchteschäden zu erkennen. Die Laibungen der Fenster im Außenbereich sind vmtl. durch den Austausch der Fenster stellenweise beschädigt worden. An der Terrasse sind Fliesen abgeplatzt; die Zuwegungen und Treppen um das Haus sind stellenweise stark vermoost. Die Betontreppe zur Terrasse ist marode. An den Stahlteilen und Mäusegittern der Kellerfenster zeigt sich Korrosion. Der Vorgarten ist in ungepflegtem Zustand. Die Fassade der Garage zeigt Rissbildung, der Außenputz ist beschädigt. Die Schutzanstriche der Fenster sind erneuerungsbedürftig. Vor der Garage liegt lediglich Rasenfläche.



Gesamteindruck:

Älteres Einfamilienhaus mit deutlichem Instandhaltungsstau und nicht bekanntem Modernisierungsbedarf in eher ländlicher Lage mit geringer Immissionseinwirkungen im Außenbereich durch nahegelegene Autobahn.

Quantitäten

Grundstück	1.642 m ²
Bruttogrundfläche	ca. 382 m ²
Wohnfläche	ca. 144 m ²
Garage	1 Stellplatz

Die Grundstücksfläche wurde ungeprüft dem vorliegenden Grundbuchauszug entnommen.

Die Bruttogrundfläche wurde mit Hilfe der Messfunktion im Geoportal Bayern auf Grundlage der Daten der Bayerischen Vermessungsverwaltung sowie eigener Fotodokumentation ermittelt bzw. abgeschätzt.

Die Wohnfläche wurde mit Hilfe der Messfunktion im Geoportal Bayern auf Grundlage der Daten der Bayerischen Vermessungsverwaltung sowie mit von Vergleichsobjekten abgeleiteten Quotienten von Wohnfläche zu Bruttogrundfläche für Erdgeschoss und Dachgeschoss ermittelt und auf das Bewertungsobjekt angewandt. Die ermittelte Fläche der Terrasse wurde gem. § 4 Nr. 4 WoFIV zu 25 % als Wohnfläche angerechnet. Abweichungen zum Bestand und Rundungsdifferenzen können auftreten. Ein Aufmaß vor Ort erfolgte nicht. Es wird zugrunde gelegt, dass die Werte eine für die Bewertung hinreichende Genauigkeit besitzen. Die Angaben dienen nur als Grundlage für diese Bewertung.



4 Rechtliche Gegebenheiten

4.1 Grundbuch

Grundbuch von: Amtsgericht Augsburg
Grundbuch von Edenbergen
Band 8 Blatt 246

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. des Grundstücks	2	
Flst. 131/2	Lindenbergstraße 30, Gebäude- und Freifläche	1.642 m ²

Eigentümer

Entsprechend den Vorgaben des Gerichts unterbleiben personenbezogene Angaben.

Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr. 1

Wohnungs- und Mitbenützungsrecht für Anonym, Edenbergen; gemäß Bewilligung vom 18.12.1957 – URNr. 3367/Notar Kroder; eingetragen am 07.05.1958; umgeschrieben am 5. Juli 1982.

Lfd. Nr. 2

Der Erbanteil der Anonym am Nachlaß des Anonym ist verpfändet zu Gunsten der Raiffeisenbank Täfertingen eG, Neusäß für eine Forderung von 100.000 DM samt 18% Zinsen jährlich. Gem. Bewilligung vom 13.05.1985 – URNr. 1030 Notar Barthel – eingetragen am 09. Juli 1985.

Lfd. Nr. 3

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Vollstreckungsgericht Augsburg, AZ: K 75/24); eingetragen am 21.10.2024.

Anmerkungen:

Das Recht unter der lfd. Nr. 1 verliert mit dem Tod der berechtigten Person seine Wertrelevanz. Der eingesehenen Bewilligungsurkunde konnte entnommen werden, dass die berechtigte Person in 2025 123 oder 127 Jahre alt wäre. Es wird deshalb zugrunde gelegt, dass die berechtigte Person bereits verstorben ist und eine Wertrelevanz der Eintragung nicht mehr besteht.

Für die Bewertung wird zugrunde gelegt, dass die Eintragung unter der lfd. Nr. 2 zum Bewertungsstichtag eine Wertrelevanz nicht mehr besitzt. Recherchen hierzu wurden nicht vorgenommen.



Die Eintragung der lfd. Nr. 3 erfolgte im Zuge des laufenden Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft. Diese wird nach Abschluss des Verfahrens gelöscht. Die Teilnehmer am gewöhnlichen Grundstücksverkehr messen der Eintragung eine Wertrelevanz üblicherweise nicht bei.

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 Bewertungsgrundstück befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines einfachen oder qualifizierten Bebauungsplanes. Für die Bebaubarkeit wird deshalb § 34 BauGB zugrunde gelegt.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche des Bewertungsgrundstücks als Wohnbaufläche dargestellt.

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Die Stadt Gersthofen erteilt die Auskunft, dass für das Flurstück keine Erschließungskosten mehr anfallen. „Dies würde auch für ein geteiltes Grundstück gelten.“ „Für die bestehende Bebauung sind die Herstellungsbeiträge für Wasserversorgung und Kanal bereits in den 70er Jahren abgerechnet worden. Falls in Zukunft weitere Bebauung auf dem Flurstück erfolgen sollten, würden für die neu entstehende Geschossfläche zusätzliche Herstellungsbeiträge entstehen.“

Entwicklungszustand

Baureifes Land.

Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Für die Bewertung wird zugrunde gelegt, dass es sich um ein genehmigtes Bauvorhaben handelt.

Baulastenverzeichnis

In Bayern wird ein Baulastenverzeichnis nicht geführt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte

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.

Umlegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren

Auf fernmündliche Anfrage hin teilt die Stadt Gersthofen mit, dass das Grundstück nicht in einem Sanierungsgebiet liegt.



Abstandsflächen

Die bestehende Bebauungssituation lässt wertrelevante Abstandsflächenübernahmen zu Lasten des Bewertungsgrundstücks nicht vermuten. Entsprechende Eintragungen im Grundbuch, wie sie bis ca. 1994 üblich waren, sind nicht vorhanden. Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass wertrelevante Abstandsflächenübernahmen zulasten des Bewertungsgrundstücks nicht bestehen. Eine Auskunft hierzu wurde nicht eingeholt.

Denkmalschutz

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

Hochwasser

Im Geoportal Bayern sind ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet oder Hochwassergefahrenflächen für das Bewertungsgrundstück nicht kartographiert. Das Bewertungsobjekt befindet sich jedoch in einem sogenannten wassersensiblen Bereich.

Im Geoportal Bayern wird zum wassersensiblen Bereich folgendes ausgeführt:
„Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt (...). Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden. (...)“

Die Betroffenheit einzelner Grundstücke kann aufgrund des Darstellungsmaßstabs nicht abgelesen werden.

Anmerkung:

Entsprechend der Kartierung im Geoportal Bayern liegt ein überwiegender Teil der Bodenrichtwertzone im wassersensiblen Bereich. Das Bewertungsobjekt befindet sich diesbezüglich somit in einer für die Bodenrichtwertzone grundstücksverkehrsüblichen Lage.

Für die Bewertung wird zugrunde gelegt, dass bewertungsrelevante Hochwassergefahr nicht vorliegt. Eine Auskunft hierzu wurde nicht eingeholt.



Altlasten

Das Landratsamt Augsburg teilt mit, dass keine Erkenntnisse über Altlasten auf dem Flurstück 131/2 der Gemarkung Edenbergen bestehen. Für die Bewertung wird zugrunde gelegt, dass Altlasten nicht bestehen.

