



Gutachten

für das mit einem
Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) und Garage
bebaute Grundstück
86899 Landsberg, Erikaweg 28

Auftragnehmer:

Günther Strehle

DEKRA-zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von Immobilien (D1, D1+, D2)
Schongauer Straße 20, 86899 Landsberg. Tel.: 08191 64830-0



Datum	29.07.2023
Wertermittlungstichtag	16.07.2023
Qualitätstichtag	16.07.2023
Ortstermin	16.07.2023
Internes Aktenzeichen	194219A9
Auftraggeber	Frau Theresa Büchi Carreres
Gutachter	Günther Strehle

Inhaltsverzeichnis

1	ERGEBNIS	3
2	AUFTRAG UND ALLGEMEINES	4
2.1	AUFTRAGGEBER	4
2.2	AUFTRAG UND ZWECK	4
2.3	ORTSBESICHTIGUNG	4
3	VERFAHRENSWAHL MIT BEGRÜNDUNG	9
4	GRUNDBUCH	10
5	OBJEKTBSCHREIBUNG	11
5.1	ART DES GEBÄUDES, AUSFÜHRUNG UND AUSSTATTUNG	11
5.2	ENERGETISCHER ZUSTAND / ENERGIEAUSWEIS	12
5.3	BARRIEREFREIHEIT	12
5.4	LAGE DES GRUNDSTÜCKS	12
5.5	ALLGEMEINE ANGABEN ZUR LAGE.....	14
5.6	ALLGEMEINE ANGABEN ZUM BEWERTUNGSOBJEKT	16
5.7	BODENWERT	17
5.8	DURCHSCHNITTLICHER LAGEWERT FÜR DEN BODEN.....	18
5.9	BODENWERTERMITTLUNG	19
5.10	BODENWERT INSGESAMT	19
6	GEBÄUDESTANDARD UND RND	20
6.1	GEBÄUDESTANDARD (REIHENMITTELHAUS)	20
6.2	RELEVANTE MODERNISIERUNGEN	20
7	WERTERMITTLUNG	21
7.1	NHK-ERMITTLUNG	21
8	SACHWERTERMITTLUNG	22
8.1	SACHWERT	28
8.2	SACHWERTEFAKTORANPASSUNG / MARKTWERT	28
9	ERGEBNISSE	29
9.1	WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE	29
9.2	ABLEITUNG DES MARKTWERTS	29
10	ERGÄNZENDE ERLÄUTERUNGEN	30
11	RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	32
12	HAFTUNGSAUSSCHLUSS	33
13	SCHLUSSERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	34
14	ANLAGEN	35

1 Ergebnis

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte nach § 194 BauGB in der aktuellen Fassung sowie der dazu erlassenen Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV 2021). Nach ImmoWertV 2021 ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. In Anbetracht des Zwecks des Gutachtens, der Nutzung des Objektes sowie des erteilten Auftrages und den Aussagen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Landsberg, orientiere ich mich bei der Ermittlung des Verkehrswertes nur am Ergebnis des Sachwertverfahrens.

Der Verkehrswert wird unter Berücksichtigung der wertrelevanten Grundstücksmerkmale, z.B. Wertermittlungsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche, wirtschaftliche und tatsächliche Gegebenheiten, Erschließungszustand und Marktlage zum Wertermittlungsstichtag (=Qualitätsstichtag) mit

Der Verkehrswert zum Wertermittlungs- und Qualitäts-Stichtag 16.07.2023 beträgt

Der Verkehrswert wird unter Berücksichtigung der wertrelevanten Grundstücksmerkmale, z.B. Wertermittlungsstichtag, Art und Maß der baulichen Nutzung, rechtliche, wirtschaftliche und tatsächliche Gegebenheiten, Erschließungszustand und Marktlage zum Wertermittlungsstichtag (=Qualitätsstichtag) mit

647.000 €

in Worten Sechshundertsiebenundvierzigtausend Euro ermittelt.

Der ermittelte Verkehrswert entspricht ca. 4.865 €/m² Wfl.

2 Auftrag und Allgemeines

2.1 Auftraggeber

Frau **Theresa Büchl Carreres, Nibelungenstraße 22, 86152 Augsburg** als Eigentümerin und Privatperson.

2.2 Auftrag und Zweck

Auf schriftlichen Auftrag von Frau **Theresa Büchl Carreres** vom 01.07.2023 hat der unterzeichnende Sachverständige den Verkehrswert (Marktwert) des mit einem Reihenmittelhaus nebst Garage bebauten Grundstücks, **Erikaweg 28**, 86899 Landsberg, zum Zweck der **Vermögensbestimmung** ermittelt und das nachfolgende Verkehrswertgutachten erstellt.

Gem. § 2 ImmoWertV 2021 ist der Wertermittlungsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Als Wertermittlungsstichtag wurde der **16.07.2023** (Tag der Ortsbesichtigung) schriftlich vereinbart. Gem. § 2 ImmoWertV 2021 ist 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 maßgeblich ist. Derartige Gründe liegen im vorliegenden Bewertungsfall nicht vor, sodass der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag entspricht.

2.3 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung des Bewertungsobjekts fand am 16.07.2023 von 11:00 bis ca. 12:30 Uhr statt. Das Bewertungsobjekt konnte unter Anwesenheit des Auftraggebers und Frau **Monika Rögner** (aktuelle Mieterin, **Erikaweg 28**, 86899 Landsberg) vom beauftragten Sachverständigen vollumfänglich bei Tageslicht ungestört besichtigt werden. Bei der Inaugenscheinnahme wurde festgestellt, dass sich auf dem Grundstück ein gereihtes Einfamilienwohnhaus sowie eine Garage befinden. Nach einem einführenden Gespräch zwischen allen Teilnehmern des Ortstermins wurde zunächst das Kellergeschoss des Bewertungsobjektes in Augenschein genommen. Daran anschließend wurden das Erdgeschoss, Obergeschoss und das ausgebaute Dachgeschoss besichtigt. Danach erfolgte die Inaugenscheinnahme der Außenanlagen (Terrasse und Garten) sowie der Nebengebäude (Garage). Das Bewertungsobjekt konnte beim Ortstermin vollständig in Augenschein genommen werden. Die Sichtverhältnisse waren, bei sonnigen, trockenen Wetterverhältnissen, außen und in den besichtigten Innenbereichen gut. Es herrschte eine geschätzte Außentemperatur von ca. 23 °C. Die bei dem Ortstermin gesichteten Einzelheiten wurden fotografisch mit einer Canon EOS 400D digital dokumentiert. Ein repräsentativer Auszug dieser Fotodokumentation wird diesem Gutachten als Anlage beigefügt. Bei den nachfolgenden Ausführungen wird hierauf Bezug genommen.

Ausfertigungen

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 53 Seiten. Hierin sind Schriftteil und Anlagen sowie Fotos enthalten. Das Gutachten wurde in 2 Ausfertigungen erstellt, davon eine für das Archiv des erstellenden Sachverständigen.

Bereitgestellte Unterlagen

Vom Auftraggeber wurden dem SV

- Grundrisse
- Schnitte
- Ansichtszeichnungen
- Katasterauszug (aus Bauzeit)
- Genehmigter Bauantrag
- Baubeschreibung
- Wohnflächenberechnung
- Nutzflächenberechnungen
- Altes Exposee des Bauträgers
- Mietvertrag mit Mieterhöhungsschreiben
- sowie ein aktueller Grundbuchauszug vorgelegt.

Diese Unterlagen wurden vom SV stichpunktartig überprüft, Grundrisse und Flächen wurden mit dem Lasergerät stichpunktartig nachgemessen. Es wurden keine Abweichungen außer dem fertigen Ausbau des in den vorgelegten Plänen als „Speicher“ bezeichneten Dachraums festgestellt. Dieser wurde laut Auftraggeber genehmigt mit dem Neubau ausgebaut, Pläne dazu lagen jedoch nicht vor. Auftragsgemäß wurde dies als fertiger Ausbau berücksichtigt.

Diesem Gutachten liegen die vorgenannten Unterlagen sowie die bewertungsseitig getroffenen Annahmen zugrunde. Im Falle hiervon abweichender Sachverhalte ist gegebenenfalls eine Nach- oder Neubewertung erforderlich.

Im Rahmen der Gutachtenerstellung verwendeten Anlagen, Unterlagen, Auskünfte, Literatur und Rechtsgrundlagen zur Verkehrswertermittlung

Die aufgeführten Anlagen sind dem Schriftteil des Gutachtens beigelegt. Die verwendeten Unterlagen befinden sich in der Hausakte des unterzeichnenden Sachverständigen. Literatur und Rechtsgrundlagen sind ebenfalls im Sachverständigenbüro einsehbar.

verwendete Unterlagen:		
[1]	Grundbuchauszug (Amtsgericht Landsberg) vom 16.07.2023, wurde beim Ortstermin vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt	Anlagen
[2]	Flurkarte vom 17.07.2023, wurde vom Auftragnehmer online bestellt	Anlagen
[3]	Grundrisse, Ansichten und Schnitte und weitere (siehe Auflistung auf Seite 5), wurden beim Ortstermin vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt	Anlagen
[4]	Mietvertrag mit Mieterhöhungsschreiben und bestätigtem Kündigungsschreiben der Mieter	Hausakte
[5]	Fotodokumentation vom Ortstermin am 16.07.2023, Fotos 1 –8	Anlagen
verwendete Auskünfte und Informationen:		
[6]	Informationen über die Stadt Landsberg aus Sprengnetter Datenbank und aus dem Internet www.landsberg.de	Hausakte
[7]	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte der Stadt Landsberg (01.01.2021) und Erläuterungen dazu	Anlagen
[8]	Ergebnisse, der am 16.07.2023 durchgeführten Ortsbesichtigung	Hausakte
[9]	Notizen zu Auskünften des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Landsberg, Telefonat vom 18.07.2023	Hausakte
[10]	Notizen und Online-Auskünften des Bauplanungsamtes und der Stadtverwaltung von Landsberg www.landsberg.de/rathaus/bauen-wohnen/bebauungsplaene/stadtgebiet-landsberg-sued	Hausakte
[11]	Notizen und Online-Auskünften des Bauplanungsamtes und der Stadtverwaltung von Landsberg zu Altlasten, Bodenverunreinigungen, Denkmalschutz, Sanierungsgebieten	Hausakte
verwendete Literatur:		
[12]	Hans Otto Sprengnetter: "Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten", lose Blattsammlung, WertermittlungsForum Sinzig	im SV-Büro
[13]	Kleiber, Simon: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken", 5. Auflage 2007, Bundesanzeiger Verlag, Köln sowie Kleiber-digital und www.reguvis.de	im SV-Büro
[14]	Götz-Joachim Gottschalk: „Immobilienwertermittlung“, 2. Auflage 2003, Verlag C.H. Beck	im SV-Büro
[15]	Schmitz/Gerlach/Meisel, Baukosten 2004: Neubau, 15. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen – Essen	im SV-Büro
[16]	Schmitz/Gerlach/Meisel, Baukosten 2004: Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, 16. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen – Essen	im SV-Büro

Allgemeine Angaben

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage sowie des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten und gemäß Auftrag beschafften Unterlagen sowie den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Kurzgutachten keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Die Flächen und Massen wurden aus den seitens des Auftraggebers vorgelegten bzw. beschafften Unterlagen übernommen und stichpunktartig auf Plausibilität geprüft bzw. ergänzend mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit überschlägig ermittelt. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind und auf vorgelegten Unterlagen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur die Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Kurzgutachten gegenseitige Rechte geltend machen.

Das Kurzgutachten wurde nach der zum Erstellungsdatum gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) sowie den dazu veröffentlichten Muster-Anwendungshinweisen (ImmoWertA (3. Entwurf)) erstellt. Danach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB). Das Wertermittlungsverfahren ist gem. ImmoWertV 2021 nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Die Wahl ist zu begründen. Der Bodenwert ist in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Bei Anwendung dieses Verfahrens können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Gemäß telefonischer Rücksprache mit dem Gutachterausschuss Landsberg vom 18.12.2023 ist der Verkehrswert gemäß den obigen Verfahren ohne Abweichungen zu ermitteln. Der GAA Landsberg führt darüber hinaus keine Liegenschaftszinssätze und keine Marktanpassungsfaktoren, daher wurden diese anhand der angegebenen Quellen ermittelt und sachverständig angepasst.

Hinweise zur Modellkonformität und zu den angewendeten Verfahren

Abweichend von den obigen Angaben wurde in vorliegendem Kurzgutachten aus Gründen der Modellkonformität mit den Daten des zuständigen Gutachterausschusses auf die Anwendung der Inhalte der ImmoWertV 2021 sowie der Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA – 3. Entwurf) verzichtet und die Bewertung nach der Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012, der Bodenrichtwertrichtlinie vom 11.01.2011 sowie der Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014 und der Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015 durchgeführt, da die ImmoWertV 2021 sowie die ImmoWertA (3. Entwurf) bisher bei der Auswertung der Kauffälle des zuständigen Gutachterausschuss noch nicht zur Anwendung kamen. Gem. § 10 Abs. (2) ImmoWertV 2021 gilt: „Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.“ und findet in diesem Kurzgutachten entsprechend Anwendung.

