

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Elisabeth Gertz-Mansky
Dipl.-Ing. Architektin

Stadtjägerstraße 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



Aktenzeichen:

K 117/24

Bewertungsobjekt:

Reihenendhaus mit Garage und Stellplatz
Franzensbader Straße 12, 86368 Gersthofen

Katasterbezeichnung:

Gemarkung Gersthofen,
Flurstück 2014/254, 2014/124, 2014/255 und
2014/260

Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht Augsburg
Grundbuch von Gersthofen Blatt 16663

Auftraggeber:

Amtsgericht Augsburg
Vollstreckungsgericht

Wertermittlungsstichtag:

23. Juni 2025

Verkehrswert

Reihenhausgrundstück (Flst. 2014/254)	665.000 €
Garagengrundstück (Flst. 2014/255)	20.000 €
Stellplatzgrundstück (Flst. 2014/260)	11.000 €
1/4 ME an Weggrundstück (Flst. 2014/124)	15.000 €

INHALTSVERZEICHNIS

1	ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE	4
2	ALLGEMEINE ANGABEN	5
2.1	Fragen des Gerichts	7
3	GRUNDSTÜCKSMERKMALE	8
3.1	Lagebeschreibung	8
3.1.1	Überörtliche Lage	8
3.1.2	Innerörtliche Lage	8
3.2	Rechtliche Gegebenheiten	9
3.2.1	Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs	9
3.2.2	Nicht eingetragene Rechte und Lasten	9
3.2.3	Bauplanungsrecht	9
3.2.4	Bauordnungsrecht	9
3.2.5	Abgabenrechtliche Situation	10
3.2.6	Mietverträge	10
3.2.7	Energieeffizienz	10
3.3	Grundstücksbeschreibung	10
3.3.1	Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße	10
3.3.2	Erschließung	10
3.3.3	Entwicklungszustand	10
3.3.4	Bodenbeschaffenheit	10
3.4	Gebäudebeschreibung	11
3.4.1	Gebäudemerkmale	11
3.4.2	Ausstattungsmerkmale	12
3.4.3	Aufteilung	12
3.4.4	Flächenangaben	12
3.4.5	Beurteilung der baulichen Anlagen	12
4	WERTERMITTLUNG	14
4.1	Erläuterung der Wertermittlungsverfahren	15
4.2	Bebautes Reihenhausgrundstück Flurstück 2014/254	19
4.2.1	Bodenwertermittlung	19
4.2.2	Sachwertverfahren	20
4.2.2.1	Eingangsgrößen	20
4.2.2.2	Grundstückssachwert	21
4.2.3	Ertragswertverfahren	22
4.2.3.1	Eingangsgrößen	22
4.2.3.2	Grundstücksertragswert	23
4.2.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	23
4.2.4.1	Bautechnische Beanstandungen	23
4.2.4.2	Herstellungsbeitrag Kanal und Wasser	23
4.2.5	Plausibilisierung	24
4.2.5.1	Gebäudefaktoren	24
4.2.5.2	Auskunft aus der Kaufpreissammlung	24
4.2.6	Ableitung des Verkehrswertes	25
4.3	Bebautes Garagengrundstück Flurstück 2014/255	26
4.3.1	Bodenwertermittlung	26
4.3.2	Sachwertverfahren	26
4.3.2.1	Eingangsgrößen	26
4.3.2.2	Grundstückssachwert	27
4.3.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	27
4.3.3.1	Bautechnische Beanstandungen	27
4.3.4	Ableitung des Verkehrswertes	27

4.4	Unbebautes Stellplatzgrundstück Flurstück 2014/260.....	28
4.4.1	Bodenwertermittlung.....	28
4.5	Unbebautes Weggrundstück Flurstück 2014/124.....	28
4.5.1	Bodenwertermittlung.....	28
5	VERKEHRSWERT	29
6	ANLAGEN.....	30
6.1	Übersichtskarte.....	30
6.2	Stadtplan.....	31
6.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	32
6.4	Grundrisse / Schnitt	33
6.4.1	Erdgeschoss	33
6.4.2	1. Obergeschoss.....	34
6.4.3	2. Obergeschoss.....	35
6.4.4	Kellergeschoss	36
6.4.5	Schnitt.....	37
6.5	Berechnung der Bruttogrundfläche.....	38
6.6	Wohnflächenzusammenstellung.....	39
6.7	Fotodokumentation: Ortstermin am 23.06.2025	40

S A C H V E R S T Ä N D I G E N B Ü R O G E R T Z - M A N S K Y

Verkehrswertgutachten: Franzensbader Straße 12 u.a., 86368 Gersthofen

Seite 4 von 48

1 ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE

Objekt	Reihenendhaus mit Garage und Stellplatz in Gersthofen
---------------	--

Wertermittlungsstichtag	23. Juni 2025
Qualitätsstichtag	23. Juni 2025
Ortstermin	23. Juni 2025

Baujahr	ca. 2023/2024
Nutzung	Wohnnutzung
Wohnfläche	rd. 165 qm
Stellplätze	Garage, Stellplatz im Freien

Reihenhausgrundstück Flst. 2014/254:

Grundstückssachwert	719.686 €
Grundstücksertragswert	707.352 €
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-53.000 €
Verkehrswert	665.000 €

Garagengrundstück Flst. 2014/255:

Grundstückssachwert	23.104 €
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-3.000 €
Verkehrswert	20.000 €

Stellplatzgrundstück Flst. 2014/260:

Verkehrswert	11.000 €
---------------------	-----------------

1/4 Miteigentumsanteil an Weggrundstück Flst. 2014/124:

Verkehrswert	15.000 €
---------------------	-----------------

2 ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber	Amtsgericht Augsburg Die Sachverständige wurde mit Beschluss vom 17.04.2025 beauftragt den Verkehrswert der Liegenschaft Franzensbader Straße u.a. in 86368 Gersthofen zu ermitteln.																																
Zweck des Gutachtens	Wertermittlung des Grundstücks im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.																																
	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.																																
Bewertungsobjekt	Mit einem Reihenendhaus, Garage und Stellplatz bebaute Grundstücke in Gersthofen, 1/4 Miteigentumsanteil an Weggrundstück																																
Grundbuchrechtliche Angaben	<ul style="list-style-type: none">• Amtsgericht Augsburg• Grundbuch von Gersthofen• Blatt 16663																																
Bestandsverzeichnis	<table border="1"><thead><tr><th>Nr.</th><th>Flurstück</th><th>Wirtschaftsart und Lage</th><th>Größe</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td>2014/254</td><td>Franzensbader Straße 12, Gebäude- und Freifläche</td><td>121qm</td></tr><tr><td>2/ zu 1</td><td>1/4 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 2014/124</td><td>Nähe Franzensbader Straße, Gebäude- und Freifläche</td><td>286 qm</td></tr><tr><td>3</td><td>2014/255</td><td>Nähe Franzensbader Straße, Gebäude- und Freifläche</td><td>16 qm</td></tr><tr><td>5</td><td>2014/260</td><td>Nähe Franzensbader Straße, Gebäude- und Freifläche</td><td>14 qm</td></tr></tbody></table>			Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe	1	2014/254	Franzensbader Straße 12, Gebäude- und Freifläche	121qm	2/ zu 1	1/4 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 2014/124	Nähe Franzensbader Straße, Gebäude- und Freifläche	286 qm	3	2014/255	Nähe Franzensbader Straße, Gebäude- und Freifläche	16 qm	5	2014/260	Nähe Franzensbader Straße, Gebäude- und Freifläche	14 qm										
Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe																														
1	2014/254	Franzensbader Straße 12, Gebäude- und Freifläche	121qm																														
2/ zu 1	1/4 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 2014/124	Nähe Franzensbader Straße, Gebäude- und Freifläche	286 qm																														
3	2014/255	Nähe Franzensbader Straße, Gebäude- und Freifläche	16 qm																														
5	2014/260	Nähe Franzensbader Straße, Gebäude- und Freifläche	14 qm																														
Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)	<table border="1"><thead><tr><th>Ifd. Nr.</th><th>Betr. Grdst.</th><th>Lasten und Beschränkungen</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td>2</td><td>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnwegnutzungsrecht) für Stadt Gersthofen [...]</td></tr><tr><td>2</td><td>2</td><td>Belastung jeden Anteils zugunsten der jeweiligen n Miteigentümer: Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach 1010 BGB; [...]</td></tr><tr><td>3</td><td>2</td><td>Belastung jeden Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: Benutzungsregelung nach 1010 BGB; [...]</td></tr><tr><td>4</td><td>2</td><td>Grunddienstbarkeit (Stellplatznutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 2014/254 [...]</td></tr><tr><td>5</td><td>2</td><td>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Stellplatznutzungsrecht) für Freistaat Bayern [...]</td></tr><tr><td>6</td><td>2</td><td>Grunddienstbarkeit (Garagennutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 2014/254</td></tr><tr><td>7</td><td>2</td><td>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Garagennutzungsrecht) für Freistaat Bayern [...]</td></tr><tr><td>9</td><td>1,2,3,5</td><td>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet [...]</td></tr><tr><td>10</td><td>1,2,3,5</td><td>Die Zwangsverwaltung ist angeordnet [...]</td></tr></tbody></table>			Ifd. Nr.	Betr. Grdst.	Lasten und Beschränkungen	1	2	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnwegnutzungsrecht) für Stadt Gersthofen [...]	2	2	Belastung jeden Anteils zugunsten der jeweiligen n Miteigentümer: Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach 1010 BGB; [...]	3	2	Belastung jeden Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: Benutzungsregelung nach 1010 BGB; [...]	4	2	Grunddienstbarkeit (Stellplatznutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 2014/254 [...]	5	2	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Stellplatznutzungsrecht) für Freistaat Bayern [...]	6	2	Grunddienstbarkeit (Garagennutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 2014/254	7	2	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Garagennutzungsrecht) für Freistaat Bayern [...]	9	1,2,3,5	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet [...]	10	1,2,3,5	Die Zwangsverwaltung ist angeordnet [...]
Ifd. Nr.	Betr. Grdst.	Lasten und Beschränkungen																															
1	2	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnwegnutzungsrecht) für Stadt Gersthofen [...]																															
2	2	Belastung jeden Anteils zugunsten der jeweiligen n Miteigentümer: Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach 1010 BGB; [...]																															
3	2	Belastung jeden Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: Benutzungsregelung nach 1010 BGB; [...]																															
4	2	Grunddienstbarkeit (Stellplatznutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 2014/254 [...]																															
5	2	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Stellplatznutzungsrecht) für Freistaat Bayern [...]																															
6	2	Grunddienstbarkeit (Garagennutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 2014/254																															
7	2	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Garagennutzungsrecht) für Freistaat Bayern [...]																															
9	1,2,3,5	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet [...]																															
10	1,2,3,5	Die Zwangsverwaltung ist angeordnet [...]																															

