



GUTACHTEN

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

freistehenden, teilunterkellerten **Einfamilienhauses**

mit Einzelgarage und Pool

in

86845 Großaitingen, Kornblumenweg 2

(Amtsgericht Augsburg, Aktenzeichen K 106/22)



Dieses Gutachten besteht aus 49 Seiten und einem Anhang. Es wurde in siebenfacher schriftlicher Ausfertigung und als PDF-Datei für das Amtsgericht Augsburg erstattet.



Inhalt

1	Zusammenfassung	3
1.1	Objekt	3
1.2	Markt	3
1.3	Ergebnis zum Wertermittlungsstichtag 14.02.2023	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	16
4.1	Grundbuch	16
4.2	Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	18
4.3	Zivilrechtliche Gegebenheiten	20
5	Wirtschaftliche Gegebenheiten	21
6	Bewertung	23
6.1	Verfahrenswahl	23
6.2	Bodenwertermittlung	24
6.3	Sachwertverfahren	25
6.4	Ertragswertverfahren	35
7	Bewertung der eingetragenen Rechte	45
8	Bemessung des Verkehrswertes	46
8.1	Definition	46
8.2	Lage auf dem Grundstücksmarkt	46
8.3	Ergebnis	47
9	Schlussbemerkungen	48

Anhang

I Zusammenfassung

I.1 Objekt

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein teilunterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss im Walmdach und einer Einzelgarage sowie einem Pool in 86845 Großaitingen, Kornblumenweg 2.

Lfd. Nr.	Art	GB-Heft/ BV Nr.	Bereich/ Fläche
I	Einfamilienhaus mit Einzelgarage	Band 81/Blatt 3199 BV I/ Flst. 1937/10	Wohnfläche 319,67 m ² Garagenstellplätze 1 Stück Grundstück 2.008 m ²

I.2 Markt

Lfd. Nr.	Art	Verkäuflichkeit	Vermietbarkeit
I	Einfamilienhaus mit Einzelgarage	mittel	mittel

I.3 Ergebnis zum Wertermittlungsstichtag 14.02.2023

Teilunterkellertes, freistehendes Einfamilienhaus mit Einzelgarage und Pool	
Bruttogrundfläche (BGF)	632,68 m ²
Herstellungswert je m ² BGF	1.505,00 €
Sachwert der baulichen Anlagen gesamt	rd. 544.000,00 €
Bodenwert	994.000,00 €
Sachwertfaktor	0,68
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-3.000,00 €
Sachwert	1.065.000,00 €
Rohertrag p.a.	24.600,00 €
Bewirtschaftungskosten p.a.	4.800,00 €
Reinertrag p.a.	19.800,00 €
Liegenschaftszinssatz	1,75 %
Restnutzungsdauer Wohnhaus	45 Jahre
Ertragswert	1.065.000,00 €
Verkehrswert	1.065.000,00 €



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:

Überdurchschnittlich großes, dabei eher ungepflegtes Einfamilienhaus mit in weiten Teilen ursprünglicher Ausstattung, einem aufgrund eines Brandes in 2018 neu errichteten und ausgebauten Dachgeschoss, mit Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf, auf überdurchschnittlich großem Grundstück unökonomisch platziert, in eher ländlicher Wohngebietslage.

Behördliche Beanstandungen sind nicht bekannt geworden.

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 13.01.2023 wurde der Sachverständige Dipl.-Kfm. Horst Santihanser, zertifizierter Immobiliengutachter DIA-Zert (LF) – DIN EN ISO/IEC 17024, zur Erstattung eines Gutachtens für die Ermittlung des Verkehrswertes des Grundbesitzes gemäß § 74a Abs. 5 ZVG zugezogen (Aktenzeichen K 106/22).

Bei dem Grundbesitz handelt es sich um ein überwiegend unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss im Walmdach und einer Einzelgarage mit Geräteschuppen, ferner einem Pool in 86845 Großaitingen, Kornblumenweg 2.

Teilnehmer am Ortstermin waren Eigentümer und Rechtsbeistand, eine mitarbeitende Person des Sachverständigenbüros führte das Aufnahmeprotokoll.

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	26.01.2023
Lageplan	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Augsburg	25.01.2023
Auskünfte zu Altlasten	Landratsamt Augsburg	15.02.2023
Auskünfte zu Bebauungsplan, Sanierungsgebiet und Bodenordnungsverfahren, Vorkaufsrechtssatzung	Verwaltungsgemeinschaft Großaitingen	15.02.2023
Pläne in Kopie	Eigentümer	ohne Datum
Verkehrswertgutachten Stichtag in 2019	Eigentümer	14.03.2019
Unterlagen zur Erneuerung des Dachgeschosses nach Brand	Eigentümer	diverse
Auskunft zum Bodenrichtwert	Gutachterausschuss Landkreis Augsburg	01.01.2022
Auskünfte zu Denkmalschutz und Hochwassersituation	Geoportal Bayern	15.02.2023

2.4 Zeitpunkte

Beschlussdatum:	13.01.2023
Datum des Gerichtsschreibens:	13.01.2023
Tag der Objektbegehung:	14.02.2023
Abschluss der Unterlagenbeschaffung:	15.02.2023
Qualitätsstichtag*:	14.02.2023
Wertermittlungsstichtag**:	14.02.2023

* 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: 86845 Großaitingen
Kornblumenweg 2
Bundesland: Bayern
Landkreis: Augsburg
Gemarkung: Großaitingen

Makrolage

Großaitingen ist eine Gemeinde im südlichen Bereich des schwäbischen Landkreises Augsburg. Die Wertach verläuft westlich des Hauptortes, die Singold fließt durch den Ortskern. Die Gemeinde ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Großaitingen, zu welcher auch Kleinaitingen und Oberottmarshausen zählen. Die Verwaltungsgemeinschaft verfügt über rd. 8.450 Einwohner, wovon ca. 5.335 auf Großaitingen entfallen. Das bayrische Landesamt für Statistik weist für den Landkreis Augsburg eine zunehmende Bevölkerung (+11,2 % bis zum Jahr 2041, Basisjahr 2021) aus. Landkreis und Stadt Augsburg gelten als Zuzugsgebiet, auch für Personen und Familien aus der Landeshauptstadt.

Zur Nahversorgung stehen Discounter und ein Vollsortimenter, Metzger und Bäcker, einige Fachgeschäfte und eine Apotheke zur Verfügung. Die Gemeinde Großaitingen und auch die umliegenden Städte und Gemeinden im Kreis sind gewerblich breit aufgestellt und schaffen ein entsprechendes Arbeitsplatzangebot. Als Gewerbegebiet ist „Nördlich der Kreisstraße A34“ ausgewiesen. „Südlich der Kreisstraße A34“ werden seit Jahren Öl und Gas gefördert.

Der Anschluss an das überregionale Straßennetz wird mit gut bewertet; bis zur in diesem Bereich autobahnähnlich ausgebauten Bundesstraße B17 sind es nur wenige Fahrminuten. Über diese Fernstraße werden die Autobahnen A8 im Norden und A96 im Süden erschlossen, ferner führt die Bundesstraße B2 als Verlängerung der B17 weiter Richtung Nürnberg. Über verschiedene AVV-Buslinien erfolgt die ÖPNV-Verbindung mit diversen Ortschaften und Städten im Umland bis hin nach Augsburg. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Bobingen und in Schwabmünchen. Regelflugverkehr findet über die Flughäfen Memmingen und München statt.

Allgemein- und zahnmedizinische Grundversorgung ist am Ort gewährleistet, ein ambulanter Pflegedienst ist ebenfalls verfügbar. Die nächstgelegenen Krankenhäuser sind die Wertachkliniken in Bobingen und Schwabmünchen. In Augsburg bieten das Universitätsklinikum Augsburg sowie mehrere Kliniken mit teils spezialisierter Ausrichtung auch medizinische Spitzenversorgung.

Im Hauptort Großaitingen befinden sich mehrere Kindergärten sowie eine Grund- und Mittelschule. Der Besuch von Realschule oder Gymnasium ist in den benachbarten Städten möglich, akademische Ausbildungsgänge werden in Augsburg angeboten.



Zur Freizeitgestaltung steht ein breites Vereinsleben in Großaitingen und den umgebenden Städten und Gemeinden zur Verfügung. Die Ufer der Wertach und der Singold bieten Erholungsmöglichkeit in unmittelbarer Nähe. Ergänzt wird dies durch ein dichtes Netz von Rad- und Wanderwegen.

Entfernungen:	Bobingen	7 km
	Augsburg	22 km
	Landsberg am Lech	30 km
	München	88 km
	München Flughafen	91 km
	Ammersee	44 km

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im östlichen Bereich des Hauptortes. Nördlich des Bewertungsobjektes befindet sich der Friedhof. Der Kornblumenweg ist eine Anliegerstraße; die Umgebungsbebauung ist geprägt von Einfamilienhäusern bei guter Durchgrünung, in der weiteren Nachbarschaft befinden sich auch landwirtschaftliche Hofstellen. Jenseits des Kornblumenwegs liegt das Friedhofsgebäude mit Aussegnungshalle.

Bäcker, Metzger, Apotheke und Bushaltestelle befinden sich in sog. fußläufiger Entfernung im Bereich der Lindauer Straße. Discounter und Vollsortimenter liegen in kurzer Fahrdistanz an den Ortsenden. Die Grund- und Mittelschule ist ebenfalls gut zu Fuß erreichbar. Zum Ortstermin konnten nennenswerte Immissionen nicht festgestellt werden. In Großaitingen zeigen sich mehrere Baugrundstücke, die jedoch nicht über die Gemeinde zum Verkauf stehen.

Insgesamt handelt es sich um ein eher ruhig gelegenes Grundstück mit für die ländliche Lage befriedigender Infrastruktur.

Entfernungen:	Verwaltungsgemeinschaft Großaitingen	600 m
	Bushaltestelle „Großaitingen Mitte“	270 m
	Grund- und Mittelschule	350 m
	Penny-Markt	950 m
	Grund- und Mittelschule	1.200 m
	OMV-Tankstelle	350 m
	Wertachklinik Bobingen	9.100 m



Lage im Gebäude

Das Gebäude kann über zwei Zugänge an der nördlichen Gebäudeseite betreten werden. Außerdem besteht ein weiterer Außenzugang in den Keller an der östlichen Gebäudeseite. Die Geschosse werden über eine zentral gelegene Treppe erschlossen.

Das Kellergeschoss weist zahlreiche Räume auf, die teils beheizt und mit Holzverbundfenstern ausgestattet sind; nutzungstechnisch handelt es sich um Hobbyräume. Ferner gibt es einen Heizungskeller mit Brennstoffbevorratung, einen Zählerraum und eine Waschküche mit Kellerausgang als infrastrukturelle Räume. Zwei Räume dienen als Abstell- und Lagerräume. Alle Räume werden über einen Flur erschlossen.

Im Erdgeschoss befinden sich ein großer Wohn-/Essbereich, eine Küche mit Durchreiche in den Essbereich, eine weitere Küche (im Plan Zimmer 3), Garderobe, Gästewc, zwei Duscbäder mit Wc und mehrere Zimmer. Ein Zimmer (im Plan Zimmer 1) davon grenzt an den Nebeneingang, ein Zimmer (im Plan Zimmer 2) wurde mit einem Wintergarten erweitert. Die Küche verfügt über einen zusätzlichen Seiteneingang mit Glastüre; das Wohnzimmer und Zimmer 4 verfügen über einen Zugang zur Südterrasse, Zimmer 2 in den Garten. Alle Räume und Zimmer sind an einen Flur oder die Diele im Eingangsbereich angebunden.

Das Dachgeschoss wurde nach einem Brand im Jahr 2018 saniert und neu ausgebaut. Hier liegt ein großer Wohnbereich mit einem offenen Schlafbereich sowie einem Badezimmer. Ein Grundriss des sanierten Dachgeschosses liegt nicht vor.

Die Einzelgarage befindet sich im nordwestlichen Grundstücksbereich.



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

Nahezu eben.

Erschließung

Zufahrt und Zugang zum Bewertungsgrundstück erfolgen vom nördlich anliegenden Kornblumenweg aus. Die genaue Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft.

Grundstücksausnutzung

Unterdurchschnittliche Ausnutzung eines nahezu quadratisch geschnittenen Grundstücks im Rahmen der lagetypischen Bebauung.

Flst. 1937/10

Grundstücksfläche: 2.008 m²

davon überbaut mit

Einfamilienhaus 240,72 m²

Die Grundstücksfläche wurde ungeprüft dem vorliegenden Grundbuchauszug entnommen. Die überbaute Fläche wurden anhand der vorliegenden Bauunterlagen, mithilfe einer Messfunktion im Geoportal Bayern auf Basis von Daten der Bayerischen Vermessungsverwaltung sowie eigener Fotodokumentation neu ermittelt. 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 Objektbegehung sowie die vorgelegten Bauunterlagen zugrunde. Die Beschreibung erfolgt nur insoweit, wie es als Grundlage für die Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. Abweichungen in einzelnen Bereichen können auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen teilweise auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung wurde nicht überprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt, falls nicht anders vermerkt. Baumängel und Bauschäden wurden lediglich augenscheinlich aufgenommen.

Bauwerk

Art:	freistehendes, teilunterkellertes Einfamilienhaus, eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, Walmdach; ferner Einzelgarage mit Geräteraum und Pool.
Nutzung:	wohnwirtschaftliche Nutzung
Baujahr:	Ursprungsbaujahr ca. 1962 (lt. Eigentümer), KG und EG weitgehend bauzeitlich, Anbau Wintergarten vermutlich 2007, aufgrund von Brand komplett neues Dach mit Dachstuhl, Dämmung und Ausbau, Abnahme 2019, Einbau einer neuen Heizung und Heizkörper ca. 2020.
Außenanlage:	Anschlüsse an öffentliche Ver- und Versorgungsleitungen. Einfahrt mit Granitpflasterstein; Zuwegungen tlw. Granitpflasterstein, tlw. Betonplatten; Aufwuchs aus Bäumen, Sträuchern und Rasen; Zierbeete. Einfriedung überwiegend durch Holzlattenzaun oder zur Straße hin Mauerwerk. Gartentor aus Holz, zwei Gartentürchen in Stahl und geschmiedet. Außentreppe Beton ohne Belag mit Stahlgeländer und -handlauf. Terrasse mit Betonplatten und aufwändiger Walmdach-Überdachung.
Raumaufteilung:	Die beigelegten Pläne stellen die genehmigte Raumsituation dar. Aktuelle Ausbaupläne des wiederhergestellten Dachgeschosses konnten vom Sachverständigen nicht beschafft werden.
Nebengebäude:	Einzelgarage in Massivbauweise mit zweiflügeligem Holztor und Geräteraum mit Stahltüre in den Garten.



