

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

Stadthägerstraße 4
86152 Augsburg

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

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB
nach äußerem Augenschein



Aktenzeichen:

K 77/22

Bewertungsobjekt:

**Ein- bis Zweifamilien-Wohnhaus mit Garagen
Jahnstraße 26, 86456 Gablingen**

Katasterbezeichnung:

Gemarkung Gablingen, Flurstück 923/26

Grundbuchbezeichnung:

**Amtsgericht Augsburg
Grundbuch von Gablingen Blatt 3103**

Auftraggeber:

**Amtsgericht Augsburg
Vollstreckungsgericht**

Wertermittlungstichtag:

11. Mai 2023

Verkehrswert:

470.000 €

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE	4
2.	ALLGEMEINE ANGABEN	5
2.1	Fragen des Gerichts	6
3.	GRUNDSTÜCKSMERKMALE	7
3.1	Lagebeschreibung	7
3.1.1	Überörtliche Lage	7
3.1.2	Innerörtliche Lage	7
3.2	Rechtliche Gegebenheiten	8
3.2.1	Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs	8
3.2.2	Nicht eingetragene Rechte und Lasten	8
3.2.3	Bauplanungsrecht	8
3.2.4	Bauordnungsrecht	8
3.2.5	Abgabenrechtliche Situation	8
3.2.6	Mietverträge	8
3.2.7	Energieeffizienz	8
3.3	Grundstücksbeschreibung	9
3.3.1	Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße	9
3.3.2	Erschließung	9
3.3.3	Entwicklungszustand	9
3.3.4	Bodenbeschaffenheit	9
4.	GEBÄUDEBESCHREIBUNG	10
4.1	Gebäudemerkmale	10
4.2	Aufteilung	11
4.3	Flächenangaben	11
4.4	Beurteilung der baulichen Anlagen	11
5.	WERTERMITTLUNG	12
5.1	Bodenwertermittlung	13
5.2	Sachwertverfahren	14
5.2.1	Erläuterung der Eingangsgrößen	14
5.2.2	Grundstückssachwert	16
5.3	Ertragswertverfahren	17
5.3.1	Erläuterung der Eingangsgrößen	17
5.3.2	Grundstücksertragswert	19
5.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	20
5.4.1	Instandhaltungsrückstände	20
5.4.2	Fehlende Innenbesichtigung	20
5.5	Ableitung des Verkehrswertes	20
6.	VERKEHRSWERT	21

7.	ANLAGEN	22
7.1	Übersichtskarte	22
7.2	Stadtplan	23
7.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	24
7.4	Grundrisse / Schnitt.....	25
7.4.1	Erdgeschoss.....	25
7.4.2	Dachgeschoss	26
7.4.3	Kellergeschoss	27
7.4.4	Schnitt.....	28
7.5	Berechnung der Bruttogrundfläche	29
7.6	Wohnflächenzusammenstellung	30
7.7	Fotodokumentation: Ortstermin am 09.02. bzw. 11.05.2023	31

1. ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE

Objekt	Einfamilien-Wohnhaus mit Garagen in Gablingen
Wertermittlungstichtag	11.05.2023
Qualitätstichtag	11.05.2023
Ortstermin	11.05.2023
Baujahr	ca. 1968
Nutzung	vermutlich Wohnnutzung
Wohnfläche	rd. 160 qm
Stellplätze	Doppelgarage
Grundstückssachwert	526.389 €
Grundstücksertragswert	518.225 €
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-55.000 €
Verkehrswert	470.000 €

2. ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber	Amtsgericht Augsburg Die Sachverständige wurde mit Beschluss vom 13.12.2022 beauftragt den Verkehrswert der Liegenschaft Jahnstraße 26 in 86456 Gablingen zu ermitteln.								
Zweck des Gutachtens	Wertermittlung des Grundstücks im Rahmen einer Zwangsversteigerung.								
Bewertungsobjekt	Mit einem Ein- bis Zweifamilien-Wohnhaus und Garagen bebautes Grundstück in Gablingen								
Grundbuchrechtliche Angaben	• Amtsgericht Augsburg • Grundbuch von Gablingen • Blatt 3103								
Bestandsverzeichnis	<table><tr><th>Nr.</th><th>Flurstück</th><th>Wirtschaftsart und Lage</th><th>Größe</th></tr><tr><td>1</td><td>923/26</td><td>Gablingen-Siedlung, Jahnstraße 26, Gebäude- und Freifläche</td><td>773 qm</td></tr></table>	Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe	1	923/26	Gablingen-Siedlung, Jahnstraße 26, Gebäude- und Freifläche	773 qm
Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe						
1	923/26	Gablingen-Siedlung, Jahnstraße 26, Gebäude- und Freifläche	773 qm						
Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)	<table><tr><th>lfd. Nr.</th><th>Lasten und Beschränkungen</th></tr><tr><td>1</td><td>Wohnungsrecht für [...]</td></tr><tr><td>2</td><td>Rückaufassungsvormerkung -Anspruch bedingt- für [...]</td></tr><tr><td>3</td><td>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet [...]</td></tr></table>	lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen	1	Wohnungsrecht für [...]	2	Rückaufassungsvormerkung -Anspruch bedingt- für [...]	3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet [...]
lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen								
1	Wohnungsrecht für [...]								
2	Rückaufassungsvormerkung -Anspruch bedingt- für [...]								
3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet [...]								
Abteilung III	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.								
Ortsbesichtigung	Mit Schreiben vom 29.12.2022 wurde zum Termin am 09.02.2023 eingeladen. Die Eigentümerin ist nicht zum Termin erschienen. Mit Einschreiben vom 13.03.2023 wurde zum zweiten Termin am 11.05.2023 eingeladen. Die Eigentümerin ist nicht zum Termin erschienen. Bei der Ortsbesichtigung wurde das Gebäude von außen besichtigt. Das Gutachten wird nach äußerem Augenschein erstellt.								
Wertermittlungsstichtag	Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. 11. Mai 2023								
Qualitätsstichtag	Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. 11. Mai 2023								

Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen	• Auszug aus dem Grundbuch vom 20.12.2022 • Einsichtnahme in das Bodenrichtwertinformationssystem des Landkreises Augsburg Stand 01.01.2022 • Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 20.12.2022 • Auskunft der Gemeindeverwaltung Gablingen vom 27.12.2022 • Bauantragsunterlagen "Wohnhausneubau" mit Baubeschreibung, Nutzflächenberechnung und Baugenehmigung vom 11.09.1968 • Baugenehmigung "Erstell. e. Heu- und Geräteschuppens" vom 28.08.1969 • Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Augsburg • Auskünfte beim Ortstermin • Geoport Stadtplan und Übersichtskarte
Rechtliche Grundlagen	• Baugesetzbuch (BauGB) • Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) • Wertermittlungsrichtlinien (WertR) • Baunutzungsverordnung (BauNVO) • Erlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 5. September 2012 -Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts- mit Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) • Erlass des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 12. November 2015 - Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)
Literatur	• Wolfgang Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag • Hans-Otto Sprengnetter, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Lose Blattsammlung

