

# Exposé

## Einfamilienhaus in Meitingen

### Einfamilienhaus in ruhiger Siedlung



Objekt-Nr. OM-422940

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **580.000 €**

Alpspitzring XX  
86405 Meitingen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2012	Übernahmedatum	23.02.2026
Grundstücksfläche	603,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	146,91 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	3
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bitte um Verständnis das Anfragen nicht beantwortet werden können da es sich um ein Versteigerungsobjekt handelt.

Die Versteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft findet am 23.02.2026 im Amtsgericht Augsburg statt.

Im ZVG-Portal der Gerichte sind sämtliche Informationen zu dem Aktenzeichen: K0113/2025

Homepage: zvg-portal.de dort Terminsuche - Bayern - Augsburg

### BESCHREIBUNG:

Es handelt sich um ein Haus der Firma Luxhaus. Die Garage ist voll unterkellert. Zwischen Haus und Garage ist es ebenfalls überdacht und von drei Seiten geschlossen und kann als Carport oder Freisitz genutzt werden.

Das EG ist mit einem offenen Wohnraum errichtet worden.

Folgende Zimmer und Besonderheiten im EG:

- Technikraum
- Gäste WC incl. Urinal
- Speis unter der Treppe integriert (oder als Abstellraum)
- Wohnzimmer / Esszimmer
- Küche
- Zimmer hinter der Küche (als Speis, Waschküche, Abstellraum nutzbar)
- Holzofen
- Fußbodenheizung

OG:

- 2x Kinderzimmer
- Ankleide mit Übergang ins Elternzimmer
- Bad mit ebenerdiger Dusche, Wanne, Doppelwaschtisch und Toilette
- Fußbodenheizung

Garage:

Garage ist sehr großzügig dimensioniert. Kpl. Unterkellert. Zwischen Garage und Haus ist es überdacht und zum Teil mit Glas. Kann als Freisitz, Garage, Schuppen, Abstellraum, etc... gut genutzt werden.

Garten:

Gepflegt und ausreichend Platz um auch einen Pool aufzustellen.

Terrasse aus Holz ist auch sehr großzügig und bietet genügend Platz.

Das Haus ist in Holzständerbauweise errichtet worden von der Firma Luxhaus.

Eine Vorbereitung für Solar und Brauchwasser auf dem Dach wäre vorhanden und Leitungen sind bis in den Technikraum verlegt.

Alle Zimmer verfügen über Netzwerkanschlüsse und SAT-Anschlüsse.

Aktuelle Bilder sind im Gutachten. Die hier gezeigten Bilder sind nicht die aktuellsten.

Der Verkehrswert beläuft sich auf € 580.000,- vom Dezember 2024.

Alle weiteren Informationen finden Sie auf der Seite des Gerichts, wie das Gutachten; die öffentliche Bekanntmachung und die allegemeinen Hinweise für Bieter.

Aktenzeichen: K0113/2025

Homepage: zvg-portal.de dort Terminsuche - Bayern - Augsburg

## **Ausstattung**

Fenster:

- 3 fach verglast
- Rolläden im EG elektr. mit Zeitschaltsteuerung
- zum Teil Bodentiefe Fenster

Bodenbeläge:

EG:

- AMTICO in Holzoptik: Wohnen/Essen/Küche
- Fließen: Flur/WC/Nutzräume

OG:

- Fließen in Holzoptik: Bad
- Laminat: Ankleide/Elternzimmer/Kinderzimmer

Treppe:

Holz

Fußbodenheizung im kpl. Haus EG und OG. Jeder Raum einzeln steuerbar über Thermostate

Garage:

Sektionaltor elektr. ; Garagenboden versiegelt

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Lage**

Das Haus befindet sich im Ortsteil Ostendorf und ist direkt am Ortsrand gelegen.

In unmittelbarer Nähe befindet sich der Kindergarten und ein Spielplatz.

Das Einkaufsgebiet Via-Claudia ist nur 3 km entfernt und mit dem Auto in 4 Min. zu erreichen. Dort gibt es Geschäfte für das tägliche Leben. Tankstellen und Kino sind dort ebenfalls vorhanden, wie Restaurants und Cafes.

Meitingen selbst hat eine Grundschule, Mittelschule und Realschule.

Ein Freibad ist ebenfalls vorhanden sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten.

Ein Bahnhof ist im benachbarten Westendorf genauso wie in Meitingen schnell zu erreichen.