Baukörper

Baukonstruktion:	Massivbauweise
Fundament:	Beton, vermutlich als Streifenfundamente.
Außenwände:	im KG mit Beton; ab EG Mauerwerk
Innenwände:	überwiegend Mauerwerk, im DG überwiegend Trockenbau.
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Massivtreppen, KG-EG mit Teppichbelag auf Werkstein, halbgewendelt mit Stahlhandlauf; EG-OG mit Werksteinbelag, halbgewendelt, kein Handlauf.
Dach:	Walmdach; Rinnen und Bleche überwiegend aus Zinkblech.
Hauseingang:	beide Eingänge jeweils als einfache Holzhaustüre; vermutlich bauzeitlich.
Außenansicht:	Putz mit hellem Farbanstrich.

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. Nach Angabe Sickergrube und Erdtank stillgelegt.
Heizung, Warmwasser:	Ölzentralheizung Wolf Brennwertkessel COB-2/TS/TR, Schichtenspeicher CS 160, BJ 2020; Wärmeabgabe überwiegend über neue Heizkörper mit Thermostatventil; Kellerräume sind ca. zur Hälfte beheizt, Wärmeabgabe hier über bauzeitliche Heizkörper, überwiegend mit Thermostatventil.
Sonstiges:	Installationen für Pool, Funktion nicht geprüft.

Ausstattung

Fenster:	überwiegend Holzverbundfenster, vereinzelt Holzfenster einscheibenverglast, stellenweise mit Sichtschutzglas oder auch Holz- oder Kunststoffisoliertglasfenster; Wintergarten mit Holzisoliertglasfenstern, BJ 2007; Terrassentüre im Wohnzimmer als Schiebetüre aus Holz mit Isoliertverglasung, BJ ca. 2007 (Angabe Eigentümer); Terrassentüre in der Küche und in Zimmer 4 bauzeitlich aus Holz; im Dachgeschoss mit Kunststoff-
-----------------	---



	fenstern mit Dreifachverglasung, Dachflächenfenster von Roto.
Türen:	Türen und Zargen überwiegend Holz mit Anstrich, überwiegend bauzeitlich, vereinzelt auch neu und foliert.
Fußböden:	im Kellergeschoss mit Estrich, Teppich, Laminat, Fliesen, Werksteinfliesen, Klinker oder Holzboden; im Erdgeschoss überwiegend mit Parkettboden, im Flur mit Steinfliesen, in den Sanitärräumen mit Fliesen, in den beiden Küchen mit Linoleum; im Dachgeschoss mit Fertigparkett, im Bad mit Feinsteinzeug.
Wände:	überwiegend Putz, vereinzelt mit Raufasertapete; in den Sanitärräumen und der Hauptküche überwiegend mit Fliesen oder Fliesenspiegel.
Decken:	überwiegend Putz, vereinzelt mit Raufasertapete; stellenweise abgehängt mit Deckenspots.
Sanitäre Ausstattung:	EG: Bad mit Dusche, WC und Waschbecken, Sanierung älteren Datums Bad mit Dusche und Handwaschbecken, stellenweise bauzeitlich, stellenweise erneuert Gäste-WC mit WC und Handwaschbecken, Sanierung jüngeren Datums OG: Bad mit Wanne, Dusche, WC und Waschbecken, neu im Zuge der Dachstuhlerneuerung.
Elektrische Anlage:	teilweise bauzeitlich, teilweise erneuert; im Keller aufputz; Anzahl der Steckdosen und Lichtauslässe bauzeitlich eher gering, mehrere Unterverteilungen.
Zubehör/ Inventar:	zwei Einbauküchen, verbleiben alters- und zustandsbedingt ohne Wertansatz. Markise, alters- und zustandsbedingt ohne Wertansatz.

Zustandsbeschreibung

Schäden und Mängel:

Der Außenbereich macht insgesamt einen eher ungepflegten Eindruck (Spuren von Witterung, Setzungen in den Zuwegungen, vereinzelt Moos- und Flechtenbewuchs, Putzschäden in der Grenzmauer, Rasenfläche vermoost oder nicht intakt etc.). Die Fenster sind überwiegend veraltet, die Schutzanstriche verbraucht und die Verkittung brüchig. Verschiedene Installationen im Keller sind nicht fachgerecht ausgeführt. An einzelnen Stellen im Keller herrscht Feuchte; stellenweise



mit Beschädigungen am Putz. Vor der Heizungsanlage stand ein Kanister mit Öl, über welchen nach Aussage des Eigentümers die Heizung betrieben wurde, ein Handwerker, welcher die Heizungsanlage fachgerecht anschließen soll, sei bestellt; über die Funktion der Heizungsanlage kann der Sachverständige keine konkrete Auskunft geben, in den Schlafzimmern konnte der Sachverständige Heißluftheizkörper/ Heizlüfter feststellen. Die Türen und Zargen sind stellenweise angeschlagen. In einem der Duscbäder zeigt sich ein langer Riss in den Fliesen an der Wand, die Fliesen lösen sich hier, hinter den Fliesen besteht vmtl. ein Feuchteschaden in der Wand. Am Spülkasten zum WC fehlt die Drückerabdeckung. Die Lichtschalter und Steckdosen sind stellenweise mit Farbe angestrichen und abgegriffen, teils noch bauzeitliche Elektroarmaturen. Die Wandbeläge sind überwiegend erneuerungsbedürftig. Im Dachgeschoss wurde beim Neuausbau der Boden so verlegt, dass an einer Stelle die Rohre der alten Fußbodenheizung offen liegen.

Gesamteindruck:

Überdurchschnittlich großes, dabei eher ungepflegtes Einfamilienhaus mit in weiten Teilen ursprünglicher Ausstattung, einem aufgrund eines Brandes in 2018 neu errichteten und ausgebauten Dachgeschoss, mit Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf, auf überdurchschnittlich großem Grundstück unökonomisch platziert, in eher ländlicher Wohngebietslage.

Quantitäten

Grundstück	2.008 m ²
Wohnfläche	319,67 m ²
Bruttogrundfläche	632,68 m ²
Garage	I Stellplatz

Die Grundstücksfläche wurde ungeprüft dem vorliegenden Grundbuchauszug entnommen. Die Wohnfläche im Erdgeschoss wurde der vorgelegten Wohnflächenaufstellung entnommen und stellenweise anhand des vorgelegten Grundrissplanes plausibilisiert. Stellenweis wurden geringfügige Abweichungen im Rundungsbereich festgestellt. Nach den Erfahrungen des Sachverständigen weist die Wohnflächenaufstellung die Wohnfläche in einer für die Bewertung hinreichenden Genauigkeit nach. Für das Dachgeschoss wurden aktuelle Pläne nicht vorgelegt. Die Wohnfläche wurde deshalb auf Grundlage vorliegender, älterer Grundrisspläne sachverständig abgeleitet. Hierzu wurde die planerisch dargestellte Grundfläche um Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als einem Meter und Flächen mit einer lichten Höhe zwi-



schen einem und zwei Metern korrigiert und auch Flächen für Treppenabgang, Wände, Stützpfeiler, Kamin und Gaube gemäß eigener Fotodokumentation berücksichtigt. Die überdachte Fläche der Terrasse wurde anhand der Planunterlagen und eigener Fotodokumentation neu ermittelt und entsprechend den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt zu einem Viertel als Wohnfläche bewertet. Hinsichtlich der Wohnfläche im Dachgeschoss und der überdachten Terrassenfläche können Abweichungen zum Bestand auftreten. Die Bruttogrundfläche wurde anhand der vorgelegten Planunterlagen neu ermittelt.

Rundungsdifferenzen sind möglich. 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
Zweigstelle Schwabmünchen
Grundbuch von Großaitingen
Band 81 Blatt 3199

Anmerkung:

Die Zweigstelle des Amtsgerichts Augsburg wurde zum 31.01.2017 geschlossen. In Ermangelung hinreichender Nachfrage wurden die vom Amtsgericht Augsburg im Rathaus Schwabmünchen angebotenen Rechtspflegeramtstage zum 30.10.2018 eingestellt.

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. des Grundstücks	I	
Flst. 1937/10	Kornblumenweg 2, Gebäude- und Freifläche	2.008 m ²

Eigentümer

Entsprechend den Vorgaben des Gerichts unterbleiben personenbezogene Angaben.

Lasten und Beschränkungen

Lfd. Nr. 2

Baubeschränkung für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FINr. 1937/3; gem. Bewilligung vom 02.03.1973; Gleichrang mit II/3; eingetragen am 18.05.1973; umgeschrieben am 31.08.1988.

Lfd. Nr. 3

Baubeschränkung für Gemeinde Großaitingen; gem. Bewilligung vom 02.03.1973; Gleichrang mit II/2; eingetragen am 18.05.1973; umgeschrieben am 31.08.1988.

Anmerkung:

Die lfd. Nrn. 2 und 3 der Eintragungen betreffen eine Abstandsflächenübernahme zu Lasten des Bewertungsgrundstücks. Beide Eintragungen betreffen den gleichen Sachverhalt. Die lfd. Nr. 2 sichert die privatrechtliche Vereinbarung zwischen den Grundstückseigentümern, die lfd. Nr. 3 sichert den öffentlich-rechtlichen Aspekt der Vereinbarung. Die Bewertung des Rechts erfolgt in Abschnitt 7.



Lfd. Nr. 6

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 106/22);
eingetragen am 06.10.2022.

Anmerkung:

Die lfd. Nr. 6 der Eintragungen erfolgte im Rahmen des laufenden Zwangsversteigerungs-
verfahrens. Nach Abschluss desselben erfolgt die Löschung der Eintragung. Die
Teilnehmer am gewöhnlichen Grundstücksmarkt 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 Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans für das Gebiet „Beim Friedhof“, in Kraft getreten am 23.07.1969. Die Festsetzungen für das Bewertungsgrundstück lauten wie folgt:

- Allgemeines Wohngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.06.1962.
- Jedes Baugrundstück muss mindestens 600 m² groß sein.

Ferner werden Festsetzungen zu untergeordneten Nebenanlagen (i.S.v. § 14 BauN-VO), Einfriedungen und Dächern erlassen und in der Plandarstellung ein Baufenster festgelegt.

Das Bewertungsgrundstück war bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans mit dem Einfamilienhaus bebaut.

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Aufgrund des Alters der baulichen Anlagen wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft zugrunde gelegt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. erhoben und bezahlt sind. Eine Auskunft hierzu wurde nicht eingeholt.

Entwicklungszustand

Baureifes Land.

Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Der Kartenausschnitt im Hinblick auf die lfd. Nrn. 2 und 3 in Abteilung II des Grundbuches tragen einen Geprüft-Stempel des Kreisbaumeisters. Für die Bewertung wird deshalb von einem genehmigten Bauvorhaben ausgegangen.

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 Anfrage teilt die Verwaltungsgemeinschaft Großaitingen mit, dass das Grundstück nicht in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist. Ein Umlegungs- oder Sanierungsgebiet liegt ebenfalls nicht vor.

Abstandsflächen

Auf die Ausführungen in Abschnitt 4.I zu Lasten und Beschränkungen und die Bewertung in Abschnitt 7 sei verwiesen.

Denkmalschutz

Das Bewertungsgrundstück ist in der bayerischen Denkmalliste nicht verzeichnet. Eine Kartierung hinsichtlich eines Baudenkmals liegt 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. Kartierungen Bodendenkmäler betreffend liegen unmittelbar für das Bewertungsgrundstück ebenfalls nicht vor. Allerdings sind im näheren Umfeld (ca. 125 bis 245 Meter) mehrere Bodendenkmäler lt. Kartendarstellung im Geoportal Bayern verzeichnet. Es kann deshalb nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass eine Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG vor Erdarbeiten auf dem Grundstück einzuholen ist. Vor dem Hintergrund der bewerteten Restnutzungsdauer sind Erdarbeiten auf dem Grundstück und dadurch gegebenenfalls entstehende denkmalpflegerische Kosten derzeit nicht absehbar. Eine Auskunft wurde nicht erhoben.

Hochwasser

Im Geoportal Bayern sind ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet oder Hochwassergefahrenflächen für das Bewertungsgrundstück nicht kartographiert. Eine Auskunft hierzu wurde nicht eingeholt. Für die Bewertung wird zugrunde gelegt, dass Gefährdung durch Hochwasser nicht vorliegt.

Altlasten

Das Landratsamt Augsburg teilt mit, dass Erkenntnisse über Altlasten auf dem Bewertungsgrundstück nicht vorliegen. Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass Altlasten nicht bestehen.

Vorkaufsrechtssatzungen

Nach Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Großaitingen besteht eine Vorkaufsrechtssatzung nicht.



4.3 Zivilrechtliche Gegebenheiten

Mietverhältnisse

Miet- oder Pachtverhältnisse sind nach Auskunft zum Ortstermin nicht vorhanden; das Bewertungsobjekt wird vom Eigentümer und Familienangehörigen bewohnt.

Verwalter

Über einen externen Verwalter ist dem Sachverständigen nichts bekannt geworden.



5 Wirtschaftliche Gegebenheiten

Wirtschaftliche Situation

Aktuelle Indikatoren belegen die erwartete wirtschaftliche Abschwächung im laufenden Winterhalbjahr. Diese dürfte insgesamt jedoch deutlich milder ausfallen als zunächst prognostiziert. Dennoch belasten die hohen Preissteigerungen, Unsicherheiten über die wirtschaftlichen Perspektiven und steigende Zinsen die konjunkturelle Entwicklung zu Jahresbeginn; sie sorgen für eine generelle Zurückhaltung bei Investitionen. Der Ausstoß des Baugewerbes war auch von der Witterung negativ beeinflusst.

Die Metropolregion München, zu welcher der Landkreis Augsburg zählt, 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 der Landkreis nachhaltig zu einem attraktiven Standort. Dies wirkt auch positiv auf den Immobilienmarkt. Die Rahmenbedingungen für eine positive Entwicklung der Region scheinen gegeben. Die weiteren Auswirkungen der derzeitigen geopolitischen Situation in Europa bleibt abzuwarten. Der Landkreis Augsburg gilt als Zuzugsgebiet, auch für Einzelpersonen und Familien aus der Landeshauptstadt.

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien hat sich erkennbar eingetrübt; einerseits sind die Finanzierungskosten deutlich gestiegen, andererseits besteht im Hinblick auf den Ukraine-Konflikt Unsicherheit über die kurz- und langfristige allgemeine wirtschaftliche Entwicklung. Aufgrund der Bewegungen am Energiemarkt beeinflussen die Themen Energie und Nachhaltigkeit zunehmend den Immobilienmarkt.