Vorkaufsrechtssatzungen

Eine Auskunft wurde hierzu nicht eingeholt.



4.3 Zivilrechtliche Gegebenheiten

Mietverhältnisse

Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt. Ob bewertungsrelevante Mietverhältnisse bestehen, ist nicht bekannt; augenscheinlich wird das Bewertungsobjekt von einem der Eigentümer bewohnt. Der Sachverständige nimmt hierfür einen Risikoabschlag nicht vor. Die Adressaten des Gutachtens bzw. Bietinteressenten sind gehalten, eigene Risikoerwägungen vorzunehmen.

Verwalter

Über einen externen Verwalter ist dem Sachverständigen nichts bekannt geworden.



5 Wirtschaftliche Gegebenheiten

Wirtschaftliche Situation

Zum Jahresende 2024 sank die deutsche Wirtschaftsleistung gegenüber dem Vorquartal geringfügig. Trotz gegensätzlichen Entwicklungen in Dienstleistungssektor (positiv) und verarbeitendem Gewerbe (rezessiv) führen derzeitige Frühindikatoren zu einer vorsichtig positiven Erwartung. Bedingt durch die geopolitische Unsicherheit und auch die politische und wirtschaftliche Situation im Land ist eine merkbare wirtschaftliche Belebung aber noch nicht erkennbar. Der Auftrieb der Verbraucherpreise setzte sich zum Jahresende fort. Im Vorjahresvergleich fällt der Rückgang der Energiepreise geringer aus, mit 2025 kommt die gestiegene CO₂-Abgabe zum Tragen; der Preisanstieg bei Dienstleistungen setzt sich weiter fort. Die Aussichten am Arbeitsmarkt sind eher eingetrübt, auch wenn sich dieser zum Jahresende vergleichsweise stabil darstellt.

Die Metropolregion München, zu welcher der Landkreis und die Stadt Augsburg zählen, zeichnet sich generell durch ihre Wirtschafts- und Innovationskraft aus. Zusammen mit der Stadt Augsburg und dem Landkreis Aichach-Friedberg bildet der Landkreis 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 die Region nachhaltig zu einem attraktiven Standort. Dies wirkt auch positiv auf den Immobilienmarkt. Die Rahmenbedingungen für eine positive zukünftige Entwicklung scheinen gegeben. Stadt und Kreis Augsburg gelten als Zuzugsgebiet, auch für Einzelpersonen und Familien aus der Landeshauptstadt.

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien hat sich im Verlauf des Vorjahres in der Region etwas belebt, allerdings ohne besonderen Effekt auf die Preise; der Zinsgipfel wurde überschritten. Derzeit besteht Unsicherheit hinsichtlich der konkreten Auswirkungen der politischen Veränderungen in den USA auf die wirtschaftliche Situation in der Bundesrepublik. Unsicherheit besteht ebenfalls im Hinblick auf den Ausgang der bevorstehenden Bundestagswahl und der Folgen für das Land. Aufgrund der Bewegungen am Energiemarkt und wegen gesetzgeberischer Aktivitäten auf Bundesebene beeinflussen die Themen Energie und Nachhaltigkeit den Immobilienmarkt nachhaltig.

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 eher ländlichen Wohnlage des Bewertungsobjekts. Der Zustand ist in der Mietpreisfindung zu berücksichtigen und schränkt die Anzahl an Mietinteressenten ein.



Verkäuflichkeit

Die Veräußerbarkeit des Bewertungsobjektes wird mit **gut** bewertet. Einfamilienhäuser können sowohl für Investoren als auch Selbstnutzer von Interesse sein und stoßen regelmäßig auf Kaufinteresse. Für Investoren ist die Vermietbarkeit ein wesentlicher Entscheidungsparameter. Der vermutlich unterdurchschnittliche Erhaltungszustand spielt dabei lediglich bei der Höhe des Kaufpreises eine Rolle. Im vorliegenden Bewertungsfall kann aufgrund des augenscheinlichen Zustands der Immobilie die Größe des Grundstücks ein zusätzlichen Anreiz sein.

Energieeinsparverordnung

Ein Energieausweis wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt. Der vorgefundene energetische Standard, soweit erkennbar, ist in den gewählten Wertansätzen des Gutachtens jedoch angemessen berücksichtigt.

Umsatzsteuer

Bei sämtlichen Werten – einschließlich der Mieten und Pachten, der Bewirtschaftungskosten, der Vergleichspreise und des Verkehrswertes – 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 Einfamilienhäusern erfolgt der Preisvergleich am Grundstücksmarkt in der Regel auf Basis der Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Alterswertminderungsfaktors, 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.

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



6.2 Bodenwertermittlung

In § 40 (1) wird ausgeführt: „Der Bodenwert ist (...) ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (...) zu ermitteln.“ Die vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Vergleichspreise sind in ihrer Anzahl gering und bedürfen gegenüber dem Bewertungsgrundstück auch diverser Anpassungen, so dass die Ermittlung des Bodenwerts in Anlehnung an § 40 (2) ImmoWertV erfolgt: „Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann (...) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.“ Im Hinblick auf die Größe des Bewertungsgrundstücks und die Platzierung der Baukörper innerhalb des Grundstücks nehme ich Bezug auf § 41 ImmoWertV. Das Gesamtgrundstück wird dementsprechend fiktiv geteilt in einen bebauten Abschnitt mit 1.012 m² und einen nicht bebauten Abschnitt mit 630 m². Die Bewertung des nicht bebauten Abschnitts erfolgt im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale innerhalb der Wertermittlungsverfahren.

Der Bodenrichtwert für die relevante Bodenrichtwertzone Nr. 21471071 in Gersthofen-Edenbergen in der das Bewertungsgrundstück liegt, wird zum Stichtag 01.01.2024 in der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Augsburg mit 440,00 €/m² in erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreiem Zustand bekannt gegeben.

Innerhalb der Bodenrichtwertzone wird die Lage des Bewertungsgrundstücks als durchschnittlich bewertet. Dies bedeutet, dass sich innerhalb der Bodenrichtwertzone sowohl Grundstücke mit Lagevor- als auch Lagenachteilen gegenüber dem Bewertungsgrundstück befinden. Eine lagebedingte Anpassung des Bodenrichtwertes wird deshalb als nicht erforderlich erachtet.

Im Hinblick auf die anteilige Grundstücksfläche von 1.012 m² wird die bauliche Ausnutzung als geringfügig unterdurchschnittlich bewertet. Hierfür kommt sachverständig ein Abschlag in Höhe von rd. 3,00 % zum Ansatz.

Das Grundstück befindet sich in leichter Hanglage. Allerdings trifft dies auf mehrere Grundstücke zu, insbesondere auf der jenseitigen Straßenseite. Eine diesbezügliche Wertkorrektur wird deshalb als nicht erforderlich erachtet.