Die B2 hat eine eigene Ausfahrt Westendorf/Ostendorf und somit ist man sehr gut angebunden. Die Anschlußstelle Kreuz Augsburg West an der A8 ist 21km entfernt und bei normalen Verkehr innerhalb 15 Min. zu erreichen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Tor Carport

# Exposé - Galerie

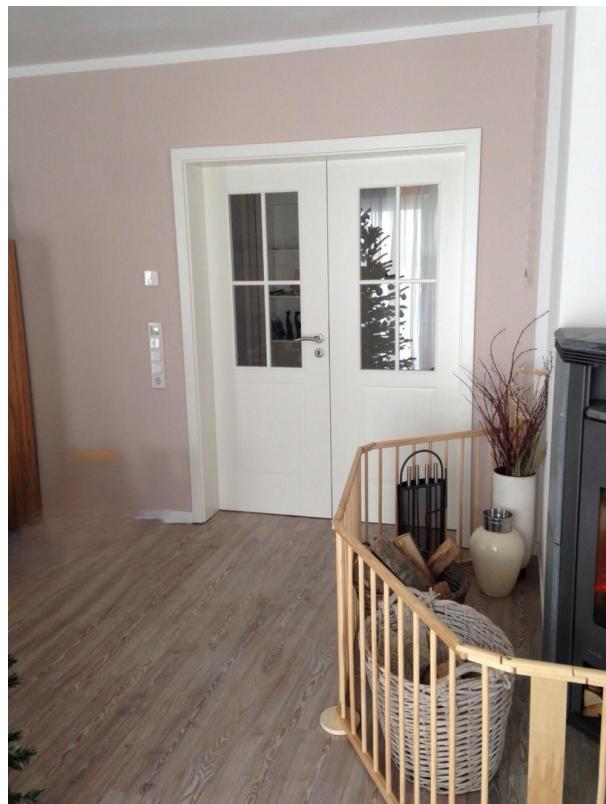


# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

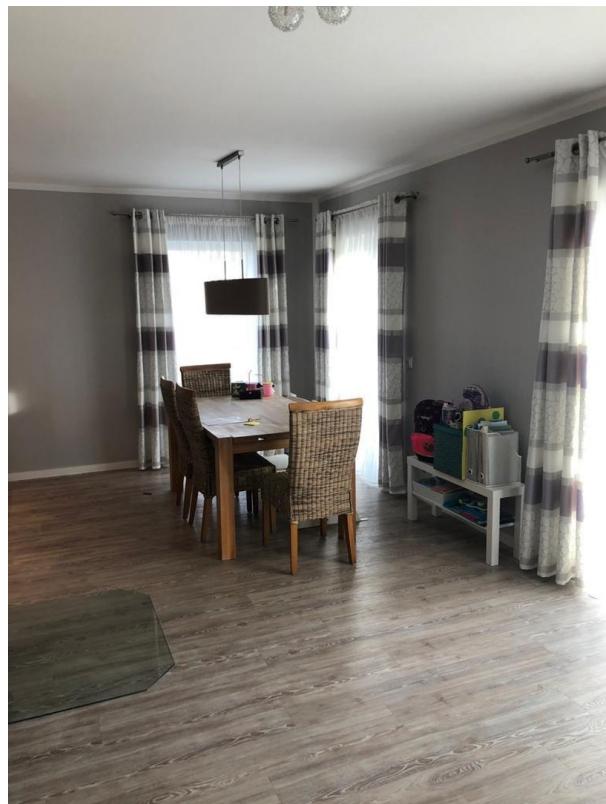
# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Esszimmer