2.1 Fragen des Gerichts

Miet- bzw. Pachtvertrag	Es konnte nicht recherchiert werden, ob das Gebäude vermietet ist.
Wohnpreisbindung	Es konnte nicht recherchiert werden, ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht.
Gewerbebetrieb	Es konnte nicht recherchiert werden, ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist.
Maschinen oder Betriebseinrichtungen	Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, vorhanden.
Energieeffizienz	Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.
Altlasten	Nach Auskunft des Landratsamtes Augsburg besteht kein Altlastenverdacht.
Baubehörliche Beschränkungen oder Beanstandungen	Es wurden keine Hinweise auf das Vorliegen von baubehörlichen Beschränkungen oder Beanstandungen festgestellt.
Verdacht auf Hausschwamm	Es wurden keine Anhaltspunkte für das Vorliegen eines Hausschwammbefalls festgestellt.

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE

3.1 Lagebeschreibung

3.1.1 Überörtliche Lage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Schwaben
Landkreis	Augsburg
Stadt / Gemeinde	Gablingen, Ortsteil Gablingen-Siedlung
Einwohnerzahl	ca. 5.000 Einwohner
Bundesstraßen	Auffahrt zur Bundesstraße B 2 in ca. 3 km Entfernung
Autobahnzufahrt	Auffahrt zur BAB 8 (München-Stuttgart), Anschlussstelle Gersthofen in ca. 7 km Entfernung
Flughafen	Flughafen München ca. 90 km entfernt
Bahnhof	Regional-Bahnhof Gablingen ca. 600 m entfernt ICE-Bahnhof Augsburg ca. 15 km entfernt
Öffentliche Verkehrsmittel	Nahverkehrsanschlüsse (Bus und Bahn) in fußläufiger Entfernung
Nächstgelegene größere Orte	Augsburg ca. 10 km entfernt München ca. 80 km entfernt

3.1.2 Innerörtliche Lage

Wohnlage	Lage in einem ruhigen Wohngebiet Entfernung zum Ortszentrum ca. 2 km Kindergarten und Grundschule in Gablingen, weiterführende Schulen in Gersthofen und Augsburg Hochschulen in Augsburg, Ingolstadt, Ulm und München Allgemein- und Fachärzte in Gablingen und Augsburg, Krankenhaus in Augsburg Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und längerfristigen Bedarf sind in Gablingen vorhanden.
Umgebungsbebauung	Wohnbebauung, überwiegend freistehende Einfamilien-Wohnhäuser
Immissionen	Besondere Lärmimmissionen konnten beim Ortstermin nicht festgestellt werden.
Lagebeurteilung	Zusammenfassend ordne ich die Lage in die Kategorie mittlere Wohnlage ein.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

3.2.1 Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	Wohnungsrecht für [...]
2	Rückkaufassungsvormerkung -Anspruch bedingt- für [...]
3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet [...]

zu lfd. Nr. 1 und 2

Die Eintragungen werden auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

zu lfd. Nr. 3

Die Eintragung wirkt sich nicht wertmindernd aus

3.2.2 Nicht eingetragene Rechte und Lasten

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

3.2.3 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan

Wohnbaufläche

Bebauungsplan

Das zu bewertende Objekt liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, es handelt sich um einen Bereich der nach den Vorschriften des § 34 BauGB zu bebauen ist.

Nach den Bestimmungen des § 34 BauGB sind Bebauungen zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

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

3.2.4 Bauordnungsrecht

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

3.2.5 Abgabenrechtliche Situation

Die Erschließungsbeiträge wurden laut Auskunft der Gemeindeverwaltung Gablingen erhoben und bezahlt.

Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Beiträge für die erstmalige Erschließung oder sonstige Beiträge nach dem kommunalen Abgabenrecht mehr anfallen.

3.2.6 Mietverträge

Es konnte nicht recherchiert werden, ob ein Mietvertrag besteht.

3.2.7 Energieeffizienz

Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

3.3 Grundstücksbeschreibung

3.3.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße

Straßenfront	ca. 28 m
Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: 773 qm
Grundstücksform	annähernd rechteckiger Grenzverlauf
topografische Grundstückslage	annähernd eben

3.3.2 Erschließung

Straßenart	Jahnstraße als Wohnanliegerstraße mit ruhigem Verkehr
Straßenausbau	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert
Ver- und Entsorgungsan- schlüsse	elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

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

3.3.4 Bodenbeschaffenheit

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

Nach Auskunft des Landratsamtes Augsburg besteht kein Altlastenverdacht.

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

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

Das Gebäude und die Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die Verkehrswertermittlung erforderlich ist. Die Angaben beziehen sich auf wesentliche Merkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften des Ortstermins, eingesehenen Unterlagen oder Annahmen.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, bauzeittypischen Ausführungen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Hinweis:

Die Innenbesichtigung des Gebäudes konnte nicht durchgeführt werden.

Bauart	Eingeschossiges Wohnhaus, das Dachgeschoss ist ausgebaut, das Gebäude ist unterkellert; unterkellerte Doppelgarage
--------	---

Baujahr	ca. 1968
---------	----------

4.1 Gebäudemerkmale

Fassade	Verkleidung mit Faserzementplatten
Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	vermutlich Streifenfundamente
Kellerwände	Massivkeller
Umfassungswände	vermutlich Mauerwerkswände
Geschossdecken	Stahlbetondecken über Keller- und Erdgeschoss
Dachkonstruktion	Satteldach mit Aufbauten
Dachdeckung	vermutlich Faserzementplatten
Fenster	augenscheinlich Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung, Rollläden
Türen	Hauseingangstür als Metalltürelement mit Glaseinsätzen
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Nebengebäude
Besondere Bauteile	Gaiben straßenseitiger Wintergartenanbau (Baugenehmigung hat nicht vorgelegen, die baurechtliche Zulässigkeit wird unterstellt.)
Stellplätze/Garagen	Doppelgarage

4.2 Aufteilung

Erdgeschoss	3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Speis, Flur, Wintergarten
Dachgeschoss	3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Speis, Flur, Balkon im Wintergarten
Kellergeschoss	Kellerräume, Heizraum, Flur

4.3 Flächenangaben

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

Wohnfläche (lt. Bauakte)	Erdgeschoss	rd. 85 qm, zzgl. Wintergarten
	Dachgeschoss:	rd. 71 qm, zzgl. Wintergarten
Bruttogrundfläche	Wohnhaus	rd. 364 qm
	Garage	rd. 110 qm

4.4 Beurteilung der baulichen Anlagen

Die Innenbesichtigung des Gebäudes konnte nicht durchgeführt werden.