3 Verfahrenswahl mit Begründung

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) anhand des Preises festgelegt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften sowie der Lage des Grundstücks oder anderer Grundstücksmerkmale erzielt werden könnte, unabhängig von ungewöhnlichen oder persönlichen Umständen. Das Hauptziel bei der Ermittlung des Verkehrswertes ist daher, den Wert des Grundstücks so präzise wie möglich im Einklang mit dem Markt (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis bei einer normalen Käufer-Verkäufer-Beziehung) festzulegen. Gemäß den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) können zur Bestimmung des Verkehrswerts das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren (normales, vereinfachtes oder periodisches Ertragswertverfahren) sowie das Sachwertverfahren oder eine Kombination dieser Verfahren herangezogen werden. Nach § 6 ImmoWertV 2021 müssen die Verfahren anhand der Art des zu bewertenden Objekts und unter Berücksichtigung der im normalen Geschäftsverkehr geltenden Praktiken sowie der verfügbaren Daten sorgfältig ausgewählt und die Auswahl begründet werden.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das **Sachwertverfahren** (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere Baumängel und Bauschäden, Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4 Grundbuch

Das Grundbuch mit Stand 16.07.2023 wurde eingesehen.

Darin finden sich folgende Eintragungen:

Amtsgericht Landsberg
Grundbuchbezirk Landsberg
Blatt **17050**

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Landsberg	3776	9	Nähe Erikaweg Gebäude- und Freifläche	36 m ²
2	Landsberg	3776	74	Erikaweg 28 Gebäude- und Freifläche	120 m ²
3/ zu 2	Landsberg, 1/29 MEA	3776	/6, /17, /28, /38, /48, /50, /59, /70	Nähe Erikaweg Verkehrsfläche und Nähe Erikaweg Gebäude- und Freiflächen, in Summe anteilig nach MEA	48 m ²

Abteilung I

3: Eigentümer **Theresa Sara Büchl Carreres, geb. am 26.04.1993**

Abteilung II

Diverse Eintragungen vorhanden, jedoch nicht Wert-relevant (Siehe Anlagen)

Die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Rechte sind für Reihenhausanlagen typische und größtenteils auch nötige Eintragungen wie z.B. Leitungsrechte, Wege- und Vorgarten-Mitbenutzungsrechte und ähnliche.

Die eingetragene Immissionsduldungsverpflichtung für die in ca. 500 Metern Entfernung liegende KFZ-Waschanlage ist ebenfalls als nicht wertrelevant einzustufen, da am Bewertungsobjekt keinerlei diesbezügliche Emissionen zu hören sind.

Alle im Grundbuch Abteilung II Eintragungen wurden als nicht Wert-relevant eingestuft, es erfolgten dazu daher keine Abzüge oder Aufrechnungen.

5 Objektbeschreibung

Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Kurzgutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Kurzgutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt

5.1 Art des Gebäudes, Ausführung und Ausstattung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das Volleigentum an einem in Massivbauweise 2000 als Reihenmittelhaus errichtetem, voll unterkellertem Einfamilienwohnhaus mit zwei Vollgeschossen, ausgebautem Dachgeschoss, Keller (Beton) und separater Einzelgarage in Beton-Fertigbauweise. Beheizung und Warmwassererzeugung erfolgen durch eine im Dachgeschoß Keller befindliche, 2016 erneuerte Gasheizung über Heizkörper. Der Grundriss ist vielseitig und Baujahr-bzw. auch Reihenhaustypisch.

Nach Angabe des Auftraggebers sind seit Erstellung im Jahre 2000 regelmäßig Instandhaltungsmaßnahmen (Fassadenanstrich, Innenanstriche, Erneuerung von Bodenbelägen) durchgeführt worden. Genaue Angaben zum Zeitpunkt der durchgeführten Maßnahmen konnten durch den Auftraggeber jedoch nicht gemacht werden. Seit der Errichtung wurden darüber hinaus folgende wertrelevanten Modernisierungen durchgeführt: Erneuerung der Heizungsanlage 2016. Erneuerung der Böden in EG und OG 2018. Für beide Modernisierungen wurden die Rechnungen vorgelegt und vom Auftragnehmer eingesehen.

Bei der Ortbesichtigung wurden keine wertrelevanten bautechnischen Beanstandungen über die altersgemäße Abnutzung hinaus vorgefunden. Das Haus ist generell in einem sehr gepflegten Zustand.

Die obige Aufstellung der beim Ortstermin festgestellten oder nicht festgestellten bautechnischen Beanstandungen ist lediglich als Ergänzung zur Baubeschreibung zu verstehen. Sie erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und Ausführlichkeit, denn das vorliegende Wertgutachten soll und kann kein qualifiziertes Bauschadensgutachten ersetzen.

Das Haus ist seit 2011 an die aktuellen Mieter zu einem ortsüblichen Mietzins vermietet. Die Mieter haben den Mietvertrag zum 31.07.2023 schriftlich gekündigt (Kündigung lag vor) und werden nach eigenen Angaben zu diesem Termin ausziehen. Daher wurde das Haus auftragsgemäß als „nicht vermietet“ bewertet.

5.2 Energetischer Zustand / Energieausweis

Vom Auftraggeber konnte kein aktueller Energieausweis vorgelegt werden. Es wird daher für diese Bewertung von einem Baujahr-bzw. sanierungstypischen Energiewert ausgegangen. Laut Auftraggeber und Eigentümerangaben sind aktuell keine zusätzlichen energetische Sanierungen erforderlich oder gesetzlich vorgeschrieben.

5.3 Barrierefreiheit

Aufgrund der Bauweise, Eingangsstufen und mehrgeschossigen Nutzung ohne Aufzug ist das Bewertungsobjekt nicht barrierefrei.

5.4 Lage des Grundstücks

Die Stadt Landsberg am Lech liegt im Westen von Oberbayern, etwa 55 Kilometer südwestlich von München. Sie befindet sich am Fluss Lech und hat eine historische Altstadt mit mittelalterlicher Architektur, engen Gassen und historischen Gebäuden. Die Stadt selbst hat eine gute Infrastruktur mit einer Vielzahl von Geschäften, Restaurants, Cafés und kulturellen Einrichtungen. Landsberg ist verkehrstechnisch gut angebunden. Die Autobahn A96 und die Bundesstraße B17 verlaufen in der Nähe und bieten eine gute Anbindung an die umliegenden Städte wie München, Augsburg und Memmingen. Zudem gibt es durch den Bahnhof Landsberg gute Bahnanbindungen.

Entfernungsangaben zu nächst größeren Städten / Einkaufszentren / Flughäfen:

Einkaufsmöglichkeiten 0,45 km

München 54 km

Augsburg 38,1 km

Bundesstraße 1,5 km

Autobahn 3,5 km

Bushaltestelle 0,3 km

DB-Bahnhof 1,6 km

Flughafen 92 km

Entfernungsangaben zu Schulen und Kindergärten

Kindergarten 1,4 km

Grundschule 3,1 km

Mittelschule 2,7 km

Realschule 2 km

Gymnasium 1,9 km

Nachbarbebauung:

Das Grundstück grenzt an zwei ähnlich gestaltete Grundstücke, die ebenfalls mit Reihenhäusern und Garagen bebaut sind. Die weitere Nachbarbebauung besteht größtenteils aus Einfamilien-Reihenhäusern.

Einfriedung des Grundstücks:

Das Grundstück ist durch Grenzbebauung, Zäune und Bepflanzung (Sträucher und Hecken) eingefriedet. Es grenzt in nord-östlicher Richtung an Gehwege an.

schädliche Bodenveränderungen / Baugrund- und Bodenverhältnisse:

Schädliche Bodenveränderungen wie z.B. Kontaminationen des Bodens waren beim Ortstermin nicht erkennbar und Eintragungen im Altlastenverzeichnis liegen, nach Rücksprache mit dem zuständigen Dezernat (Planung und Bauen) der Stadt Landsberg, nicht vor. Es wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen und soweit augenscheinlich ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, tragfähigen Baugrund ohne besondere Grundwassereinflüsse. Weitere Nachforschungen bezüglich schädlicher Bodenveränderungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt, weshalb in diesem Gutachten ungestörte, kontaminierungsfreie und normal tragfähige Baugrund- und Bodenverhältnisse unterstellt werden.

Immissionen:

Bei der Ortsbesichtigung wurden von dem unterzeichnenden Sachverständigen, mit Ausnahme des lagety-pischen Verkehrslärms der Anwohnerstraßen, keine den Verkehrswert negativ beeinflussenden Immissionen festgestellt. Des Weiteren geht der Sachverständige in diesem Gutachten von keinen weiteren negativen (also den Verkehrswert beeinflussenden) Immissionen aus.

Abgabenrechtlicher Zustand / Erschließungszustand:

Das Grundstück ist über den **Enlkaweg** verkehrstechnisch erschlossen, dieser ist eine wenig befahrene, ruhige Anliegerstraße, die endgültig hergestellt ist. Neben der zweispurigen Fahrbahn mit asphaltierter Schwarzdecke befinden sich beiderseitig Bürgersteige und Parkmöglichkeiten sowie Straßenbeleuchtung im Straßenraum. Das Wertermittlungsobjekt ist annähernd niveaugleich mit der Erschließungsstraße. Das Grundstück ist über Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz an Kanal, Strom, Gas, Wasser, Telefon und Kabelfernsehen angeschlossen. Nach telefonischer Auskunft der Stadt Landsberg stehen für das Bewertungsgrundstück keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch an. Dies gilt auch für die Abgaben nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes.

Identität des Bewertungsgegenstandes

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand der Flurkarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgrößen wurde anhand der Flurkarte, der Grundbucheinträge und des Bayern-Viewers plausibilisiert.

Topographie des Grundstücks:

Das gesamte Grundstück ist annähernd ebenerdig.

Gesamteindruck:

Das gesamte Bewertungsgrundstück und die aufstehende Bebauung machten beim Ortstermin einen sehr gepflegten Gesamteindruck. Die Außenanlagen waren unterhalten und der Nutzung entsprechend angelegt.

5.5 Allgemeine Angaben zur Lage

Gesamtgröße der Grundstücke

204 m²

Angaben zur Gemeinde

Straße / Hausnummer

Erikaweg 28

PLZ / Ort

86899 Landsberg

Gemeinde

Landsberg

Einwohnerzahl

29.228

Kreis

Landsberg am Lech

Bundesland

Bayern

Makrolage (Punktesystem von -10 bis 10)

Lagescore für den Kreis Landsberg am Lech

7 (sehr gut)

Lagescore für das Bundesland Bayern

5 (sehr gut)

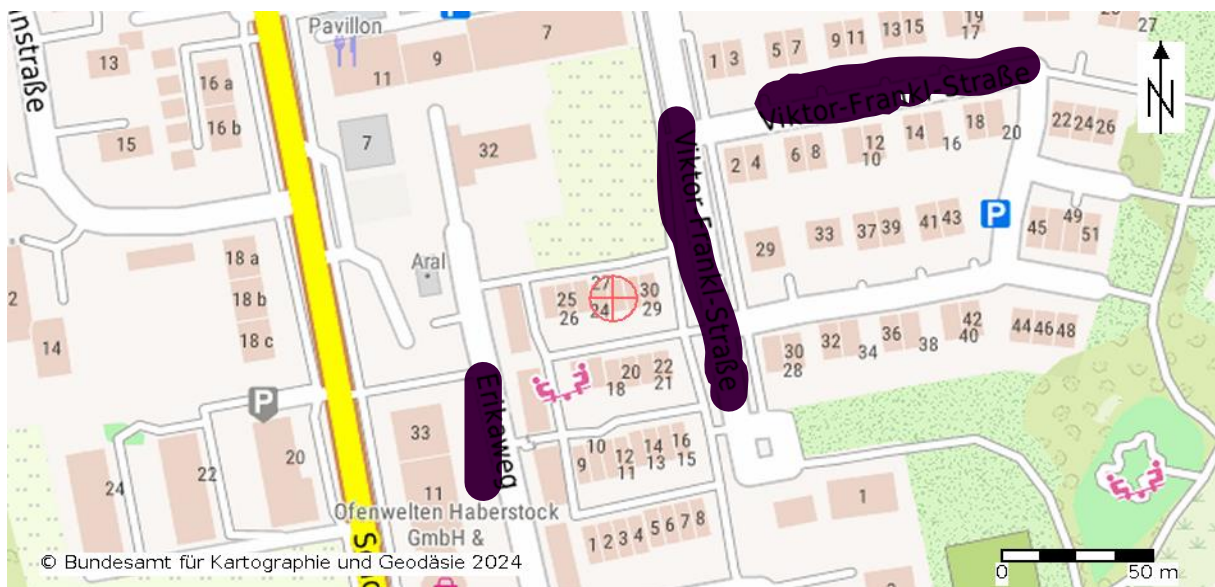
Lagescore für Deutschland

3 (gut)

Mikrolage (Punktesystem von -10 bis 10)

Lagescore für die Objektlage

7 (sehr gut)





Auszug aus der amtlichen Flurkarte

- (Flurnummer **3776/73**) (Haus)
- **3776/9** (Garage)
- und Miteigentumsanteile an Wegeflächen.