Vermietbarkeit

Die Vermietbarkeit des Bewertungsobjektes wird mit „mittel“ bewertet. Grundsätzlich besteht laufend gute Nachfrage nach Häusern zur Miete bei geringem Angebot, auch in der Lage des Bewertungsobjekts. Der vorgefundene Grundriss weicht vom Üblichen ab, das hohe Maß an Wohnfläche ist deshalb nicht für jeden Mietinteressenten ökonomisch nutzbar. Der stellenweise Modernisierungsbedarf schlägt sich einerseits im Mietpreis nieder und verringert andererseits die Zahl der Mietinteressenten.

Verkäuflichkeit

Die Verkäuflichkeit des Bewertungsobjektes wird mit „mittel“ bewertet. Grundsätzlich besteht nach wie vor Nachfrage nach Wohnimmobilien bei inzwischen breiterem gewordenem Angebot. Der Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf schlägt sich auf den Kaufpreis nieder. Es handelt sich jedoch um ein überdurchschnittlich großes



Grundstück mit aktuell niedriger Ausnutzung; eine weitere Bebauung zusätzlich zur aktuellen ist nur bedingt möglich. Dadurch wird das Bewertungsobjekt vergleichsweise teuer, wodurch die Käufersuche erschwert wird.

Energieeinsparverordnung

Ein Energieausweis wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt. Der vorgefundene energetische Standard 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

Im Hinblick auf möglicherweise nutzbare Planzeichnungen und Flächenangaben wurde vom Eigentümer ein Verkehrswertgutachten mit Bewertungsstichtag 27.02.2019 vorgelegt. Der ermittelte Verkehrswert wird mit 450.000,00 € auf der Titelseite angegeben (Bewertungsstichtag vor Abnahme der Instandsetzung nach Brand). Wert- und Bewertungsansätze blieben für die Erstattung des vorliegenden Gutachtens ohne Berücksichtigung, der Hinweis erfolgt der guten Ordnung halber.

Vom Eigentümer wurden einige Unterlagen zur Instandsetzung des Dachgeschosses nach Brand übergeben. Unter anderem erfolgte eine „Angebotsprüfung Sanierung und Wiederherstellung“ durch ein Architekturbüro, aufgestellt am 15.01.2017; als Wiederherstellungskosten wurden rd. 239.000,00 € brutto angegeben. Ferner wurde vorgelegt ein Bauabnahmeprotokoll in Formularform; hierin erfolgte Bezugnahme auf Angebot/Bauvertrag vom 08.11.2018 sowie Nachträge. Die Leistungserbringung erfolgte lt. Protokoll von November 2018 bis Juni 2019. Die Angaben erfolgen der guten Ordnung bzw. der Transparenz halber.



6 Bewertung

6.1 Verfahrenswahl

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können durch zusätzliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

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

6.2 Bodenwertermittlung

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

Der Bodenrichtwert für die relevante Bodenrichtwertzone Nr. 21511003 in Großaitingen wird zum Stichtag 01.01.2022 in der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Augsburg mit 520,00 €/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.

Der Gutachterausschuss für den Landkreis Augsburg führt in seinen Erläuterungen zur Nutzung der Bodenrichtwertkarte aus, dass der Bodenrichtwert ein gebietstypisches Maß der baulichen Nutzung, üblicherweise als wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ) ausgedrückt, repräsentiert. Anpassungen bei Abweichungen vom lagetypischen Wert sind sachverständig vorzunehmen. Die wGFZ für das Bewertungsgrundstück wird mit rd. 0,20 ermittelt (§ 16 (4) Satz 1 2. HS und Satz 3 ImmoWertV). Die durchschnittliche wGFZ der Bodenrichtwertzone wird durch Stichprobenauswertung ermittelt. Der Gutachterausschuss für den Landkreis Augsburg stellt wGFZ-Umrechnungskoeffizienten nicht zur Verfügung. Die Anpassung wird deshalb in Anlehnung an die wGFZ-Umrechnungskoeffizienten, welche der Gutachterausschuss für die kreisfreie Stadt Augsburg für individuelles Wohnbauland veröffentlicht, vorgenommen. Auf diesen Grundlagen wird sachverständig für das Bewertungsgrundstück ein Abschlag von 5,0 % bewertet.

Zwischen dem Stichtag der Bodenrichtwertfestsetzung und dem Wertermittlungstichtag sind nahezu 14 Monate vergangen. Zu Beginn dieses Zeitraums bestand ein dynamisches Marktumfeld mit einer Tendenz zu steigenden Bodenpreisen; im weiteren Verlauf jedoch ist die Nachfrage nach Immobilien erkennbar zurückgegangen und Kaufpreise waren trotz steigender Kosten im Neubau stabil oder gar rückläufig. Deshalb wird eine Indexierung des Bodenrichtwertes als nicht erforderlich erachtet.

$$520,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 0,95 \quad \times \quad 1,00 \quad = \quad 494,00 \text{ €/m}^2$$

Sachverständig bewerte ich den relativen Bodenwert des Bewertungsgrundstücks mit
495,00 €/m².

Für das Bewertungsgrundstück ergibt sich somit ein Bodenwert von:

$$\text{Flst. 1937/10: } 2.008 \text{ m}^2 \quad \times \quad 495,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 993.960,00 \text{ €}$$

Bodenwert (gerundet) 994.000,00 €



6.3 Sachwertverfahren

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

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

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

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

Die Werte werden nachfolgend im Einzelnen bewertet.

Herstellungswert der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten, NHK) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen. Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht (§ 36 (2) ImmoWertV). Die gewöhnlichen Herstellungskosten werden nachstehend in Anlehnung an Anlage 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (ImmoWertV) ermittelt:

Bewertung des Ausstattungsstandards

Gebäudeteil (Wägungsanteil)	Standardstufe	Beschreibung der Ausstattungs- standardstufe (allgemein)
Außenwände (Wägungsanteil 23%)	Stufe 1: 0,50	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugen- glattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserze- mentplatten, Bitumen-Schindeln oder einfa- chen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980).
	Stufe 2: 0,50	Ein- /zweischaliges Mauerwerk, z. B. Git- terziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995).
Dach (Wägungsanteil 15%)	Stufe 3: 0,50	Faserzement-Schindeln, beschichtete Be- tondachsteine und Tondachziegel, Folien- abdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zink- blech; Dachdämmung (nach ca. 1995).
	Stufe 4: 0,50	Glasierte Tondachziegel, Flachdachausbil- dung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflach- dach; besondere Dachformen, z. B. Man- sarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005).
Fenster und Außentü- ren (Wägungsanteil 11%)	Stufe 2: 0,40	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995).
	Stufe 3: 0,40	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rolllä- den (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995).
	Stufe 4: 0,20	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, auf- wendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz.



Innenwände und -türen (Wägungsanteil 11%)	Stufe 3: 1,00	Nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen.
Deckenkonstruktion und Treppen (Wägungsanteil 11%)	Stufe 3: 0,90 Stufe 4: 0,10	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz. Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung.
Fußböden (Wägungsanteil 5%)	Stufe 3: 0,20 Stufe 4: 0,80	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten. Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion.
Sanitäreinrichtungen (Wägungsanteil 9%)	Stufe 2: 0,10 Stufe 3: 0,50 Stufe 4: 0,40	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest. 1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest. 1 bis 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität.
Heizung (Wägungsanteil 9%)	Stufe 3: 1,00	Elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel.
Sonstige technische Ausstattung (Wägungsanteil 6%)	Stufe 2: 0,50 Stufe 3: 0,50	Wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen. 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:	11,50 % 19,80 % 50,30 % 18,40 %

Bewertung der Normalherstellungskosten

Als Standardgebäude wird ein Mischtyp bewertet aus 78 % Gebäudetyp 1.01 „Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut“ und 22 % Gebäudetyp 1.21 „Erdge-

schoß, nicht unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut“, weil dies dem Bewertungsobjekt am nächsten kommt.

Berücksichtigung von Korrekturfaktoren

Ein Korrekturfaktor gemäß ImmoWertV kommt beim Bewertungsobjekt nicht zum Ansatz.

Gewichtung des NHK 2010 Wertes nach Standardstufe

Standardstufe	Korrigierter NHK 2010-Grundwert [€/m ² BGF]	Relativer Gebäudeanteil	Relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	685,00	11,50/100	78,78
2	760,00	19,80/100	150,48
3	870,00	50,30/100	437,61
4	1.050,00	18,40/100	193,20
Summe		100,00/100	860,07

gewichtete, ausstattungsbezogene NHK 2010 rd. = 860,00 €/m² BGF

Der Herstellungswert je Bezugseinheit beträgt zum Basisjahr 2010 rd. 860,00 €/m² Bruttogrundfläche. Der Index auf Quartal IV 2022 (verfügbare Information zum Bewertungsstichtag) beträgt rd. 171,7 %. Eine Indexierung auf den Bewertungsstichtag in Höhe von 175,00 % wird als angemessen erachtet. Der Herstellungswert je Raumeinheit wird damit auf rd. 1.505,00 €/m² Bruttogrundfläche bewertet. Dies entspricht auch den Erfahrungen 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	11,06 m	9,55 m	= 105,62 m ²
	1,00	7,98 m	9,05 m	= 72,22 m ²
Erdgeschoss	1,00	11,06 m	9,55 m	= 105,62 m ²
	1,00	7,98 m	15,05 m	= 120,10 m ²
	1,00	2,00 m	1,70 m	= 3,40 m ²
Dachgeschoss	1,00	11,06 m	9,55 m	= 105,62 m ²
	1,00	7,98 m	15,05 m	= 120,10 m ²
Bruttogrundfläche gesamt				632,68 m²



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 verkehrüblichem Umfang vorhanden sind. Im Hinblick auf das Bewertungsobjekt werden sachverständig folgende Feststellungen getroffen:

Aufwendige Überdachung der Terrasse mit Walmdach	10.000,00 €
Wintergarten	5.000,00 €
Summe	15.000,00 €
Bewertung von besonderen Bauteilen:	15.000,00 €.

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		1.505,00 €/m ²
Raumeinheiten	x	632,68 m ²
Herstellungswert	=	rd. 952.000,00 €
Besondere Bauteile	+	15.000,00 €
Summe Herstellungswert	=	rd. 967.000,00 €

Der Herstellungswert der baulichen Anlagen wird begutachtet mit **967.000,00 €.**

Wertminderung wegen Alters

Die Wertminderung wegen Alters bemisst sich am Verhältnis von Gesamt- und Restnutzungsdauer des Gebäudes. 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.

Als Ursprungsbaujahr des Hauses wird 1962 zugrunde gelegt. Modernisierungen können zu einer Verjüngung führen. Dies ist beim Bewertungsobjekt in relevantem Umfang erfolgt. Im Jahr 2007 wurde an ein Zimmer ein Wintergarten angebaut und



auch an einigen Stellen Fenster erneuert. Das Gäste-WC wurde ebenfalls modernisiert. Die Erneuerung bzw. Teilerneuerung der beiden Duschbäder jeweils mit WC im Erdgeschoss liegt so lange zurück, dass eine verjüngende Wirkung nicht mehr besteht. Der Dachstuhl wurde neu errichtet; daraus resultierend sind Deckung und Dämmung des Daches ebenso wie der Innenausbau und das Badezimmer des Dachgeschosses aus 2019. Lt. Eigentümer wurde in 2020 eine neue Heizung mit Heizkörpern (ohne Kellergeschoss) installiert.

Auf diesen Grundlagen wird das rechnerische Baujahr mit ca. 1988 begutachtet, für die Restnutzungsdauer 45 Jahre ermittelt. Bei einer objektspezifischen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (ImmoWertV, Anlage I) ergibt sich unter Zugrundelegung eines linearen Modells eine Alterswertminderung von **43,75 %**.

Wert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen

Die Außenanlagen werden, soweit sie nicht im Bodenwert bereits erfasst sind, pauschal mit ihrem Zeitwert bewertet. Die Bewertung erfolgt in Anlehnung an die Modellvorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Augsburg mit einem Ansatz in Höhe von 5 % des vorläufigen Sachwertes.

Auf diesen Grundlagen bewerte ich den Zeitwert der Außenanlagen sachverständig mit **rd. 27.000,00 €**.

Für Garagen veröffentlicht der Gutachterausschuss in seinem Immobilienmarktbericht 2021 statistische Werte für Bestandseinzelgaragen auf Grundlage seiner Kaufpreissammlung. Die Preisspanne reicht von 2.500,00 € als Minimum bis 20.000,00 € als Maximum. Median und oberer Quartilswert (Q3) werden mit 10.000,00 € angegeben. Nach den Beobachtungen des Sachverständigen treten die höheren Kaufpreise eher in den Augsburg-nahen Städten des Landkreises auf. Die unteren Preisbereiche werden eher besonders ländlichen Bereichen zugeordnet. Eine Differenzierung nach Alter oder Zustand der Garagen zum Kauftermin erfolgt durch den Gutachterausschuss nicht, ebenfalls keine Differenzierung z.B. nach Lagepunkten oder ob es sich um eine Fertig- oder Individualgarage handelt.

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

Sonstige bauliche Anlagen und Außenanlagen	Zeitwert
Außenanlagen	27.000,00 €
Garage mit Geräteraum	6.000,00 €
Summe	33.000,00 €

Sachwertfaktor

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

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

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

Der 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	Bruttogrundfläche	Bewertungsstichtag
1.571.000,00 €	40	45 Jahre	633 m ²	31.03.21

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 0,70 bei einem 95 %igen Vertrauensintervall von 0,68 bis 0,73 angegeben. Es erfolgt der Hinweis, dass das Bewertungsobjekt außerhalb der Stichprobe liegt.

Der Abgleich der Daten des Bewertungsobjektes mit den statistischen Daten der Auswertungsstichprobe zeigt, dass die Lagepunktezahl des Bewertungsobjektes knapp unterhalb des Medianwertes der Stichprobe liegt. Eine Anpassung des Sachwertfaktors wird als nicht erforderlich erachtet. Die Grundstücksgröße des Bewertungsobjektes liegt oberhalb des dritten Quartilwertes, noch knapp innerhalb des von der Stichprobe erfassten Wertebereichs. Dies führt zu einem eher leicht steigenden Sachwertfaktor. Die Ausstattungsstandardstufe des Bewertungsobjektes liegt zwischen Median und drittem Quartilwert; dies führt abermals zu einem eher leicht steigenden Sachwertfaktor. Die ermittelte Restnutzungsdauer entspricht nahezu dem Medianwert der Stichprobe. Den nachhaltigsten Einfluss auf den Sachwertfaktor übt der sog. vorläufige Sachwert aus. Dieser liegt für das Bewertungsobjekt oberhalb des von der Stichprobe erfassten Wertebereichs. Die dargestellten Haupteffektdiagramme für den Sachwertfaktor zeigen, dass der Einfluss des vorläufigen Sachwerts den Einfluss von Restnutzungsdauer und Bruttogrundfläche über-



kompensiert. Insgesamt besteht also eine Tendenz zu einem eher sinkenden Sachwertfaktor.