Türe Wohnzimmer

# Exposé - Galerie

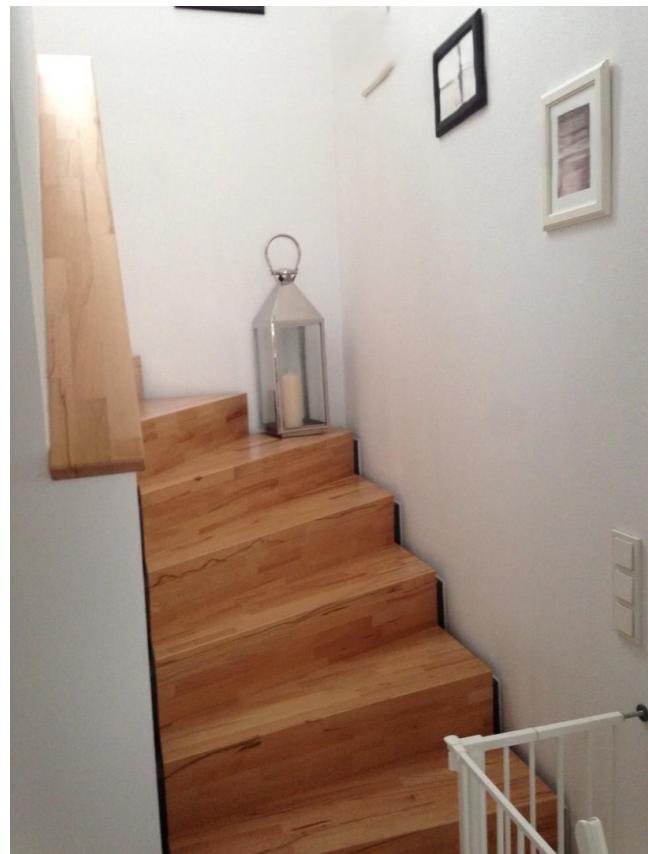


Flur