5.6 Allgemeine Angaben zum Bewertungsobjekt

Reihenmittelhaus

eigennutzungsfähig	ja
tatsächliche Nutzung	vermietet / frei werdend
Baujahr	2000
Wohnfläche	133 m ²
Brutto-Grundfläche	241 m ²
Anzahl der Geschosse (ohne DG und KG)	2
Gebäudeart	Reihenmittelhaus
Bauweise	massiv
Dach	voll ausgebaut
Keller	voll unterkellert
Kellerausbau (für Wohnnutzung)	nicht ausgebaut
Anzahl Garagenstellplätze	1
Wert(ung) der Außenanlagen	üblich

Gebäudestandard

mehr als ein Bad	nein
separates Gäste-WC	ja
Sauna	nein
Leitungen überwiegend auf Putz	nein
Außenwände überwiegend gedämmt	nein
offener Kamin / Kachelofen	nein
Heizung	Zentralheizung Gas
Dacheindeckung	Dachpfannen/-ziegel
Fenster	zweifach verglast

relevante Modernisierungen

Bodenbeläge, Wandverkleidungen und Treppenhaus	teilweise
Bäder und WCs (Fliesen und Sanitärobjekte)	keine
Heizung (Brenner, ggf. Kessel)	teilweise
Strom, Ab(Wasser), Heizungsleitungen und Heizkörper	keine
Fenster (Rahmen und Isolierverglasung)	keine
Wärmedämmung	keine
Dach (Eindeckung und Wärmedämmung)	keine
Raumaufteilung (Grundriss, Zimmergrößen)	keine

Besondere Bauteile und Nebengebäude:

Glas-Eingangüberdachung, ca. 2 x 1 Meter, aus Baujahr 2000

Belichtung- und Belüftungsverhältnisse

Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse sind in allen Räumen dem jeweiligen Zweck entsprechend gut

Beurteilung der vorhandenen Grundrisskonzeption

Die vorhandene Grundrisskonzeption des Objektes ist der derzeitigen Nutzung zweckentsprechend und

5.7 Bodenwert

Nach ImmoWertV 2021 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren nach ImmoWertV 2021 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. 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. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt, Grundstücksausrichtung, usw. bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert.

Grundlage für die Bodenwertansätze sind die eigene Erfahrung, die aktuelle Marktsituation und die Lage des Bewertungsobjekts in Landsberg, sowie die vom Gutachterausschuss für anzuwendenden Grundstückswerte aktuell veröffentlichten Bodenrichtwerte. Nach telefonischer Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte und den Erläuterungen zur Bodenrichtwertkarte gelten für das Richtwertgrundstück die im Gutachten genannten Angaben. Die tatsächlichen Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks sind gegenübergestellt.

Die Bodenwertermittlung basiert allgemein auf einem durchschnittlichen Lagewert des Bodens, der für eine Mehrheit von Grundstücken gilt, die zu einer Zone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und einen bestimmten Stichtag.

5.8 Durchschnittlicher Lagewert für den Boden

Ø Bodenwert	1.200,00 €/m ²
Lage	Erikaweg 28, 86899 Landsberg
Quelle	Gutachterausschuss Landsberg
Bodenwertklasse	Bodenrichtwert
Genauigkeit der geographischen Position	Strassengenau

Merkmale des Bezugsgrundstücks, für das der durchschnittliche Lagewert gilt

Stichtag	01.01.2022
Erschließungsbeitrag und Abgaben	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Maß der baulichen Nutzung	WGFZ 0,6
Weitere Merkmale	Keine

5.9 Bodenwertermittlung

Grundstück (Haus, Flurnummer 3776/47)

Grundstücksgröße 120 m²

beitragsfreier Ø Bodenwert			1.200,00 €/m ²
Merkmal	Bezugsgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Zeitl. Anpassung BRW	01-2022	07-2023	x 0,90
WGfZ* *siehe Anlage	0,6	1,38	x 1,34*
angepasster beitragsfreier Bodenwert			1.447,20 €/m ²

Bodenwert Grundstück (Haus) 173.664 €

Grundstück (Garage, Flurnummer 3776/9)

Nutzbarkeit nicht selbstständig

Grundstücksgröße 36 m²

beitragsfreier Ø Bodenwert			1.200,00 €/m ²
Merkmal	Bezugsgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Zeitl. Anpassung BRW	01-2022	07-2023	x 0,90
Garagengrundstück	1,0	0,	x 0,50
angepasster beitragsfreier Bodenwert			540,00 €/m ²

Bodenwert Grundstück (Garage) 19.440 €

Anteilige Wegeflächen

Nutzbarkeit nicht selbstständig

Grundstücksgröße 48 m²

beitragsfreier Ø Bodenwert			1.200,00 €/m ²
Merkmal	Bezugsgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Zeitl. Anpassung BRW	01-2022	07-2023	x 0,90
Wegeflächen	1,0	0,25	x 0,25
angepasster beitragsfreier Bodenwert			270,00 €/m ²

Bodenwert Anteilige Wegeflächen 12.960 €

5.10 Bodenwert insgesamt

Gesamtfläche 204 m²

Bodenwert insgesamt 206.064 €

6 Gebäudestandard und RND

Objektbezeichnung	Gebäudestandard	Baujahr	GND (Jahre)	RND (Jahre)
Reihenmittelhaus	3,02	2000	80	58

6.1 Gebäudestandard (Reihenmittelhaus)

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5	Indiv.	Std.
Außenwände			1,00			23,00	23,00
Dach			1,00			15,00	15,00
Fenster und Außentüren			1,00			11,00	11,00
Innenwände und -türen			1,00			11,00	11,00
Deckenkonstruktion und Treppen			0,80	0,20		11,00	11,00
Fußböden			1,00			5,00	5,00
Sanitäreinrichtungen			1,00			9,00	9,00
Heizung			1,00			9,00	9,00
Sonstige technische Ausstattung			1,00			6,00	6,00
Summe (%)			97,80	2,20		Gesamt	100,00

6.2 relevante Modernisierungen

	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke (max. 4 Punkte)	0
Modernisierung der Außenwände (max. 4 Punkte)	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren (max. 2 Punkte)	0
Modernisierung der Heizungsanlage (max. 2 Punkte)	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.) (max. 2 Punkte)	0
Modernisierung des Innenausbau z.B. Decken, Fußböden und Treppen (max. 2 Punkte)	1
Modernisierung von Bädern / WCs etc (max. 2 Punkte)	0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (max. 2 Punkte)	0
Gesamtpunktzahl (Modernisierungsgrad) (max. 20 Punkte)	2

resultierender Modernisierungsgrad	leicht modernisiert
tatsächliches Gebäudealter	23
Restnutzungsdauer aufgrund des Gebäudealters	57
(modifizierte) Restnutzungsdauer aufgrund des Modernisierungsgrads	58

7 Wertermittlung

7.1 NHK-Ermittlung

Reihenmittelhaus

NHK-2010-Typ	3.11
NHK-2010-Grundwert (gilt für 290 m ² BGF)	738 €/m ²
NHK-Wert (inkl.17,00% BNK)	738 €/m ²

1 Garage(n)

NHK-2010-Typ	14.1
NHK-2010-Grundwert	250 €/m ²
NHK-Wert (inkl.12,00% BNK)	250 €/m ²

8 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Herstellungskosten - § 36 Abs. (2) ImmoWertV

Die Ermittlung der Herstellungskosten gemäß § 36 Abs. (2) ImmoWertV basiert auf den gewöhnlichen Kosten je Flächen-, Raum- oder anderen Einheiten (Normalherstellungskosten - NHK), die mit der Anzahl entsprechender Einheiten der Baustrukturen multipliziert werden. Für das Wohnhaus werden die Herstellungskosten auf Grundlage der Normalherstellungskosten ermittelt. In diesem spezifischen Fall werden die aktuellen Werte der Normalherstellungskosten (NHK 2010) aus der Sachwert-Richtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung verwendet.

Die Sachwert-Richtlinie weist Normalherstellungskosten (Kostenkennwerte) für verschiedene Gebäudearten zum Basisjahr 2010 aus, einschließlich der Baunebenkosten. Die Zuordnung des zu bewertenden Gebäudes zu den entsprechenden Standards erfolgt anhand der Beschreibungen der Gebäudestandards gemäß Anlage 4 der ImmoWertV 2021. Diese Beschreibungen beziehen sich ebenfalls auf das Basisjahr 2010 und berücksichtigen Merkmale wie Außenwände, Dach, Fenster und Außentüren, Innenwände und -türen, Deckenkonstruktion und Treppen, Fußböden, Sanitäreinrichtungen, Heizung, sonstige technische Ausstattung.

Ferner müssen einzelne Bauteile, Einrichtungen oder Vorrichtungen, die nicht in den Herstellungskosten der Baustrukturen enthalten sind, durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. Zu den Normalherstellungskosten zählen auch übliche Baunebenkosten (BNK) wie Planung, Bauleitung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen.

Für eine detaillierte Ermittlung der Kostenkennwerte für das zu bewertende Objekt wird auf die Erläuterungen der Bewertungsansätze im Sachwertverfahren verwiesen.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudedefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRF) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRF wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen. Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors. Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Berechnungen im Sachwert

Gebäudesachwerte						
Objektbezeichnung	BGF (m ²)	NHK-Wert inkl. BNK (€/m ²)	BPI	Herstellungskosten (€)	Alterswert- minderung (%)	Gebäudesach- wert (€)
Reihenmittelhaus	241	738	1,782	316.943	27,50	229.784
1 Garage(n)	17	250	1,782	7.574	27,50	5.491
Gebäudesachwert insgesamt						235.275

Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes

Baupreisindex - § 36 ImmoWertV 2021

Nach § 36 ImmoWertV 2021 sind die ermittelten Normalherstellungskosten mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Die Anpassung der NHK 2010 mit dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses der Baupreisindizes am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag ist gem. ImmoWertV 2021 der zum Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden (<http://www.destatis.de>). Im vorliegenden Fall liegt der Baupreisindex für Wohngebäude zum Wertermittlungstichtag bei **129,6** (2015 = 100) für das III. Quartal 2021. Aufgrund der unterschiedlichen Basisjahre der NHK 2010 und des zum Wertermittlungstichtag aktuellen Baupreisindex (2015 = 100) muss eine Umbasierung des Baupreisindex erfolgen. Dies erfolgt gem. ImmoWertA (3. Entwurf) bzw. gem. Vorgabe des Statistischen Bundesamtes durch Division des aktuellen BPI durch den Durchschnittswert im Jahr 2010 zum Basisjahr 2015 und damit wie folgt:

BPI	Basisjahr	BPI-Tabelle	Quelle	Stichtag
1,782	2010 = 100	Neubau von konventionell gefertigten Wohngebäuden	statistisches Bundesamt (umbasierter Wert)	16.07.2023

Baukostenregionalfaktor

Baukostenregionalfaktor	Quelle	Stichtag
1,16	Sprengnetter	2021

Datengrundlage und Methode

Die Baukostenregionalfaktoren werden auf der Grundlage der Angaben der Statistischen Landesämter (auf Kreisebene veröffentlichte Baukosten und Bauvolumina für die Errichtung neuer Wohngebäude) sowie des Statistischen Bundesamtes (diesbezügliche Angaben für die Bundesrepublik insgesamt) abgeleitet. Die Sprengnetter-Baukostenregionalfaktoren S-BKRF der Kreise mit Nord- und Ostseeinseln sind zusätzlich auf der Grundlage weiterer statistischer Daten (langjährige Betrachtungszeiträume) für das Festland und die Inseln getrennt angegeben.

8.1 Sachwert

Berechnung des Sachwerts		Marktwert
Gebäudesachwert insgesamt (inkl. BNK)		235.275 €
Sachwert der Außenanlagen (inkl. BNK)	3,50 %	+ 8.235 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen (inkl. BNK)		243.510 €
regionalisierter Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	x1,17	284.907 €
Bodenwert (den Gebäuden zugeordnet)		+ 206.064 €
vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks		490.971 €
marktangepasster/nachhaltiger vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks	x1,314	645.136 €
Glasüberdachung Hauseingang, Zeitwert		2.000 €
Sachwert		647.136 €
	rd.	647.000 €

8.2 Sachwertfaktoranpassung / Marktwert

Sachwertfaktor	Quelle	Stichtag	Standardfehler	95%-Konfidenzintervall
1,314	Sprengnetter	01.04.2023	4,90%	1,314 - 1,594

Datengrundlage und Methode

Der Sachwertfaktor wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 217.294 Kaufpreisen abgeleitet, davon 120.119 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 229 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.04.2023, veröffentlicht 12.07.2023 und wurde sachverständig an die aktuelle Marktlage angepasst.

9 Ergebnisse

9.1 Wertermittlungsergebnisse

	Marktwert	
Bodenwert	206.064 €	(1.010 €/m ²)
Sachwert	647.000 €	(4.865 €/m ²) Wertbestimmendes Verfahren

9.2 Ableitung des Marktwerts

		Marktwert
Maßgeblicher Verfahrenswert	Sachwert	647.000 €
Marktwert		rd. 647.000 €

10 Ergänzende Erläuterungen

Behördenauskünfte

Behördenauskünfte wurden, sofern nicht anders angegeben, fernmündlich eingeholt. Für diese wird keine Haftung vom Unterzeichner übernommen.

Flächenangaben und Flächenberechnungen

Für die Verkehrswertermittlung standen Baupläne zur Verfügung, die hinsichtlich Maßgenauigkeit beim Ortstermin stichprobenartig auf Plausibilität geprüft wurden. Die Ermittlung der für die Bewertung erforderlichen Maße und Flächen wurde auftragsgemäß anhand der Baupläne vorgenommen. Der Unterzeichner weist darauf hin, dass es sich hierbei um Circa-Werte handelt, welche eine für die Bewertung hinreichende Genauigkeit aufweisen.

Verfahrenswahl

Die Verfahrenswahl für die Verkehrswertermittlung erfolgte entsprechend den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) auf der Grundlage der üblichen Nutzung derartiger Immobilien sowie der Verfügbarkeit der zu ihrer marktkonformen Bewertung wesentlichen Daten.