Der zeitliche Verlauf der Entwicklung von Sachwertfaktoren zeigt über den Auswertungszeitraum eine weitgehend stabile Situation.

Von der Auswertungstichprobe nicht erfasst ist die allgemeine Veränderung des marktlichen Umfelds im Verlauf des Jahres 2022.

Auf diesen Grundlagen sowie auf Basis eigener umfangreicher Erfahrung wird der Sachwertfaktor sachverständig bewertet mit **0,68.**

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 Abs. 3 ImmoWertV).

Schäden und Mängel

Die in Abschnitt 3.3 dokumentierten Schäden und Mängel spiegeln einen eher unterdurchschnittlichen Pflegezustand des Bewertungsobjekts wider. Unter Würdigung der verbleibenden Restnutzungsdauer bzw. der bereits erfolgten Alterswertabschreibung wird hierfür sachverständig ein Abschlag bewertet in Höhe von
rd. 5.000,00 €.

Ausbauzustand des Kellergeschosses

Mehrere Räume im Kellergeschoss sind beheizt und verfügen teils auch über eine hobbyraumähnliche Ausstattung. Bei der sachverständigen Bemessung des Wertzuschlags wird das Alter der baulichen Anlage berücksichtigt. Es erfolgt ein Zuschlag in Höhe von
rd. 2.000,00 €

Pool

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

Der Pool zeigt Beschädigungen im Bereich der Umrandung, eine Abdeckung fehlt und der Zustand, der offensichtlich schon etwas älteren Pooltechnik im Keller, konnte nicht überprüft werden. Im Hinblick auf den Wert des Grundstücks samt Wohnhaus wird ein Zuschlag für den Pool als nicht erforderlich erachtet.

Wertansatz Pool **0,00 €**



Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
---	--

Schäden und Mängel	- 5.000,00 €
Ausbauzustand Kellergeschoss	2.000,00 €
Pool	0,00 €
Summe	- 3.000,00 €

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden begutachtet mit einem Wert in Höhe von **- 3.000,00 €.**



Berechnung des Sachwertes

Teilunterkellertes, freistehendes Einfamilienhaus mit Einzelgarage und Pool

	Herstellungswert der baulichen Anlagen	967.000,00 €
-	Alterswertminderung (43,75 %)	rd. 423.000,00 €
=	Sachwert der baulichen Anlagen	rd. 544.000,00 €
+	Wert sonstiger Anlagen und Außenanlagen	33.000,00 €
+	Bodenwert	994.000,00 €
=	Sachwert des Grundstücks	1.571.000,00 €
x	Sachwertfaktor	0,68
=	Auf die Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt angepasster Sachwert	rd. 1.068.000,00 €
±	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 3.000,00 €
=	Sachwert (gerundet)	1.065.000,00 €



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, die der vorgelegten Wohnflächenaufstellung entnommen und vereinzelt plausibilisiert wurden. Stellenweis wurden geringfügige Abweichungen im Rundungsbereich festgestellt. Nach den Erfahrungen des Sachverständigen weist die Wohnflächenaufstellung die Wohnfläche in einer für die Bewertung hinreichenden Genauigkeit nach. Für das Dachgeschoss wurden aktuelle Pläne nicht vorgelegt. Die Wohnfläche wurde deshalb auf Grundlage vorliegender, älterer Grundrisspläne sachverständig abgeleitet. Hierzu wurde die planerisch dargestellte Grundfläche um Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als einem Meter und Flächen mit einer lichten Höhe zwischen einem und zwei Metern korrigiert und auch Flächen für Treppenabgang, Wände, Stützpfeiler, Kamin und Gaube gemäß eigener Fotodokumentation berücksichtigt. Die überdachte Fläche der Terrasse wurde anhand der Planunterlagen und eigener Fotodokumentation neu ermittelt und entsprechend den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt zu einem Viertel als Wohnfläche bewertet. Hinsichtlich der Wohnfläche im Dachgeschoss und der überdachten Terrassenfläche können Abweichungen zum Bestand auftreten. Rundungsdifferenzen sind möglich. 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.

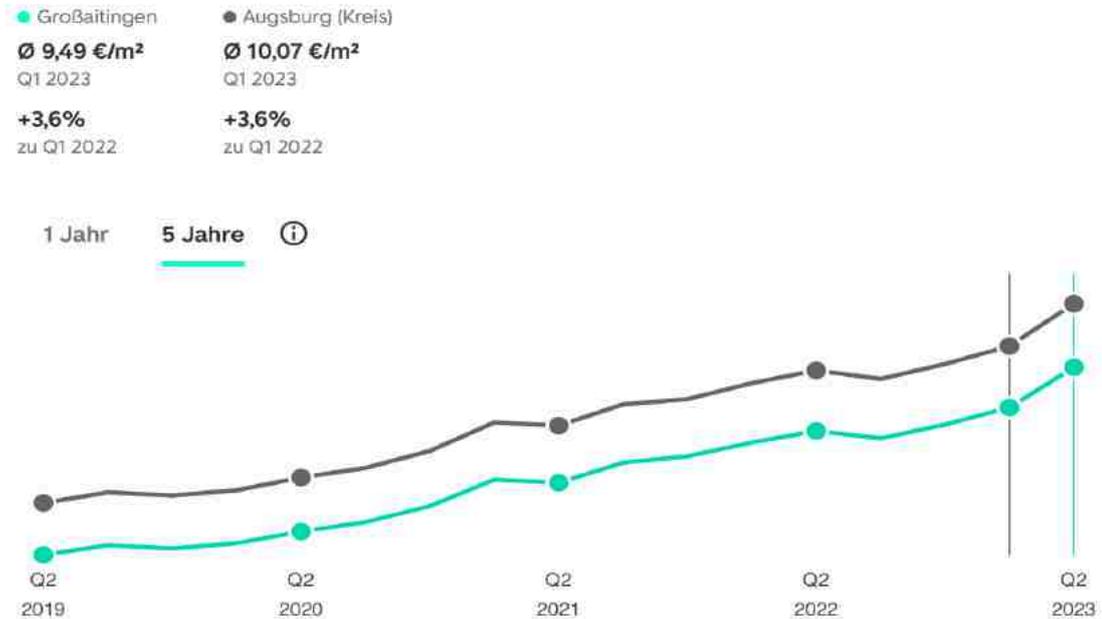


Raum	Anr.	Breite	Länge	Fläche
Erdgeschoss				
Zimmer 1				7,70 m ²
Zimmer 2				14,80 m ²
	1,00	1,80 m	x 3,60 m =	6,48 m ²
Zimmer 3				10,60 m ²
Zimmer 4				13,50 m ²
Abort 1				2,30 m ²
Abort 2				2,50 m ²
Bad+Abort				7,60 m ²
Gang 1				5,80 m ²
Gang 2				5,90 m ²
Schlafzimmer				21,80 m ²
Wohnzimmer				25,80 m ²
Esszimmer				21,20 m ²
Küche				14,20 m ²
Diele				15,80 m ²
Speis				2,00 m ²
Windfang				3,20 m ²
Garderobe				2,80 m ²
Terrasse	0,25	7,38 m	x 1,85 m =	3,41 m ²
	0,25	4,80 m	x 4,20 m =	5,04 m ²
Summe Erdgeschoss				192,43 m ²
abz. Putz 3%				5,77 m ²
Wohnfläche Erdgeschoss				186,66 m ²

Raum	Anr.	Breite	Länge	Fläche
Dachgeschoss				
Grundfläche	1,00	10,85 m	x 9,05 m	= 98,19 m ²
	1,00	7,68 m	x 14,90 m	= 114,43 m ²
Treppe	-1,00	2,50 m	x 1,20 m	= -3,00 m ²
Wand Schlafzimmer	-1,00	0,12 m	x 2,00 m	= -0,23 m ²
	-0,50	0,12 m	x 1,40 m	= -0,08 m ²
Pfosten	-3,00	0,15 m	x 0,15 m	= -0,07 m ²
Kamin	-1,00	0,75 m	x 1,10 m	= -0,83 m ²
Wände Bad	-1,00	3,02 m	x 0,12 m	= -0,35 m ²
	-1,00	0,12 m	x 5,09 m	= -0,59 m ²
	-2,00	0,99 m	x 0,12 m	= -0,23 m ²
unter 1 m	-1,00	0,85 m	x 7,25 m	= -6,16 m ²
	-1,00	0,85 m	x 11,40 m	= -9,69 m ²
	-1,00	4,45 m	x 0,85 m	= -3,78 m ²
	-1,00	7,38 m	x 0,85 m	= -6,27 m ²
	-1,00	0,85 m	x 12,70 m	= -10,80 m ²
	-1,00	10,64 m	x 0,85 m	= -9,04 m ²
zwischen 1 und 2 m	-0,50	1,40 m	x 4,35 m	= -3,05 m ²
	-0,50	11,10 m	x 1,40 m	= -7,77 m ²
	-0,50	1,40 m	x 7,00 m	= -4,90 m ²
	-0,50	2,90 m	x 1,40 m	= -2,03 m ²
	-0,50	1,40 m	x 11,45 m	= -8,02 m ²
	-0,50	9,00 m	x 1,40 m	= -6,30 m ²
Gaube	1,00	7,00 m	x 0,85 m	= 5,95 m ²
	0,50	7,00 m	x 0,50 m	= 1,75 m ²
Summe Dachgeschoss				137,13 m ²
abz. Putz 3%				4,11 m ²
Wohnfläche Dachgeschoss				133,02 m ²
Wohnfläche gesamt				319,67 m²

Die Gemeinde Großaitingen oder der Landkreis Augsburg stellen einen einfachen oder qualifizierten Mietspiegel nicht zur Verfügung. Zur Bewertung der marktüblich erzielbaren Miete wird deshalb auf die dargestellten online verfügbaren Quellen zurückgegriffen.

Der Preisatlas des Immobilienportals Immobilienscout24 gibt für Häuser im relevanten Areal für das erste Quartal 2023 eine durchschnittliche Miete von 9,49 €/m² an. Eine Unterscheidung nach Alter, Lage, Ausstattung oder Zustand erfolgt nicht.



© immobilenscout24.de

Das Internetportal miet-check.de weist für Großaitingen eine durchschnittliche Miete in Höhe von 10,92 €/m² basierend auf 55 Einträgen aus den letzten sechs Monaten aus. Für Wohnungen mit einer Größe von über 100 m² wird für das Jahr 2023 eine Miete in Höhe von 9,46 €/m² angegeben. Eine weitere Unterscheidung nach Gebäudeart, Alter, Ausstattung und Lage erfolgt nicht. Es handelt sich um Angebotsmieten.

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Haus im Bestand mit einer weit überdurchschnittlichen Wohnfläche. Stellenweise sind Modernisierungen erfolgt. Faktoren wie Alter, Wohnfläche, Gesamtzustand führen jeweils zu Abschlägen beim Mietpreis gegenüber Durchschnittsobjekten.

Auf diesen Grundlagen, im Hinblick auf den Gesamtmietpreis und auf Basis eigener umfangreicher Erfahrungen bewerte ich die marktüblich erzielbare Miete für das freistehende Einfamilienhaus mit **6,25 €/m² Wohnfläche.**

Die Bewertung der Miete für die Garage erfolgt auf der Grundlage von Erfahrungswerten. Die marktübliche Miete für die Garage wird bewertet mit **50,00 €/Monat.**

Ermittlung des Rohertrages:

Bereich		mtl. Kaltmiete	jährl. Kaltmiete
Wohnhaus	319,67 m ² x 6,25 €/m ²	rd. 2.000,00 €	24.000,00 €
Garage	1 x 50,00 €	50,00 €	600,00 €
Summe		2.050,00 €	24.600,00 €

Der jährl. Rohertrag für das Bewertungsobjekt wird begutachtet mit **24.600,00 €.**



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 Einzelgarage	315,00 €

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	319,67 m ²	x	12,20 €	=	rd. 3.900,00 €
Einzelgarage		x	95,00 €	=	95,00 €

	Instandhaltungskosten p.a.
Einfamilienhaus mit Einzelgarage	rd. 3.995,00 €



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 vom Objekttypus und Lage sowie der weiteren Eigenschaften wie folgt bewertet:

	Ansatz in % des Rohertrages	Mietausfallwagnis p.a.
Einfamilienhaus mit Einzelgarage	2% aus 24.600,00 €	rd. 490,00 €

Betriebskosten (§19 Abs. 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. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Augsburg legt in seinen Modellparametern zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen zugrunde, dass alle Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden können.

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

Insgesamt werden die Bewirtschaftungskosten wie folgt bewertet:

	Teilunterkellertes, freistehendes Einfamilienhaus mit Einzelgarage und Pool
Verwaltungskosten	315,00 €
Instandhaltungskosten	3.995,00 €
Mietausfallwagnis	490,00 €
Betriebskosten	0,00 €
Summe Bewirtschaftungskosten	4.800,00 €
Bewirtschaftungskosten in % des Jahresrohertrages	19,51 %

Mit rund 20 % liegt der Anteil der Bewirtschaftungskosten auf einem für das Objekt 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 **45 Jahren.**

Liegenschaftszinssatz

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

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

Nettokaltmiete je m ² Wohnfläche	Lagepunkte	Standardstufe	Restnutzungsdauer	Wohnfläche	Bewertungsstichtag
6,25 €	40	2,7	45 Jahre	320 m ²	30.06.20

Die vergebenen Lagepunkte basieren auf der in einer Onlinekarte dokumentierten Lagebeurteilung des Gutachterausschusses. Die Standardstufe leitet sich aus der Bewertung der Ausstattungsstandards im Rahmen des Sachwertverfahrens ab. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen. 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 wird zunächst ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 1,5 % bei einem 95 %-Vertrauensintervall von 1,2 % - 1,9 % ermittelt. Die zur Ergebnisüberprüfung vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Konturdiagramme deuten auf einen Liegenschaftszinssatz zwischen 0,0 % und 3,0 %; ein Widerspruch zum vorläufig ermittelten Liegenschaftszinssatz besteht somit nicht.