Abteilung III	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Ortsbesichtigung	<p>Die Ortsbesichtigung fand am 23. Juni 2025 statt. Anwesend waren:</p> <ul style="list-style-type: none">• die Mieterin• Sachverständige Dipl.-Ing. Elisabeth Gertz-Mansky
	<p>Bei der Ortsbesichtigung wurde das Gebäude innen und außen besichtigt.</p>
Wertermittlungsstichtag	<p>Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. 23. Juni 2025</p>
Qualitätsstichtag	<p>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. 23. Juni 2025</p>
Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen	<ul style="list-style-type: none">• Auszug aus dem Grundbuch vom 24.04.2025• Einsichtnahme in das Bodenrichtwertinformationssystem des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Augsburg Stand 01.01.2024• Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Augsburg• Immobilienmarktbericht für den Landkreis Augsburg 2023• Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 24.04.2025• Auskunft der Stadtverwaltung Gersthofen vom 15.05.2025• Bauplanmappe "Neubau von 4 Reihenhaushälften" mit Bauantrag, Baubeschreibung, Wohnflächenberechnung, Lageplan, Grundrisse, Schnitt, Ansichten und Baugenehmigung vom 29.07.2020• Bauplanmappe " Neubau von 4 Reihenhaushälften - Tektur Abstandsflächen" mit Bauantrag, Lageplan, Baubeschreibung, Abstandsflächenpläne und Baugenehmigung vom 31.01.2022• Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Augsburg• Unterlagen des Zwangsverwalters: Inbesitznahmeverbericht vom 10.07.2025 Mietvertrag vom 15.01.2025 Verkaufsexposé Grundrisse• Auskünfte beim Ortstermin• Geport Stadtplan und Übersichtskarte
Rechtliche Grundlagen	<ul style="list-style-type: none">• 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 Marktwerthen (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
- Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel, Baukosten 2020/21, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 24. Auflage

2.1 Fragen des Gerichts

Miet- bzw. Pachtvertrag	Das Gebäude ist vermietet, der Mietvertrag hat der Sachverständigen vorgelegen.
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 Landratsamts Augsburg ist das Grundstück nicht im bayerischen Altlastenkataster erfasst.
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	Es wurden keine Hinweise auf das Vorliegen von baubehördlichen 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	Gersthofen
Einwohnerzahl	ca. 23.000 Einwohner
Bundesstraßen	Auffahrt zur Bundesstraße B 2 in ca. 500 m Entfernung
Autobahnzufahrt	Auffahrt zur BAB 8 (München-Stuttgart), Anschlussstelle Gersthofen in ca. 4 km Entfernung
Flughafen	Flughafen München ca. 90 km entfernt
Bahnhof	Regional-Bahnhof Gersthofen ca. 4 km entfernt ICE-Bahnhof Augsburg ca. 10 km entfernt
Öffentliche Verkehrsmittel	Nahverkehrsanschlüsse (Bus) in fußläufiger Entfernung
Nächstgelegene größere Orte	Augsburg ca. 5 km entfernt München ca. 70 km entfernt

3.1.2 Innerörtliche Lage

Wohnlage	Lage in einem überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Gebiet, Entfernung zum Stadtzentrum ca. 3 km Kindergärten, Grund-, Mittel- und weiterführende Schulen in Gersthofen Hochschulen in Augsburg, Ingolstadt, Ulm und München Allgemein- und Fachärzte in Gersthofen Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und längerfristigen Bedarf sind in Gersthofen vorhanden.
Umgebungsbebauung	Wohnbebauung, überwiegend Ein- bis Zweifamilien-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

Ifd. Nr.	Betr. Grdst.	Lasten und Beschränkungen
1	2	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnwegnutzungsrecht) für Stadt Gersthofen [...]
2	2	Belastung jeden Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach 1010 BGB; [...]
3	2	Belastung jeden Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: Benutzungsregelung nach 1010 BGB; [...]
4	2	Grunddienstbarkeit (Stellplatznutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 2014/254 [...]
5	2	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Stellplatznutzungsrecht) für Freistaat Bayern [...]
6	2	Grunddienstbarkeit (Garagennutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 2014/254
7	2	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Garagennutzungsrecht) für Freistaat Bayern [...]
9	1,2,3,5	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet [...]
10	1,2,3,5	Die Zwangsverwaltung ist angeordnet [...]

zu Ifd. Nr. 1 bis 7

Die Eintragungen werden auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

zu Ifd. Nr. 9 bis 10

Die Eintragungen wirken 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 im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "B-Plan 11b".

Im Bebauungsplan ist für das Bewertungsgrundstück folgendes festgesetzt:

- Reines Wohngebiet
- EG + OG
- offene Bauweise
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl 1,2

Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung den planungsrechtlichen Festsetzungen entspricht.

3.2.4 Bauordnungsrecht

Die Baugenehmigung hat der Sachverständigen vorgelegen. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

3.2.5 Abgabenrechtliche Situation	Die Erschließungsbeiträge wurden laut Auskunft der Stadtverwaltung Gersthofen erhoben. Der Herstellungsbeitrag Kanal und Wasser wurde noch nicht erhoben und wird bei Fertigstellung / Bezug des Reihenhauses fällig: ca. 3.000 € Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Beiträge für die erstmalige Erschließung oder sonstige Beiträge nach dem kommunalen Abgabenrecht mehr anfallen.
3.2.6 Mietverträge	Das Bewertungsobjekt ist vermietet. Der Wohnungsmietvertrag vom 15.01.2025 hat vorgelegen. Laufzeit des Mietvertrages auf unbestimmte Zeit. Wohnfläche lt. Mietvertrag: 167 qm Vereinbarte Miete als Staffelmiete mit jährlicher Erhöhung: Wohnung: 2.390 €/Monat Garage /Stellplatz: 120 €/Monat Erhöhung ab 01.02.2026: Wohnung: 2.439 €/Monat Garage /Stellplatz: 121 €/Monat
3.2.7 Energieeffizienz	Ein Energieausweis hat nicht vorgelegen.