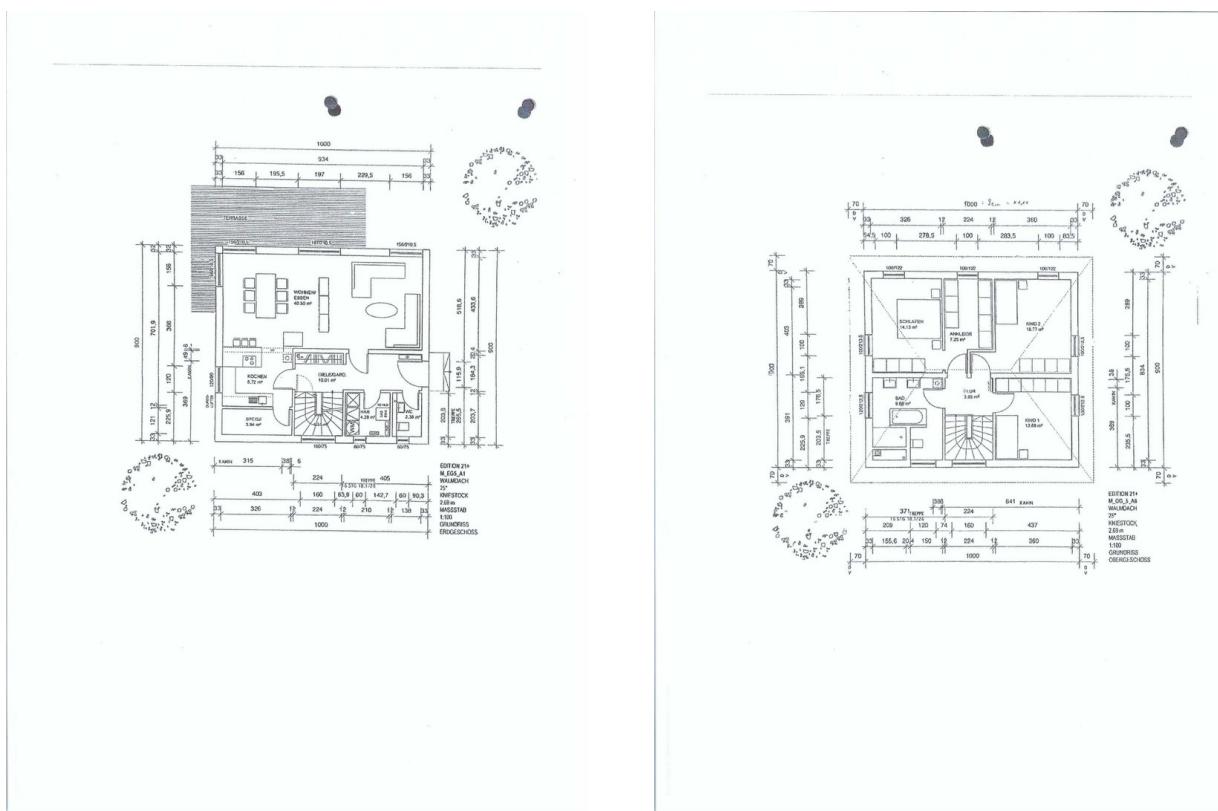
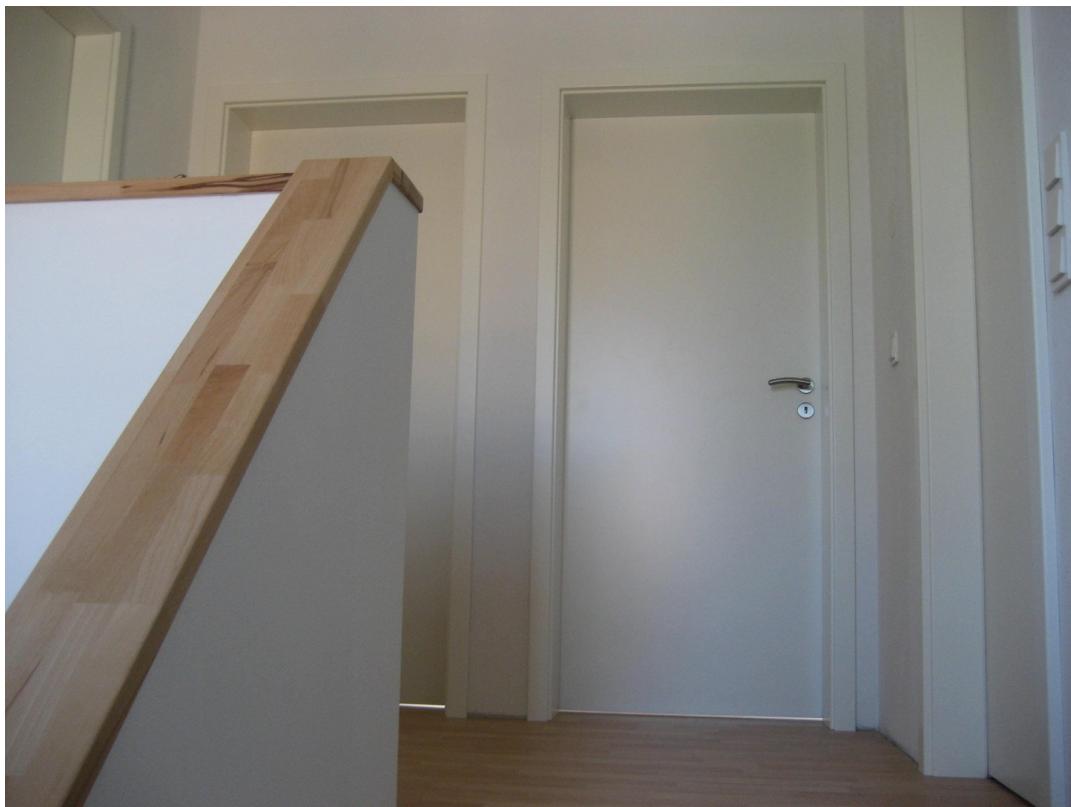