Der Abgleich der statistischen Daten des Bewertungsobjektes mit den Daten der Auswertungsstichprobe zeigt, dass das Bewertungsobjekt üblicherweise vom Medianwert der Vergleichsstichprobe abweicht. Die sich hieraus andeutenden Anpassungen heben sich insgesamt etwa auf. Der zeitliche Verlauf der Entwicklung von Liegenschaftszinssätzen zeigt über den gesamten Auswertungszeitraum eher sinkende Liegenschaftszinssätze. Ferner besteht seit etwa Frühjahr 2022 aufgrund gesteigerter Finanzierungskosten und geänderter allgemeiner Marktsituation entgegen der langjährigen Entwicklung ein gegenläufiger Trend hin zu höheren Liegenschaftszinssätzen.

Sachverständig und auf Basis eigener umfangreicher Erfahrung wird der Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsgrundstück bewertet mit **1,75 %**.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Auf die entsprechenden Ausführungen im Sachwertverfahren wird Bezug genommen. Dort wurden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale begutachtet mit einem Betrag von **- 3.000,00 €**.



Berechnung des Ertragswertes

Teilunterkellertes, freistehendes Einfamilienhaus mit Einzelgarage und Pool

Rohertrag, jährlich	24.600,00 €
- Bewirtschaftungskosten, jährlich	4.800,00 €
= Reinertrag, jährlich	19.800,00 €
- Bodenwertverzinsung (994.000,00 € zu 1,75 %)	17.395,00 €
= Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	2.405,00 €
x Barwertfaktor (1,75 % / 45 Jahre)	30,9663
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	rd. 74.000,00 €
+ Bodenwert	994.000,00 €
= vorläufiger Ertragswert	1.068.000,00 €
± Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 3.000,00 €
= Ertragswert (gerundet)	1.065.000,00 €



7 Bewertung der eingetragenen Rechte

Die beiden Eintragungen im Grundbuch, Abteilung II unter den lfd. Nrn. 2 und 3 sichern eine sog. Abstandsflächenübernahme zu Lasten des Bewertungsgrundstücks. Die lfd. Nr. 2 sichert die privatrechtliche Vereinbarung zwischen den Grundstückseigentümern, die lfd. Nr. 3 sichert den öffentlich-rechtlichen Aspekt der Vereinbarung.

Die Bewilligung vom 02.03.1973 wurde eingesehen. Der der Bewilligung beigefügte Lageplan wurde dem vorliegenden Gutachten in Kopie als Anlage beigefügt. Ferner wurde die relevante Fläche fotografisch dokumentiert und die Fotos dem Gutachten ebenfalls beigefügt.

Gegenstand der Baubeschränkung ist eine 3,00 Meter in West-Ost-Ausdehnung breite und 6,50 Meter in Nord-Süd-Ausdehnung lange, südlich hinter der Garage liegende Fläche. Die Fläche kann weiterhin genutzt (Abstellfläche, Aufenthaltsfläche, Spielfläche), nicht jedoch bebaut werden.

Nach den Erfahrungswerten des Sachverständigen behindert die Baubeschränkung die laufende Nutzung des Grundstücks und eine mögliche weitere bauliche Nutzung im Osten des Grundstücks nicht. Für den Fall einer Freilegung und Aufteilung des Grundstücks am Ende der bewerteten Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts erscheint eine neuerliche und dann dichtere Bebauung problemlos möglich. Perspektivisch entstehen nach Abriss der ursächlichen Garage auf dem Nachbargrundstück Kosten für die Löschung der Eintragung.

Auf diesen Grundlagen begutachte ich für die Abstandsflächenübernahme pauschal eine Wertminderung des Bewertungsobjekts in Höhe von **2.000,00 €.**



8 Bemessung des Verkehrswertes

8.1 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.

8.2 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 teilunterkellerten, freistehenden Einfamilienhauses mit Einzelgarage und Pool in 86845 Großaitingen, Kornblumenweg 2 wurden das Sach- und das Ertragswertverfahren angewandt. Den Verfahren liegen marktkonforme, im Detail erläuterte Ansätze zugrunde. Die Ergebnisse der Verfahren sind insofern marktkonform und bedürfen grundsätzlich keiner weiteren Anpassung.

Beide Verfahren gelangen zum gleichen Ergebnis. Beiden Verfahren liegt eine gute Datenbasis zugrunde. Für die Bemessung des Verkehrswertes orientiere ich mich entsprechend den Gepflogenheiten am Grundstücksmarkt am Sachwert.



8.3 Ergebnis

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes wird zum Wertermittlungstichtag **14.02.2023** wie folgt ermittelt:

86845 Großaitingen, Kornblumenweg 2
Flurstück Nr. 1937/10
teilunterkellertes, freistehendes Einfamilienhaus mit
Einzelgarage und Pool

Verkehrswert **1.065.000,00 €**

Wertminderung durch Baubeschränkung **2.000,00 €**
(Abt. II Nr. 2 und Nr. 3)



9 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 angegeben 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 27.07.2023

Der Sachverständige

Im Original gestempelt und unterzeichnet.



Verzeichnis der Anlagen

1. Fotodokumentation
2. Übersichtspläne
3. Lageplan
4. Gebäudepläne
5. Lage der Abstandsflächenübernahme



86845 Großaitingen, Kornblumenweg 2, Flst. 1937/10; Aufnahmen vom 14.02.2023

Ansicht



Zustand



Zustand



86845 Großaitingen, Kornblumenweg 2, Flst. 1937/10; Aufnahmen vom 14.02.2023

Ansicht



**Ansicht,
Grundstückszufahrt**



Ansicht, Zustand



86845 Großaitingen, Kornblumenweg 2, Flst. 1937/10; Aufnahmen vom 14.02.2023

Ansicht



Ansicht



**Elektroinstallation
Seiteneingang, Zustand**



86845 Großaitingen, Kornblumenweg 2, Flst. 1937/10; Aufnahmen vom 14.02.2023

Ansicht Seiteneingang



Ansicht



Kellerabgang





86845 Großaitingen, Kornblumenweg 2, Flst. 1937/10; Aufnahmen vom 14.02.2023

Ansicht



Mauerwerk, Zustand



Freifläche, Ansicht





86845 Großaitingen, Kornblumenweg 2, Flst. 1937/10; Aufnahmen vom 14.02.2023

Freifläche, Ansicht



Freifläche, Ansicht



Ansicht



86845 Großaitingen, Kornblumenweg 2, Flst. 1937/10; Aufnahmen vom 14.02.2023

Bassin



**Fenster EG, Zustand;
Terrasse und
Hausumlauf mit
Setzungen**



**Ansicht, Zustand;
Pergola und
Terrassentür**





86845 Großaitingen, Kornblumenweg 2, Flst. 1937/10; Aufnahmen vom 14.02.2023

Freifläche mit
Abstandsflächenüber-
nahme



Dachhaut, Ansicht;
Dachrinne, Zustand



Ansicht Garage



86845 Großaitingen, Kornblumenweg 2, Flst. 1937/10; Aufnahmen vom 14.02.2023

Garage Innenansicht



Putzschäden



**Geräteschuppen mit
Durchgang in Garage**



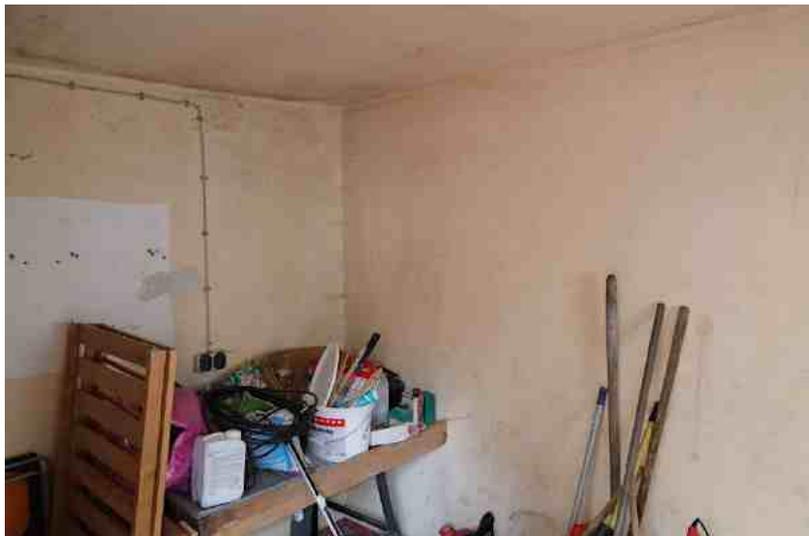


86845 Großaitingen, Kornblumenweg 2, Flst. 1937/10; Aufnahmen vom 14.02.2023

**Elektroinstallation,
Zustand; Putzschäden**



**Geräteschuppen
Innenansicht**



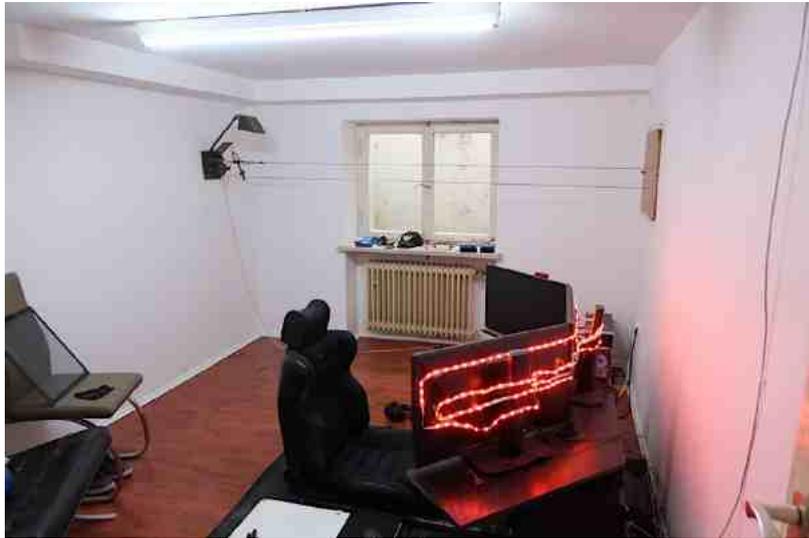
**Fenster,
Nebengebäude**





86845 Großaitingen, Kornblumenweg 2, Flst. 1937/10; Aufnahmen vom 14.02.2023

Spielzimmer im
Kellergeschoss



Spielzimmer im
Kellergeschoss,
Elektroinstallation
nicht fachgerecht



Kellerflur





86845 Großaitingen, Kornblumenweg 2, Flst. 1937/10; Aufnahmen vom 14.02.2023

Spielzimmer mit
Bügelzimmer vereinigt



Spielzimmer mit
Bügelzimmer vereinigt



Putzschaden





86845 Großaitingen, Kornblumenweg 2, Flst. 1937/10; Aufnahmen vom 14.02.2023

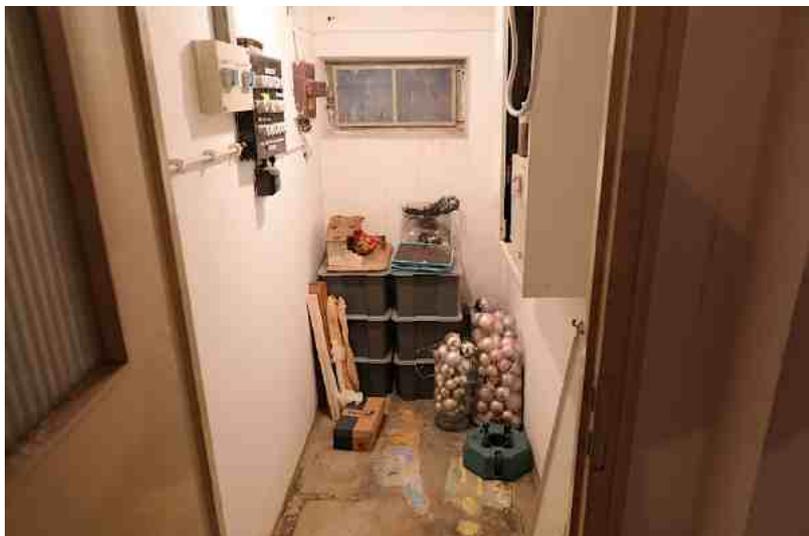
Putzschaden



Feuchtespuren



Zählerraum





86845 Großaitingen, Kornblumenweg 2, Flst. 1937/10; Aufnahmen vom 14.02.2023

Elektroinstallation,
Detail



Elektroinstallation,
Detail, Zustand



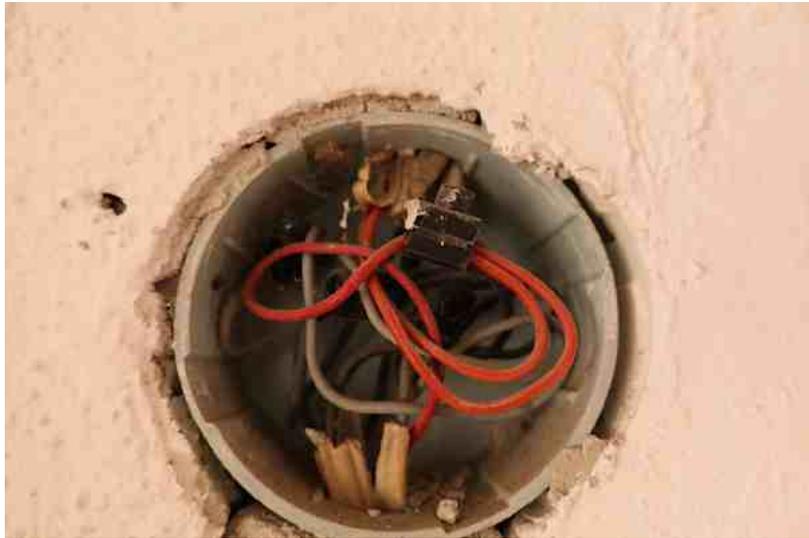
Elektroarmaturen





86845 Großaitingen, Kornblumenweg 2, Flst. 1937/10; Aufnahmen vom 14.02.2023

Elektroinstallation,
Detail



Kellerraum
„Brennstoffe“



Kellerraum
„Brennstoffe“





86845 Großaitingen, Kornblumenweg 2, Flst. 1937/10; Aufnahmen vom 14.02.2023

Installation, Zustand



Installation, Zustand



Heizungskeller
mit Brennstoffvorrat



86845 Großaitingen, Kornblumenweg 2, Flst. 1937/10; Aufnahmen vom 14.02.2023

Heizungskeller



Ausführung



Ölbrennwertkessel
mit Schichtenspeicher,
Wolf CS 160





86845 Großaitingen, Kornblumenweg 2, Flst. 1937/10; Aufnahmen vom 14.02.2023

Tür zum Abstellraum,
Zustand
(im Plan Abort,
Dusche)