Zwischen dem Stichtag der Bodenrichtwertfestsetzung (01.01.2024) und dem Wertermittlungsstichtag sind rd. 13 Monate vergangen. Zu Beginn dieses Zeitraums belebte sich die Nachfrage nach Immobilien sowohl zur Selbstnutzung als auch zur Anlage; gleichwohl blieben Nachfrager preissensibel, so dass sich die Nachfragebelebung nur stellenweise in den Preisen niederschlagen konnte. Insgesamt kann deshalb eine Seitwärtsbewegung für die Bodenwertentwicklung im Bereich des Bewertungsobjekts bis zum Bewertungsstichtag zugrunde gelegt werden. Deshalb wird eine Indexierung des Bodenrichtwertes als nicht erforderlich erachtet.



$$440,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 0,97 \quad = \quad 426,80 \text{ €/m}^2$$

Sachverständig bewerte ich den relativen Bodenwert des bebauten Teils des Bewertungsgrundstücks mit **425,00 €/m².**

Der Bodenwert wird nachfolgend ermittelt:

$$\text{Flst. 131/2:} \quad 1.012 \text{ m}^2 \quad \times \quad 425,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 430.100,00 \text{ €}$$

Bodenwert bebautes Teilgrundstück (gerundet) 430.000,00 €



6.3 Sachwertverfahren

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

- Herstellungswert der baulichen Anlagen
- x Alterswertminderungsfaktor
- = Sachwert der baulichen Anlagen
- + Sachwert sonstiger Anlagen und Außenanlagen
- + Bodenwert
- = vorläufiger Sachwert
- x Sachwertfaktor
- = vorläufiger marktangepasster Sachwert
- ± Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale
- = Sachwert

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

- Herstellungswert der baulichen Anlagen,
- Alterswertminderungsfaktor,
- 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 1: 1,00	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumen-Schindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980).
Dach (Wägungsanteil 15%)	Stufe 2: 1,00	Einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren (Wägungsanteil 11%)	Stufe 3: 1,00	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995).
Innenwände und -türen (Wägungsanteil 11%)	Stufe 2: 0,20	Massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen.
	Stufe 3: 0,80	Nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen.
Deckenkonstruktion und Treppen (Wägungsanteil 11%)	Stufe 2: 0,60	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
	Stufe 3: 0,40	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschall- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz.



Gebäudeteil (Wägungsanteil)	Standardstufe	Beschreibung der Ausstattungs- standardstufe (allgemein)
Fußböden (Wägungsanteil 5%)	Stufe 2: 0,50 Stufe 3: 0,50	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC- Böden einfacher Art und Ausführung. Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC- Böden besserer Art und Ausführung, Flie- sen, Kunststeinplatten.
Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil 9%)	Stufe 2: 0,50 Stufe 3: 0,50	I Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefließt. I Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefließt.
Heizung (Wägungsanteil 9%)	Stufe 3: 0,80 Stufe 4: 0,20	Elektronisch gesteuerte Fern- oder Zent- ralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel. Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kami- nanschluss.
Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil 6%)	Stufe 2: 0,20 Stufe 3: 0,80	Wenige Steckdosen, Schalter und Siche- rungen. Zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen.
Insgesamt 100%, davon:	Standardstufe 1: Standardstufe 2: Standardstufe 3: Standardstufe 4:	23,00 % 32,00 % 43,20 % 1,80 %

Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Auskünfte wurden sei-
tens der Eigentümer/Parteien nicht erteilt. Unterlagen zum Bewertungsobjekt, ins-
besondere Grundrisspläne oder eine Liste im Zeitablauf durchgeführter Modernisie-
rungsmaßnahmen, wurden nicht vorgelegt. Die Einordnung in die Ausstattungsstan-
dardstufen erfolgt nach äußerem Anschein sowie nach meinen Erfahrungswerten.
Ein Risikoabschlag erfolgt im Rahmen der Verkehrswertermittlung hierfür nicht. Es
obliegt den Adressaten des Gutachtens bzw. den Bietinteressenten eigene Risiko-
erwägungen vorzunehmen.

Bewertung der Normalherstellungskosten

Als Standardgebäude wird der Typ I.12 „freistehendes Einfamilienhaus mit Keller-,
Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut“ bewertet, weil dies dem Be-
wertungsobjekt am nächsten kommt.



Berücksichtigung von Korrekturfaktoren

Beim Bewertungsobjekt kommt ein Korrekturfaktor nach ImmoWertV nicht zum Ansatz.

Regionalfaktor (§ 36 (3) ImmoWertV)

Der Regionalfaktor wird vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Augsburg mit 1,0 bewertet.

Gewichtung des NHK 2010 Wertes nach Standardstufe

Standardstufe	Korrigierter NHK 2010-Grundwert [€/m ² BGF]	Relativer Gebäudeanteil	Relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	570,00	23,00/100	131,10
2	635,00	32,00/100	203,20
3	730,00	43,20/100	315,36
4	880,00	1,80/100	15,84
Summe		100,00/100	665,50

gewichtete, ausstattungsbezogene NHK 2010 rd. = 666,00 €/m² BGF

Der Herstellungswert je Bezugseinheit beträgt zum Basisjahr 2010 rd. 666,00 €/m² Bruttogrundfläche. Der Index auf Quartal IV 2024 (verfügbare Information zum Bewertungsstichtag) beträgt rd. 184,70 %. Der Herstellungswert je Raumeinheit wird damit auf rd. 1.230,00 €/m² Bruttogrundfläche bewertet. Dies entspricht auch den Erfahrungswerten des Sachverständigen.

Ermittlung der Raum- und Flächeneinheiten

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

Geschoss	Anr.	Breite	Länge	Fläche
Kellergeschoss	1,00			116,00 m ²
Erdgeschoss	1,00			98,00 m ²
Dachgeschoss	1,00			98,00 m ²
Dachspitz	1,00			70,00 m ²
Bruttogrundfläche Haus gesamt				382,00 m ²

Planunterlagen oder Flächenaufstellungen wurden nicht vorgelegt und konnten nicht beschafft werden. Ein Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Die Bruttogrundfläche



wurde deshalb mit Hilfe der Messfunktion im Geoportal Bayern auf Grundlage der Daten der Bayerischen Vermessungsverwaltung sowie eigener Fotodokumentation ermittelt. Methodisch bedingte Messungenauigkeiten und Abweichungen zum Bestand können auftreten. Ein Risikoabschlag erfolgt im Rahmen der Verkehrswertermittlung hierfür nicht. Es obliegt den Adressaten des Gutachtens bzw. den Bietinteressenten eigene Risikoerwägungen vorzunehmen.

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 des Landkreises Augsburg legt in seinen Modellparametern zur Ableitung von Sachwertfaktoren fest, dass in der BGF nicht erfasste besondere Bauteile, wie z.B. Balkone, Vordächer, Dachgauben keines gesonderten Ansatzes bedürfen, sofern diese jeweils in verkehrsüblichem Umfang vorhanden sind. Im Hinblick auf das Bewertungsobjekt werden sachverständig folgende Feststellungen getroffen:

Offenes Vorhaus 4.000,00 €

Bewertung von besonderen Bauteilen: 4.000,00 €

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 ist eine Anpassung der Baunebenkosten nicht erforderlich.

Ermittlung des Herstellungswertes der baulichen Anlagen

Herstellungswert je Raumeinheit		1.230,00 €/m²
Raumeinheiten	x	382,00 m²
Herstellungswert	=	rd. 470.000,00 €
Besondere Bauteile	+	4.000,00 €
Summe Herstellungswert	=	rd. 474.000,00 €

Der Herstellungswert der baulichen Anlagen wird begutachtet mit **474.000,00 €**.

Alterswertminderungsfaktor

„Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer“ (§ 38 ImmoWertV). Die Restnutzungsdauer beziffert den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.