Das Gebäude macht äußerlich einen vernachlässigten Eindruck. Der allgemeine Zustand der baulichen Anlagen wird über den Ansatz der Restnutzungsdauer berücksichtigt. Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.

Hinweise:

Fassade

- Die Fassadenbekleidung wurde im Rahmen dieses Wertgutachtens nicht auf Asbest untersucht. Es ist wahrscheinlich, dass es sich bei den Faserzementplatten um asbesthaltiges Material handelt. Prinzipiell gibt es aus bautechnischer Sicht keine Einwände gegen derartige Bekleidungen. Solange asbestzementgebundene Baustoffe im Außenbereich nicht bearbeitet werden, stellen sie nach heutigem Kenntnisstand keine Gesundheitsgefährdung dar.

Sockel

- Die Sockelbekleidung ist teilweise beschädigt

Anmerkung:

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten, in dem lediglich der wahrscheinlichste Kaufpreis unter normaler Betrachtungsweise ermittelt wird. Dieses Wertgutachten ist daher kein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen, vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden.

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

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

5. WERTERMITTLUNG

Vorgehensweise

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

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

Zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

Vergleichswertverfahren

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

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

Ertragswertverfahren

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

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

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35 bis 39 ImmoWertV2021 geregelt. Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen vorwiegend eine renditeunabhängige Nutzung des Bewertungsobjektes im Vordergrund steht. Es wird daher vor allem bei Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

¹ §6 Abs. 1, ImmoWertV 2021

5.1 Bodenwertermittlung

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Augsburg hat für das Gebiet, in dem sich das bebaute Grundstück befindet, einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von **530 €/qm** festgestellt (Stand 01.01.2022).

Dieser Richtwert bezieht sich auf eine Richtwertzone mit folgenden Merkmalen:

- baureifes Land
- Wohnbaufläche
- erschließungsbeitragsfrei

Anpassung des Bodenrichtwertes

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

Beschaffenheitsfaktoren:

- Grundstücksgröße 773 qm
- annähernd rechteckiger Zuschnitt

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **530 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	530 €/qm
Grundstücksgröße	773 qm
Bodenwert absolut gerundet	409.690 €

5.2 Sachwertverfahren

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

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert nach folgendem Schema berechnet.

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

5.2.1 Erläuterung der Eingangsgrößen

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

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 Normalherstellungskosten sind nach wissenschaftlichen Standards modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten.

Dier Innenbesichtigung des Gebäudes konnte nicht durchgeführt werden. Für die Wertermittlung wird nach äußerem Augenschein Standardstufe 2 angenommen.

Auszug NHK 2010, Kostenkennwerte Freistehende Einfamilienhäuser

Typ 1.01 Keller-, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss

Standardstufe 2	725 €/qm BGF
-----------------	--------------

Auszug NHK 2010, Kostenkennwerte Garagen

Typ 14 Einzelgaragen

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

gewogener Grundflächenpreis	300 €/qm BGF
-----------------------------	--------------

Baupreisindex

Gemäß ImmoWertV sind die aus den Kostenkennwerten ermittelten Herstellungskosten mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Die Baupreissteigerung von 2010 bis zum Wertermittlungstichtag betrug laut dem Bericht des Statistischen Bundesamtes + 76,4 Prozent.

Baupreisindex	1,764
---------------	-------

Bruttogrundfläche

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

Wohnhaus	rd. 364 qm
Garage	rd. 110 qm

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist nach § 36 ImmoWertV ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstückmarkt.

Der örtliche Gutachterausschuss leitet keine Regionalfaktoren ab. Es wird von einem Regionalfaktor von 1,0 ausgegangen.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Zur Wahrung der Modellkonformität ist bei der Wertermittlung dieselbe Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag.

Die ImmoWertV 2021 enthält in Anlage 1 Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer, die bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde zu legen sind.

Im hier vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes mit 80 Jahren zum Ansatz gebracht.

wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer: rd. 80 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer: rd. 25 Jahre

Alterswertminderungsfaktor	0,31
----------------------------	------

Bauliche Außenanlagen

Auf dem zu bewertenden Grundstück befinden sich bauliche Außenanlagen, wie

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Zuwegung
- einfaches Nebengebäude

Die Herstellungskosten für diese baulichen Außenanlagen werden regelmäßig pauschaliert angesetzt.

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

Nicht erfasste werthaltige Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zeitwertzuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Werthaltige Bauteile	Zeitwert
Gaube	5.000 €
straßenseitiger Wintergarten	5.000 €

Zeitwert Garage

Grundflächenpreis	300 €/qm
Baupreisindex	1,764
Normalherstellungskosten	529 €/qm
Bruttogrundfläche	110 qm
Zwischenwert	58.199 €
Alterswertminderungsfaktor	0,21
Zeitwert	12.471 €

Marktanpassung

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

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

Der Gutachterausschuss des Landkreises Augsburg hat ein Berechnungstool für Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet:

Eingangsgroßen

Vorläufiger Sachwert: 580.000 €
Lagepunkte: 40
Restnutzungsdauer: 25 Jahre
Bruttogrundfläche: 364
Bewertungstichtag: 31.03.2021

Ergebnis

Geschätzter Streubereich: 0,95 bis 1,01

Im vorliegenden Bewertungsfall halte ich auf Grund der konjunkturellen Entwicklung einen objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor in Höhe von 0,90 für sachgerecht.

Sachwertfaktor	0,90
----------------	------

Bodenwert

s. Bodenwertermittlung

5.2.2 Grundstückssachwert

	Kostenkennwert Gebäudetyp 1.01		725 €/qm
x	Baupreisindex	1,764	554 €/qm
=	Normalherstellungskosten		1.279 €/qm
x	Bruttogrundfläche		364 qm
=	Herstellungswert d. baulichen Anlagen		465.418 €
x	Alterswertminderungsfaktor	0,31	145.443 €
x	Regionalfaktor	1,00	145.443 €
+	Herstellungswert bauliche Außenanlagen	5,00%	7.272 €
=	Zwischenwert		152.715 €
+	Zeitwert Werthaltige Bauteile		10.000 €
+	Zeitwert Garage		12.471 €
=	Gebäudesachwert		175.187 €
+	Bodenwert		409.690 €
=	vorläufiger Verfahrenswert		584.877 €
x	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor		0,90
=	marktangepasster Verfahrenswert		526.389 €

5.3 Ertragswertverfahren

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

Der Ertragswert hängt von verschiedenen Eingangsgrößen ab:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer
- Liegenschaftszinssatz
- Bodenwert

5.3.1 Erläuterung der Eingangsgrößen

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

Rohertrag

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

Beschaffenheitsfaktoren des Wohngebäudes

- Ein- bis Zweifamilien-Wohnhaus, ca. 160 qm Wohnfläche
- vermutlich Zentralheizung
- vermutlich Standardstufe 2
- unterkellerte Doppelgarage
- Gartennutzung

Marktüblicher Mietertrag

Einfamilienhäuser werden i.d.R. zu Pauschalpreisen vermietet. Ich halte einen Mietertrag von 1.200 €/Monat, einschließlich Doppelgarage für marktüblich erzielbar.