Abstellraum



Installation, Zustand





86845 Großaitingen, Kornblumenweg 2, Flst. 1937/10; Aufnahmen vom 14.02.2023

Keller I



Installation, Detail



Waschküche mit
Kelleraußentüre





86845 Großaitingen, Kornblumenweg 2, Flst. 1937/10; Aufnahmen vom 14.02.2023

Waschküche;
Installation, Zustand;
Zarge fehlt



Installation, Zustand



Werkstatt, im Plan
Trockenraum



86845 Großaitingen, Kornblumenweg 2, Flst. 1937/10; Aufnahmen vom 14.02.2023

Werkstatt, Blick in
den Kellerflur



Holzverbundfenster,
dahinter Kellerabgang



Werkstatt





86845 Großaitingen, Kornblumenweg 2, Flst. 1937/10; Aufnahmen vom 14.02.2023

Pooltechnik



Feuchtespuren



Installation, Zustand





86845 Großaitingen, Kornblumenweg 2, Flst. 1937/10; Aufnahmen vom 14.02.2023

Kellertreppe





86845 Großaitingen, Kornblumenweg 2, Flst. 1937/10; Aufnahmen vom 14.02.2023

**Eingangsbereich,
Elektroarmaturen**



Garderobe



**Holzverbundfenster,
vergittert**





86845 Großaitingen, Kornblumenweg 2, Flst. 1937/10; Aufnahmen vom 14.02.2023

Gäste-WC



Gäste-WC



Flur mit
Einbauschränken
(bauzeitlich),
links Rückseite
Garderobe, rechts
Treppe in das
Obergeschoss





86845 Großaitingen, Kornblumenweg 2, Flst. 1937/10; Aufnahmen vom 14.02.2023

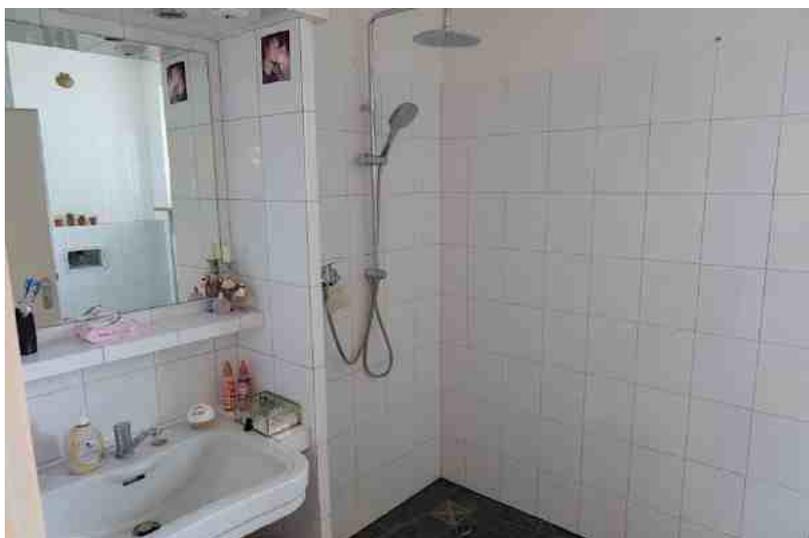
Elektroinstallation,
Detail



Flurverlängerung nach
links



Duschbad mit WC



86845 Großaitingen, Kornblumenweg 2, Flst. 1937/10; Aufnahmen vom 14.02.2023

Fliesen gebrochen und
lose, vmtl. Feuchte



Fenster, Zustand



Duschbad mit WC





86845 Großaitingen, Kornblumenweg 2, Flst. 1937/10; Aufnahmen vom 14.02.2023

Einbauspots



Fliesen, Zustand



Duschbad 2 mit WC





86845 Großaitingen, Kornblumenweg 2, Flst. 1937/10; Aufnahmen vom 14.02.2023

Duschbad 2 mit WC



Duschbad 2 mit WC



Holzverbundfenster,
Zustand





86845 Großaitingen, Kornblumenweg 2, Flst. 1937/10; Aufnahmen vom 14.02.2023

Nebeneingang
Innenansicht
(Zimmer 1)



Nebeneingang
Innenansicht
(Zimmer 1)



Zimmer 2
(um Wintergarten
ergänzt)