Bodenwert

Die Bodenwertermittlung basiert auf einem durchschnittlichen Lagewert des Bodens, der für eine Mehrheit von Grundstücken gilt, die zu einer Zone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche und einen bestimmten Stichtag.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen der Sachwertrichtlinie sowie in der Wertermittlungsliteratur auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt.

Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Baupreisindex (BPI)

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Zur Anwendung gelangt der vom Statistischen Bundesamt vierteljährlich ermittelte Preisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk, einschließlich Umsatzsteuer).

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Es wird eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde gelegt (lineare Alterswertminderung).

Sachwertfaktor

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Der hierzu angesetzte Sachwertfaktor wurde in massenhaften Kaufpreisanalysen durch Sprengnetter Immobilienbewertung für die Lage des Bewertungsgrundstücks bestimmt, da der Gutachterausschuss Landsberg keine eigenen Sachwertfaktoren bildet.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die Gesamtnutzungsdauer ist nach § 4 ImmoWertV 2021 die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen und nicht die technische Standdauer, die wesentlich höher sein kann.

Restnutzungsdauer (RND)

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wurde auf der Grundlage des Baujahres, des Gebäudestandards und der durchgeführten Modernisierungen ermittelt. Zur Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen hat Sprengnetter Immobilienbewertung auf der Grundlage bestehender einschlägiger Systeme ein spezielles Punktesystem entwickelt, das hier angewendet wird.

11 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BauGB: Baugesetzbuch

BayBO: Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007

BewG: Bewertungsgesetz

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

DIN 277: DIN 277-1:2005-02 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“ in der Fassung vom Februar 2005

DIN 283: DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen, Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurück gezogen findet diese Vorschrift in der Praxis weiterhin Anwendung)

EnEV: Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

ImmoWertV 2021 : Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021)

ImmoWertA (3. Entwurf) : Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertVA (3. Entwurf))

WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR: Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

12 Haftungsausschluss

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Kurzgutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Kurzgutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal € 952 inkl. MwSt. begrenzt.

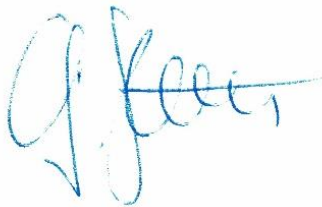
Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Kurzgutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Kurzgutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Kurzgutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Kurzgutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

13 Schlusserklärung des Sachverständigen

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 53 Seiten inkl. Anlagen. Es wurde in zwei gedruckten Ausfertigung erstellt an den Auftraggeber versendet sowie in digitaler Form beim Auftragnehmer für die Aufbewahrungsfrist von 10 Jahren archiviert. Es ist nur mit der Unterschrift des Sachverständigen gültig. Dem Sachverständigen überlassene Materialien bzw. Kopien und eine Ausfertigung dieses Kurzgutachtens werden in seinem Büro digital archiviert, sämtliche überlassenen Originale wurden dem Auftraggeber zurückgegeben.

Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Kurzgutachten in seiner Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Der Sachverständige erklärt, dass er das Kurzgutachten ohne die Mitwirkung Dritter erstellt hat.

Landsberg, 18.07.2023



© Urheberschutz:

Dieses Gutachten ist ausschließlich für den genannten Auftraggeber und den darin angegebenen Zweck bestimmt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, jede Art von Vervielfältigung oder Veröffentlichung, gleich welcher Art, auch von Auflistungen, ganzen oder einzelnen Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten ist, außer bei gesetzlicher Auskunftspflicht, nur mit schriftlicher Genehmigung durch den Verfasser oder dessen Vertreter oder Amtsnachfolger gestattet und ist zusätzlich zu honorieren. Eine Vervielfältigung, Verwendung oder Verwertung durch Dritte ist ebenfalls nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

14 Anlagen

Anlagenverzeichnis

1. Baubeschreibung
2. Fotodokumentation des Ortstermins (8 Fotos)
3. Flurkarte
4. Grundbuchauszug
5. Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitt, Ansichten)
6. Bodenrichtwertkarte der Stadt Landsberg
7. Wohnflächenberechnung
- 8: Berechnung der BGF, WGFZ
9. Informationen zum Bebauungsplan

Anlage 1: Baubeschreibung

Baubeschreibung Zutreffendes bitte ankreuzen [X] oder ausfüllen

1. Antragsteller/Bauherr
 GAV Gesellschaft f. Bau- u. Grundbesitz mbH & Co. Baugesellschaft
 DONAUSTRASSE 04 87700 Memmingen

2. Vorhaben
 Genaue Bezeichnung des Vorhabens
 Neubau von 14 Reihenhäusern und 16 Garagen

3. Baugrundstück
 Gemarkung: Landsberg a. Lech
 Flur: 17/10
 Katastralgemeinschaft: Landsberg a. Lech

4. Baugrund/Grundwasserhältnisse/Baustoffe/Konstruktion
 (nur ausfüllen, soweit die Angaben nicht den Bauzeichnungen entnehmen werden können)

Baugrund	Bodenklasse 3-5
Grundwasserhältnisse	in Gründungstiefe kein Grundwasser

Telle des Baus Zu verwendende Baustoffe, Bauteile, Bauarten

Fundamente, Kellerwände	betonierte Streifen-Fundamente /-Platte STB 25 d = 25 cm
Außenwände einschl. Putz, Dämmstoffe, Verkleidungen	porositertes Mauerwerk d = 30 cm mineralischer Außenputz
Tragende Wände, Pfeiler, Stützen	
Trennwände nach Art. 30 BayBO	Ziegel 11,5 cm
Brandwände, Wände anstelle von Brandwänden	Zweischaliges SBZ-Mauerwerk = 33 cm
Decken	Stahlbeton-Füllgründecken nach Statik
Fußbodenaufbau	keramische, textile und PVC-Beläge auf Estrich und WD bzw. TSD
Tragwerk des Daches	Zimmermannsmässiges Holztragwerk nach Statik
Dachhaut, Dämmstoffe	Betonsteindeckung
Treppen	Stahl-Holz-Treppe
Treppenraumwände einschl. Türen	nicht vorhanden
Wände, notw. Flure einschl. Türen	
Sonstige Türen	Holtüren lackiert mit Stahlzargen
Fenster	Kunststoff-Fenster mit 1-Plusverglasung
Sonstige ergänzende Angaben	Fertigaragen mit Satteldach

5. Feuerstätten Anlage 2 (Seite 3)

5.1 Zentrale Feuerstätten (auch Blockheizkraftwerke)

Anzahl	Art	Verwendungszweck		Wärmeträger			Art des Brennstoffs			Nennwärmeleistung
		Heizung	Warmwasserbereitung	Wasser	Luft	Sonstige	Fest	Flüssig	Gasförmig	
je 1	Gastherme	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	15 kW

5.2 Sonstige Feuerstätten
 Anzahl, Art, Nennwärmeleistung in kW

5.3 Zusätzliche Angaben zu Ölfeuerungsanlagen
 Kesselart: _____ Nennwärmeleistung: _____ kW
 Öart: _____ Ausrüstung/Sicherheitsvorrichtungen: _____

5.4 Zusätzliche Angaben zu Gasfeuerungsanlagen
 Kesselart: _____ Nennwärmeleistung: _____ kW
 Gasart: Gas - Wasser - Heizanlage Gas - Wasser - Heizanlage
 Ausstattung/Sicherheitsvorrichtungen: _____
 Stadtgas Flüssig gas nach Herstellervorschrift

5.5 Lüftung des Aufstellraumes
 Zu öffnende Fenster oder Tür ins Freie mit herabreitender Fugendichtung ohne Fugendichtung Lüftungsführung ins Freie freier Querschnitt mit Schraube freier Querschnitt Lüftungsvorband mit anderen Räumen (Darestellung in Planungsunterlagen) freier Querschnitt sonstiger Art, Größe und Anordnung der Lüftungsführungen erforderlich Sonstige Lüftung: _____

5.6 Sonstige Anlagen zur Wärmeversorgung oder haustechnische Anlagen (z.B. Heizkörper, Anlagen, Schaltungen, Messgeräte)
 Art der Anlage: _____

5.7 Abgasleitungen und Kamine (Schornsteine)

Abgasleitung oder Kamin	Bauart, Baustoffe	Anzuschließende Feuerstätten		lichter Querschnitt		Fläche auf
		Art	Zahl	Rechteckig (mm x mm)	Rund (Durchmesser mm)	
1	Edelstahldoppelrohr	Gastherme	je 1		10	78,5
2						
3						
Sonstige						
Anzahl:						

Fortsetzung auf Seite 3

6. Brennstofflagerung Anlage 2 (Seite 3)

6.1 Feste Brennstoffe
 Art des Brennstoffes: Kohle Koks Holz Sonstige
 Lagermenge: bis 20 m³ mehr als 20 m³, Menge: _____ m³
 Lagerung: Kellerraum sonstigen Raum: _____ Art des Raumes

6.2 Flüssige Brennstoffe
 Art des Brennstoffes: Heizöl Dieselkraftstoff Benzin Sonstige
 Lagerung: Heizöl-lagerraum Heizraum sonstigen Raum: _____ Art des Raumes
 unterirdisch oberirdisch im Freien, Standort: _____
 Gesamtinhalt der/des Lagerbehälter(s) in Litern: _____
 Art der/des Behälter(s): einwandig doppelwandig sonstiger sonstiger
 Herstellerfirma: _____ Typ/Bezeichnung: _____
 Schutzvorkehrungen: _____

6.3 Gasförmige Brennstoffe
 Art des Brennstoffes: Erdgas Flüssiggas Sonstige
 Lagerung: Stadtgas sonstigen Raum: _____ Art des Raumes
 unterirdisch oberirdisch im Freien, Standort: _____
 Gesamtinhalt der/des Lagerbehälter(s) in Litern: _____
 Herstellerfirma: _____ Typ/Bezeichnung: _____
 Schutzvorkehrungen: _____

7. Gewerbliche Anlagen, für die eine mehrstufige/schichtweise Schichtführung nicht erforderlich ist

Zahl der Beschäftigten: _____
 Art der gewerblichen Tätigkeit: _____
 Art, Zahl und Aufstellungsort der Maschinen und Apparate: _____
 Art der zu verwendenden Rohstoffe: _____
 Art der herzustellenden Erzeugnisse: _____
 Lagerung der Rohstoffe und Erzeugnisse, soweit sie explosionsgefährlich oder gesundheitsgefährdend sind: _____
 Chemische und physikalische Einwirkungen auf die Beschäftigten und die Nachbarschaft: _____

8. Stellplätze und Garagen Anlage 2 (Seite 4)

Es werden errichtet: 20 Stellplätze und/oder 16 Garagen
 auf dem Baugrundstück auf anderem Grundstück: _____
 Es wird/werden abgeleitet: Stellplätze

9. Kinderspielflächen
 Es werden errichtet: 1 Kinderspielfläche mit der Größe von _____ m²
 auf dem Baugrundstück auf anderem Grundstück: _____
 Es wird/werden abgeleitet: Kinderspielflächen mit der Größe von _____ m²

10. Grundflächenzahl/Geschoßflächenzahl/Baumassenzahl
 Grundstücksfläche (nach § 9 Abs. 3 BauNVO): 6.723,50 m²
 Grundfläche nach § 19 Abs. 1 und 2 BauNVO: _____ m²
 1.717,39 m² Bezogen auf 30 RH Gesamtgebiet
 Geschoßfläche nach § 20 Abs. 2 und 3 BauNVO: _____ m²
 3.113,43 m² Bezogen auf 30 RH Gesamtgebiet
 Baumasse (nach § 21 BauNVO): _____ m³
 0,46 m³ Bezogen auf 30 RH Gesamtgebiet

11. Wohnfläche/Gewerbliche Nutzfläche/Umbauter Raum
 Wohnfläche (nach § 8 Abs. 1 BauNVO): 7 x 116 / 7 x 126 m²
 Gewerbliche Nutzfläche: 936 m²
 Umbauter Raum nach DIN 677 Blatt 1: _____ m³
 RH C 1-7 = 2.948,05 m³
 RH D 1-7 = 4.188,24 m³
 Gegagen 16-31 = 1.288,56 m³

12. Abbaufläche (bei Abgrabungen)
 Bestmögliche Abbaufläche: _____ m²
 Nach nicht rekultivierten/naturentlasteten Flächen (bei Erweiterungsarbeiten): _____ m²

13. Baukosten

Baukosten gesamt	DM 3.647.469,80	Rohbaukosten	DM 1.969.622,90
Baukosten je m³ umbauten Raumes RH 475,-	DM	Ausbaukosten	DM 1.677.826,90
		Garagen 200,-	DM

14. Sonstige ergänzende Angaben
 z.B. Befreiung der Anlage, bei Abwehr der Rekultivierungsplanung usw.)

15. Unterschriften
 Ort, Datum: Memmingen, den 21.02.00
 Unterschrift Bauherr/Antragsteller: _____
 Unterschrift Baubeamteter: _____

Die Baustoffe und Inhalte der Baubeschreibung wurden – soweit möglich – anhand des Ortstermins verifiziert. Es konnten keine wertrelevanten Abweichungen festgestellt werden.

Anlage 2: Fotodokumentation des Ortstermins 16.07.2023



Vorderansicht mit Eingangsüberdachung



Südansicht Garten



Gäste-WC im EG



Küche (Eigentum der Mieter)



Wohnbereich im EG



Treppe von UG bis DG



Bad im 1. OG



Ausgebautes Dachgeschoss

Auftragsgemäß wurde auf weitere Fotodokumentation verzichtet.