Gäste WC

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



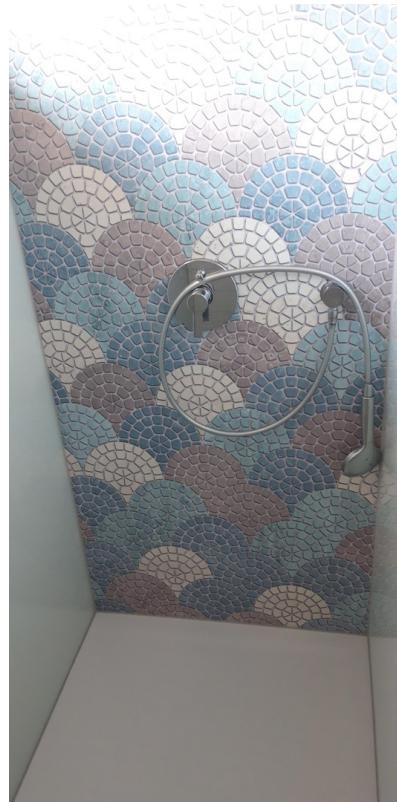
Grundriss EG

Grundriss OG

# Exposé - Galerie



Bad



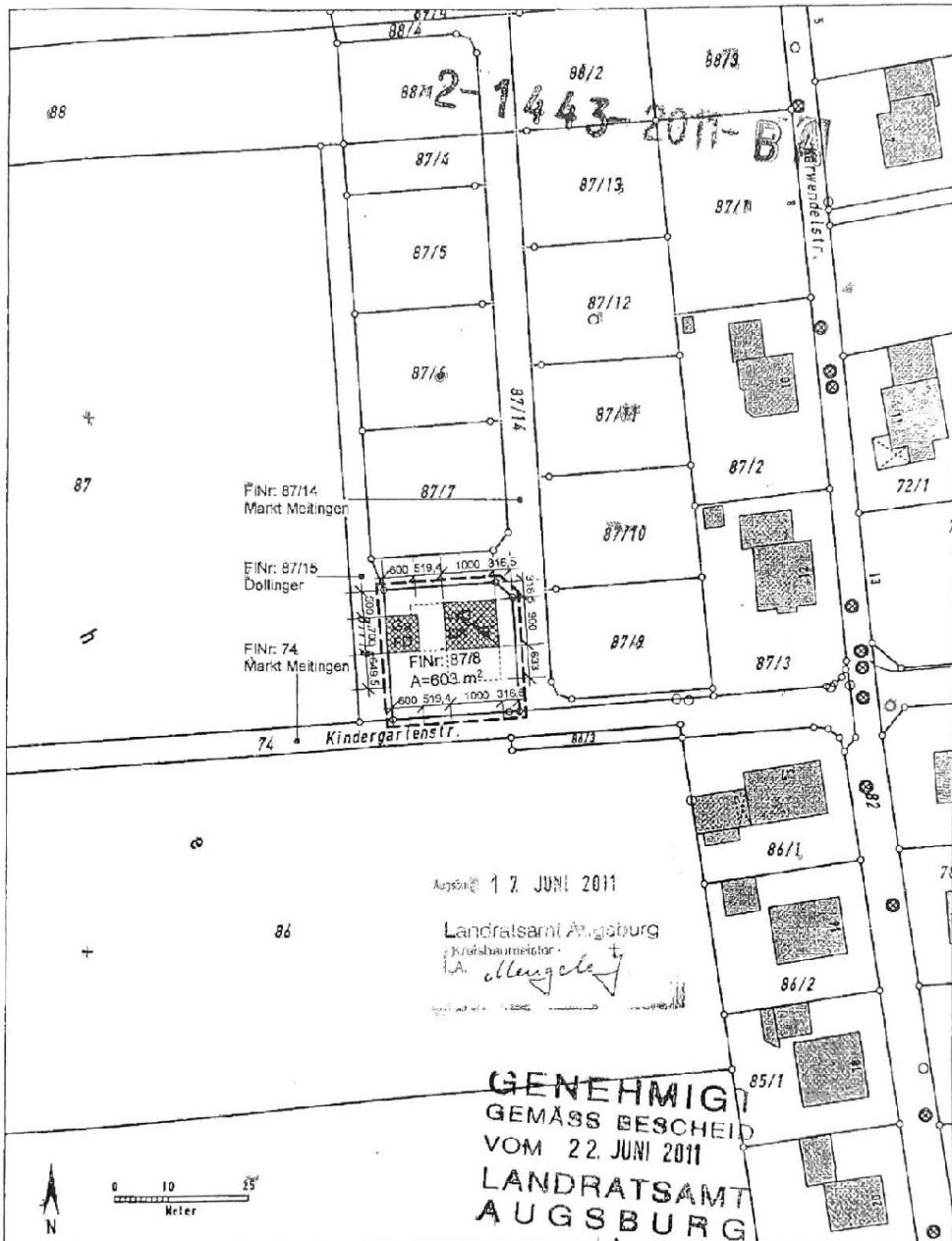
Dusche

# Exposé - Galerie



Dusche

# Exposé - Grundrisse



Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Maßstab 1:1000, zur Bauvorlage nach §7 Abs.1 der Bauvorlagenverordnung.