Schematisch wird sie üblicherweise aus der Differenz von Gesamtnutzungsdauer und Alter des Gebäudes gebildet; hierbei ist auf das rechnerische Baujahr abzustellen. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Informationen zum Baujahr wurden nicht vorgelegt. Aus dem Jahr 1957 liegt eine Bewilligungsurkunde vor, in der die Überlassung des Flurstücks dokumentiert ist. Das Einfamilienhaus wurde darin erwähnt. Historisches Kartenmaterial wurde im Geoportal Bayern eingesehen; in Karten von vor 1960 ist das Bauwerk nicht verzeichnet, die jüngste Karte vor 1960 stammt ca. aus 1950. Für die Bewertung wird deshalb als Ursprungsbaujahr 1955 abgeleitet. Angaben zu durchgeführten Modernisierungen wurden von den Parteien nicht gemacht. Erkennbar ist, dass Fenster, Haustüre, Deckung, Klinkerbelag und vermutlich Heizung nebst Öltanks nicht aus dem Baujahr stammen. Allerdings liegen einige dieser Modernisierungen augenscheinlich bereits so lange zurück, dass eine rechnerische Verjüngung des Bewertungsobjekts nach dem Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer der ImmoWertV nicht mehr oder nur in geringem Umfang erfolgt. Ferner kann durch den äußeren Anschein auf unterlassene Instandhaltung geschlossen werden.

Auf diesen Grundlagen wird das rechnerische Baujahr mit ca. 1965 begutachtet, für die Restnutzungsdauer 20 Jahre abgeleitet. Bei einer objektspezifischen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (ImmoWertV, Anlage I) ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor von **0,2500.**

Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen

Die Außenanlagen werden, pauschal mit ihrem Zeitwert bewertet. Die Bewertung erfolgt in Anlehnung an die Modellvorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Augsburg zur Ableitung von Sachwertfaktoren mit einem Ansatz in Höhe von 5 % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen.

Auf diesen Grundlagen bewerte ich den Zeitwert der Außenanlagen sachverständig mit **rd. 6.000,00 €.**

Für die Garage mit Aufenthaltsraum wird ebenfalls auf die Modellparameter zur Ableitung von Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses des Landkreises zurückgegriffen. Deshalb bewerte ich die Garage pauschal mit **15.000,00 €.**

Dies entspricht auch meinen Erfahrungswerten.

Auf dem Grundstück befindet sich ferner ein Gartenhaus mit überdachtem Vorbereich. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Hierfür bewerte ich sachverständig und auf Grundlage eigener Erfahrungswerte **5.000,00 €.**



Sonstige bauliche Anlagen und Außenanlagen	Zeitwert
Außenanlagen	6.000,00 €
Garage	15.000,00 €
Gartenhaus	5.000,00 €
Summe	26.000,00 €

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 vorläufige Sachwert nicht unmittelbar zum Verkehrswert führt, sondern vielmehr, dass vorläufiger Sachwert und Verkehrswert in bestimmter Relation zueinander stehen. „Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an“ (§ 21 (3) ImmoWertV). Sachwertfaktoren werden durch die Auswertung abgeschlossener Kaufverträge ermittelt und bilden somit das Marktgeschehen ab.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Augsburg stellt zur Darstellung seiner Auswertung ein rechnendes PDF-Formular zur Verfügung. Folgende Daten des Bewertungsobjektes werden darin erfasst:

Vorläufiger Sachwert	Lagepunkte	Restnutzungsdauer	Bewertungsstichtag
575.000,00 €	42	20 Jahre	01.01.2023

Die vergebenen Lagepunkte basieren auf der in einer Onlinekarte dokumentierten Lagebeurteilung des Gutachterausschusses. Der im Formular zur Anwendung kommende Bewertungsstichtag wird aus einer Dropdown-Liste ausgewählt; die verfügbaren Kalenderdaten hängen von den in der Auswertungsstichprobe verfügbaren Kaufvertragsdaten ab. Es wurde der zum Bewertungsstichtag des vorliegenden Gutachtens nächstliegende Stichtag ausgewählt.

Als vorläufiges Ergebnis der Ableitung des Sachwertfaktors wird ein Wert von 0,91 bei einem 95 %igen Vertrauensintervall von 0,87 bis 0,94 angegeben.

Der Abgleich der Daten des Bewertungsobjektes mit den statistischen Daten der Auswertungsstichprobe zeigt, dass der vorläufige Sachwert des Bewertungsobjektes oberhalb des Wertes des dritten Quartils der Auswertungsstichprobe (rd. 550.000 €) liegt. Der vorläufige Sachwert ist nach der Untersuchung des Gutachterausschusses der einflussreichste Einflussfaktor auf den Sachwertfaktor; in der Tendenz führt ein höherer vorläufiger Sachwert zu einem eher niedrigeren Sachwert-



faktor. Die Lagequalität, dargestellt durch die vom Gutachterausschuss vergebenen Lagepunkte, übt mittleren Einfluss auf die Höhe des Sachwertfaktors aus; die Zahl der Lagepunkte des Bewertungsobjekts liegt zwischen Median und dem Wert des ersten Quartils der Auswertungstichprobe. Dies führt ebenfalls zu einem eher sinkenden Sachwertfaktor.

Die Restnutzungsdauer liegt unterhalb des Wertes für das erste Quartil und liegt damit nahe am Rand der Verteilung der Auswertungstichprobe. Dies lässt eher einen etwas höheren Sachwertfaktor erwarten.

Die allgemeine Entwicklung am gewöhnlichen Grundstücksmarkt zwischen Auswertungstichtag und Bewertungstichtag führte zunächst zu weiter nachlassenden Preisen und damit auch zu sinkenden Sachwertfaktoren. Im Verlauf des Jahres 2024 konnte eine Stabilisierung mit steigender Nachfrage bei soweit stabilen Preisen beobachtet werden. Bei gegebenen Preisen führen steigende Baukosten, wie sie durch den Baupreisindex dargestellt werden, zu sinkenden Sachwertfaktoren.

Die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes schlägt sich in der Auswertung zum 01.01.2023 noch nicht nieder. Nach den Beobachtungen des Sachverständigen zeigen Kaufinteressenten gerade bei älteren Bestandsimmobilien, wie sie das Bewertungsobjekt darstellt, Verunsicherung hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen. Dies führt üblicherweise zu reduzierten Kaufpreisangeboten.

Auf diesen Grundlagen wird der Sachwertfaktor sachverständig bewertet mit **0,80**.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein unterdurchschnittlicher 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 (3) ImmoWertV).

Die in Abschnitt 3.3 dokumentierten Schäden und Mängel sind im Rahmen der bewerteten Restnutzungsdauer bereits hinreichend berücksichtigt. Eine gesonderte, darüber hinaus gehende Wertkorrektur wird als nicht erforderlich erachtet.

Der nicht bebaute Grundstücksabschnitt von 630 m² (siehe Abschnitt 6.2) wird nachfolgend bewertet:

Der Bodenrichtwert für die relevante Bodenrichtwertzone Nr. 21471071 in Gersthofen-Edenbergen in der das Bewertungsgrundstück liegt, wird zum Stichtag 01.01.2024 in der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Augsburg mit 440,00 €/m² in erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreiem Zustand bekannt gegeben.

Innerhalb der Bodenrichtwertzone wird die Lage des Bewertungsgrundstücks als durchschnittlich bewertet. Dies bedeutet, dass sich innerhalb der Bodenrichtwertzone sowohl Grundstücke mit Lagevor- als auch Lagenachteilen gegenüber dem Bewertungsgrundstück befinden. Eine lagebedingte Anpassung des Bodenrichtwertes wird deshalb als nicht erforderlich erachtet.



Das Grundstück ist unbebaut, eine Korrektur im Hinblick auf die bauliche Ausnutzung unterbleibt deshalb.