3.3 Grundstücksbeschreibung

3.3.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße

Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug Flurstück 2014/254: 121 qm Flurstück 2014/124: 286 qm Flurstück 2014/255: 16 qm Flurstück 2014/260: 14 qm
------------------	---

Grundstücksform unregelmäßiger Grenzverlauf

topograf. Grundstückslage annähernd eben

3.3.2 Erschließung

Straßenart	Franzensbader Straße als Wohnanliegerstraße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert
Ver- und Entsorgungsanschlüsse	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.

3.4 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 den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, bauzeittypischen Ausführungen. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich insoweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren.

Bauart	Dreigeschossiges Reihenendhaus, Flachdach, das Gebäude ist teilunterkellert
Baujahr	geschätzt ca. 2023/2024 (Erstbezug 2025) Tekturbaugenehmigung vom 31.01.2022

3.4.1 Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	Massivbauweise
Kellerwände	Massivkeller
Umfassungswände	Mauerwerkswände
Geschossdecken	Stahlbetondecken
Treppen	Stahlbetontreppe mit Tritt- und Setzstufenbelag aus Naturstein, Absturzsicherung über Sicherheitsglasscheibe (EG bis OG vorhanden), in den anderen Geschossen wurde ein Netz als Provisorium eingebaut
Dachkonstruktion	Flachdach
Fenster	Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung, Insektenschutzgitter (mieterseitig eingebaut)
Türen	Hauseingangstür als Aluminiumtürelement mit Glaseinsätzen Innentüren als beschichtete Standardtüren
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Terrasse
Besondere Bauteile	2. Obergeschoss: Dachterrassen
Stellplätze/Garagen	Flurstück 2014/255: Einzelgarage als Fertiggarage, motorisch betriebenes Sektionaltor, großflächige Öffnung zum Garten des Hausesgrundstücks Flurstück 2014/260: Stellplatz im Freien

3.4.2 Ausstattungsmerkmale

Wände	in Wohnräumen überwiegend Verputz mit Anstrich
Decken	in Wohnräumen überwiegend Verputz mit Anstrich
Fußböden	in Wohnräumen überwiegend als Fliesen- oder Parkettbelag
San. Ausstattung	<u>Erdgeschoss:</u> Gäste-WC ausgestattet mit Waschtisch und WC Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Teilverfliesung der Wände <u>1. Obergeschoss:</u> Bad ausgestattet mit Badewanne, Waschtisch und WC, Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Teilverfliesung der Wände <u>2. Obergeschoss:</u> Bad ausgestattet mit bodengleicher Dusche, Waschtisch und WC, Fußboden- und Wandbeläge keramisch, Teilverfliesung der Wände Die Ausstattung der Sanitärräume wird als gut beurteilt.
Heizung	Zentralheizungsanlage über Luftwärmepumpe als Fußbodenheizung
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung
Lüftungsanlage	dezentrale Lüftungseinrichtungen
Elektroinstallation	normale Ausstattung, Türgegensprechanlage mit Kamera

3.4.3 Aufteilung

Erdgeschoss	1 Zimmer mit Küche, WC, Windfang, Terrasse
1. Obergeschoss	2 Zimmer, Ankleide, Bad, Flur
2. Obergeschoss	1 Zimmer, Bad, 3 Dachterrassen
Kellergeschoss	Kellerräume, Heizraum, Flur

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

Wohnfläche	rd. 165 qm
Bruttogrundfläche	Wohnhaus: rd. 275 qm Garage: rd. 16 qm

3.4.5 Beurteilung der baulichen Anlagen

Die Ausstattung des Gebäudes wird insgesamt als gut beurteilt. Der bauliche Zustand und der Zustand der haustechnischen Anlagen werden im Wesentlichen als durchschnittlich beurteilt.

Bei der Begehung wurden folgende bautechnische Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) festgestellt:

- | | |
|---------------|---|
| Allgemein | <ul style="list-style-type: none">• Feinputz- und Malerarbeiten wurden teilweise mangelhaft ausgeführt• Absturzsicherung an den Treppenläufen KG - EG und 1.OG - 2.OG wurden provisorisch durch ein Netz hergestellt. Geplante Absturzsicherungen aus Sicherheitsglas wurden nicht eingebaut.• Sockelputz ist teilweise nicht fertiggestellt. |
| Fenster | <ul style="list-style-type: none">• Geplante Rolläden an den Fenstern wurde nicht eingebaut, Führungsschienen der Rolläden fehlen. Elektroanschlüsse für die motorische Steuerung der Rolläden sind augenscheinlich vorhanden. Die Mieterin hat angegeben, dass sich die nach Westen ausgerichteten Räume im Sommer stark erwärmen. |
| Dachterrassen | <ul style="list-style-type: none">• Die Terrassenbeläge fehlen.• Beim Ortstermin stand auf den Dachflächen Regenwasser, ggf. wurde der Dachablauf zu hoch eingebaut.• 2. Obergeschoss, Bad: an der, von der Dusche aus zugänglichen, Dachfläche fehlt die Absturzsicherung |
| Wärmepumpe | <ul style="list-style-type: none">• Aus der Wärmepumpe tritt Flüssigkeit, vermutlich Kondensat, aus. |
| Garage | <ul style="list-style-type: none">• Nach Angabe der Mieterin ist der Garagenantrieb defekt.• Die Trennwand zum Garten fehlt. |

Die Auswirkungen vorhandener bautechnischer Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) auf den Verkehrswert werden im Rahmen dieses Gutachtens hinsichtlich Ihrer Relevanz für den Verkehrswert über pauschale Ansätze berücksichtigt.

Der Werteinfluss durch die beschriebenen bautechnischen Beanstandungen wird geschätzt auf:

Reihenhausgrundstück Flurstück 2014/254: 50.000 €

Garagengrundstück Flurstück 2014/255: 3.000 €

Die Wertminderung erfolgt nicht in der Höhe der tatsächlichen Kosten, sondern nur um den geschätzten Betrag, um den das Objekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Wert gemindert wird. Die tatsächlichen Kosten können höher sein. Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.

Anmerkung:

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten, in dem lediglich der wahrscheinlichste Kaufpreis unter normaler Betrachtungsweise ermittelt wird. Dieses Wertgutachten ist daher kein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen, vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezial-Unternehmens unvollständig und unverbindlich.

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

4 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 bis 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 Wertermittlungsstichtag stehen.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in §§ 27 bis 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.

Hinweis:

Im Zwangsversteigerungsverfahren ist für mehrere Grundstücke jeweils ein eigener Wert zu ermitteln, auch wenn aus wirtschaftlicher Sicht deren kombinierte Versteigerung in Frage kommt.

¹ §6 Abs. 1, ImmoWertV 2021

4.1 Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

BODENWERTERMITTTLUNG

Gemäß ImmoWertV, § 40 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren 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.

SACHWERTVERFAHREN

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt.

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

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert nach folgenden 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

Normalherstellungskosten

Normalherstellungskosten sind nach wissenschaftlichen Standards modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, so weit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Baupreisindex

Nach § 36 (2) 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.

Bruttogrundfläche

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

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor ist nach Absatz 3, § 36 ImmoWertV ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstückmarkt.

Alterswertminderung	Je älter eine bauliche Anlage wird, desto mehr verliert sie an Wert. Dieser Wertverlust wird als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt. Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.
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.
Restnutzungsdauer	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 Dauer verlängern oder verkürzen.
Bauliche Außenanlagen	Bauliche Außenanlagen sind beispielsweise <ul style="list-style-type: none">• Ver- und Entsorgungsleitungen• Zuwegung• Terrassen
	Die Herstellungskosten für diese baulichen Außenanlagen werden regelmäßig pauschaliert angesetzt.
Nicht erfasste werthaltige Bauteile	Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zeitwertzuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.
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 von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte abgeleitet werden.

ERTRAGSWERTVERFAHREN

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt. Der Ertragswert umfasst den Gebäudeertragswert sowie den getrennt ermittelten Bodenwert. Dabei wird der Gebäudeertragswert durch Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Rein-ertragsanteils ermittelt.

Der Ertragswert hängt von verschiedenen Eingangsgrößen ab:

- Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer
- Liegenschaftszinssatz
- Bodenwert

Rohertrag

Der Rohertrag nach § 31 ImmoWertV 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.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die Aufwendungen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung des Grundstücks marktüblich erforderlich sind. Sie setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis.

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

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.

Liegenschaftszinssatz

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

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.

Restnutzungsdauer

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 Dauer verlängern oder verkürzen.