Rohertrag	rd. 14.400 €/Jahr
-----------	-------------------

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.
Sie setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis.

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.
In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
344 € je Wohngebäude
45 €/jährlich je Garage oder Einstellplatz

Verwaltungskosten	rd. 434 €/Jahr
-------------------	----------------

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
rd. 13,40 €/qm Wohnfläche/Jahr
102 € jährlich je Garage oder Einstellplatz

Instandhaltungskosten	rd. 2.348 €/Jahr
-----------------------	------------------

Mietausfallwagnis

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

In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
Wohnnutzung: 2 Prozent

Mietausfallwagnis	rd. 288 €/Jahr
-------------------	----------------

Zusammenfassung

Bewirtschaftungskosten	rd. 3.070 €/Jahr
------------------------	------------------

Der Reinertrag wird mittels Liegenschaftszinssatz und wirtschaftlicher Restnutzungsdauer kapitalisiert.

Liegenschaftszinssatz

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

Der Gutachterausschuss des Landkreises Augsburg hat ein Berechnungstool für Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet:

Eingangsgrößen

Nettokaltmiete je qm Wohnfläche: rd. 7,00 €/qm
Lagepunkte: 40
Standardstufe: 2,0
Restnutzungsdauer: 25 Jahre
Wohnfläche: 160 qm

Ergebnis

Geschätzter Streubereich: 1,0 bis 1,8

Unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 1,5 % für marktkonform und angemessen.

Restnutzungsdauer

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

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

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

Barwertfaktor	20,720
---------------	--------

Bodenwertverzinsung

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

1,5 % Reinertragsanteil des Bodenwertes	6.145 €
---	---------

Bodenwert

s. Bodenwertermittlung

5.3.2 Grundstücksertragswert

	Rohertrag	14.400 €
-	Bewirtschaftungskosten	3.070 €
=	Reinertrag	11.330 €
-	Reinertragsanteil des Bodenwertes	6.145 €
=	Gebäudereinertrag	5.185 €
x	Barwertfaktor	20,720
=	Gebäudeertragswert	107.424 €
+	Bodenwert	409.690 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	517.114 €

5.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

5.4.1 Instandhaltungsrückstände

Das Gebäude macht äußerlich einen vernachlässigten Eindruck. Der allgemeine Zustand der baulichen Anlagen wird über den Ansatz der Restnutzungsdauer berücksichtigt. Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.

5.4.2 Fehlende Innenbesichtigung

Die Besichtigung des Gebäudes konnte nicht durchgeführt werden. Die Wertermittlung erfolgte auf der Grundlage des äußeren Augenscheins.

Ich halte einen Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 10 % für angemessen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-55.000 €
---	-----------

5.5 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufige Verfahrensergebnisse:

vorläufiger Grundstückssachwert	526.389 €
vorläufiger Grundstücksertragswert	518.225 €

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-55.000 €
---	-----------

Nachfolgend wird die Abweichung des Grundstückssachwertes zum Grundstücksertragswert dargestellt:

Grundstückssachwert	471.389 €
Grundstücksertragswert	463.225 €

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

Verkehrswert gerundet	470.000 €
------------------------------	------------------

6. VERKEHRSWERT

Definition

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre².

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

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

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale wird der Verkehrswert der Liegenschaft Jahnstraße 26 in 86456 Gablingen am Wertermittlungsstichtag 11. Mai 2023 geschätzt auf

470.000 €

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

Das vorliegende Gutachten wurde in 6 Ausfertigungen erstellt und umfasst:

32 Seiten = 36.539 Zeichen (aufgerundet auf 37.000 Zeichen)

9 Blatt Anlagen

2 Seiten Fotodokumentation (4 Fotos)

Augsburg, den 22. Mai 2023

Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

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

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

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

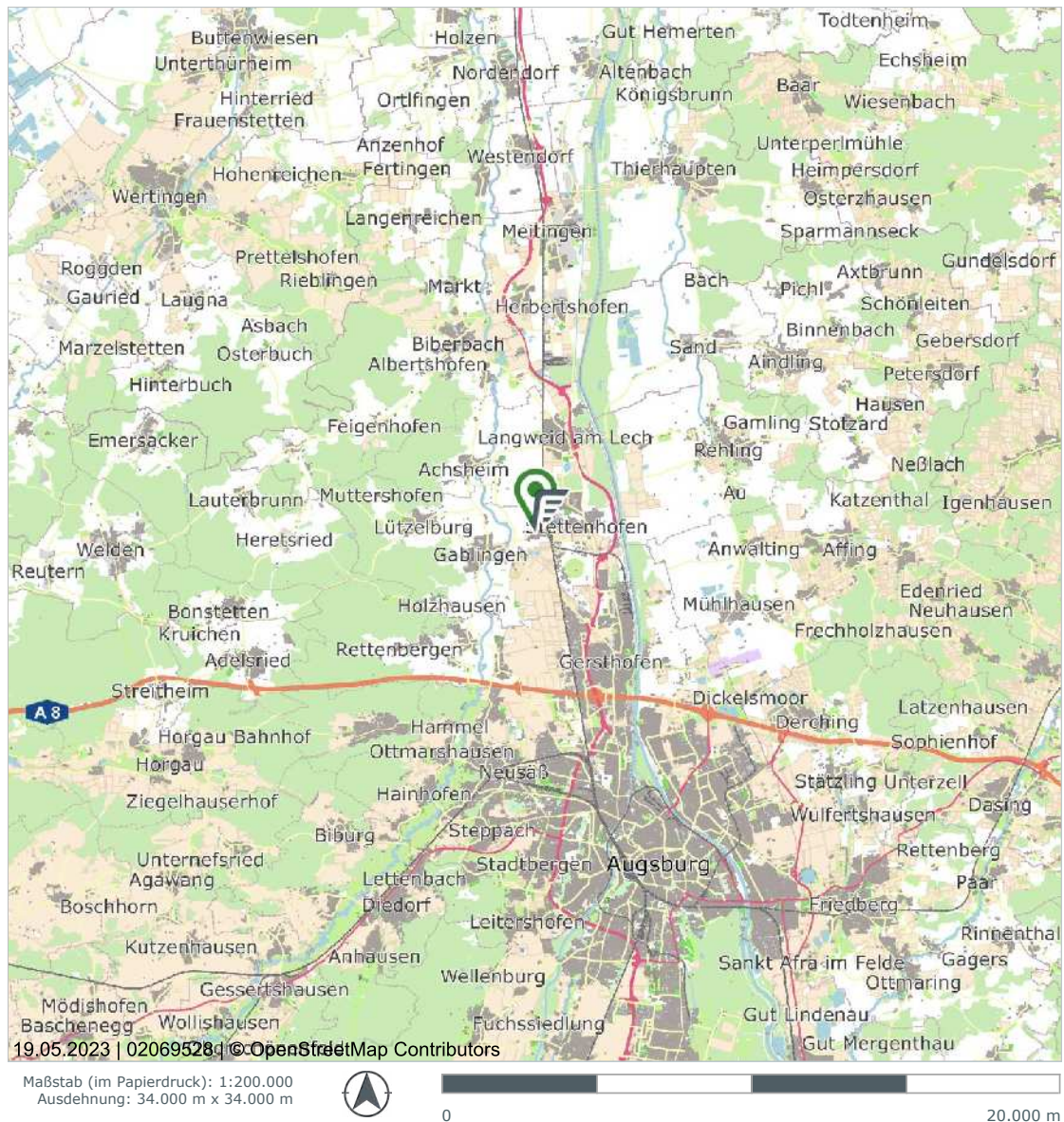
² § 194 BauGB

7. ANLAGEN

7.1 Übersichtskarte

Übersichtskarte on-geo

86456 Gablingen, Jahnstr. 26



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

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

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

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

Datenquelle

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

7.2 Stadtplan

Stadtplan on-geo

86456 Gablingen, Jahnstr. 26



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

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

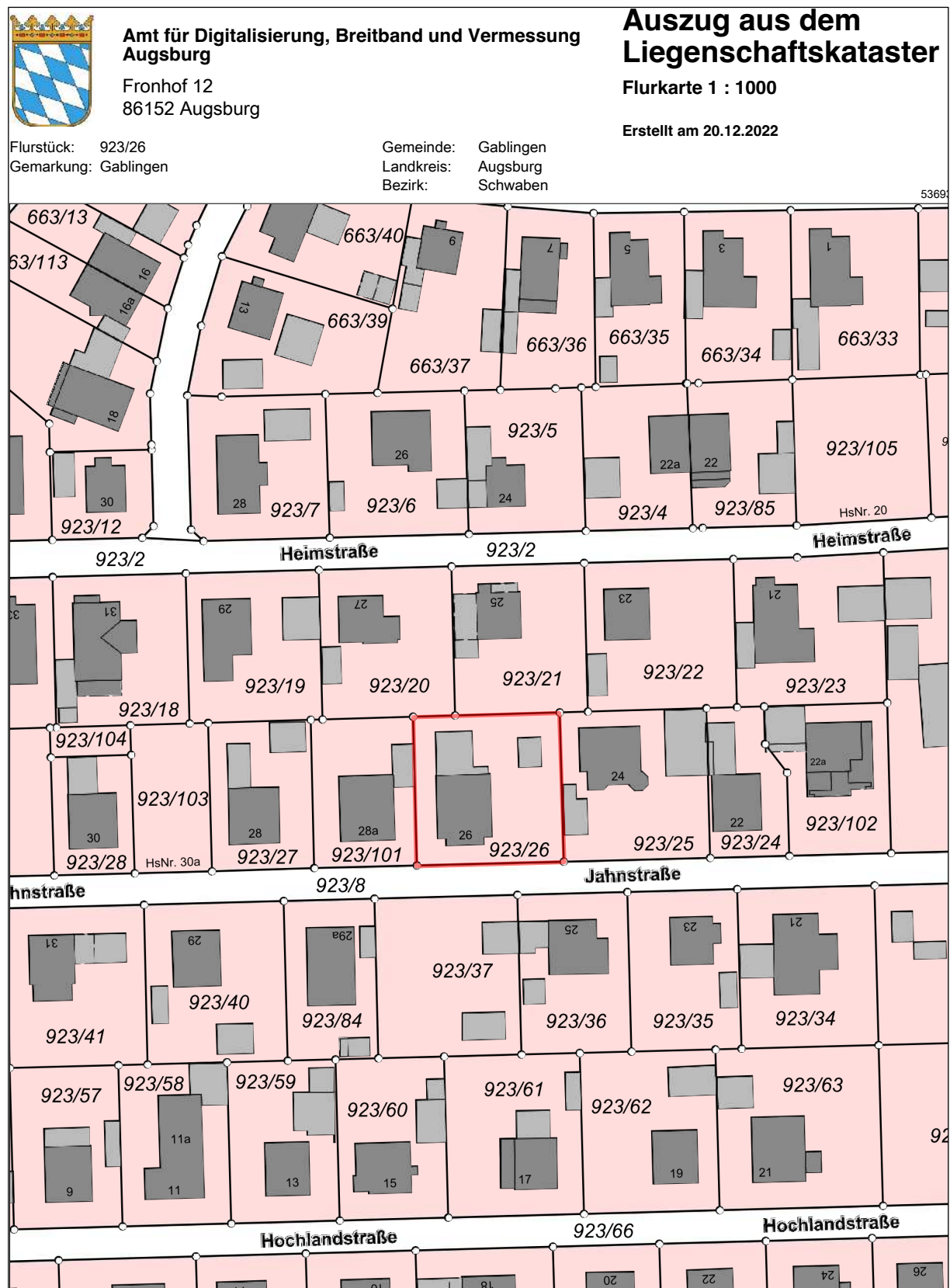
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