Zwischen dem Stichtag der Bodenrichtwertfestsetzung (01.01.2024) und dem Wertermittlungstichtag sind rd. 13 Monate vergangen. Zu Beginn dieses Zeitraums belebte sich die Nachfrage nach Immobilien sowohl zur Selbstnutzung als auch zur Anlage wieder; gleichwohl blieben Nachfrager preissensibel, so dass sich die Nachfragebelebung nur stellenweise in den Preisen niederschlagen konnte. Insgesamt kann deshalb eine Seitwärtsbewegung für die Bodenwertentwicklung bis zum Bewertungstichtag zugrunde gelegt werden. Deshalb wird eine Indexierung des Bodenrichtwertes als nicht erforderlich erachtet.

Lt. Auskunft der Stadt Gersthofen fallen bei einer Bebauung des Abschnitts „Herstellungsbeiträge für Wasserversorgung und Kanal“ je nach entstehender Geschossfläche an. Da die Angabe des Bodenrichtwertes für erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbeitragsfreien Zustand erfolgt, sind Herstellungsbeiträge für Wasser und Kanal zu berücksichtigen. Diese bewerte ich aufgrund umfangreicher Erfahrungswerte mit rd. 5.000,00 €.

Der Bodenwert des unbebauten Abschnitts wird nachfolgend ermittelt:

Flst. 131/2:	630 m ²	x	440,00 €/m ²	=	277.200,00 €
Abschlag Herstellungsbeiträge					5.000,00 €
Bodenwert unbebautes Teilgrundstück (gerundet)					272.000,00 €
Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale					272.000,00 €



Berechnung des Sachwertes

Einfamilienhaus mit Garage und Gartenhaus

	Herstellungswert der baulichen Anlagen	474.000,00 €
x	Alterswertminderungsfaktor	0,2500
=	Sachwert der baulichen Anlagen	rd. 119.000,00 €
+	Wert sonstiger Anlagen und Außenanlagen	26.000,00 €
+	Bodenwert	430.000,00 €
=	vorläufiger Sachwert	575.000,00 €
x	Sachwertfaktor	0,80
=	auf die Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt angepasster vorläufiger Sachwert	460.000,00 €
±	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	+ 272.000,00 €
=	Sachwert (gerundet)	730.000,00 €



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 sind die Wohn- und Nutzflächen. Auskünfte wurden seitens der Eigentümer/Parteien nicht erteilt, Grundrisspläne oder Wohnflächenaufstellungen wurden nicht vorgelegt und konnten nicht beschafft werden. Ein Risikoabschlag erfolgt im Rahmen der Verkehrswertermittlung hierfür nicht. Es obliegt den Adressaten des Gutachtens bzw. den Bietinteressenten eigene Risikoerwägungen vorzunehmen. Die Wohnfläche wurde mit Hilfe der Messfunktion im Geoportal Bayern auf Grundlage der Daten der Bayerischen Vermessungsverwaltung sowie mit von Vergleichsobjekten abgeleiteten Quotienten von Wohnfläche zu Bruttogrundfläche für Erdgeschoss und Dachgeschoss ermittelt und auf das Bewertungsobjekt angewandt. Die Fläche der Terrasse wurde gem. § 4 Nr. 4 WoFIV zu 25 % als Wohnfläche angerechnet. Methodisch bedingte Messungenauigkeiten sowie Abweichungen zum Bestand und Rundungsdifferenzen können auftreten. Ein Aufmaß vor Ort erfolgte nicht. Es wird zugrunde gelegt, dass die Werte eine für die Bewertung hinreichende Genauigkeit besitzen. Die Angaben dienen nur als Grundlage für diese Bewertung.

Raum	Anr.	BGF	Faktor	Fläche
Erdgeschoss	1,00	98,00 m ² x	0,75	= 73,50 m ²
Dachgeschoss	1,00	98,00 m ² x	0,67	= 65,66 m ²
Terrasse	1,00	18,00 m ² x	0,25	= 4,50 m ²
Summe				143,66 m ²
abz. Putz 0%				0,00 m ²
Wohnfläche				rd. 144,00 m ²

Die Stadt Gersthofen oder der Landkreis Augsburg stellen einen einfachen oder qualifizierten Mietspiegel nicht zur Verfügung. Zur Bewertung der marktüblich erzielbaren Miete wird deshalb auf den qualifizierten Mietspiegel 2023 der Stadt Augsburg zurückgegriffen und das Ergebnis im Hinblick auf das Bewertungsobjekt angepasst.



Das Online-Formular gibt eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete von 8,17 € bei einer Preisspanne ($\pm 20\%$) von 6,54 €/m² Wohnfläche bis 9,80 €/m² Wohnfläche an; die wohnflächenabhängige Basismiete wird mit 7,71 €/m² Wohnfläche benannt. Dabei flossen folgende Merkmale in die Ermittlung ein:

Merkmal	Zu- und Abschläge
Wohnfläche	144 m ²
Haustyp: Einfamilienhaus	+ 7 %
Wohnungsausstattung:	
- Balkon/Loggia ab 2 m ² (+ 2 %)	
- Die Nutzung eines ausschließlich eigenen Gartens ist im Mietvertrag eingeschlossen (+ 2 %)	+ 4 %
Baujahr bis 1949 - 1979	- 5 %
Modernisierungsmaßnahmen seit 2006	
Modernisierungsgrad 0 ($\pm 0\%$)	
- Wärmeerzeuger erneuert (z.B. Heizkessel, Gastherme);	$\pm 0\%$
Wohnbereich I	
(Hier wurde eine Straße mit vergleichbarer Entfernung zur Autobahn gewählt.)	$\pm 0\%$
mittlere Wohnlage:	
- Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (z.B. Bäckerei und Metzgerei, Supermarkt) liegen über 1.000m fußläufig entfernt;	
- Es liegt ein durchschnittlicher Geräuschpegel vor;	+ 0 %
Summe der Zu- und Abschläge	+ 6 %

Der Mietspiegel trat am 01.12.2023 in Kraft. Die Mieten haben sich nach meinen Beobachtungen seither positiv entwickelt. Deshalb wird eine Indexierung in Höhe von 5 % für angemessen erachtet. Für die eher ländliche Lage in Edenbergen bewerte ich einen Abschlag in Höhe von 10 %. Aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes kann erwartet werden, dass die Zahl der Mietinteressenten geringer ausfällt als bei einem augenscheinlich durchschnittlich gepflegten Objekt; dies kann sich auf die Miethöhe auswirken.

Auf diesen Grundlagen und auf Basis eigener umfangreicher Erfahrungen bewerte ich die marktüblich erzielbare Miete für das freistehende Einfamilienhaus mit **8,00 €/m² Wohnfläche.**

Die Bewertung der Miete für die Garage erfolgt auf der Grundlage von Erfahrungswerten. Die marktübliche Miete für die Garage wird bewertet mit **60,00 €/Monat.**

Für das Gartenhaus bewerte ich einen pauschalen Mietansatz von **30,00 €/Monat.**



Ermittlung des Rohertrages:

Bereich			mtl. Kaltmiete	jährl. Kaltmiete
Wohnhaus	144,00 m ²	x 8,00 €/m ²	rd. 1.150,00 €	13.800,00 €
Garage	1	x 60,00 €	60,00 €	720,00 €
Gartenhaus	1	x 30,00 €	30,00 €	360,00 €
Summe			1.240,00 €	14.880,00 €

Der jährl. Rohertrag für das Bewertungsobjekt wird begutachtet mit **14.880,00 €.**

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 Garage und Gartenhaus	360,00 €



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 aus dem Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses des Landkreises Augsburg für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen.