Bodenwertverzinsung

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

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei:

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden, bautechnische Beanstandungen
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzten sowie
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst nach der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

4.2 Bebautes Reihenhausgrundstück Flurstück 2014/254

4.2.1 Bodenwertermittlung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Augsburg hat für das Gebiet, in dem sich das bebaute Grundstück befindet, einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von **750 €/qm** festgestellt (Stand 01.01.2024).

Dieser Richtwert bezieht sich auf eine Richtwertzone mit folgenden Merkmalen:

- baureifes Land
- Wohnnutzung
- 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 121 qm
- annähernd rechteckiger Zuschnitt

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **750 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	750 €/qm
Grundstücksgröße	121 qm
Bodenwert absolut gerundet	90.750 €

4.2.2 Sachwertverfahren**4.2.2.1 Eingangsgrößen****Auszug NHK 2010, Kostenkennwerte Reihenendhäuser**

Typ 2.11

Keller-, Erd- und Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoß

Standardstufe 3	785 €/qm BGF
Standardstufe 4	945 €/qm BGF
Standardstufe 5	1.180 €/qm BGF

Nach sachverständiger Würdigung wurde der NHK-Ansatz entsprechend der jeweiligen Standardstufe der Standardmerkmale ermittelt.

Standardstufe: i.M. 3,9

gewogener Grundflächenpreis	930 €/qm BGF
-----------------------------	--------------

Baupreisindex

Baupreisindex	1,882
---------------	-------

Bruttogrundfläche

Wohnhaus	rd. 275 qm
----------	------------

Regionalfaktor

Regionalfaktor	1,0
----------------	-----

Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer	wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
---------------------	-------------------------------------	----------

Restnutzungsdauer	wirtschaftliche Restnutzungsdauer	rd. 79 Jahre
-------------------	-----------------------------------	--------------

Alterswertminderungsfaktor	0,99
----------------------------	------

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

Nicht erfasste werthaltige Bauteile	Werthaltige Bauteile	Zeitwert
	Dachterrasse	10.000 €

Marktanpassung Die Ableitung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors erfolgt in Anlehnung an folgende Fachveröffentlichung:

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

Eingangsgrößen Vorläufiger Sachwert: 610.000 €
Lagepunkte: 68
Restnutzungsdauer: 79 Jahre
Bewertungsstichtag: 01.01.2023

Ergebnis Geschätzter Streubereich: 1,18 bis 1,26

Im vorliegenden Bewertungsfall halte ich einen objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor in Höhe von 1,20 für sachgerecht.

Sachwertfaktor	1,20
----------------	------

Bodenwert s. Bodenwertermittlung**4.2.2.2 Grundstückssachwert**

	Kostenkennwert Gebäudetyp 2.11		930 €/qm
x	Baupreisindex	1,882	820 €/qm
=	Normalherstellungskosten		1.750 €/qm
x	Bruttogrundfläche		275 qm
=	Herstellungswert d. baulichen Anlagen		481.242 €
x	Alterswertminderungsfaktor	0,99	475.227 €
x	Regionalfaktor	1,00	475.227 €
+	Herstellungswert bauliche Außenanlagen	5,00%	23.761 €
=	Zwischenwert		498.988 €
+	Zeitwert Werthaltige Bauteile		10.000 €
=	Gebäudesachwert		508.988 €
+	Bodenwert		90.750 €
=	vorläufiger Verfahrenswert		599.738 €
x	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor		1,20
=	marktangepasster Verfahrenswert		719.686 €

4.2.3 Ertragswertverfahren

4.2.3.1 Eingangsgrößen

Rohertrag

Beschaffenheitsfaktoren des Wohngebäudes

- Reihenendhaus, ca. 165 qm Wohnfläche
- Zentralheizung (Wärmeerpumpe)
- Bad/WC in guter Ausstattung
- Terrasse, Gartennutzung

Marktüblicher Mietertrag

Einfamilienhäuser werden i.d.R. zu Pauschalpreisen vermietet. Ich halte einen Mietertrag von 2.200 €/Monat für marktüblich erzielbar.

Rohertrag	rd. 26.400 €/Jahr
-----------	-------------------

Tatsächlicher Mietertrag

Das Bewertungsobjekt ist vermietet. Die vereinbarte Miete beträgt 2.390 €/Monat.

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
359 € je Wohngebäude

Verwaltungskosten	rd. 359 €/Jahr
-------------------	----------------

Instandhaltungskosten

In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
rd. 14,00 €/qm Wohnfläche/Jahr

Instandhaltungskosten	rd. 2.310 €/Jahr
-----------------------	------------------

Mietausfallwagnis

In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
Wohnnutzung: 2 Prozent

Mietausfallwagnis	rd. 528 €/Jahr
-------------------	----------------

Zusammenfassung

Bewirtschaftungskosten	rd. 3.197 €/Jahr
------------------------	------------------

Liegenschaftzinssatz

Die Ableitung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinsatzes erfolgt in Anlehnung an folgende Fachveröffentlichung:

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

Eingangsgrößen

Monatskaltmiete je qm Wohnfläche: rd. 13,50 €/qm
Bewertungsstichtag: 30.06.2022
Wohnfläche: 165 qm
Lagepunkte: 68

Ergebnis

Geschätzter Streubereich: 2,4 bis 3,2

In Anlehnung an die Auswertungen des Gutachterausschusses und unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftzinssatz von 3,00 % für marktkonform und angemessen.

Gesamtnutzungsdauer	wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	wirtschaftliche Restnutzungsdauer	rd. 79 Jahre
	Barwertfaktor	30,107
Bodenwertverzinsung	3,00 % Reinertragsanteil des Bodenwertes	2.723 €
Bodenwert	s. Bodenwertermittlung	

4.2.3.2 Grundstücksertragswert

	Rohertrag	26.400 €
-	Bewirtschaftungskosten	3.197 €
=	Reinertrag	23.203 €
-	Reinertragsanteil des Bodenwertes	2.723 €
=	Gebäudereinertrag	20.481 €
x	Barwertfaktor	30,107
=	Gebäudeertragswert	616.602 €
+	Bodenwert	90.750 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	707.352 €

4.2.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.2.4.1 Bautechnische Beanstandungen

Der Werteinfluss durch bautechnische Beanstandungen wird pauschal auf 50.000 € geschätzt (s. Pkt. 3.4.5 des Gutachtens). Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.

4.2.4.2 Herstellungsbeitrag Kanal und Wasser

Der Herstellungsbeitrag für Kanal und Wasser wurde noch nicht erhoben und wird bei Fertigstellung / Bezug des Reihenhauses fällig: ca. 3.000 €

4.2.5 Plausibilisierung

4.2.5.1 Gebäudefaktoren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Augsburg hat ein Berechnungstool für Gebäudefaktoren für Ein- bis Zweifamilienhäuser abgeleitet.

Eingangsgrößen

Lagepunkte: 68
Wohnfläche: 165 qm
Grundstücksfläche: 121 qm
Standardstufe: 3,9
Bewertungsstichtag: 01.01.2023
tatsächliches Gebäudealter: < 4 Jahre
Keller: vorhanden
Modernisierung: keine
nicht freistehend
Vermietet: ja

Ergebnis

Geschätzter Streubereich: 4.432 €/qm bis 4.747 €/qm

4.2.5.2 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Vom Gutachterausschuss wurden Vergleichspreise von Reihenhäusern und Doppelhaushälften der näheren Umgebung zur Verfügung gestellt (Verkaufszeitraum 2023 / 2024). Die Vergleichspreise werden zur Plausibilisierung herangezogen, die Beurteilung des Ausstattungsstandards ist nicht möglich.

Nr.	Verkaufsdatum	Wohnfläche	ber. Verkaufspreis	Preis pro qm
1	01.2023	169 qm	750.000 €	4.438 €/qm
2	02.2024	146 qm	748.000 €	5.123 €/qm
3	02.2024	152 qm	698.000 €	4.592 €/qm
4	06.2024	186 qm	750.000 €	4.032 €/qm

Der vorläufige Grundstückssachwert wurde mit rd. 720.000 € bzw. 4.362 €/qm Wohnfläche ermittelt. Er liegt in der Größenordnung der Vergleichspreise und der Gebäudefaktoren und ist plausibel.