**Gemarkung: Ostendorf Flurstück: 87/8**

Vermessungsamt Augsburg, 28.4.2011

Verwaltungsamt Augsburg, 2  
Geschäftszeichen: IV-602-015

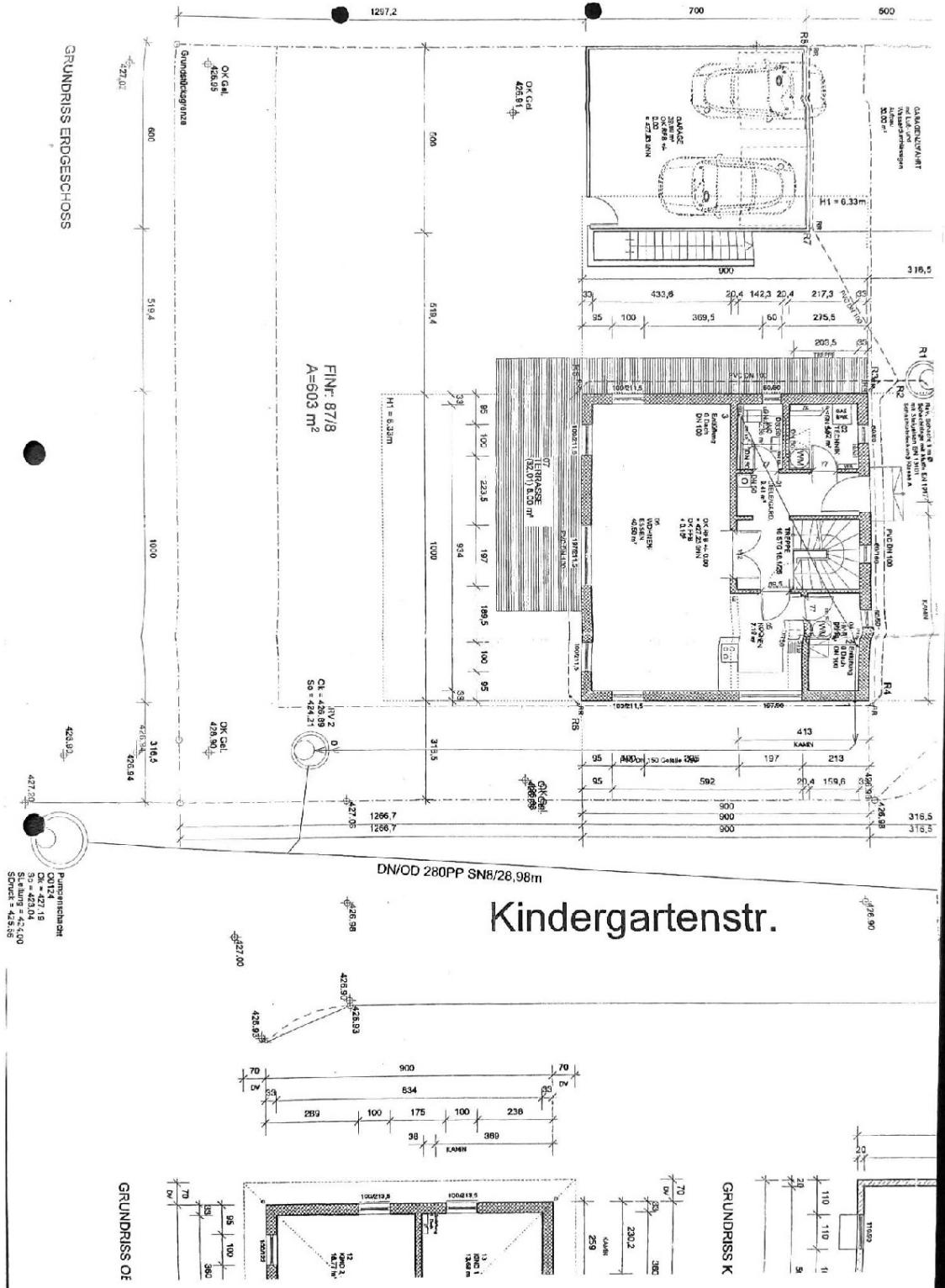
In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.