7.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

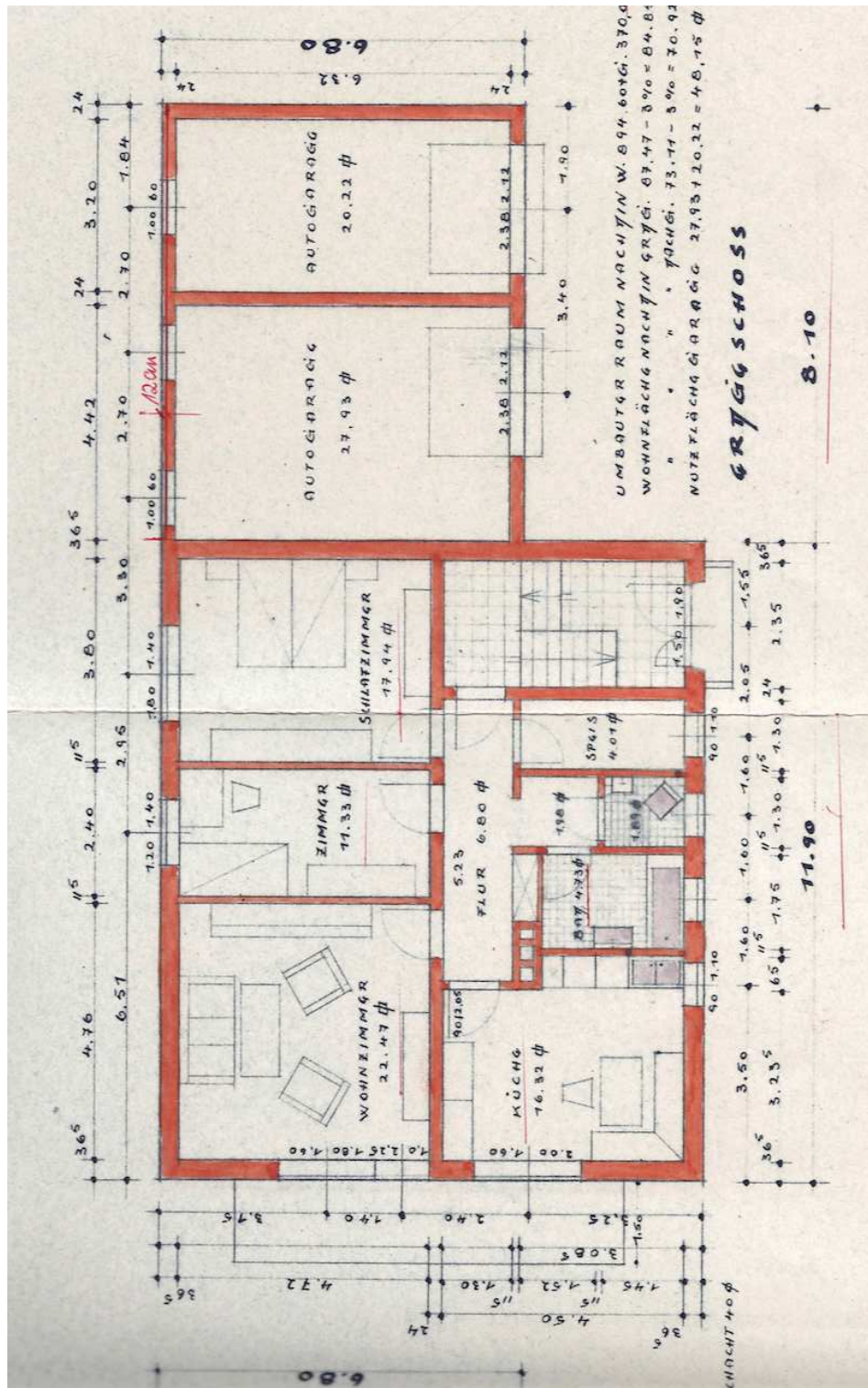


Auszug aus dem Liegenschaftskataster: © LVG. Nr. 2295/2009

7.4 Grundrisse / Schnitt

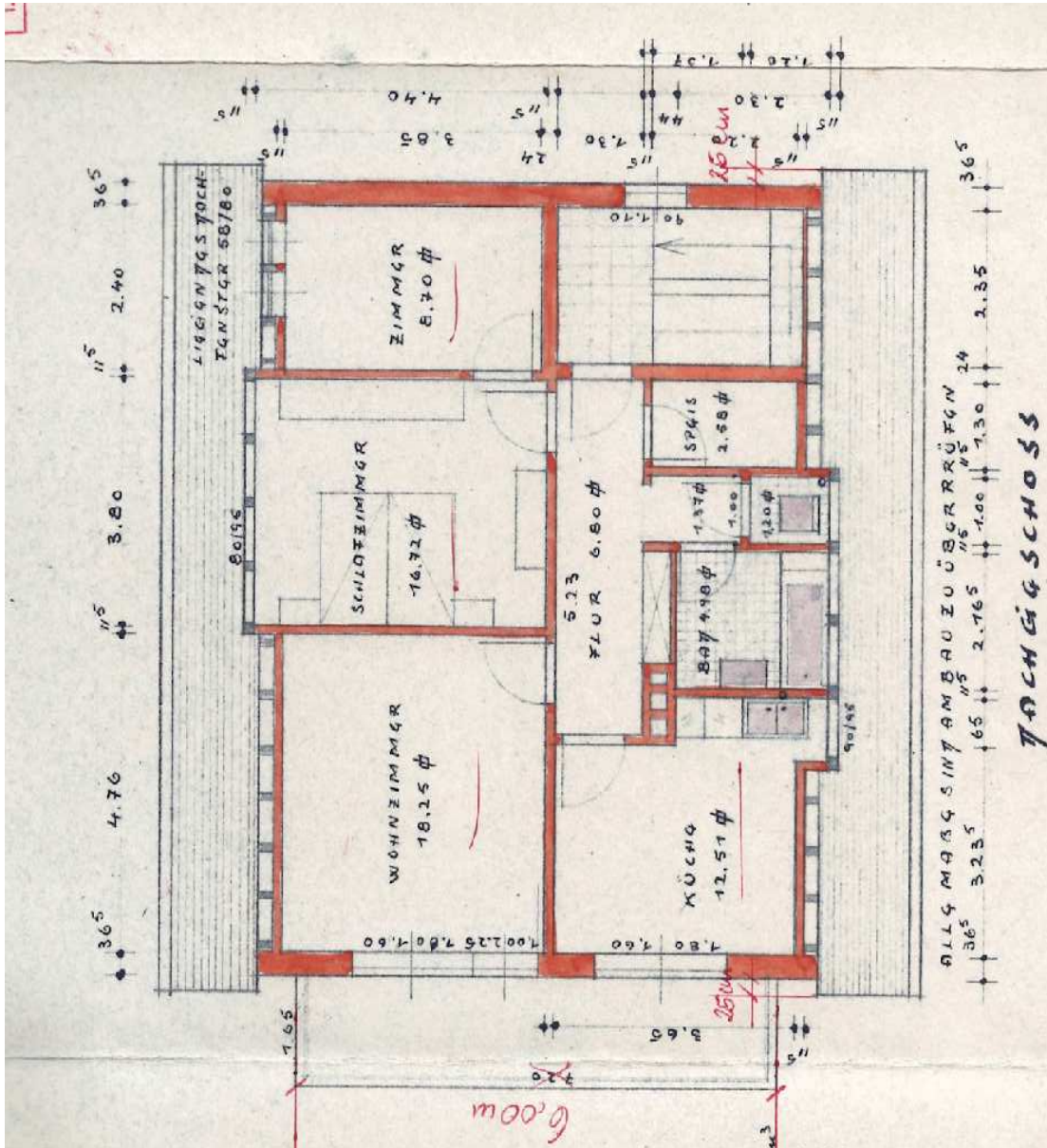
7.4.1 Erdgeschoss

(ohne Maßstab)