86845 Großaitingen, Kornblumenweg 2, Flst. 1937/10; Aufnahmen vom 14.02.2023

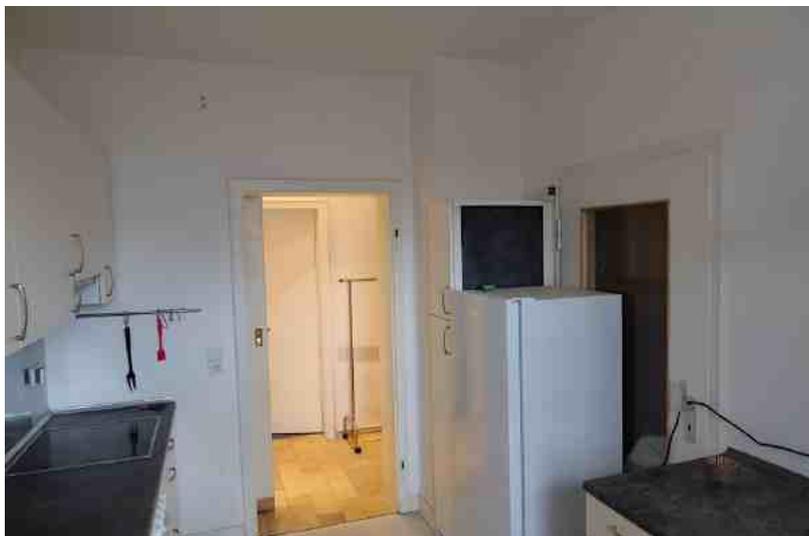
Elektroinstallation,
Detail



im Plan Zimmer 3



im Plan Zimmer 3



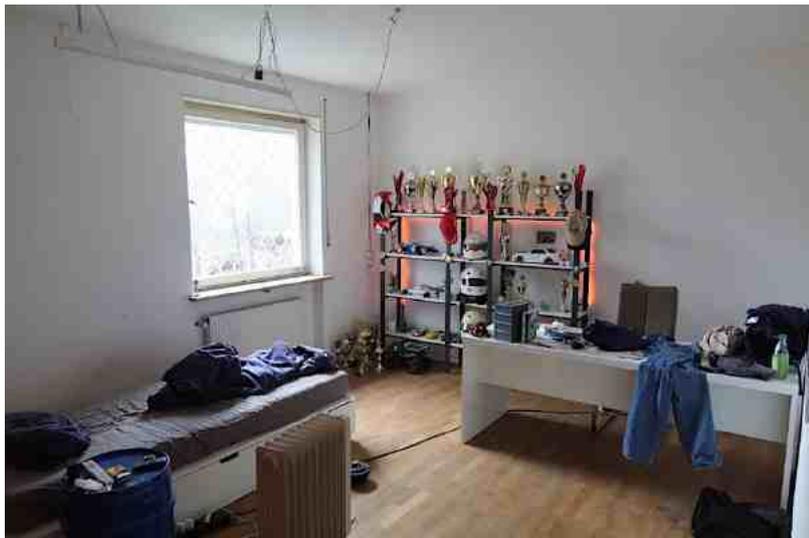


86845 Großaitingen, Kornblumenweg 2, Flst. 1937/10; Aufnahmen vom 14.02.2023

Putzschaden



im Plan Schlafzimmer



im Plan Schlafzimmer





86845 Großaitingen, Kornblumenweg 2, Flst. 1937/10; Aufnahmen vom 14.02.2023

Elektroinstallation,
Detail



Elektroinstallation,
Zustand



im Plan Zimmer 4



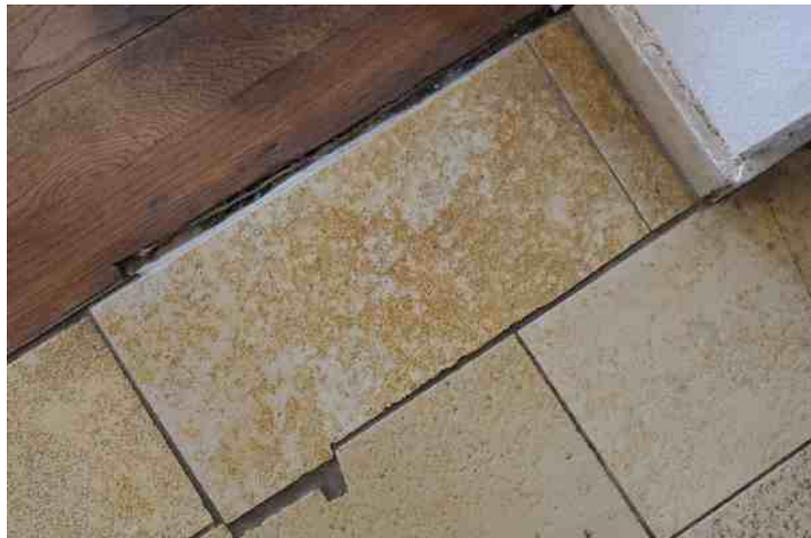


86845 Großaitingen, Kornblumenweg 2, Flst. 1937/10; Aufnahmen vom 14.02.2023

im Plan Zimmer 4



Ausführung



Diele mit Blick in die
Küche, Esszimmer,
Wohnzimmer



86845 Großaitingen, Kornblumenweg 2, Flst. 1937/10; Aufnahmen vom 14.02.2023

Heizkörpernische



Esszimmer, Blick zum
Wohnzimmer



Wohnzimmer, Blick
zum Esszimmer;
rechts zur Diele

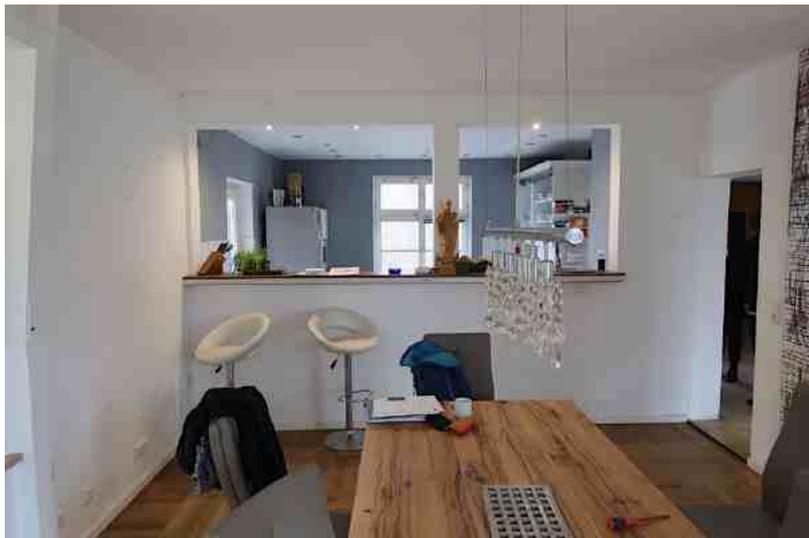


86845 Großaitingen, Kornblumenweg 2, Flst. 1937/10; Aufnahmen vom 14.02.2023

Terrassentüre,
Zustand



Esszimmer und Küche



Esszimmer,
Holzverbundfenster





86845 Großaitingen, Kornblumenweg 2, Flst. 1937/10; Aufnahmen vom 14.02.2023

Küche



Ausführung



Küche mit
Nebeneingang;
Rollladengurt fehlt,
Fliesen teils
abgebrochen



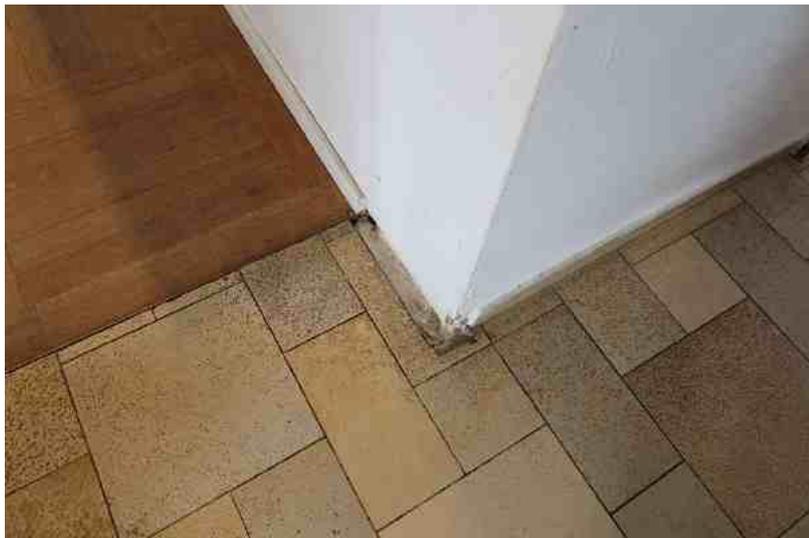


86845 Großaitingen, Kornblumenweg 2, Flst. 1937/10; Aufnahmen vom 14.02.2023

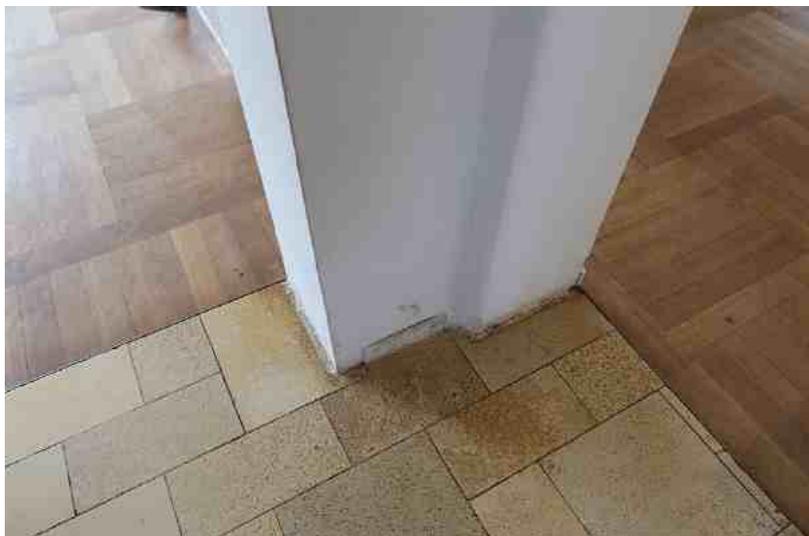
Küche



Zustand



Zustand





86845 Großaitingen, Kornblumenweg 2, Flst. 1937/10; Aufnahmen vom 14.02.2023

Treppe in das DG



Elektroinstallation,
Detail



Ansicht DG



86845 Großaitingen, Kornblumenweg 2, Flst. 1937/10; Aufnahmen vom 14.02.2023

Ansicht Dachhaut



Blick auf Fläche mit
Abstandsflächen-
übernahme;
Pergola desolat



Installation





86845 Großaitingen, Kornblumenweg 2, Flst. 1937/10; Aufnahmen vom 14.02.2023

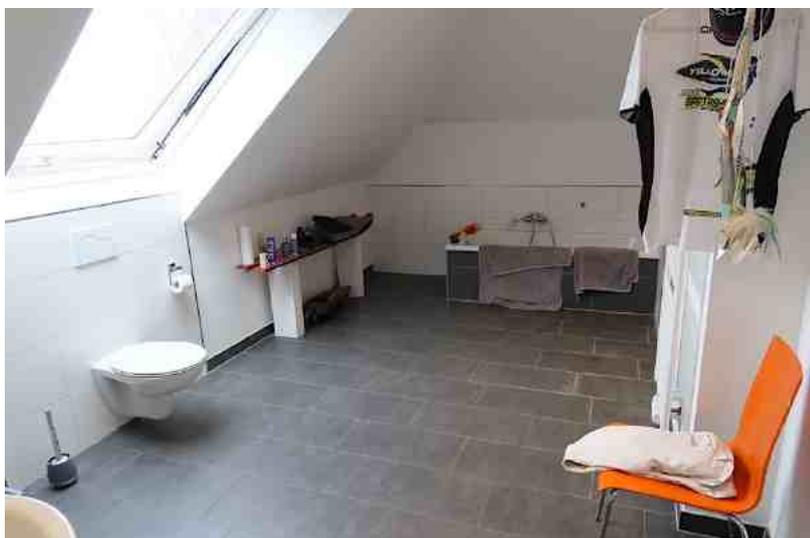
Ansicht



**Elektroinstallation,
Detail**



Badezimmer mit WC





86845 Großaitingen, Kornblumenweg 2, Flst. 1937/10; Aufnahmen vom 14.02.2023

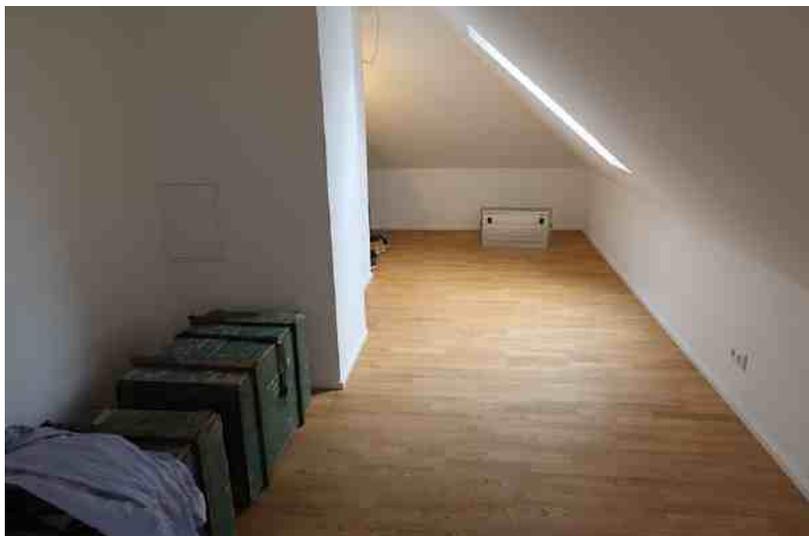
Badezimmer mit WC



Badezimmer mit WC



Ansicht





86845 Großaitingen, Kornblumenweg 2, Flst. 1937/10; Aufnahmen vom 14.02.2023

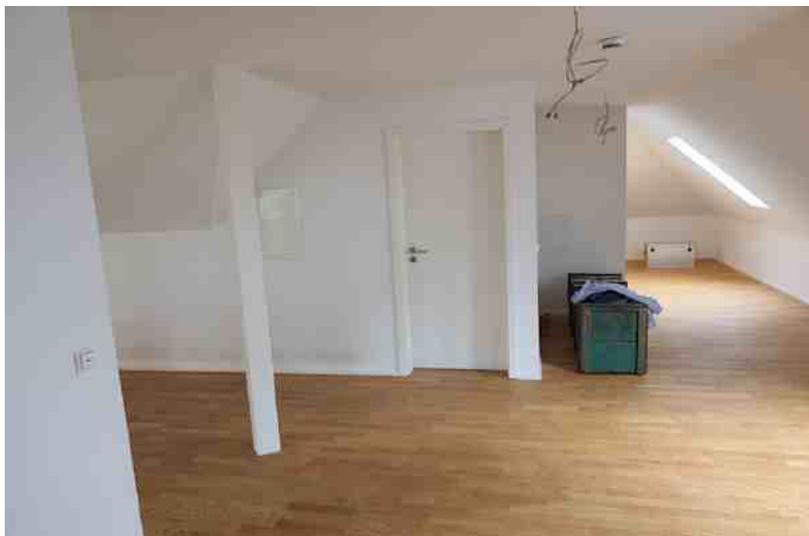
Schlafbereich, ohne
Türe



Ansicht DG, links
Schlafbereich, rechts
Badezimmer mit WC



Ansicht





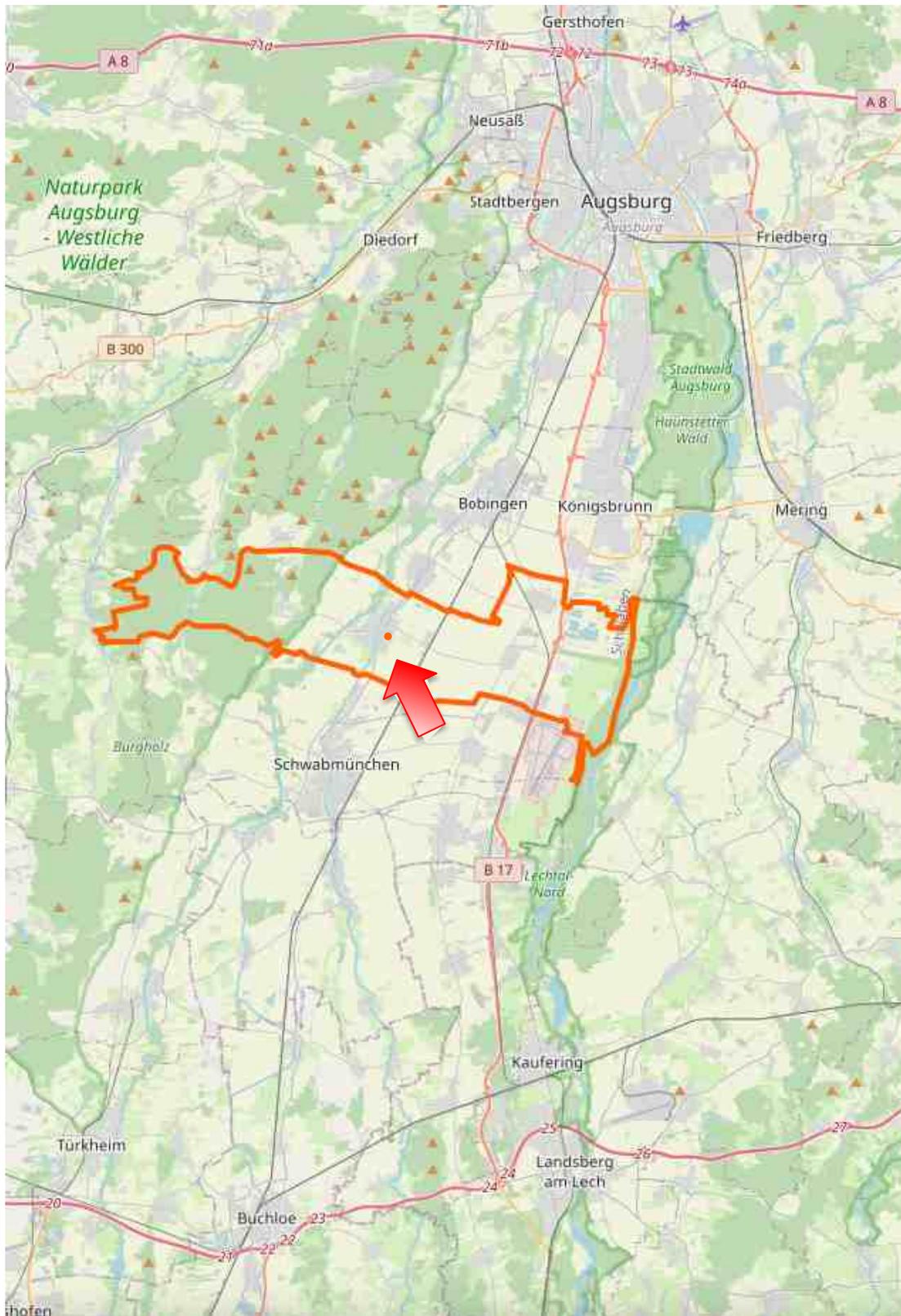
86845 Großaitingen, Kornblumenweg 2, Flst. 1937/10; Aufnahmen vom 14.02.2023