Ermittlung der Instandhaltungskosten

Einfamilienhaus	144 m ²	x	14,00 €	=	rd. 2.015,00 €
Garage	1	x	105,00 €	=	105,00 €

	Instandhaltungskosten p.a.
Einfamilienhaus mit Garage und Gartenhaus	rd. 2.120,00 €

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 Garage und Gartenhaus	2% aus 14.880,00 €	rd. 300,00 €

Betriebskosten (§19 (2) Satz 4 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.

	Betriebskosten p.a.
Einfamilienhaus mit Garage und Gartenhaus	300,00 €



Insgesamt werden die Bewirtschaftungskosten wie folgt bewertet:

Einfamilienhaus mit Garage und Gartenhaus

Verwaltungskosten	360,00 €
Instandhaltungskosten	2.120,00 €
Mietausfallwagnis	300,00 €
Betriebskosten	300,00 €
Summe Bewirtschaftungskosten	3.080,00 €
Bewirtschaftungskosten in % des Jahresrohertrages	20,70 %

Mit rund 21 % liegt der Anteil der Bewirtschaftungskosten auf einem für das Objekt in seiner Lage üblichen 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 **20 Jahren.**

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, 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). Liegenschaftszinssätze dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind (§ 21 (1) ImmoWertV).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Augsburg stellt zur Darstellung seiner Auswertung ein rechnendes PDF-Formular zur Verfügung. Folgende Daten werden in der aktuellen Version darin erfasst:



Nettokaltmiete je m ² Wohnfläche	Lagepunkte	Wohnfläche	Bewertungstichtag
8,00 €	42	144 m ²	30.06.22

Die vergebenen Lagepunkte basieren auf der in einer Onlinekarte dokumentierten Lagebeurteilung des Gutachterausschusses. Der im Formular zur Anwendung kommende Bewertungstichtag wird aus einer Dropdown-Liste ausgewählt; die verfügbaren Kalenderdaten hängen von den in der Auswertungstichprobe enthaltenen Kaufvertragsdaten ab.

Es wird zunächst ein vorläufig objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 0,9 % bei einem 95 %-Vertrauensintervall von 0,5 % - 1,3 % ermittelt. Die Gesamtspannbreite von Liegenschaftszinssätzen der im Liegenschaftszinsrechner hinterlegten Auswertungstichprobe von Kaufverträgen (Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg) bewegt sich von rd. - 0,5 % als Minimum bis + 4,1 % als Maximum.

Der Abgleich der statistischen Daten des Bewertungsobjektes mit den Daten der Auswertungstichprobe zeigt, dass das Bewertungsobjekt üblicherweise vom Medianwert der Faktorausprägungen der Vergleichsstichprobe abweicht. Bezogen auf den Auswertungstichtag liegt die veranschlagte Miete etwas oberhalb des Median, aber noch unterhalb des Wertes für das dritte Quartil der Verteilung der Auswertungstichprobe. Aufgrund der seither aufgetretenen Bewegungen am Mietmarkt kann zugrunde gelegt werden, dass sich die bewertete Miete zum Bewertungstichtag eher unterhalb des Medianwertes der Auswertungstichprobe befinden würde. Dies führt zu einem eher niedrigeren Liegenschaftszinssatz. Die Wohnfläche ist mit 144 m² kleiner als der Medianwert der Auswertungstichprobe; auch dies führt zu einem eher sinkenden Liegenschaftszinssatz. Wesentlicher für das aktuelle Niveau der Liegenschaftszinssätze sind die allgemeinen Verhältnisse am gewöhnlichen Grundstücksmarkt. Mitte des Jahres 2022, also in etwa zum Auswertungstichtag, lagen die Preise auf bisherigem Höchstniveau, die Liegenschaftszinssätze auf einem niedrigen Niveau; wie die Auswertungen des Gutachterausschusses sowie eigene Erfahrungswerte zeigen, konnten sogar negative Liegenschaftszinssätze festgestellt werden. Seither sind die Preise deutlich gesunken und die Renditeerwartungen aus der Bewirtschaftung einer Immobilie deutlich gestiegen; dies hängt auch mit der Zinsentwicklung am Darlehensmarkt zusammen. Ebenfalls nicht im Rahmen der Auswertung des Gutachterausschusses berücksichtigt sind die Auswirkung der Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes. Die geschilderten Sachverhalte führen zu steigenden Liegenschaftszinssätzen.

Sachverständig und auf Basis eigener umfangreicher Erfahrung wird der Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsgrundstück bewertet mit **2,50 %**.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Auf die entsprechenden Ausführungen im Sachwertverfahren wird Bezug genommen. Dort wurden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale begutachtet mit einem Betrag von **272.000,00 €**.



Berechnung des Ertragswertes

Einfamilienhaus mit Garage und Gartenhaus

Rohertrag, jährlich	14.880,00 €
- Bewirtschaftungskosten, jährlich	3.080,00 €
= Reinertrag, jährlich	11.800,00 €
- Bodenwertverzinsung (430.000,00 € zu 2,50 %)	10.750,00 €
= Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	1.050,00 €
x Barwertfaktor (2,50 % / 20 Jahre)	15,5892
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	rd. 16.000,00 €
+ Bodenwert	430.000,00 €
= vorläufiger Ertragswert	446.000,00 €
± Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	272.000,00 €
= Ertragswert (gerundet)	720.000,00 €



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 unterkellerten Einfamilienhauses mit Garage und Gartenhaus in 86368 Gersthofen-Edenbergen, Lindenbergstraße 30 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 einem ähnlichen Ergebnis. Beiden Verfahren liegt eine gute Datenbasis zugrunde. Für die Bemessung des Verkehrswertes orientiere ich mich entsprechend den Gepflogenheiten am Grundstücksmarkt am Sachwert.



7.3 Ergebnis

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes wird zum Wertermittlungstichtag
12.02.2025 wie folgt ermittelt:

86368 Gersthofen-Edenbergen, Lindenbergstraße 30
Flurstück Nr. 131/2
unterkellertes Einfamilienhaus mit Garage und Gartenhaus

Verkehrswert

730.000,00 €



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 angegebenen 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 Schadenersatzansprüche 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 Wertermittlungstichtag 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 29.04.2025

Der Sachverständige

Im Original gestempelt und unterzeichnet.