4.2.6 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufige Verfahrensergebnisse:

vorläufiger Grundstücksachwert	719.686 €
vorläufiger Grundstücksertragswert	707.352 €

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-53.000 €
---	-----------

Nachfolgend wird die Abweichung des Grundstückssachwertes zum Grundstücksertragswert dargestellt:

Grundstückssachwert	666.686 €
Grundstücksertragswert	654.352 €

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

Verkehrswert gerundet	665.000 €
------------------------------	------------------

4.3 Bebautes Garagengrundstück Flurstück 2014/255

4.3.1 Bodenwertermittlung

Beschaffenheitsfaktoren:

- Grundstücksgröße 16 qm
- annähernd rechteckiger Zuschnitt
- Bodenwertansatz wie Wohnhausgrundstück

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **750 €/qm** angekommen.

angepasster Bodenwert relativ	750 €/qm
Grundstücksgröße	16 qm
Bodenwert absolut	12.000 €

4.3.2 Sachwertverfahren

4.3.2.1 Eingangsgrößen

Auszug NHK 2010, Kostenkennwerte Garagen

Typ 14	Einzelgaragen	
	Standardstufe 3	245 €/qm BGF
Baupreisindex	Baupreisindex	1,882
Bruttogrundfläche	Garage	rd. 16 qm
Regionalfaktor	Regionalfaktor	1,0

Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer	wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre
Restnutzungsdauer	wirtschaftliche Restnutzungsdauer	rd. 59 Jahre
	Alterswertminderungsfaktor	0,98

Marktanpassung	Sachwertfaktor	1,20
----------------	----------------	------

Bodenwert	s. Bodenwertermittlung
-----------	------------------------

4.3.2.2 Grundstückssachwert

	Kostenkennwert Gebäudetyp 14		245 €/qm
x	Baupreisindex	1,882	216 €/qm
=	Normalherstellungskosten		461 €/qm
x	Bruttogrundfläche		16 qm
=	Herstellungswert d. baulichen Anlagen		7.376 €
x	Alterswertminderungsfaktor	0,98	7.253 €
x	Regionalfaktor	1,00	7.253 €
=	Gebäudesachwert		7.253 €
+	Bodenwert		12.000 €
=	vorläufiger Verfahrenswert		19.253 €
x	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor		1,20
=	marktangepasster Verfahrenswert		23.104 €

4.3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**4.3.3.1 Bautechnische Beanstandungen**

Der Werteinfluss durch bautechnische Beanstandungen wird pauschal auf 3.000 € geschätzt (s. Pkt. 3.4.5 des Gutachtens). Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.

4.3.4 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufiges Verfahrensergebnis:

vorläufiger Grundstücksachwert	23.104 €
--------------------------------	----------

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-3.000 €
---	----------

Verkehrswert gerundet	20.000 €
------------------------------	-----------------

4.4 Unbebautes Stellplatzgrundstück Flurstück 2014/260

4.4.1 Bodenwertermittlung

Beschaffenheitsfaktoren:

- Grundstücksgröße 16 qm
- annähernd rechteckiger Zuschnitt
- Bodenwertansatz wie Wohnhausgrundstück

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **750 €/qm** angekommen.

angepasster Bodenwert relativ	750 €/qm
Grundstücksgröße	14 qm
Bodenwert absolut	10.500 €
Zulage für Stellplatzbefestigung	500 €
Verkehrswert gerundet	11.000 €

4.5 Unbebautes Weggrundstück Flurstück 2014/124

4.5.1 Bodenwertermittlung

Beschaffenheitsfaktoren:

- Grundstücksgröße 286 qm
- unregelmäßiger Zuschnitt
- Weggrundstück zur Erschließung der Reihenhäuser
- Bodenwertansatz rd. 25 Prozent des Bodenwerts des bebauten Grundstücks.

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **190 €/qm** angekommen.

angepasster Bodenwert relativ	190 €/qm
Grundstücksgröße	286 qm
Bodenwert absolut	54.340 €
Miteigentumsanteil	1/4
Bodenwertanteil	13.585 €
Zulage für Wegbefestigung	1.500 €
Verkehrswert gerundet	15.000 €

5 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 wäre.

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 einzuschränken, wurden marktübliche Vergleichswerte wie Bodenwerte oder Liegenschaftszinssätze angewendet.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale wird der Verkehrswert der Liegenschaft Franzensbader Straße 12 u.a. in 86368 Gersthofen am Wertermittlungstag 23. Juni 2025 geschätzt auf

Bebautes Reihenhausgrundstück Flurstück 2014/254	665.000 €
Bebautes Garagengrundstück Flurstück 2014/255	20.000 €
Unbebautes Stellplatzgrundstück Flurstück 2014/260	11.000 €
1/4 Miteigentumsanteil an dem Weggrundstück Flurstück 2014/124	15.000 €

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

Das vorliegende Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, zusätzlich elektronisch übermittelt und umfasst:

29 Seiten = 50.469 Zeichen (aufgerundet auf 51.000 Zeichen)

10 Blatt Anlagen

9 Seiten Fotodokumentation (18 Fotos)

Augsburg, den 29. August 2025



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

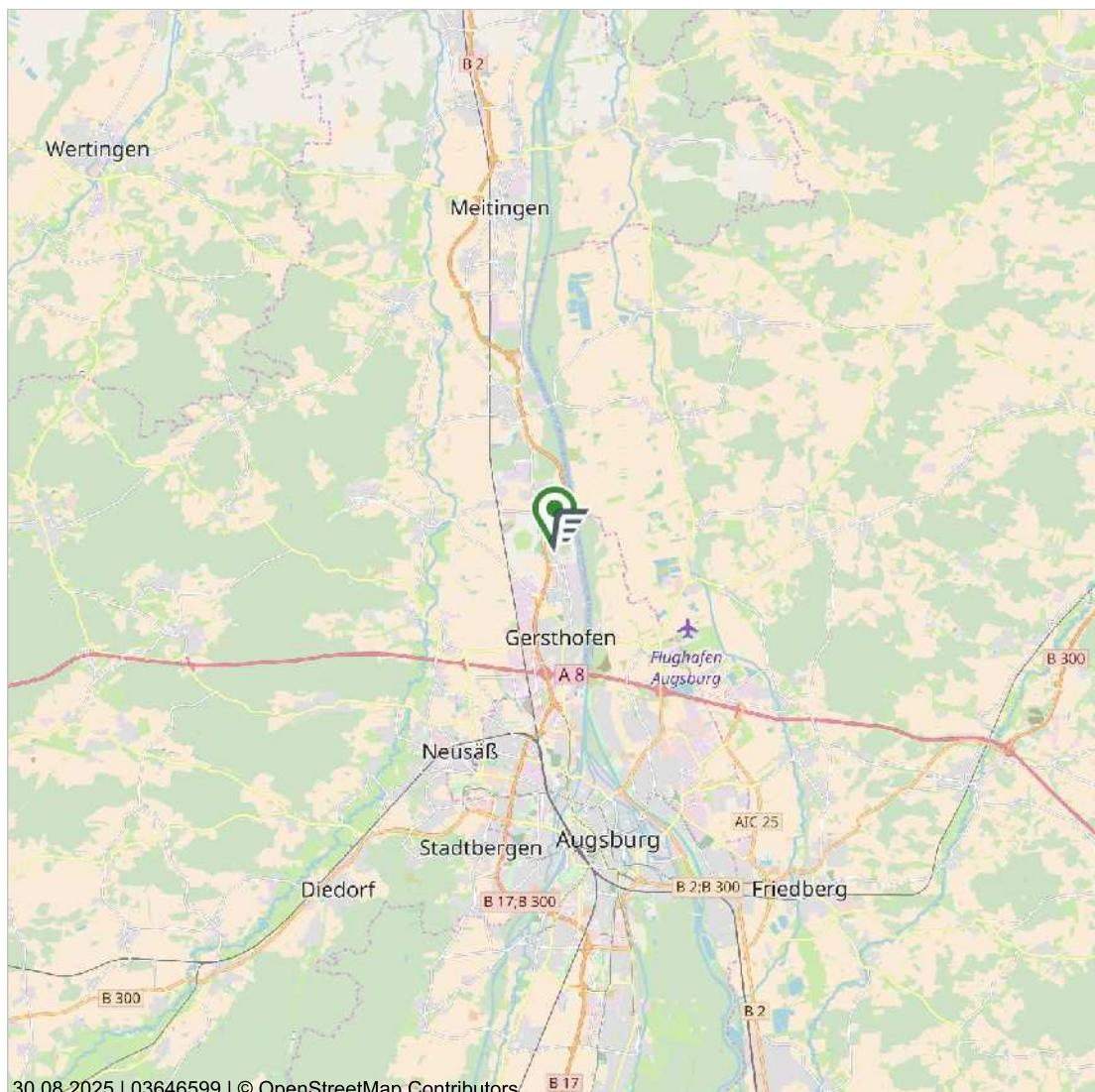
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

6 ANLAGEN

6.1 Übersichtskarte

Übersichtskarte on-geo

86368 Gersthofen, Franzensbader Str. 12



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.