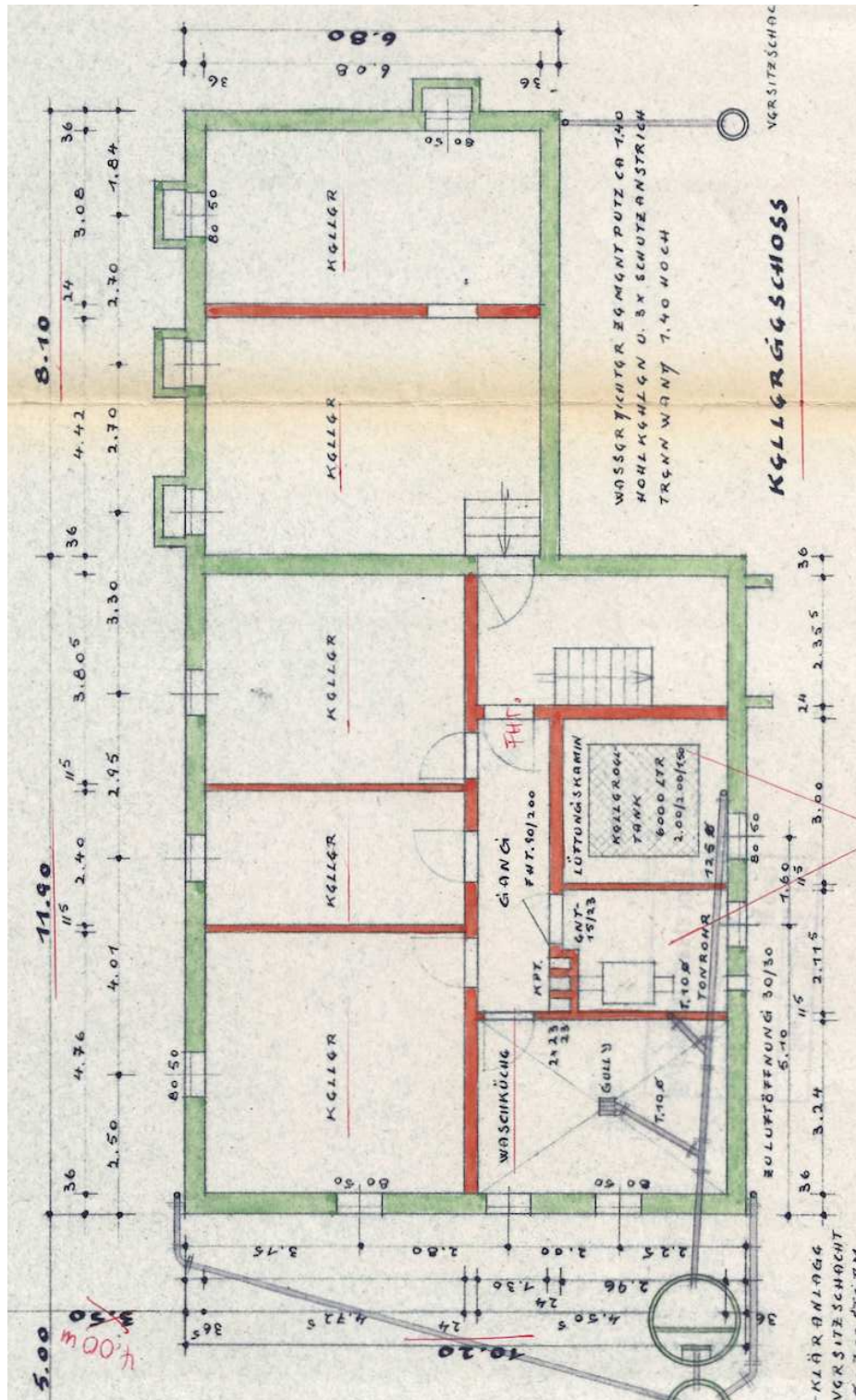
7.4.2 Dachgeschoss

(ohne Maßstab)



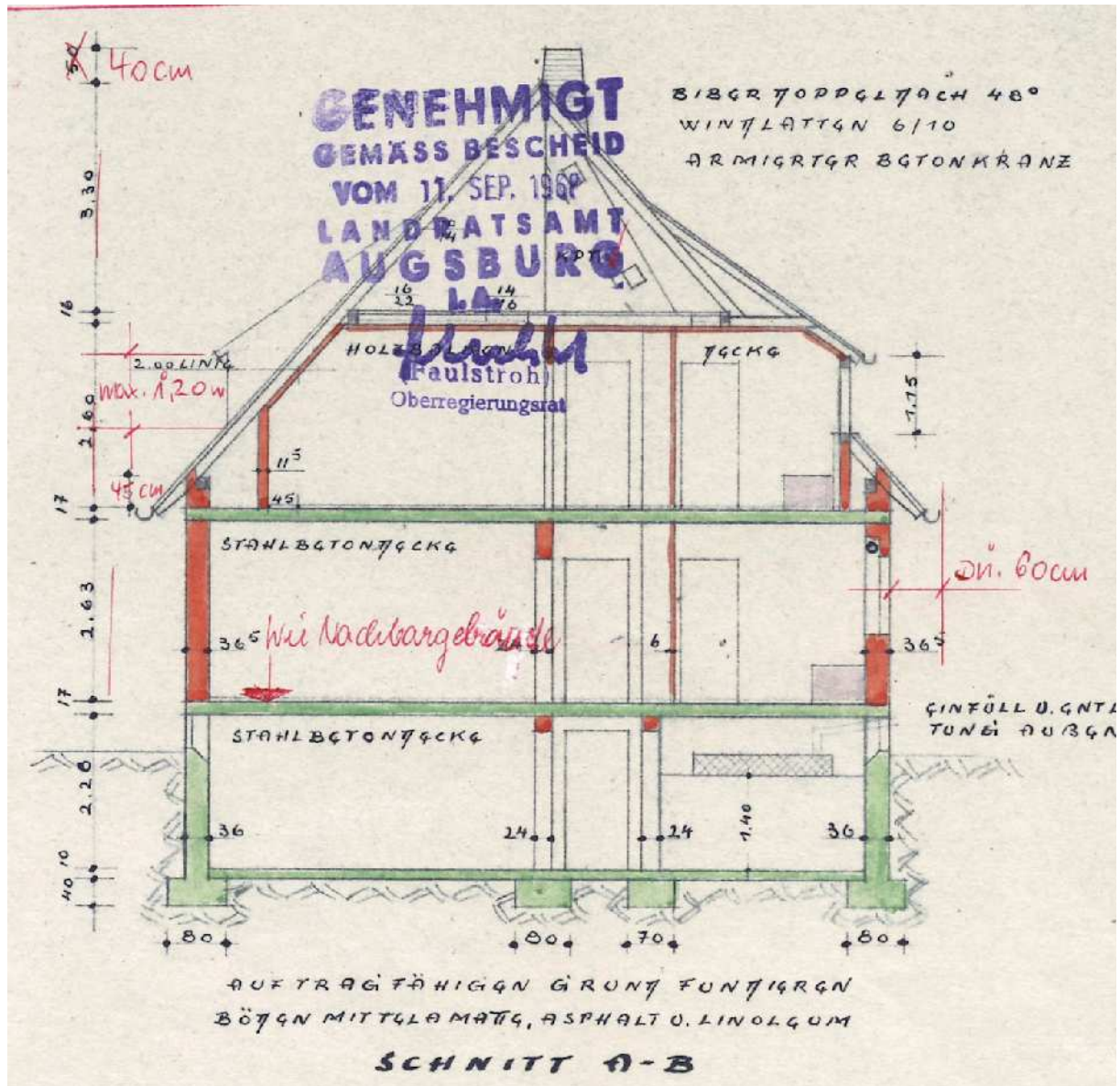
7.4.3 Kellergeschoss

(ohne Maßstab)



7.4.4 Schnitt

(ohne Maßstab)



7.5 Berechnung der Bruttogrundfläche

Vorbemerkung:

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

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

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,

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

Bereich c: nicht überdeckt.