Verzeichnis der Anlagen

1. Fotodokumentation
2. Übersichtspläne
3. Lageplan
4. Gebäudepläne
5. Skizze fiktive Grundstücksteilung



86368 Gersthofen-Edenbergen, Lindenbergstraße 30, Flst. 131/2; Aufnahmen vom 12.02.25

Ansicht, Zustand,
Schutzanstrich
Gartenzaun
verbraucht



Ansicht, Zustand



Ansicht



86368 Gersthofen-Edenbergen, Lindenbergstraße 30, Flst. I 31/2; Aufnahmen vom 12.02.25

Eingangsbereich



Zustand



Deckung





86368 Gersthofen-Edenbergen, Lindenbergstraße 30, Flst. 131/2; Aufnahmen vom 12.02.25

Vorgarten abgezäunt,
Schutzanstrich fehlt



Zustand Westfassade



Hofraum, Garage mit
Aufenthaltsraum,
Freisitz, Teich,
Gartenhaus





86368 Gersthofen-Edenbergen, Lindenbergstraße 30, Flst. 131/2; Aufnahmen vom 12.02.25

Garage, Zustand



Putzschaden



Hofraum



86368 Gersthofen-Edenbergen, Lindenbergstraße 30, Flst. 131/2; Aufnahmen vom 12.02.25

Garage, Zugang zum
Aufenthaltsraum,
Putzschäden



Putzschäden



Garten





86368 Gersthofen-Edenbergen, Lindenbergstraße 30, Flst. 131/2; Aufnahmen vom 12.02.25

Gartenhaus mit
Garagentor



Ansicht, Zustand



Ansicht, Zustand



86368 Gersthofen-Edenbergen, Lindenbergstraße 30, Flst. I 31/2; Aufnahmen vom 12.02.25

Putzschaden



Rissbildung



Kellerfenster





86368 Gersthofen-Edenbergen, Lindenbergstraße 30, Flst. 131/2; Aufnahmen vom 12.02.25

Kunststoffisolier-
glasfenster mit
Rollläden



Holzfenster



Zugang Raum unter
Terrasse, Zustand





86368 Gersthofen-Edenbergen, Lindenbergstraße 30, Flst. 131/2; Aufnahmen vom 12.02.25

Ostfassade, Zustand



Terrasse, Zustand



Außentreppe zur
Terrasse





86368 Gersthofen-Edenbergen, Lindenbergstraße 30, Flst. 131/2; Aufnahmen vom 12.02.25

Gartenmauer



Elektroinstallation im
Garten



Ansicht, Zustand



86368 Gersthofen-Edenbergen, Lindenbergstraße 30, Flst. 131/2; Aufnahmen vom 12.02.25

Garten östlich des
Hauses