Markt Möttingen  
Schloßstraße 2  
86405 Möttingen

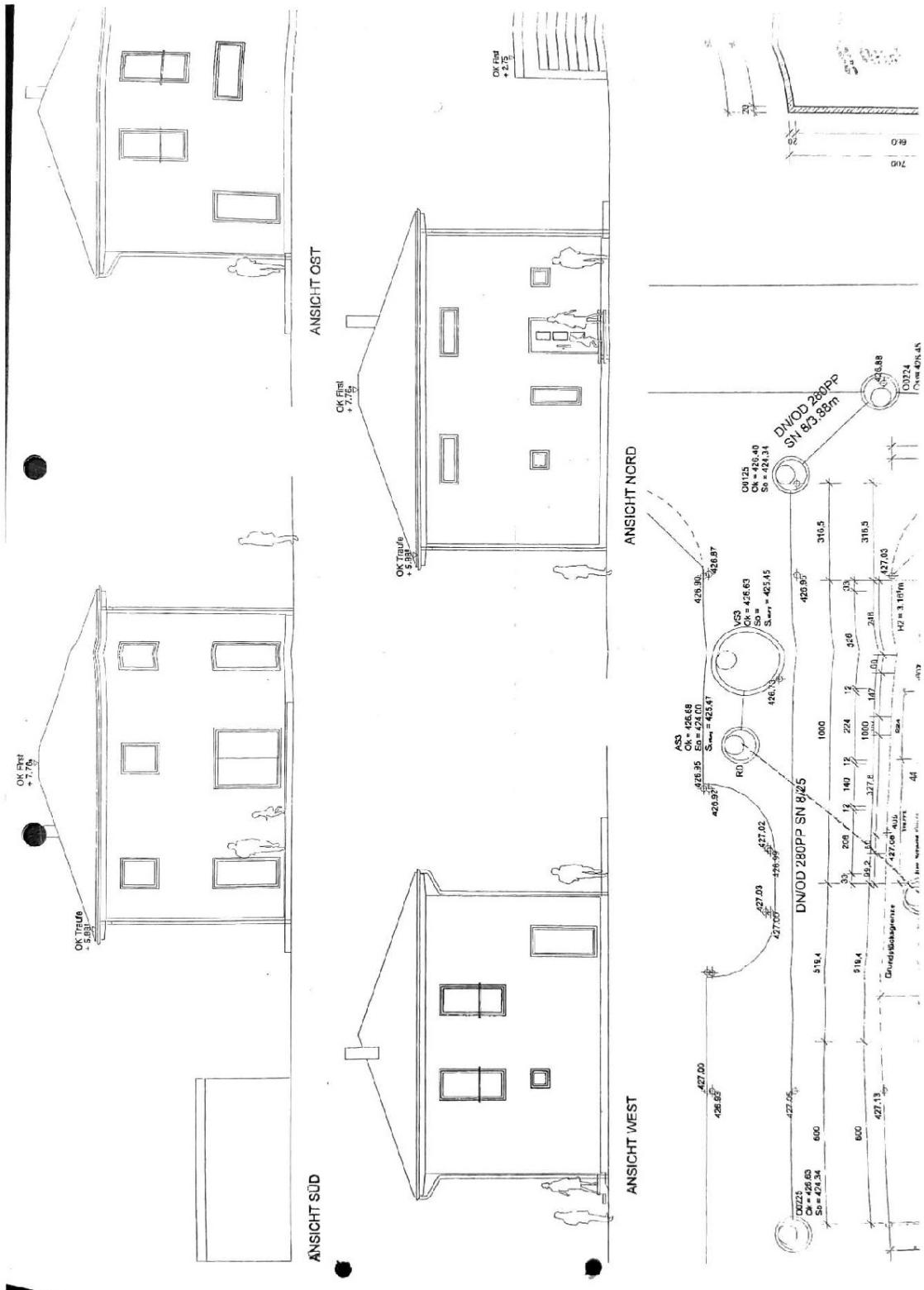
Strom und Umlaufrichtung der eingeschalteten Stufen

# Exposé - Grundrisse

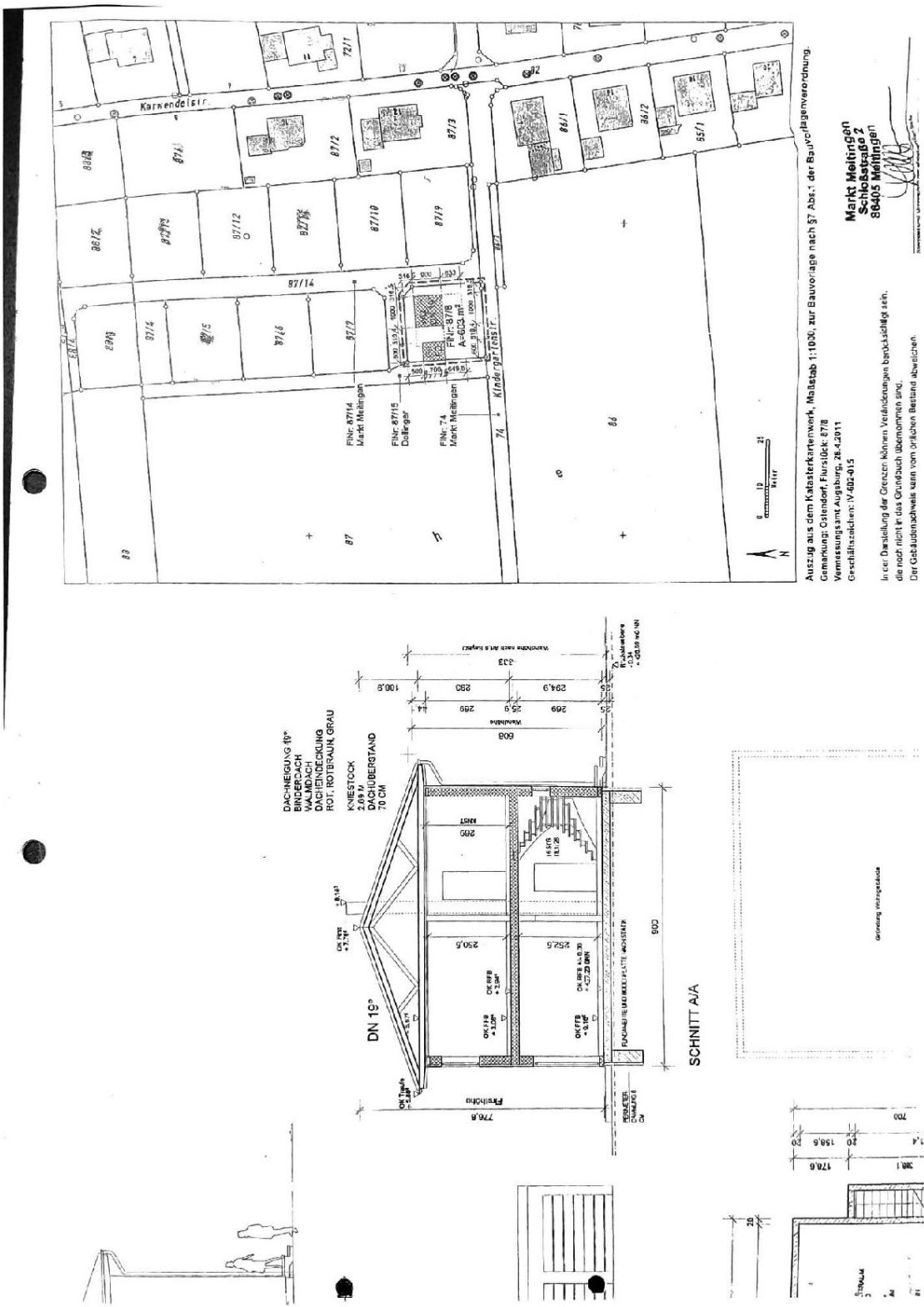
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