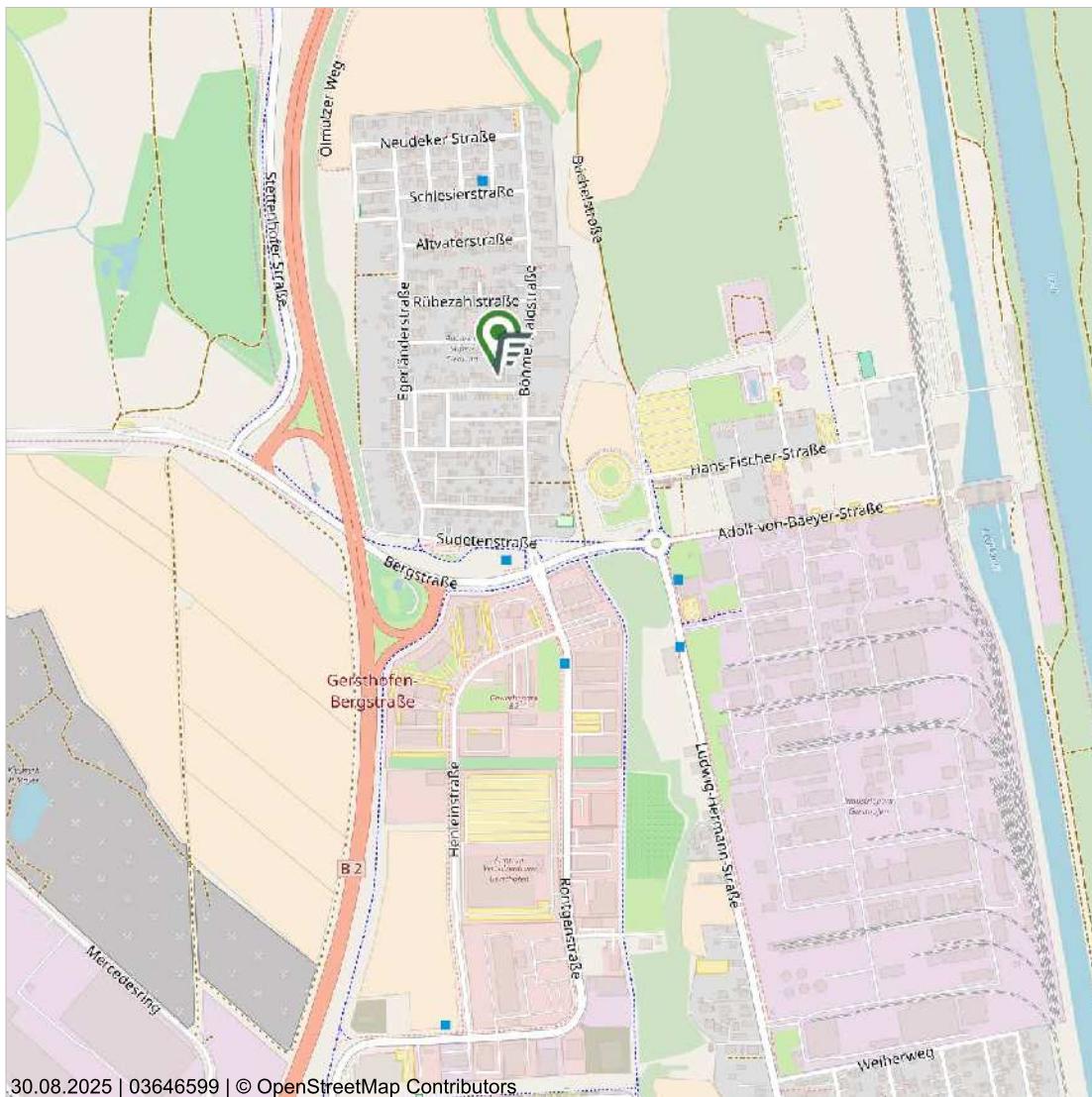
Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

6.2 Stadtplan

Stadtplan on-geo

86368 Gersthofen, Franzensbader Str. 12



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.

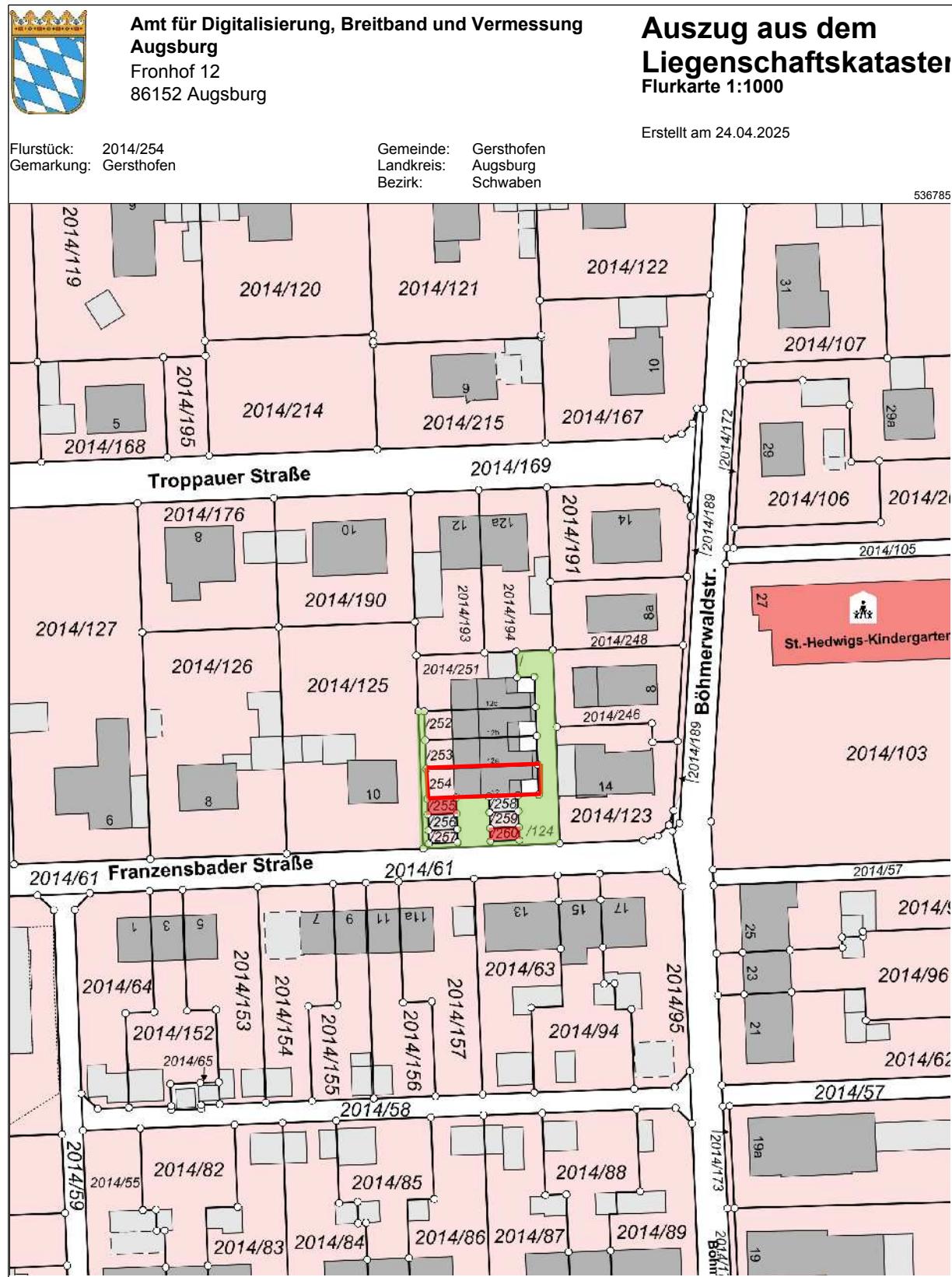
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