Anlage 3: Flurkarte vom 17.07.2021



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Landsberg am Lech
Roßmarkt 198
86899 Landsberg am Lech

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 17.07.2023

Flurstück: 377674
Gemarkung: Landsberg am Lech

Gemeinde: Große Kreisstadt Landsberg am Lech
Landkreis: Landsberg am Lech
Bezirk: Oberbayern



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

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

Anlage 4: Grundbuchauszug des Amtsgerichts Landsberg vom 15.12.2021

Amtsgericht Landsberg am Lech

Grundbuch
 von

Landsberg am Lech

Blatt 17050

Amtsgericht Grundbuch von		Landsberg am Lech Landsberg am Lech		Blatt	Bestandsverzeichnis	Erlagebogen	
Utz. Nr. der Grundstücke	Rechtsart	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte	Wirtschaftart und Lage	ha	a	m ²	1
1	2	a/b	c				4
1	-	3776/73 ohne Erbbaurecht, Gebäude- und Freizeitanlage				36	
2	-	3776/74 Erikaweg 23, Gebäude- und Freizeitanlage				1 20	
3/zu 2	-	1/22 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 3776/74 ohne Erbbaurecht, Verkehrsfläche				2 38	
		3776/117 ohne Erbbaurecht, Gebäude- und Freizeitanlage				56	
		3776/118 ohne Erbbaurecht, Gebäude- und Freizeitanlage				56	
		3776/119 ohne Erbbaurecht, Gebäude- und Freizeitanlage				56	
		3776/120 ohne Erbbaurecht, Erholungsfläche				2 37	
		3776/121 ohne Erbbaurecht, Verkehrsfläche				3 36	
		3776/122 ohne Erbbaurecht, Verkehrsfläche				1 87	
		3776/123 ohne Erbbaurecht, Verkehrsfläche				2 22	

Landsberg am Lech Landsberg am Lech 17050 - Geändert am 26.12.2011 - Abdruck vom 15.07.2023 - Seite 3/23

Amtsgericht Grundbuch von		Landsberg am Lech Landsberg am Lech		Blatt	Bestandsverzeichnis	Erlagebogen	
Zurfd. Nr. der Grundstücke	Bestand und Zuschreibungen	Zurfd. Nr. der Grundstücke	Abschreibungen	1	2	3	4
5	6	7	8				
1,2,3	Übertragen aus Blatt 10516 am 15.09.2000. Herbert						
3	1/870 MSA aus Blatt 10516 übertragen, mit dem hier vorgetragenen 1/30 MSA verbunden und Anteil bei Nr. 3 auf 1/29 berichtigt am 17.03.2009. Heim						

Fortsetzung auf Erlagebogen
Landsberg am Lech Landsberg am Lech 17050 - Geändert am 26.12.2011 - Abdruck vom 15.07.2023 - Seite 3/23

Amtsgericht Grundbuch von		Landsberg am Lech Landsberg am Lech		Blatt	Bestandsverzeichnis	Erlagebogen	
Utz. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Utz. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung	1	2	3	4
1	2	3	4				
1	1/30 Gesellschaft der Kaufleute K. & C. Erbbaurechtsträger KG - Heimbach	1,2,3	Ohne Eigentumswechsel übertragen, eingetragen am 15.09.2000. Herbert				
	1/30 MSA	3	1/870 MSA im Eigentum übertragen, eingetragen am 17.03.2009. Heim				
2	Christine Böhmer, geb. ...	1,2,3	Auflassung vom 16.11.2004; eingetragen am 17.03.2009. Heim				
2	Robertus Arndt, geb. ...		Heim				
3	Ulrich Böhmer, geb. ...	1,2,3	Auflassung vom 01.09.2011; eingetragen am 29.12.2011. Heim				

Landsberg am Lech Landsberg am Lech 17050 - Geändert am 26.12.2011 - Abdruck vom 15.07.2023 - Seite 4/23

Ud. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Ud. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4

Fortsetzung auf Einlagebogen
 1. Landesberg am Lech Landsberg am Lech 17050 - Gebänd. am 29.12.2011 - Abdruck vom 15.07.2023 - Seite 2/3

Ud. Nr. der Eintragungen	Ud. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1,2,3	Immissionsminderungsverpflichtung für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 3776/2; gemÄ Bewilligungen vom 29.04.1997 und 03.04.1998 -URNrn. 892 und 730/je Notar Staudt, Kaufbeuren-; eingetragen am 03.08.1998; hierher übertragen am 15.09.2000. Herbert
2	1	Oberflächenwasserablenkungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 3776/7 und 3776/8; gemÄ Bewilligung vom 29.09.1999 -URNr. 1982/Notar Staudt, Kaufbeuren-; eingetragen am 11.10.1999; hierher übertragen am 15.09.2000. Herbert
3	1	Oberflächenwasserablenkungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 3776/73; gemÄ Bewilligung vom 29.09.1999 samt Nachtrag hierzu vom 12.04.2000 -URNrn. 1982/99 und 718/2000 je Notar Staudt, Kaufbeuren-; eingetragen am 29.06.2000; hierher übertragen am 15.09.2000. Herbert
4	3	Ver- und Entsorgungsleitungsrecht, Gehrecht sowie Schallschutzanlagensrecht -lastend an den Grundstücken Flstn. 3776/17, 3776/28 und 3776/38- für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flste. 3776/47, 3776/71 bis 3776/76, 3776/49, 3776/77 bis 3776/82, 3776/51 bis 3776/58, 3776/60 bis 3776/67, 3776/77 bis 3776/84, 3776/58 bis 3776/25, 3776/29 bis 3776/35 und 3776/39 bis 3776/46; gemÄ Bewilligungen vom 29.09.1999 -URNr. 1982/Notar Staudt, Kaufbeuren-; eingetragen am 11.10.1999; hierher übertragen am 15.09.2000. Herbert
5	3	Ver- und Entsorgungsleitungsrecht sowie Gehrecht -lastend an den Grundstücken Flstn. 3776/6 und 3776/70- für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 3776/47, 3776/71 bis 3776/76, 3776/49, 3776/77 bis 3776/82, 3776/51 bis 3776/58 und 3776/60 bis 3776/67; gemÄ Bewilligung vom 29.09.1999 -URNr. 1982/Notar Staudt, Kaufbeuren-; eingetragen am 11.10.1999; hierher übertragen am 15.09.2000. Herbert
6	3	Oberflächenwasserablenkungsrecht -lastend am Grundstück Flst. 3776/17; für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 3776/16; gemÄ Bewilligung vom 29.09.1999 -URNr. 1982/Notar Staudt, Kaufbeuren-; eingetragen am 11.10.1999; hierher übertragen am 15.09.2000. Herbert

Landsberg am Lech Landsberg am Lech 17050 - Gebänd. am 29.12.2011 - Abdruck vom 15.07.2023 - Seite 2/3

Veränderungen		Löschungen	
Ud. Nr. der Spalte 1	Ud. Nr. der Spalte 2	Ud. Nr. der Spalte 3	Ud. Nr. der Spalte 4
4	5	6	7
1.4 bis 37	Nach Übertragung des bisher in Bl. 10516 mit dem Rechten belasteten 1/870 MEA lasten die Rechte hier nunmehr an dem weiter unten DNr. 3 vorgetragenen 1/29 MEA; eingetragen am 17.03.2009. Heim	39 38 40	Gelöcht am 31.01.2007. Herbert Gelöcht am 17.03.2009. Heim Gelöcht am 29.12.2011. Heim

Fortsetzung auf Einlagebogen

Ud. Nr. der Eintragungen	Ud. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
7	3	Vorgartennutzungsrecht -lastend am Grundstück Flst. 3776/59- für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 3776/60; gemÄ Bewilligung vom 29.09.1999 -URNr. 1982/Notar Staudt, Kaufbeuren-; Gleichrang mit Abt. I/7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 und 14; eingetragen am 11.10.1999; hierher übertragen am 15.09.2000. Herbert
8	3	Vorgartennutzungsrecht -lastend am Grundstück Flst. 3776/59- für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 3776/61; gemÄ Bewilligung vom 29.09.1999 -URNr. 1982/Notar Staudt, Kaufbeuren-; Gleichrang mit Abt. II/7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 und 14; eingetragen am 11.10.1999; hierher übertragen am 15.09.2000. Herbert
9	3	Vorgartennutzungsrecht -lastend am Grundstück Flst. 3776/59- für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 3776/62; gemÄ Bewilligung vom 29.09.1999 -URNr. 1982/Notar Staudt, Kaufbeuren-; Gleichrang mit Abt. II/7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 und 14; eingetragen am 11.10.1999; hierher übertragen am 15.09.2000. Herbert
10	3	Vorgartennutzungsrecht -lastend am Grundstück Flst. 3776/59- für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 3776/63; gemÄ Bewilligung vom 29.09.1999 -URNr. 1982/Notar Staudt, Kaufbeuren-; Gleichrang mit Abt. II/7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 und 14; eingetragen am 11.10.1999; hierher übertragen am 15.09.2000. Herbert
11	3	Vorgartennutzungsrecht -lastend am Grundstück Flst. 3776/59- für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 3776/64; gemÄ Bewilligung vom 29.09.1999 -URNr. 1982/Notar Staudt, Kaufbeuren-; Gleichrang mit Abt. II/7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 und 14; eingetragen am 11.10.1999; hierher übertragen am 15.09.2000. Herbert
12	3	Vorgartennutzungsrecht -lastend am Grundstück Flst. 3776/59- für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 3776/65; gemÄ Bewilligung vom 29.09.1999 -URNr. 1982/Notar Staudt, Kaufbeuren-; Gleichrang mit Abt. II/7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 und 14; eingetragen am 11.10.1999; hierher übertragen am 15.09.2000. Herbert

Landsberg am Lech Landsberg am Lech 17050 - Gebänd. am 29.12.2011 - Abdruck vom 15.07.2023 - Seite 2/3

Amtsgericht Grundbuch von		Landsberg am Lech Landsberg am Lech	Blaß	17050	Zweite Abteilung	Ertragsbogen 2 R
Veränderungen		Lösungen				
Lfd. Nr. der Spalte 1	4	5	Lfd. Nr. der Spalte 1	6	7	
Fortsetzung auf Ertragsbogen						

Landsberg am Lech Landsberg am Lech 17050 - Gebüdt am 29.12.2011 - Abdruck vom 15.07.2023 - Seite 1023

Amtsgericht Grundbuch von		Landsberg am Lech Landsberg am Lech	Blaß	17050	Zweite Abteilung	Ertragsbogen 3
Lfd. Nr. der Spalte 1	4	5	Lfd. Nr. der Spalte 1	6	7	
13	3	Vorgartenutzungsrecht -lastend am Grundstück Flst. 3776/59- für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 3776/66; gem&S Bewilligung vom 29.09.1999 -URNr. 1982/Notar Staudt, Kaufbeuren-; Gleichrang mit Abt. II/7, 8, 9, 10, 11, 12 und 14; eingetragen am 11.10.1999; hierher übertragen am 15.09.2000. Herbert				
14	3	Vorgartenutzungsrecht -lastend am Grundstück Flst. 3776/59- für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 3776/67; gem&S Bewilligung vom 29.09.1999 -URNr. 1982/Notar Staudt, Kaufbeuren-; Gleichrang mit Abt. II/7, 8, 9, 10, 11, 12 und 13; eingetragen am 11.10.1999; hierher übertragen am 15.09.2000. Herbert				
15	3	Vorgartenutzungsrecht -lastend am Grundstück Flst. 3776/50- für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 3776/53; gem&S Bewilligung vom 29.09.1999 -URNr. 1982/Notar Staudt, Kaufbeuren-; Gleichrang mit Abt. II/16, 17, 18, 19, 20, 21 und 22; eingetragen am 11.10.1999; hierher übertragen am 15.09.2000. Herbert				
16	3	Vorgartenutzungsrecht -lastend am Grundstück Flst. 3776/50- für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 3776/52; gem&S Bewilligung vom 29.09.1999 -URNr. 1982/Notar Staudt, Kaufbeuren-; Gleichrang mit Abt. II/15, 17, 18, 19, 20, 21 und 22; eingetragen am 11.10.1999; hierher übertragen am 15.09.2000. Herbert				
17	3	Vorgartenutzungsrecht -lastend am Grundstück Flst. 3776/50- für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 3776/53; gem&S Bewilligung vom 29.09.1999 -URNr. 1982/Notar Staudt, Kaufbeuren-; Gleichrang mit Abt. II/15, 16, 18, 19, 20, 21 und 22; eingetragen am 11.10.1999; hierher übertragen am 15.09.2000. Herbert				
18	3	Vorgartenutzungsrecht -lastend am Grundstück Flst. 3776/50- für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 3776/54; gem&S Bewilligung vom 29.09.1999 -URNr. 1982/Notar Staudt, Kaufbeuren-; Gleichrang mit Abt. II/15, 16, 17, 19, 20, 21 und 22; eingetragen am 11.10.1999; hierher übertragen am 15.09.2000. Herbert				
Fortsetzung auf Ertragsbogen						

Landsberg am Lech Landsberg am Lech 17050 - Gebüdt am 29.12.2011 - Abdruck vom 15.07.2023 - Seite 1023

Amtsgericht Grundbuch von		Landsberg am Lech Landsberg am Lech	Blaß	17050	Zweite Abteilung	Ertragsbogen 3 R
Veränderungen		Lösungen				
Lfd. Nr. der Spalte 1	4	5	Lfd. Nr. der Spalte 1	6	7	
Fortsetzung auf Ertragsbogen						

Landsberg am Lech Landsberg am Lech 17050 - Gebüdt am 29.12.2011 - Abdruck vom 15.07.2023 - Seite 1023