Einzäunung auf dem
Grundstück



Vorgarten, Zuwegung





86368 Gersthofen-Edenbergen, Lindenbergstraße 30, Flst. I 31/2; Aufnahmen vom 12.02.25

Zustand

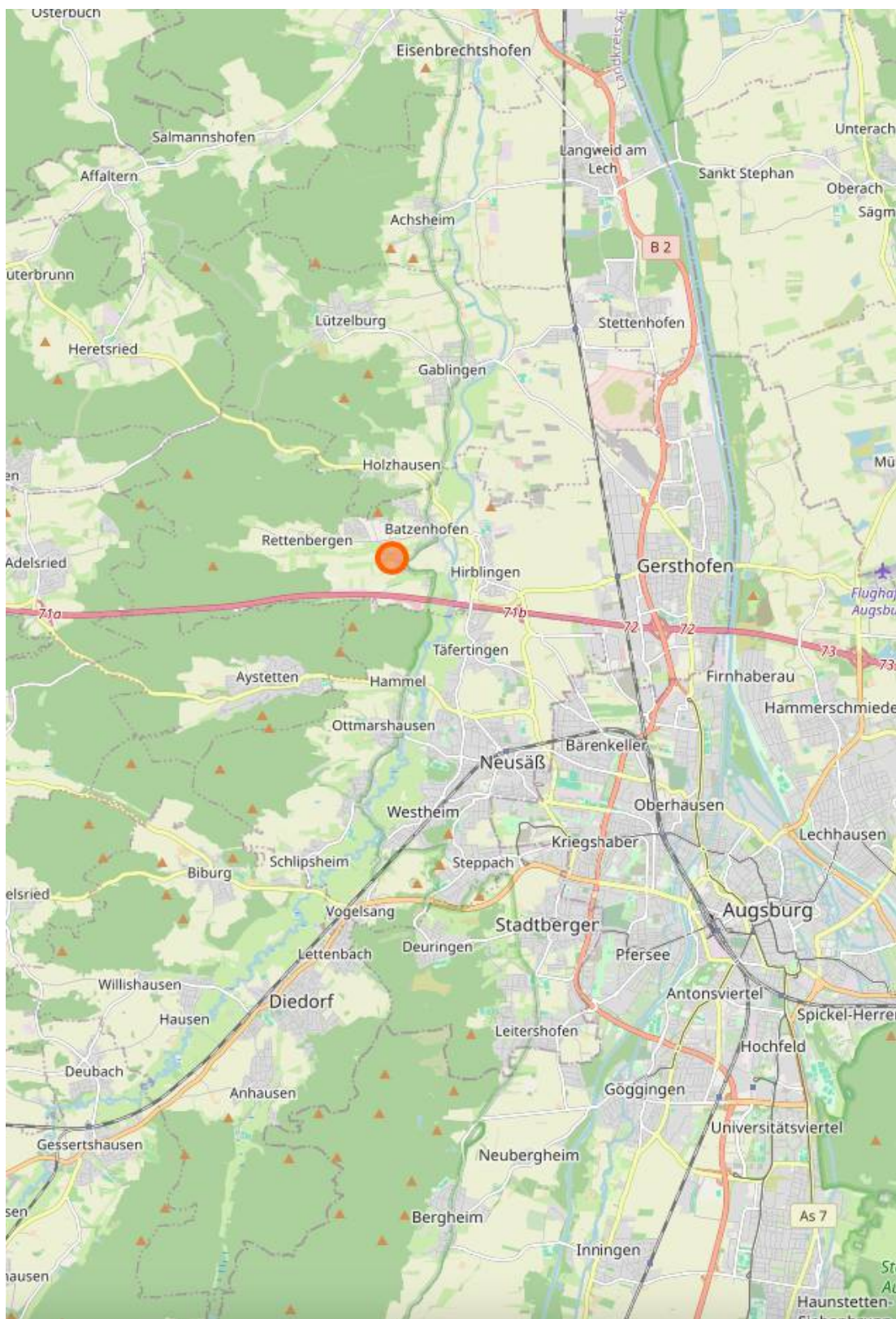


Zustand



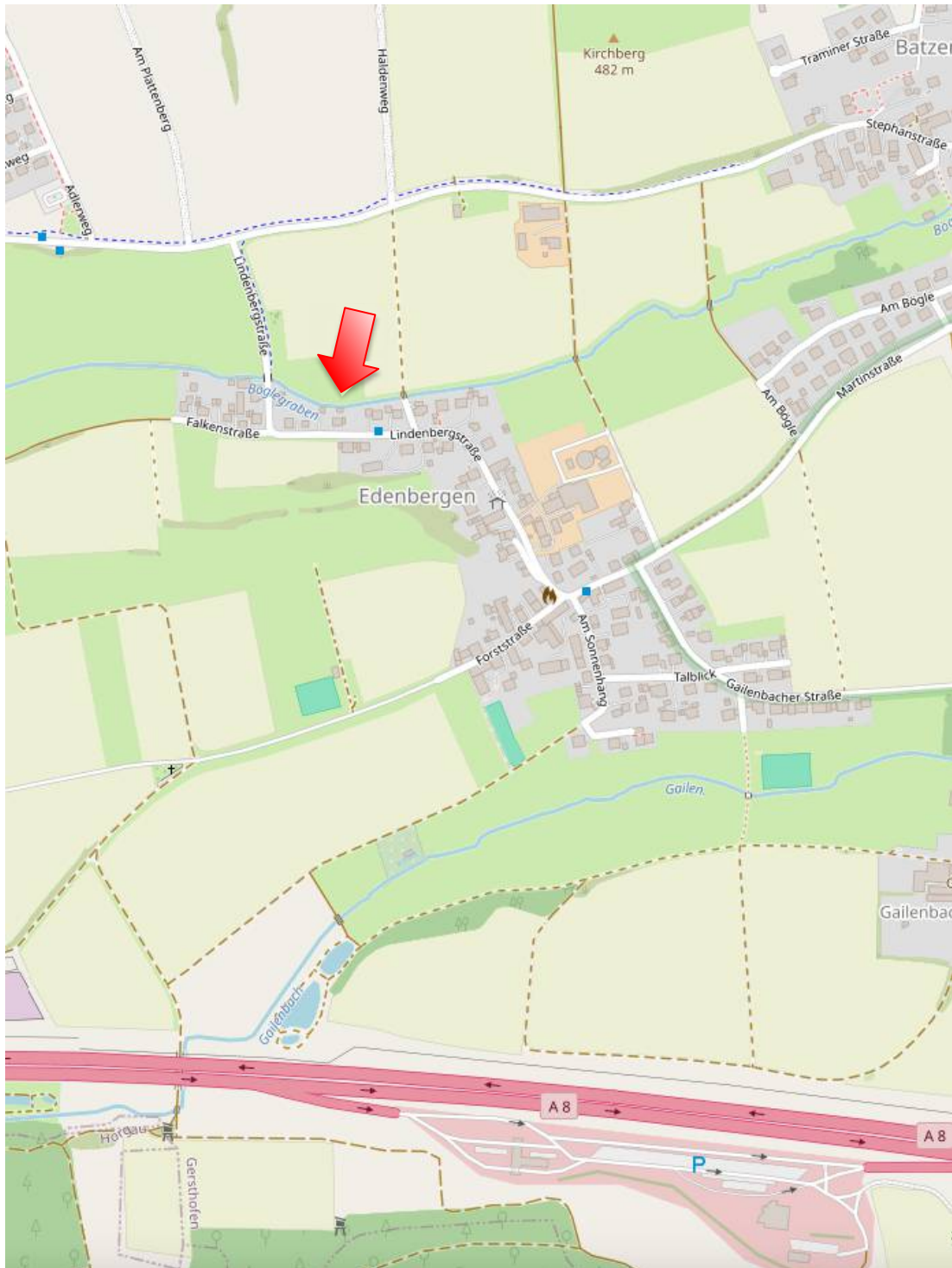


86368 Gersthofen-Edenbergen, Lindenbergstraße 30, Flst. 131/2; Übersichtsplan Großraum





86368 Gersthofen-Edenbergen, Lindenbergstraße 30, Flst. 131/2; Übersichtsplan Kleinraum





86368 Gersthofen-Edenbergen, Lindenbergstraße 30, Flst. 131/2; Lageplan



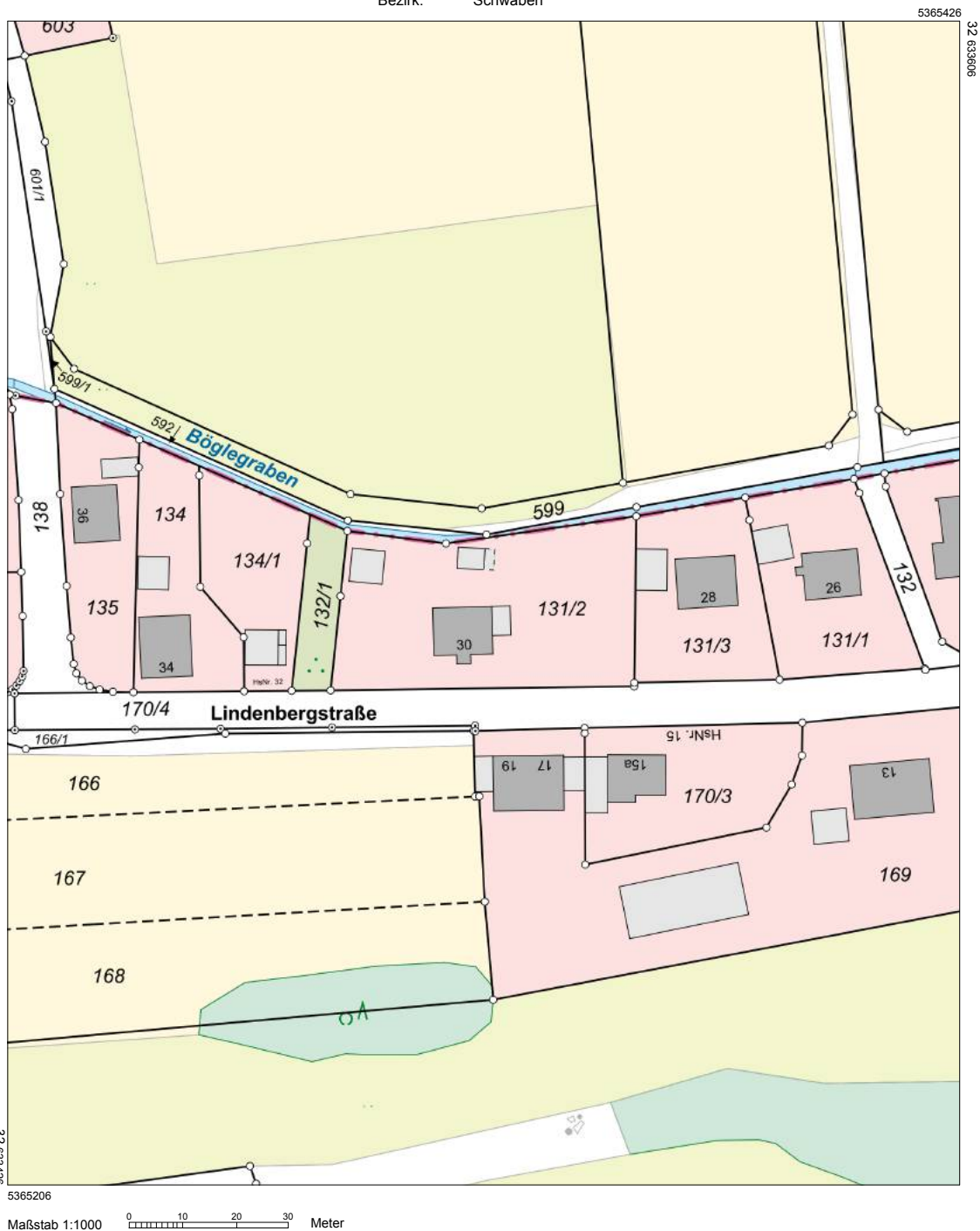
**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Augsburg**
Fronhof 12
86152 Augsburg

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:1000**

Erstellt am 16.01.2025

Flurstück: 131/2
Gemarkung: Edenbergen

Gemeinde: Gersthofen
Landkreis: Augsburg
Bezirk: Schwaben



Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.



86368 Gersthofen-Edenbergen, Lindenbergstraße 30, Flst. 131/2; Lageplan



Legende zur Flurkarte

Flurstück

- Flurstücksgrenze
- 3285** Flurstücksnummer
- Zusammengehörende 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

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

Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GR580
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://s.bayern.de/ALKIS_Legende

oder schnell und einfach mit unserem
QR-Code.

Ein Service der
Bayerischen Vermessungsverwaltung.





Sachverständige
**Penschke &
Santihanser**

Dipl.-Kaufmann (Univ.) Horst Santihanser, zert. Sachverständiger
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

86368 Gersthofen-Edenbergen, Lindenbergstraße 30, Flst. 131/2; Gebäudepläne

Planunterlagen wurden von den Parteien nicht vorgelegt und konnten vom Sachverständigen nicht beschafft werden.



**86368 Gersthofen-Edenbergen, Lindenbergstraße 30, Flst. 131/2; Skizze fiktive
Grundstücksteilung**