6.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

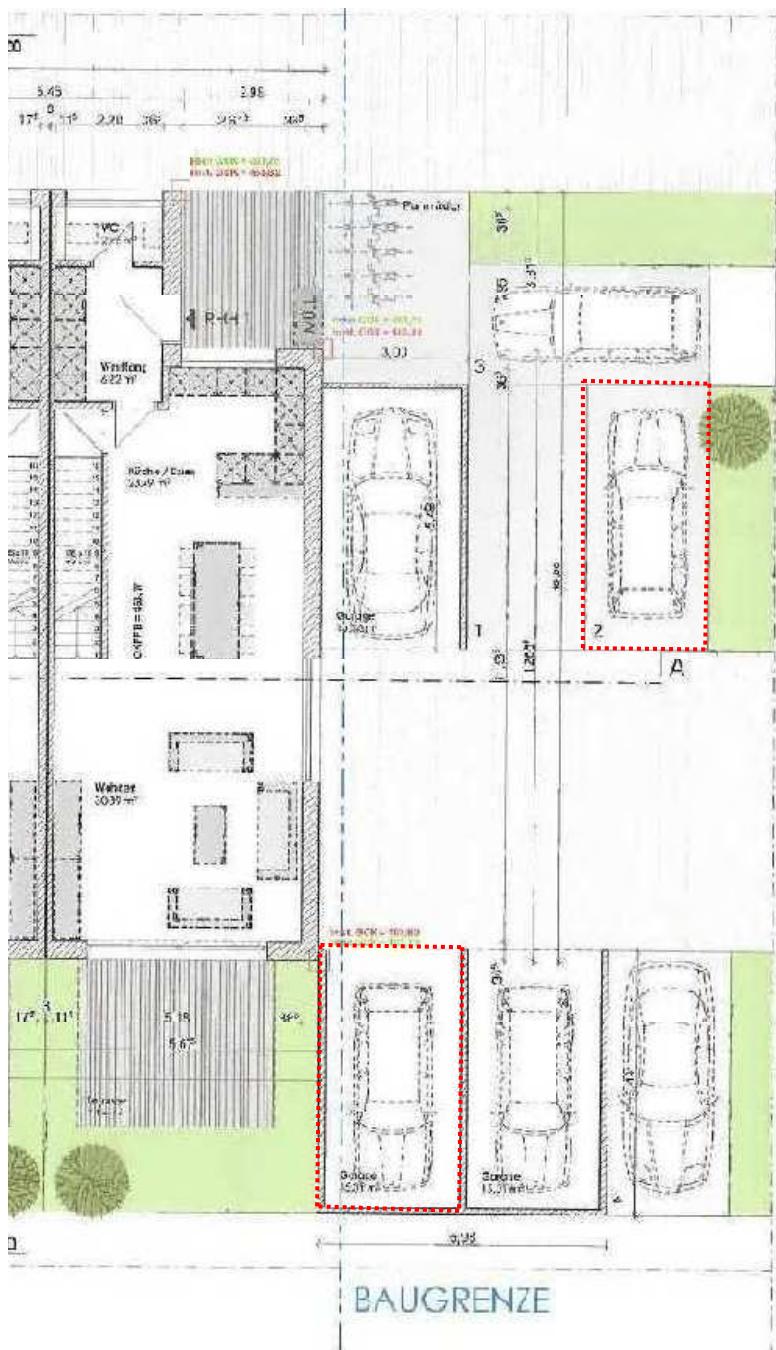


[Auszug aus dem Liegenschaftskataster; © LVG, Nr. 2295/2009](#)

6.4 Grundrisse / Schnitt

6.4.1 Erdgeschoss

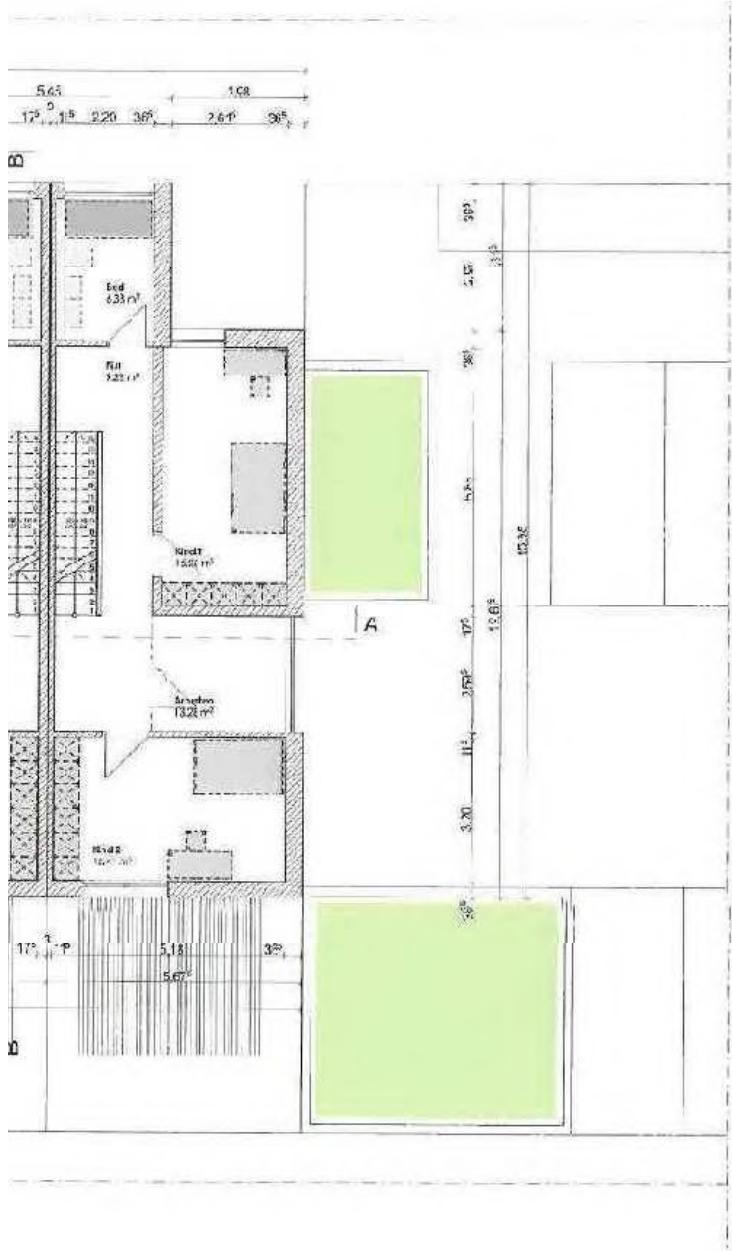
(ohne Maßstab)



Franzensbader Str.

6.4.2 1. Obergeschoss

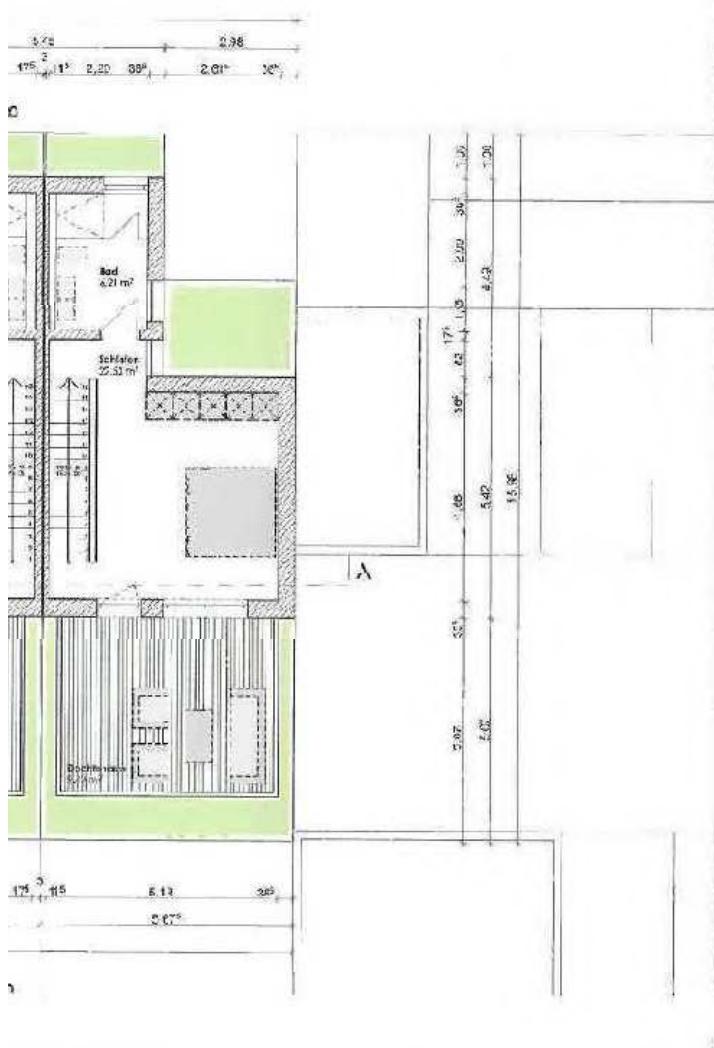
(ohne Maßstab)



Franzensbader Str.