Amtsgericht Grundbuch von		Landsberg am Lech Landsberg am Lech	Blaß	17050	Zweite Abteilung	Ertragsbogen 4
Lfd. Nr. der Spalte 1	4	5	Lfd. Nr. der Spalte 1	6	7	
19	3	Vorgartenutzungsrecht -lastend am Grundstück Flst. 3776/50- für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 3776/55; gem&S Bewilligung vom 29.09.1999 -URNr. 1982/Notar Staudt, Kaufbeuren-; Gleichrang mit Abt. II/15, 16, 17, 18, 20, 21 und 22; eingetragen am 11.10.1999; hierher übertragen am 15.09.2000. Herbert				
20	3	Vorgartenutzungsrecht -lastend am Grundstück Flst. 3776/50- für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 3776/56; gem&S Bewilligung vom 29.09.1999 -URNr. 1982/Notar Staudt, Kaufbeuren-; Gleichrang mit Abt. II/15, 16, 17, 18, 19, 21 und 22; eingetragen am 11.10.1999; hierher übertragen am 15.09.2000. Herbert				
21	3	Vorgartenutzungsrecht -lastend am Grundstück Flst. 3776/50- für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 3776/57; gem&S Bewilligung vom 29.09.1999 -URNr. 1982/Notar Staudt, Kaufbeuren-; Gleichrang mit Abt. II/15, 16, 17, 18, 19, 20 und 22; eingetragen am 11.10.1999; hierher übertragen am 15.09.2000. Herbert				
22	3	Vorgartenutzungsrecht -lastend am Grundstück Flst. 3776/50- für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 3776/58; gem&S Bewilligung vom 29.09.1999 -URNr. 1982/Notar Staudt, Kaufbeuren-; Gleichrang mit Abt. II/15, 16, 17, 18, 19, 20 und 21; eingetragen am 11.10.1999; hierher übertragen am 15.09.2000. Herbert				
23	3	Ver- und Entsorgungsleitungsrecht, Gehrecht und Kinder-spielplatzrecht -lastend am Grundstück Flst. 3776/48- für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. 3776/47, 3776/71 bis 3776/76, 3776/49, 3776/77 bis 3776/82, 3776/51 bis 3776/58 und 3776/60 bis 3776/67; gem&S Bewilligung vom 29.09.1999 -URNr. 1982/Notar Staudt, Kaufbeuren-; eingetragen am 11.10.1999; hierher übertragen am 15.09.2000. Herbert				
24	3	Vorgartenutzungsrecht -lastend am Grundstück Flst. 3776/70- für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 3776/47; gem&S Bewilligung vom 29.09.1999 samt Nachtrag hierzu vom 12.04.2000 -URNr. 1982/99 und 718/2000 ja Notar Staudt, Kaufbeuren-; Gleichrang mit Abt. II/25, 26, 27, 28, 29 und 30; eingetragen am 29.06.2000; hierher				
Fortsetzung auf Ertragsbogen						

Landsberg am Lech Landsberg am Lech 17050 - Gebüdt am 29.12.2011 - Abdruck vom 15.07.2023 - Seite 1023

Amtsgericht Grundbuch von		Landsberg am Lech Landsberg am Lech		Blaß	17050	Zweite Abteilung	Einlagebogen 4 R
Veränderungen				Löschungen			
Lfd. Nr. der Spalte I				Lfd. Nr. der Spalte I			
4	5			6	7		

Fortsetzung auf Einlagebogen
Landsberg am Lech Landsberg am Lech 17050 - Gebildet am 29.12.2011 - Abdruck vom 15.07.2023 - Seite 19/23

Amtsgericht Grundbuch von		Landsberg am Lech Landsberg am Lech		Blaß	17050	Zweite Abteilung	Einlagebogen 5
Lfd. Nr. der Spalte I	Lfd. Nr. der betreffenden Grundstücke im Beschrän- kungsvertrag	Lasten und Beschränkungen					
1	2	3					
		Übertragen am 15.09.2000. Herbert					
25	3	Vorgartennutzungsrecht -lastend am Grundstück Flst. 3776/70- für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 3776/71; gem&S Bewilligung vom 29.09.1999 samt Nachtrag hierzu vom 12.04.2000 -URNrn. 1982/99 und 718/2000 je Notar Staudt, Kaufbeuren-; Gleichrang mit Abt.II/24, 26, 27, 28, 29 und 30; eingetragen am 29.06.2000; hierher Übertragen am 15.09.2000. Herbert					
26	3	Vorgartennutzungsrecht -lastend am Grundstück Flst. 3776/70- für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 3776/72; gem&S Bewilligung vom 29.09.1999 samt Nachtrag hierzu vom 12.04.2000 -URNrn. 1982/99 und 718/2000 je Notar Staudt, Kaufbeuren-; Gleichrang mit Abt.II/24, 25, 27, 28, 29 und 30; eingetragen am 29.06.2000; hierher Übertragen am 15.09.2000. Herbert					
27	3	Vorgartennutzungsrecht -lastend am Grundstück Flst. 3776/70- für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 3776/73; gem&S Bewilligung vom 29.09.1999 samt Nachtrag hierzu vom 12.04.2000 -URNrn. 1982/99 und 718/2000 je Notar Staudt, Kaufbeuren-; Gleichrang mit Abt.II/24, 25, 26, 28, 29 und 30; eingetragen am 29.06.2000; hierher Übertragen am 15.09.2000. Herbert					
28	3	Vorgartennutzungsrecht -lastend am Grundstück Flst. 3776/70- für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 3776/74; gem&S Bewilligung vom 29.09.1999 samt Nachtrag hierzu vom 12.04.2000 -URNrn. 1982/99 und 718/2000 je Notar Staudt, Kaufbeuren-; Gleichrang mit Abt.II/24, 25, 26, 27, 29 und 30; eingetragen am 29.06.2000; hierher Übertragen am 15.09.2000. Herbert					
29	3	Vorgartennutzungsrecht -lastend am Grundstück Flst. 3776/70- für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 3776/75; gem&S Bewilligung vom 29.09.1999 samt Nachtrag hierzu vom 12.04.2000 -URNrn. 1982/99 und 718/2000 je Notar Staudt, Kaufbeuren-; Gleichrang mit Abt.II/24, 25, 26, 27, 28 und 30; eingetragen am 29.06.2000; hierher Übertragen am 15.09.2000. Herbert					

1. Abdruck am Lech 1. Abdruck am Lech 17050 - Gebildet am 29.12.2011 - Abdruck vom 15.07.2023 - Seite 19/23

Amtsgericht Grundbuch von		Landsberg am Lech Landsberg am Lech		Blaß	17050	Zweite Abteilung	Einlagebogen E R
Veränderungen				Löschungen			
Lfd. Nr. der Spalte I				Lfd. Nr. der Spalte I			
4	5			6	7		

Fortsetzung auf Einlagebogen
Landsberg am Lech Landsberg am Lech 17050 - Gebildet am 29.12.2011 - Abdruck vom 15.07.2023 - Seite 19/23

Amtsgericht Grundbuch von		Landsberg am Lech Landsberg am Lech		Blaß	17050	Zweite Abteilung	Einlagebogen E
Lfd. Nr. der Spalte I	Lfd. Nr. der betreffenden Grundstücke im Beschrän- kungsvertrag	Lasten und Beschränkungen					
1	2	3					
30	2	Vorgartennutzungsrecht -lastend am Grundstück Flst. 3776/70- für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 3776/76; gem&S Bewilligung vom 29.09.1999 samt Nachtrag hierzu vom 12.04.2000 -URNrn. 1982/99 und 718/2000 je Notar Staudt, Kaufbeuren-; Gleichrang mit Abt.II/24, 25, 26, 27, 28 und 29; eingetragen am 29.06.2000; hierher Übertragen am 15.09.2000. Herbert					
31	3	Vorgartennutzungsrecht -lastend am Grundstück Flst. 3776/6- für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 3776/49; gem&S Bewilligung vom 29.09.1999 samt Nachtrag hierzu vom 12.04.2000 -URNrn. 1982/99 und 718/2000 je Notar Staudt, Kaufbeuren-; Gleichrang mit Abt.II/32, 33, 34, 35, 36 und 37; eingetragen am 29.06.2000; hierher Übertragen am 15.09.2000. Herbert					
32	3	Vorgartennutzungsrecht -lastend am Grundstück Flst. 3776/6- für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 3776/77; gem&S Bewilligung vom 29.09.1999 samt Nachtrag hierzu vom 12.04.2000 -URNrn. 1982/99 und 718/2000 je Notar Staudt, Kaufbeuren-; Gleichrang mit Abt.II/31, 33, 34, 35, 36 und 37; eingetragen am 29.06.2000; hierher Übertragen am 15.09.2000. Herbert					
33	3	Vorgartennutzungsrecht -lastend am Grundstück Flst. 3776/6- für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 3776/78; gem&S Bewilligung vom 29.09.1999 samt Nachtrag hierzu vom 12.04.2000 -URNrn. 1982/99 und 718/2000 je Notar Staudt, Kaufbeuren-; Gleichrang mit Abt.II/31, 32, 34, 35, 36 und 37; eingetragen am 29.06.2000; hierher Übertragen am 15.09.2000. Herbert					
34	3	Vorgartennutzungsrecht -lastend am Grundstück Flst. 3776/6- für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 3776/79; gem&S Bewilligung vom 29.09.1999 samt Nachtrag hierzu vom 12.04.2000 -URNrn. 1982/99 und 718/2000 je Notar Staudt, Kaufbeuren-; Gleichrang mit Abt.II/31, 32, 33, 35, 36 und 37; eingetragen am 29.06.2000; hierher Übertragen am 15.09.2000. Herbert					
35	3	Vorgartennutzungsrecht -lastend am Grundstück Flst. 3776/6- für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 3776/80; gem&S Bewilligung vom 29.09.1999 samt Nachtrag					

Landsberg am Lech Landsberg am Lech 17050 - Gebildet am 29.12.2011 - Abdruck vom 15.07.2023 - Seite 16/23

Amtsgericht Grundbuch von		Landsberg am Lech Landsberg am Lech		Baufl.	17050	Zweite Abteilung	Ertragsbogen 6 R
Veränderungen				Löschungen			
Lfd. Nr. des Spalte 1		Lfd. Nr. des Spalte 1					
4	6	6	7				

Fortsetzung auf Ertragsbogen

Landsberg am Lech Landsberg am Lech 17050 - Geändert am 29.12.2011 - Abdruck vom 15.07.2023 - Seite 17/23

Amtsgericht Grundbuch von		Landsberg am Lech Landsberg am Lech		Baufl.	17050	Zweite Abteilung	Ertragsbogen 7
Lfd. Nr. des Ertragsbogens	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen					
1	2	3					
		hierzu vom 12.04.2000 -URNrn. 1982/99 und 718/2000 je Notar Staudt, Kaufbeuren-; Gleichrang mit Abt.II/31, 32, 33, 34, 35 und 37; eingetragen am 29.06.2000; hierher übertragen am 15.09.2000.					
		Herbert					
36	3	Vorgartennutzungsrecht -lastend am Grundstück Flst. 3776/6- für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 3776/93; gem&B Bewilligung vom 29.09.1999 samt Nachtrag hierzu vom 12.04.2000 -URNrn. 1982/99 und 718/2000 je Notar Staudt, Kaufbeuren-; Gleichrang mit Abt.II/31, 32, 33, 34, 35 und 37; eingetragen am 29.06.2000; hierher übertragen am 15.09.2000.					
		Herbert					
37	3	Vorgartennutzungsrecht -lastend am Grundstück Flst. 3776/6- für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 3776/93; gem&B Bewilligung vom 29.09.1999 samt Nachtrag hierzu vom 12.04.2000 -URNrn. 1982/99 und 718/2000 je Notar Staudt, Kaufbeuren-; Gleichrang mit Abt.II/31, 32, 33, 34, 35 und 36; eingetragen am 29.06.2000; hierher übertragen am 15.09.2000.					
		Herbert					
38	1,2,3	Auflassungsvormerkung für Claudia Pitske, geb. Lorenzer, geb. am 23.09.1963 und Hubertus Arndt, geb. am 27.04.1955, zu je 1/2 Anteile; gem&B Bewilligung vom 04.09.2000 -URNr. 1716/Notar Staudt, Kaufbeuren-; Rang nach Abt. II/4; eingetragen am 15.09.2000.					
		Herbert					
39	1,2,3	Das Insolvenzverfahren ist eröffnet (Amtsgericht Memmingen, Az: IN 26/01); eingetragen am 20.04.2001.					
		Herbert					
40	1,2,3	Auflassungsvormerkung für Günther Strehle, geb. Akkadurak, geb. am 07.10.1963; gem&B Bewilligung vom 01.09.2011 URN: B 1543/11 Notar Rejemeburger, Landsberg am Lech; eingetragen am 14.09.2011.					
		Heim					

Fortsetzung auf Ertragsbogen

Landsberg am Lech Landsberg am Lech 17050 - Geändert am 29.12.2011 - Abdruck vom 15.07.2023 - Seite 18/23