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

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

Wohnhaus				
Geschoss		Länge (m)	Breite (m)	BGF (m²)
Kellergeschoss	+	11,900	10,200	121,38
Erdgeschoss	+	11,900	10,200	121,38
Dachgeschoss	+	11,900	10,200	121,38
Summe	=			364,14

Garage				
Geschoss		Länge (m)	Breite (m)	BGF (m²)
Kellergeschoss	+	8,100	6,800	55,08
Erdgeschoss	+	8,100	6,800	55,08
Summe	=			110,16

7.6 Wohnflächenzusammenstellung

Die Wohnflächenberechnung wurde der Bauakte entnommen, die Maße wurden vor Ort nicht überprüft.

<u>Berechnung der Wohnfläche im Erdgeschoß nach DIN:</u>				
Wohnzimmer	4,72 x 4,76	=	22,47	qm
Zimmer	4,72 x 2,40	=	11,33	
Schlafzimmer	4,72 x 3,80	=	17,94	
Küche	4,50 x 3,235	=	14,56	
	+ 2,70 x 0,65	=	1,76	
		=	16,32	
Bad	2,70 x 1,75	=	4,73	
Gardrobe	1,30 x 1,52	=	1,98	
W C	1,30 x 1,45	=	1,89	
Speisekammer	1,30 x 3,085	=	4,01	
Flur	5,23 x 1,30	=	6,80	
			87,47	qm
	abzüglich 3 % für Wandputz		2,62	
			84,85	qm

<u>Wohnfläche im Dachgeschoß nach DIN:</u>				
Wohnzimmer	4,76 x 3,40	=	16,18	
	+ 1/2 x 4,76 x 0,45	=	1,07	
		=	18,25	qm
Schlafzimmer	3,80 x 4,40	=	16,72	
Zimmer	2,40 x 3,40	=	8,16	
	+ 1/2 x 2,40 x 0,45	=	0,54	
		=	8,70	
Küche	3,20 x 3,235	=	10,35	
	0,38 x 0,425 + 2,20 x 0,65	=	1,43	57
	+ 1/2 x 0,45 x 3,235	=	0,72	67
		=	12,51	
Bad	2,30 x 2,165	=	4,98	
W C	1,00 x 1,20	=	1,20	
Gardrobe	1,00 x 1,37	=	1,37	
Speisekammer	1,30 x 1,75	=	2,28	
	+ 1/2 x 1,30 x 0,45	=	0,30	
		=	2,58	
Flur	5,23 x 1,30	=	6,80	
			73,19	qm
	abzüglich 3 % für Wandputz		2,19	
Wohnfläche im Dachgeschoß			71,00	70,92 qm
Wohnfläche im Erdgeschoß				84,85 qm
Gesamtwohnfläche				155,77 qm

zzgl. Wintergarten

7.7 Fotodokumentation: Ortstermin am 09.02. bzw. 11.05.2023



Foto 1 Eingangsansicht von Osten



Foto 2 Straßenansicht von Süden

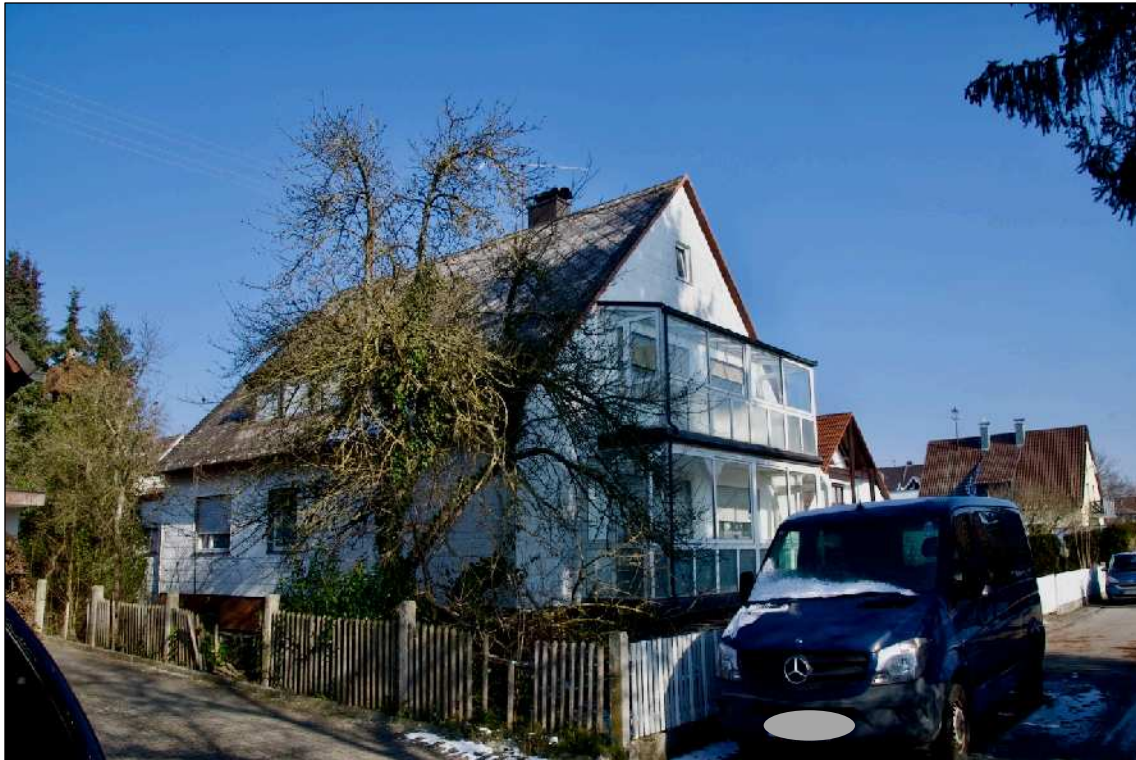


Foto 3 Ansicht von Westen



Foto 4 Nebengebäude