Abseite



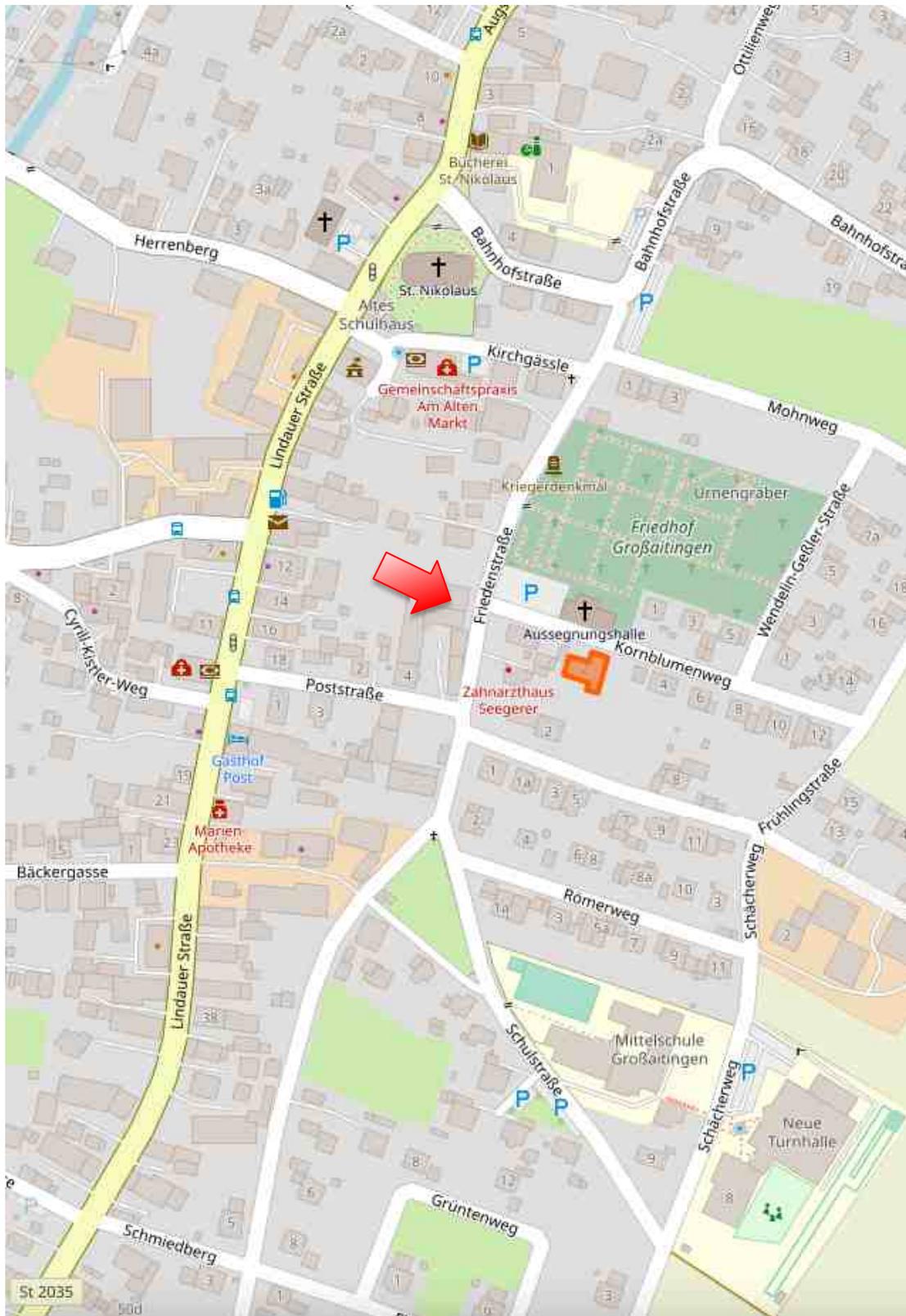


86845 Großaitingen, Kornblumenweg 2, Flst. 1937/10; Übersichtsplan Großraum





86845 Großaitingen, Kornblumenweg 2, Flst. 1937/10; Übersichtsplan Kleinraum





86845 Großaitingen, Kornblumenweg 2, Flst. 1937/10; Lageplan



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

Fronhof 12
86152 Augsburg

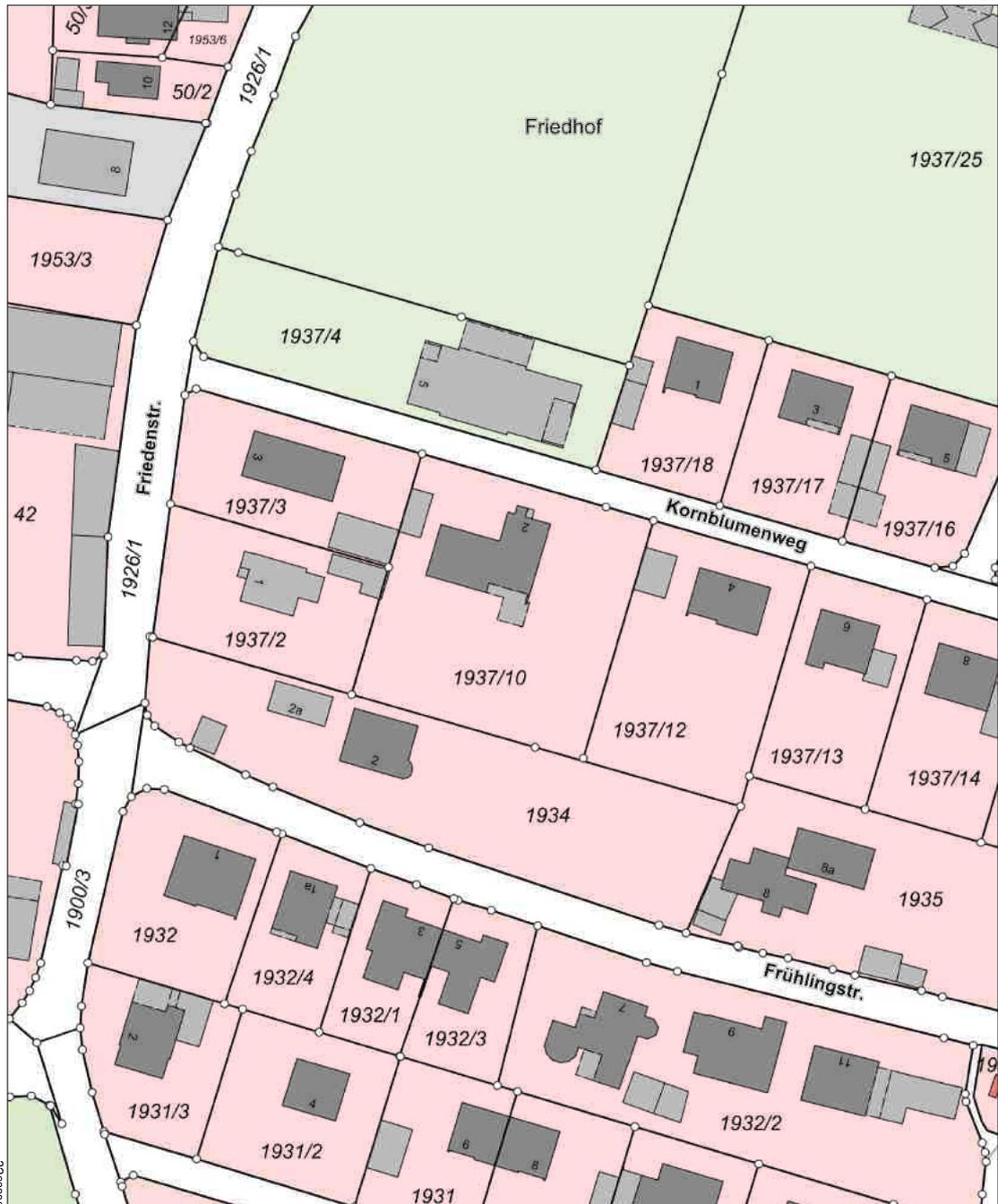
**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 25.01.2023

Flurstück: 1937/10
Gemarkung: Großaitingen

Gemeinde: Großaitingen
Landkreis: Augsburg
Bezirk: Schwaben



32632313

5343126

5342906
Maßstab 1:1000 Meter

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



86845 Großaitingen, Kornblumenweg 2, Flst. 1937/10; 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

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

Gesetzliche Festlegung	
	Bodenordnungsverfahren

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

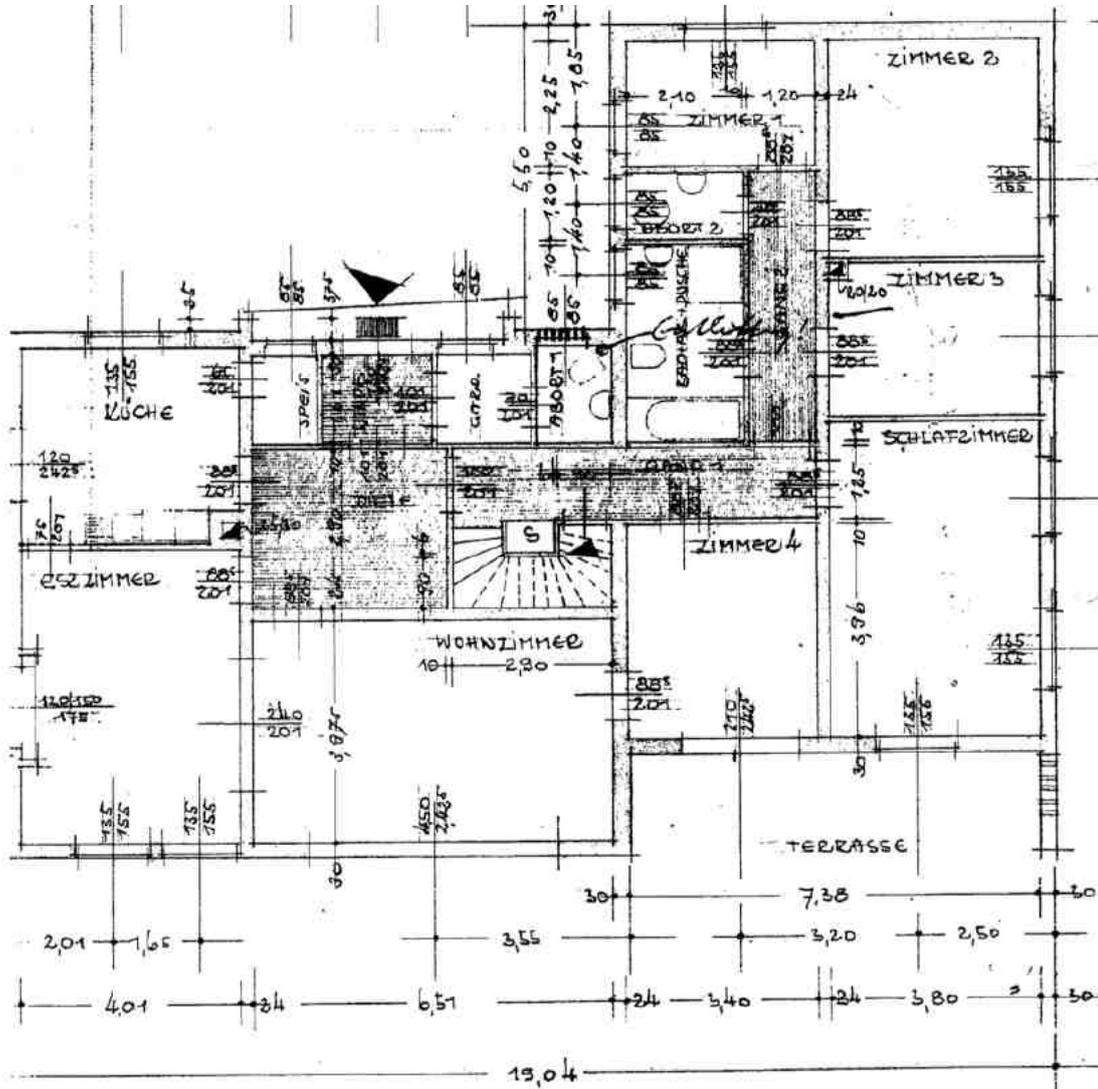
Gebäude	
	Wohngebäude
	Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
	Umspannstation
	Gebäude für öffentliche Zwecke
	Gebäude mit Hausnummer
HsNr. 20	Lagebezeichnung mit Hausnummer; Gebäude im Kataster noch nicht erfasst, bzw. noch nicht gebaut

Geodätische Grundlage	
Amtliches Lagereferenzsystem ist das weltweite Universale Transversale Mercator-System – UTM	
Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GRS80 mit 6° - Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33;	
32689699,83 (E)	Rechtswert in Metern mit führender Zonenangabe
5338331,78 (N)	Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)

Hinweis	
Unsere ausführliche Legende finden Sie unter https://www.geodaten.bayern.de/flurkarte/legende.pdf	
oder schnell und einfach mit unserem QR-Code.	
Ein Service der Bayerischen Vermessungsverwaltung.	

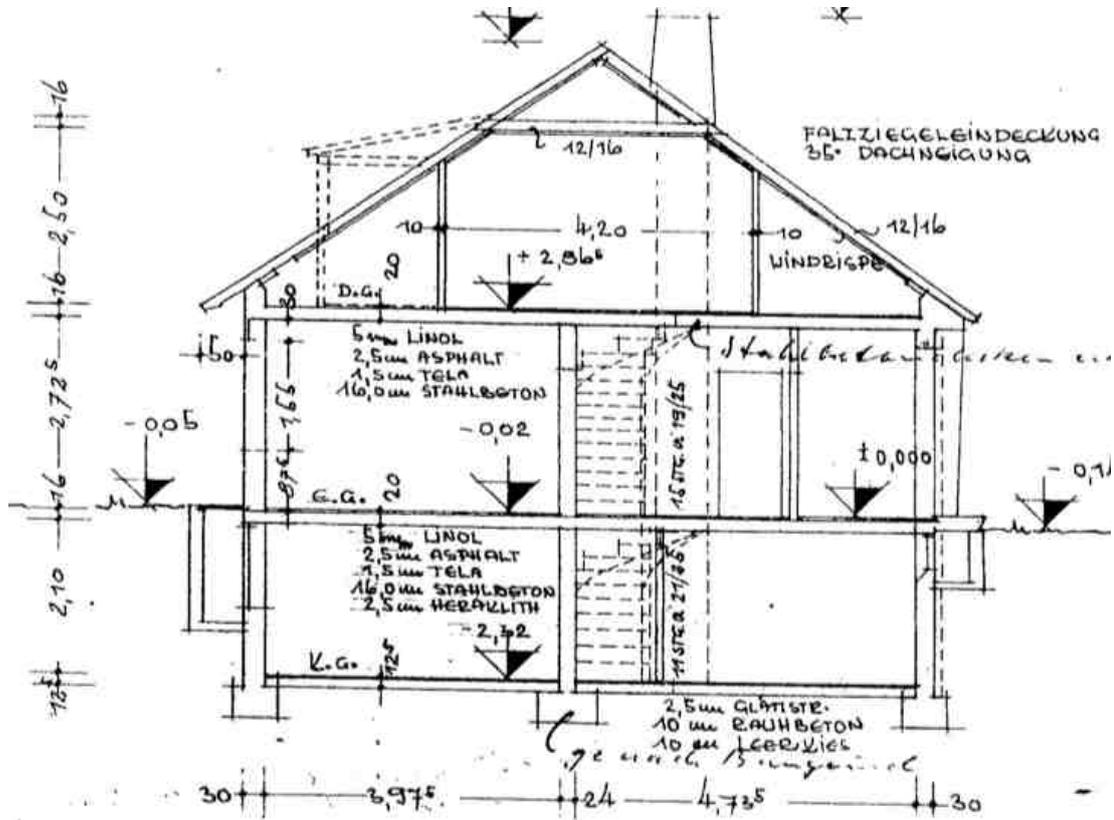


86845 Großaitingen, Kornblumenweg 2, Flst. 1937/10; Grundriss Erdgeschoss



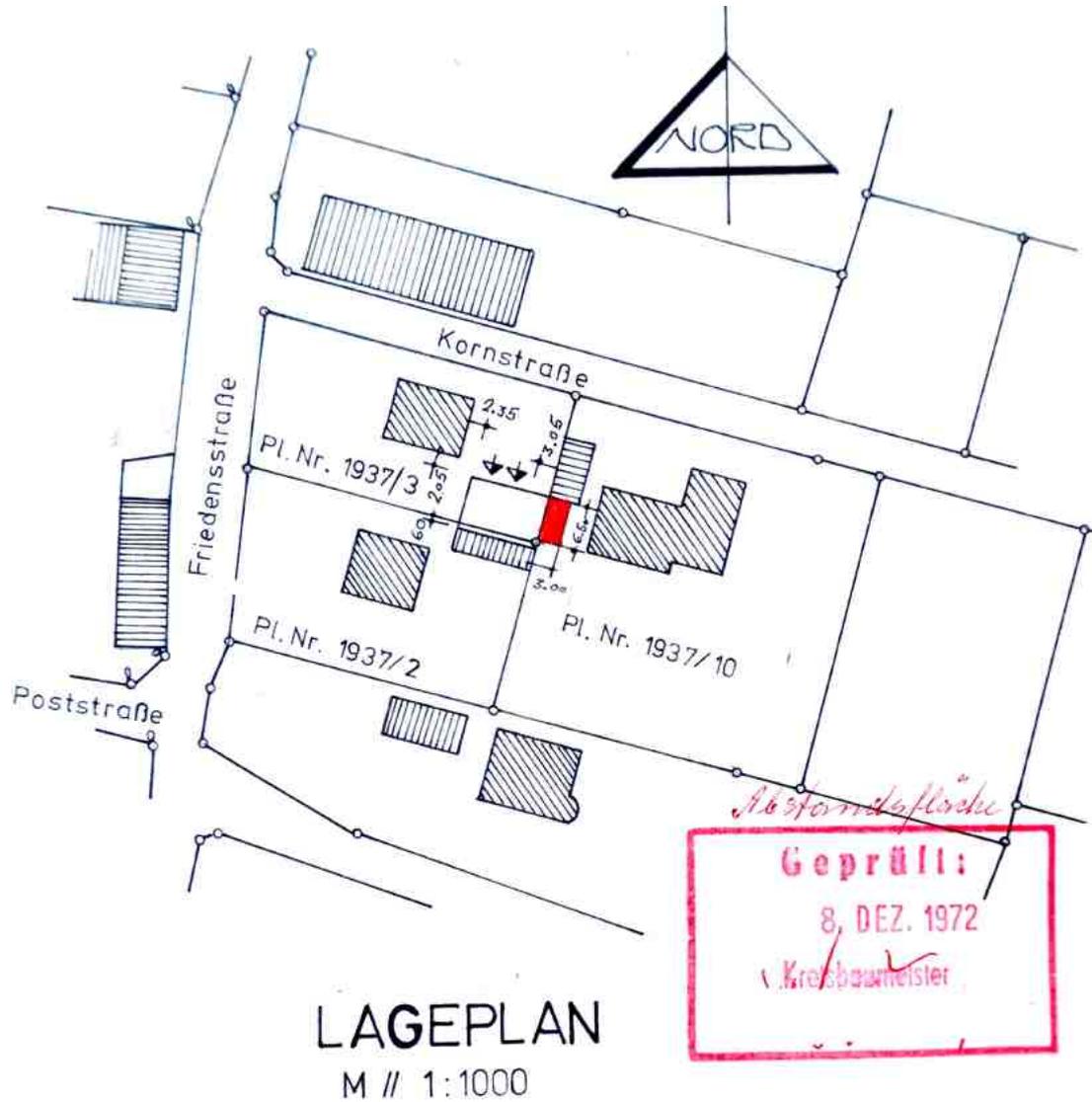


86845 Großaitingen, Kornblumenweg 2, Flst. 1937/10; Schnitt





86845 Großaitingen, Kornblumenweg 2, Flst. 1937/10; Lage der Abstandsflächenübernahme



LAGEPLAN ZUM BAUVORHABEN

GROSSAITINGEN FRIEDENSSTRASSE 3