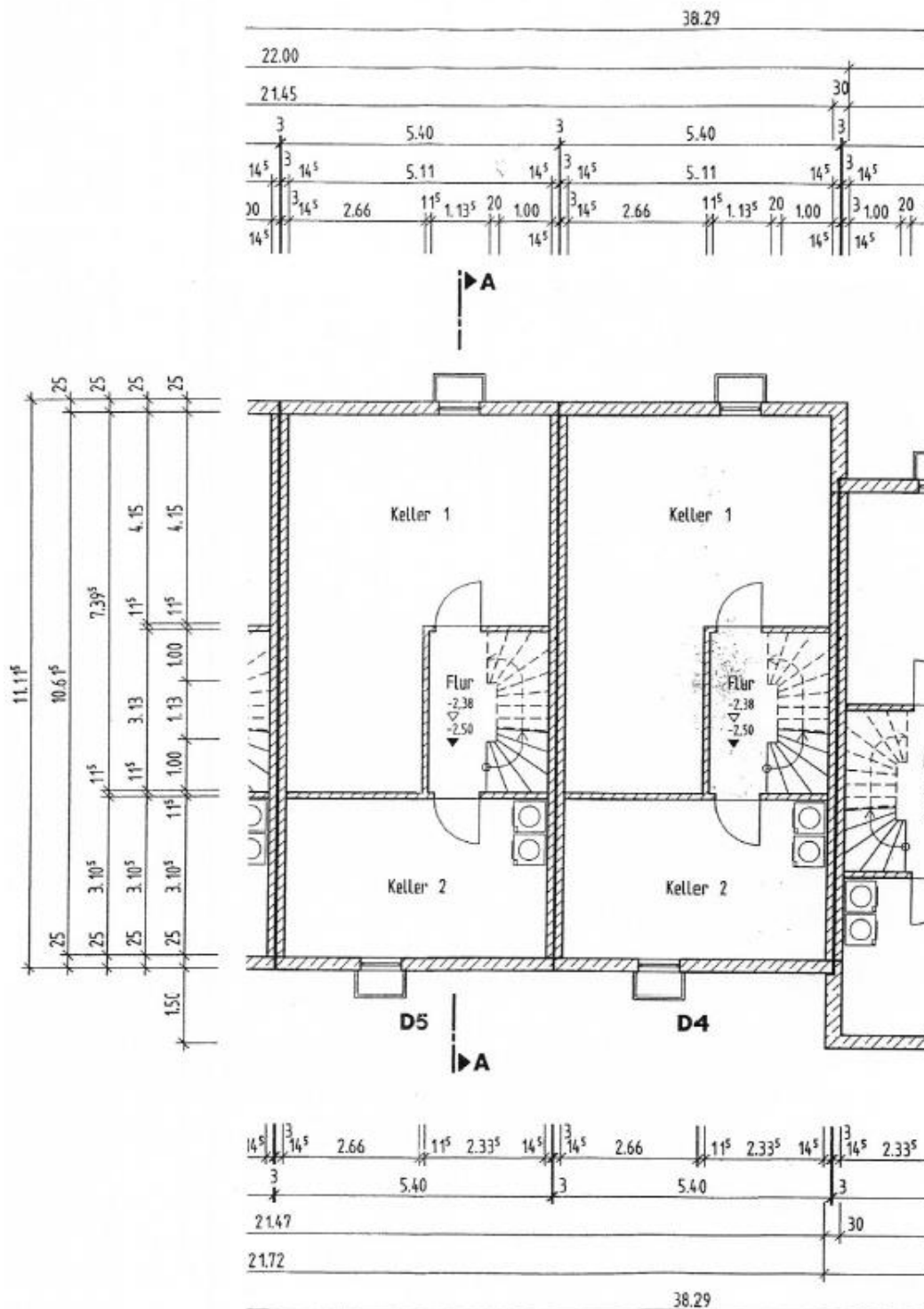
Amtsgericht Grundbuch von		Landsberg am Lech Landsberg am Lech		Baufl.	17050	Zweite Abteilung	Ertragsbogen 7 R
Veränderungen				Löschungen			
Lfd. Nr. des Spalte 1		Lfd. Nr. des Spalte 1					
4	6	6	7				

Fortsetzung auf Ertragsbogen

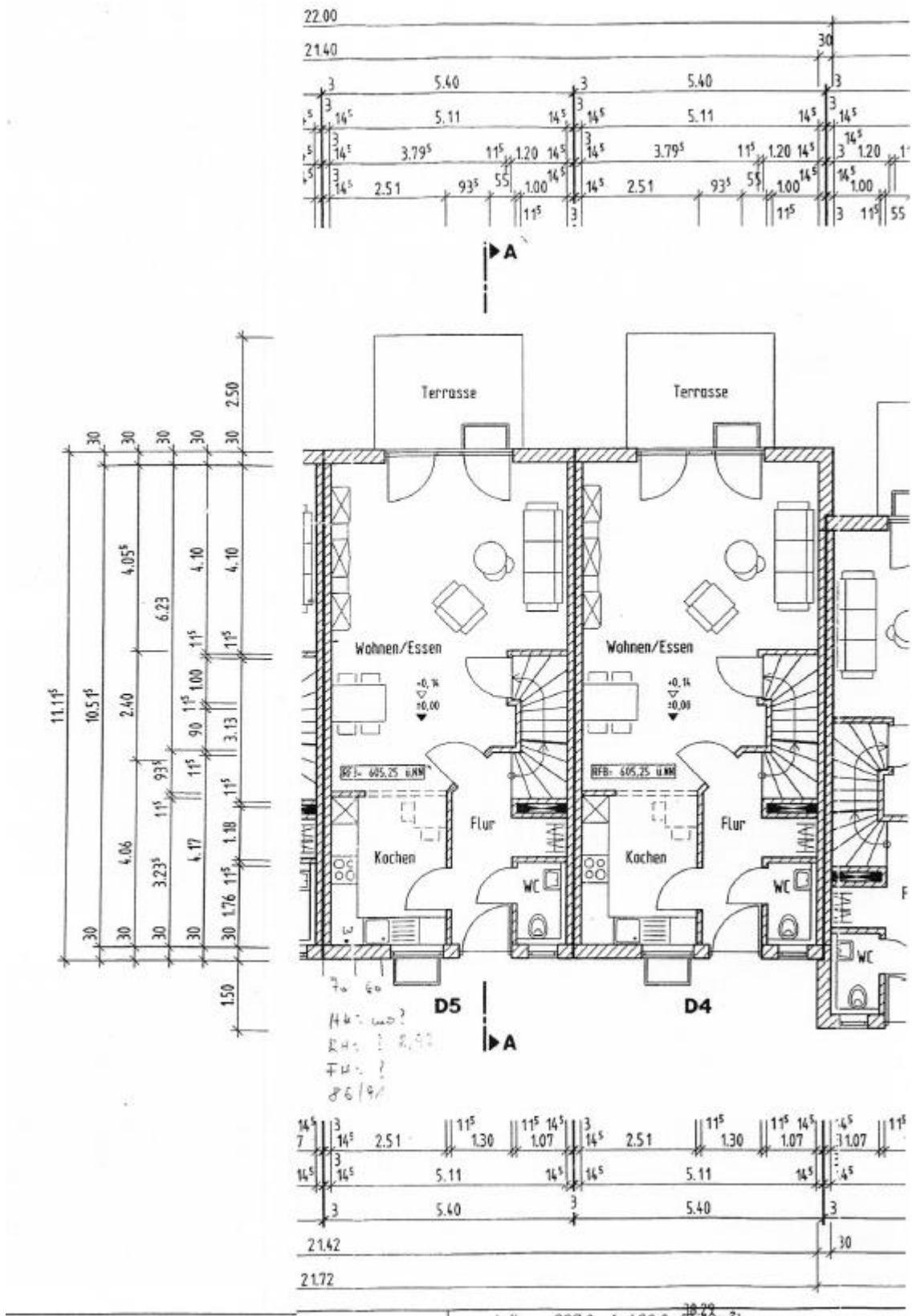
Landsberg am Lech Landsberg am Lech 17050 - Geändert am 29.12.2011 - Abdruck vom 15.07.2023 - Seite 19/23

Abt. 3 des Grundbuchs (Grundschulden, S. 20-23) wurde nicht abgebildet

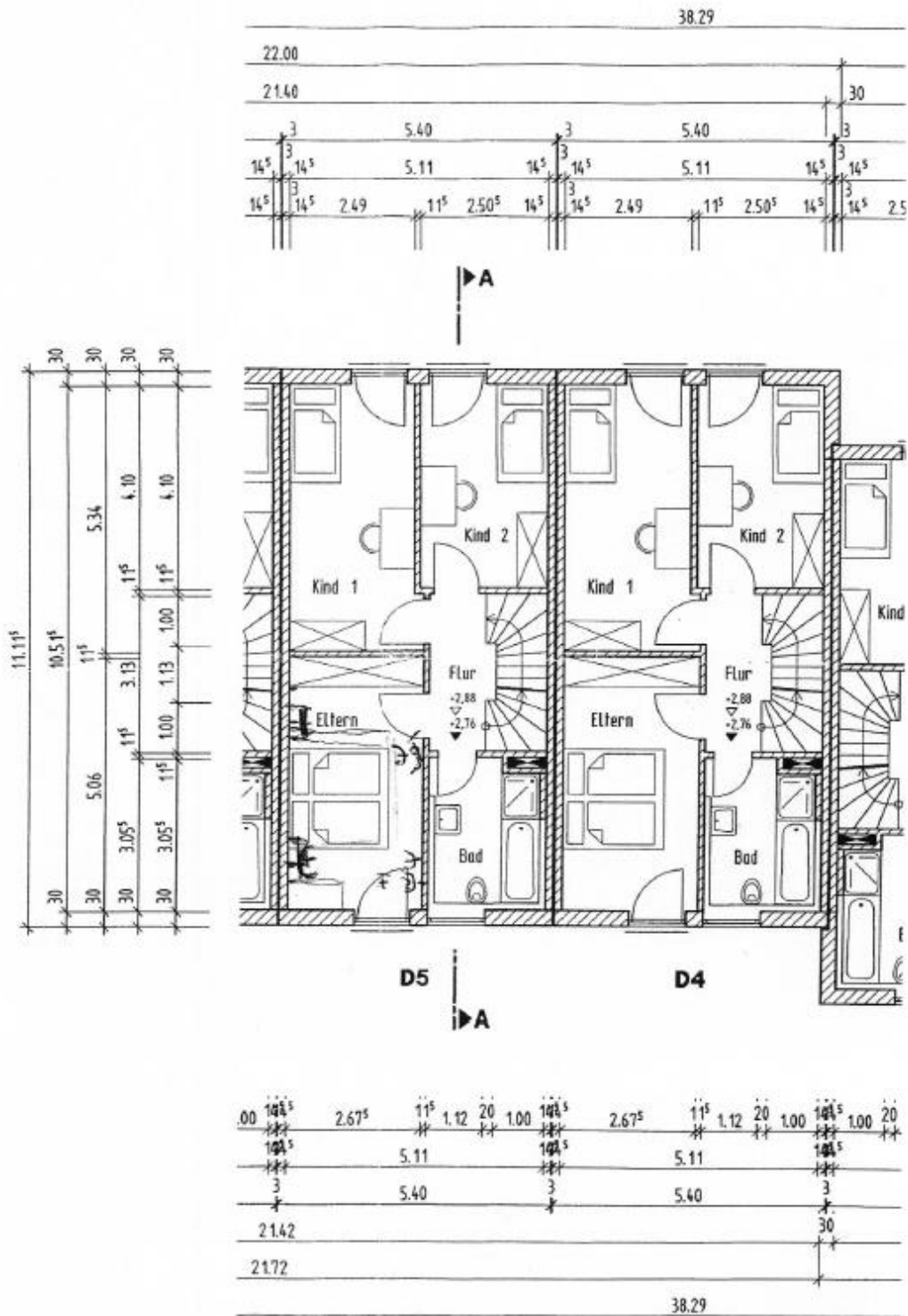
Anlage 5. Bauzeichnungen



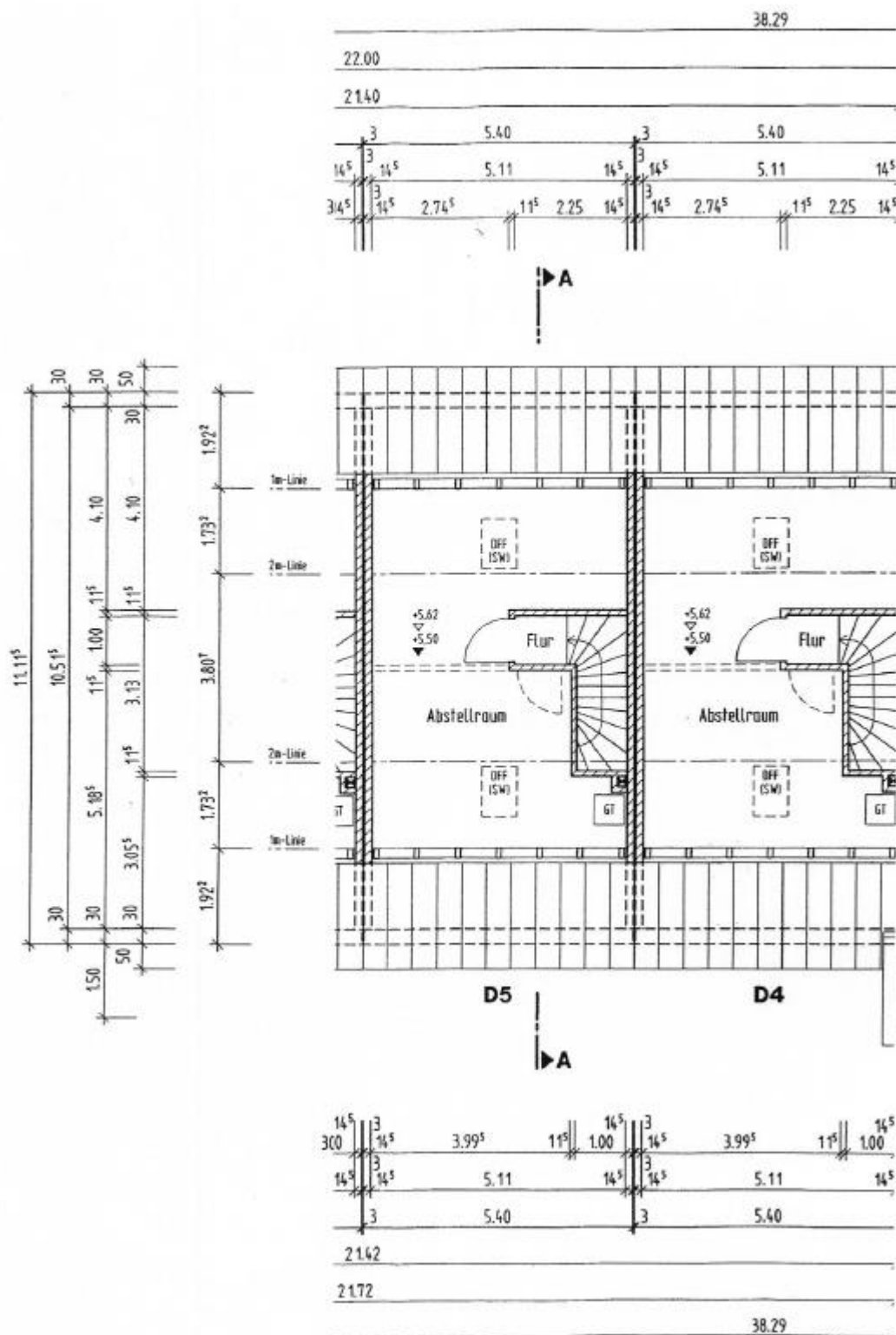
Grundriss Keller (nicht maßstäblich)