6.4.3 2. Obergeschoss

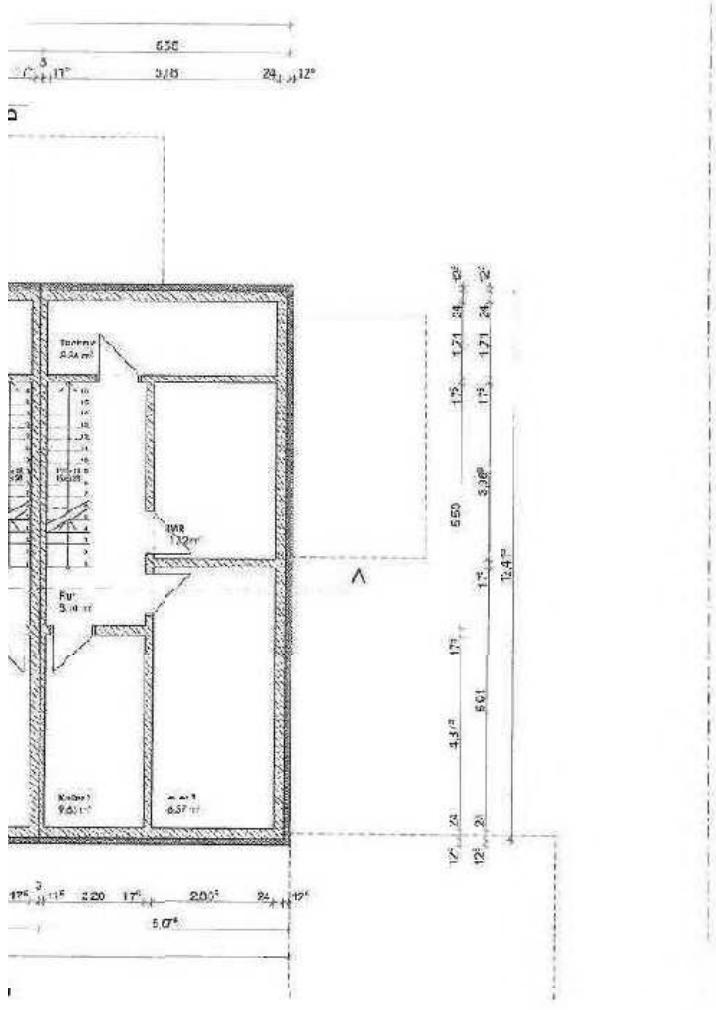
(ohne Maßstab)



Franzensbader Str.

6.4.4 Kellergeschoß

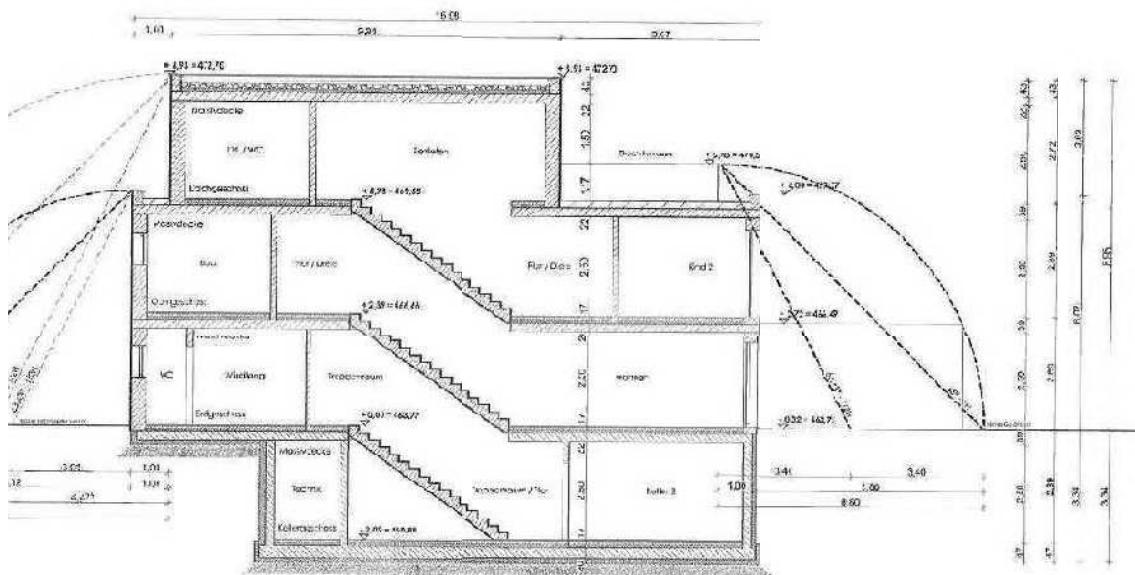
(ohne Maßstab)



Franzensbader Str.

6.4.5 Schnitt

(ohne Maßstab)



6.5 Berechnung der Bruttogrundfläche

Vorbemerkung:

Als Brutto-Grundfläche (BGF) bezeichnet man die Summe der Grundflächen aller Grundrisssebenen 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.

Geschoss		Länge (m)	Breite (m)	BGF (qm)
Kellergeschoss	+	5,675	12,415	70,46
Erdgeschoss	+	5,675	12,665	71,87
	+	2,695	3,315	8,93
1. Obergeschoss	+	5,675	12,665	71,87
	+	2,695	3,315	8,93
Dachgeschoss	+	5,675	5,420	30,76
	+	2,695	4,490	12,10
Summe	=			274,93

6.6 Wohnflächenzusammenstellung

Die Flächenangaben wurden den Bauzeichnungen entnommen, die Maße wurden vor Ort nicht überprüft.

Geschoss	Raumbezeichnung		WF (qm)
Erdgeschoss	WC	+	2,15
	Windfang	+	6,22
	Küche/Essen	+	23,49
	Wohnen	+	30,39
	Summe	=	62,25
	./. 3 % Putzabzug	-	-1,87
	Terrasse	+	7,14
	Erdgeschoss	=	67,52
1. Obergeschoss	Bad	+	6,33
	Flur	+	9,22
	Kind 1	+	16,23
	Arbeiten	+	13,28
	Kind 2	+	16,41
	Summe	=	61,47
	./. 3 % Putzabzug	-	-1,84
	1. Obergeschoss	=	59,63
2. Obergeschoss	Bad	+	6,21
	Schlafen	+	22,53
	Summe	=	28,74
	./. 3 % Putzabzug	-	-0,86
	Dachterrasse	+	9,47
	2. Obergeschoss	=	37,35
Zusammenfassung	Erdgeschoss	+	67,52
	1. Obergeschoss	+	59,63
	2. Obergeschoss	+	37,35
	Summe	=	164,50

6.7 Fotodokumentation: Ortstermin am 23.06.2025



Foto 1 Eingangsansicht von Süden



Foto 2 Ansicht von Süden



Foto 3 Ansicht von Westen



Foto 4 Garage mit Öffnung zum Reihenhausgrundstück



Foto 5 Einzelgarage (Grundstück Flurstück 2014/255)



Foto 6 Stellplatz im Freien (Grundstück Flurstück 2014/260)



Foto 7 Erdgeschoss - Wohnraum



Foto 8 Erdgeschoss - Wohnraum



Foto 9 Erdgeschoss - Gäste-WC



Foto 10 Erdgeschoss - Treppe zum Obergeschoss



Foto 11 1. Obergeschoss - Wohnraum



Foto 12 1. Obergeschoss - Bad



Foto 13 1. Obergeschoss - Flur, provisorische Absturzsicherung an Treppe



Foto 14 2. Obergeschoss - Wohnraum mit Zugang zu Dachterrasse, Terrassenbelag fehlt



Foto 15 2. Obergeschoss - Bad



Foto 16 Kellergeschoß - Technikraum



Foto 17 Kellergeschoß - wohnraumähnlich ausgebauter Kellerraum



Foto 18 Kellergeschoß - provisorische Absturzsicherung