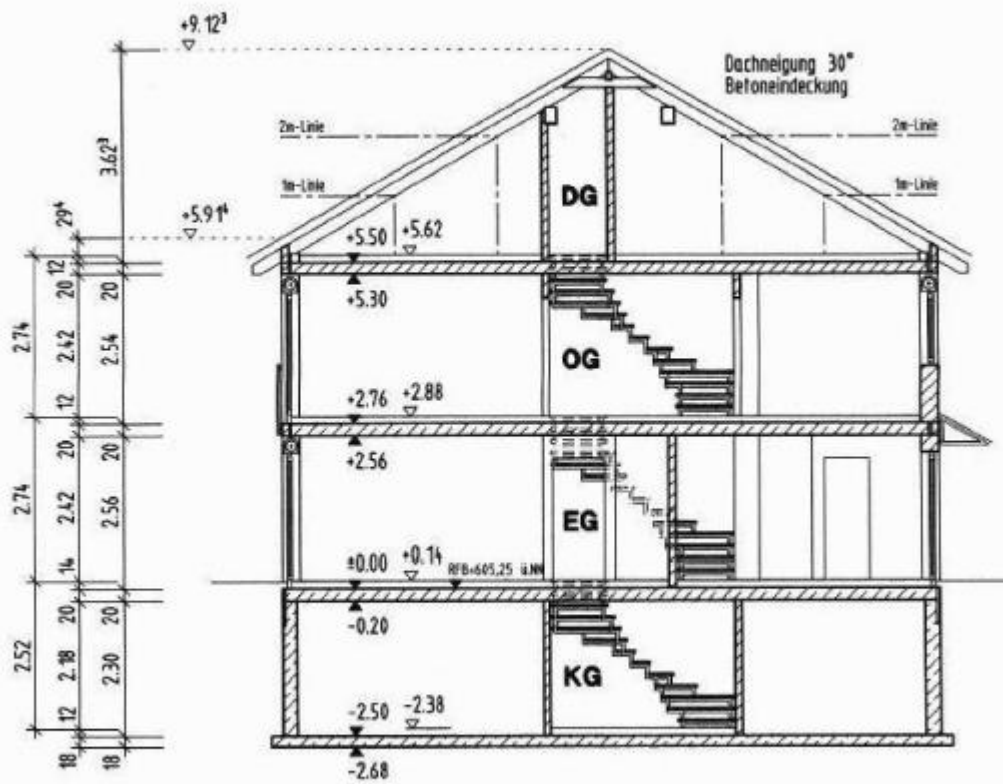
Grundriss Erdgeschoss (nicht maßstäblich)



Grundriss 1. OG (Vollgeschoss - nicht maßstäblich)




Grundriss Dachgeschoss, wurde im Neubau ausgebaut und lt. Eigentümer so genehmigt (nicht maßstäblich)



Schnitt A-A

Schnittzeichnung Haus (nicht maßstäblich)


Anlage 6: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2022 der Stadt Landsberg am Lech



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich des
LANDKREISES LANDSBERG AM LECH

BODENRICHTWERTE

Stichtag 01.01.2022



Landratsamt Landsberg am Lech
Außenstelle 17
Celsiustr. 7
86899 Landsberg am Lech

© Gutachterausschuss Landsberg am Lech

Ansprechpartner
Frau Fried Tel. 08191 / 129 - 1421
Frau Meck Tel. 08191 / 129 - 1416
Frau Schmid Tel. 08191 / 129 - 1435
Frau Wegler-Schmid Tel. 08191 / 129 - 1417
Frau Winkelmann Tel. 08191 / 129 - 1526
Frau Wundam Tel. 08191 / 129 - 1436

email: gutachter@lra-lls.de

4. WGFZ-Umrechnungsfaktoren

Die WGFZ-Umrechnungsfaktoren gelten nur für Bodenrichtwertzonen, in der die WGFZ wertrelevant ausgewiesen ist. Zwischenwerte sind linear zu interpolieren.

WGFZ-Umrechnungsfaktoren für den Altstadtbereich der Stadt Landsberg am Lech

WGFZ	WGFZ-Umrechnungsfaktor
5,0	1,60
4,5	1,48
4,0	1,34
3,5	1,17
3,0	1,00
2,5	0,84
2,0	0,67
1,5	0,52
1,0	0,40
0,5	0,33

WGFZ-Umrechnungsfaktoren für den übrigen Bereich der Gemarkung Landsberg am Lech inkl. Neu-Erpfing

WGFZ	WGFZ-Umrechnungsfaktor
0,10	0,6071
0,15	0,6466
0,20	0,6861
0,25	0,7255
0,30	0,7649
0,35	0,8042
0,40	0,8435
0,45	0,8827
0,50	0,9219
0,55	0,9610
0,60	1,0000
0,65	1,0390
0,70	1,0779
0,75	1,1168
0,80	1,1556
0,85	1,1944
0,90	1,2331
0,95	1,2718
1,00	1,3104



Richtwertgebiet	€/m ²	Nutzung	WGFZ	Zonennummer
Landsberg am Lech einschl. Neu-Erpfing	1.200,00	W	0,6	181 130 08

Markierung des Bewertungsobjekts

Anlage 7: Wohnflächenberechnung

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG		084 LL Belinda EP C+D 1-7 20		
Aufteilung nach Bezeichnung und Funktion		Berechnungsergebnisse werden aus den intern exakten Werten ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet!		
ZEICHNUNG:	Wohnfläche D1-7 Mittelhaus	DATUM/ZEIT:	24.08.00 11:49	ERSTELLER:
Bezeichnung Funktion	Abmessung	Grundfläche	Abzug 0.0%	NGF
DG Mittelhaus Abst.	5.110*0.427	2.1820 m ²		
	4.795*0.315	1.5104 m ²		
	3.995*2.130	8.5094 m ²		
	3.017*2.745	8.2817 m ²		
	2.385*1.787	4.2263 m ²		
	Summe GF:	24.71 -		24.71 m ²
DG Mittelhaus Flur	1.050*1.000	1.0500 m ²		
	Summe GF:	1.05 -		1.05 m ²
EG Mittelhaus Flur	1.285*0.562	0.7226 m ²		
	0.5*[1.285+0.417]*0.868	0.7385 m ²		
	0.160*1.135	0.1816 m ²		
	1.185*0.865	1.0250 m ²		
	2.740*1.300	3.5620 m ²		
	Summe GF:	6.23 -		6.23 m ²
EG Mittelhaus Kochen	0.750*3.235	2.4263 m ²		
	3.350*1.760	5.8960 m ²		
	Summe GF:	8.32 -		8.32 m ²
EG Mittelhaus Terrasse/2	0.50*2.800*5.400	7.5600 m ²		
	Summe GF:	7.56 -		7.56 m ²
EG Mittelhaus WC	1.070*1.760	1.8832 m ²		
	Summe GF:	1.88 -		1.88 m ²
EG Mittelhaus Wohnen/Essen	0.200*0.900	0.1800 m ²		
	0.5*[(3.445+2.510)*0.935]	2.7840 m ²		
	0.160*2.760	0.4416 m ²		
	5.110*4.100	20.9510 m ²		
	2.130*3.795	8.0833 m ²		
	Summe GF:	32.44 -		32.44 m ²
OG Mittelhaus Bad	2.320*1.840	4.2688 m ²		
	0.315*1.445	0.4552 m ²		
	2.185*0.900	1.9755 m ²		
	Summe GF:	6.70 -		6.70 m ²
				SEITE: 1

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG		084 LL Belinda EP C+D 1-7 20		
Aufistung nach Bezeichnung und Funktion		Berechnungsergebnisse werden aus den intern exakten Werten ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet!		
ZEICHNUNG: Wehfläche DI-7 Mittelhaus		DATUM/ZEIT: 24.08.00 11:49 ERSTELLER: -----		
Bezeichnung Funktion	Abmessung	Grundfläche	Abzug 0,0%	NGF
OG Mittelhaus Eltern	0.160*1.135	0.1816 m ²		
	2.675*5.060	13.5355 m ²		
		Summe GF:	13.72 -	13.72 m ²
OG Mittelhaus Flur	0.200*1.130	0.2230 m ²		
	3.130*1.120	3.5056 m ²		
		Summe GF:	3.73 -	3.73 m ²
OG Mittelhaus Kind 1	0.160*1.135	0.1816 m ²		
	4.215*2.490	10.4954 m ²		
	2.675*1.125	3.0034 m ²		
		Summe GF:	13.69 -	13.69 m ²
OG Mittelhaus Kind 2	0.160*1.135	0.1816 m ²		
	2.505*4.100	10.2705 m ²		
		Summe GF:	10.45 -	10.45 m ²
WOHNFLÄCHE:				133.48 m ²
				SEITE: 2

Die beiliegenden Berechnungen wurden durch vor Ort erfolgtes Aufmaß des Sachverständigen stichpunktartig plausibilisiert. Putzabzüge sind hier bereits eingerechnet. Der als „Abstellraum“ ausgewiesene Bereich im Dachgeschoss besteht aus 2 Zimmer, die komplett in Wohnflächenqualität im Neubau ausgebaut und gedämmt wurde. Die darin enthaltene Wohnfläche von ca. 24,71 entspricht der Wohnfläche gemäß WoFIVo.

Anlage 8: Berechnung der BGF, WGFZ

Berechnung der BGF

	<u>Länge (m.)</u>	<u>Breite (m.)</u>	<u>m²</u>	<u>Summe</u>
UG	11,115 m	5,43 m	60,35 m ²	60,35 m ²
EG	11,115 m	5,43 m	60,35 m ²	60,35 m ²
OG	11,115 m	5,43 m	60,35 m ²	60,35 m ²
DG	11,115 m	5,43 m	60,35 m ²	60,35 m ²
Summe				<u>241,42 m²</u>

Die Berechnung erfolgte anhand der vorgelegten und durch Messung verifizierten Maße.

Berechnung der Geschossfläche GF und WGFZ

Bebaute Fläche	60,35 m²
Grundstücksgröße (Hausgrundstück)	120 m ²
errechnete GF:	0,50
errechnete WGF (EG+OG+0,75xDG)	165,97
daraus WGFZ	1,38
Umrechnungsfaktor für WGFZ	1,337

Die Berechnung der WGFZ erfolgte analog zur ImmoWertV §14, Abs. 4.

WGFZ-Umrechnungsfaktoren für die übrigen Gemarkungen des Landkreises Landsberg am Lech

GFZ	GFZ-Umrechnungsfaktor
0,10	0,782
0,15	0,804
0,20	0,827
0,25	0,852
0,30	0,877
0,35	0,904
0,40	0,933
0,45	0,965
0,50	1,000
0,55	1,035
0,60	1,069
0,65	1,102
0,70	1,135
0,75	1,168
0,80	1,202
0,85	1,235
0,90	1,269
0,95	1,303
1,00	1,337

Nach Rücksprache mit dem GAA Landsberg sind über einer WGFZ von 1,0 liegende Werte nicht zu extrapolieren.

Anlage 8: Informationen zum Bebauungsplan

Quelle: www.landsberg.de/rathaus/bauen-wohnen/bebauungsplaene/stadtgebiet-landsberg-sued



Das Bewertungsobjekt entspricht den Bestimmungen des aktuelle und bei der Erstellung bereits gültigen B-Plans 2050-2051 und 2052. Abweichungen des Bewertungsobjekts zum B-Plan bzw. mögliche Erweiterungen sind nicht vorhanden. Auf die Abbildung des ca. 30-seitigen B-Plans wird daher hier verzichtet, dieser ist jedoch jederzeit unter obiger Adresse einsehbar.