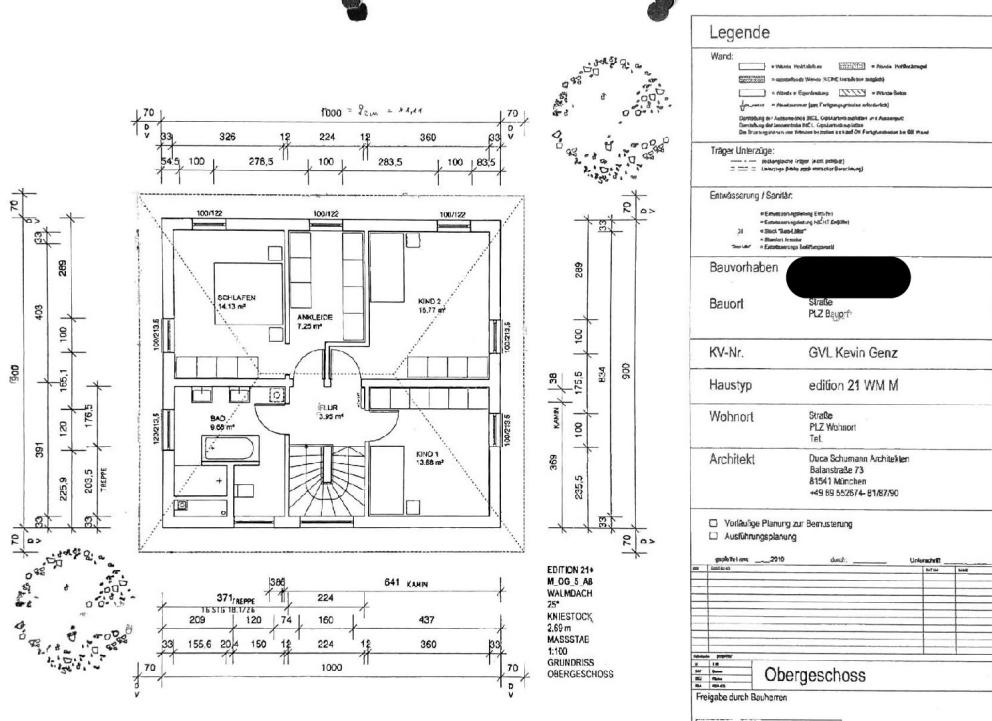


# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

## Formblatt Wohnflächenberechnung nach §§ 42 bis 44 der Zweiten Berechnungsverordnung

Bauvorhaben:		Bauherr:	
Baugrundstück: (Gemeinde, Ortsteil, Straße, Haus-Nr.)			
Bezeichnung der Wohnraumeinheit (Geschoss, Lage, Haus-Nr.)	Grundfläche nach § 43 Abs. 1, 2,5 und 6 (Raumgrößen ohne Abzugsflächen)	Abzugsfläche nach § 43 Abs. 4 und § 44 Abs. 1 und 2	Ermittelte Grundfläche
	Rohbaumfläche nach Bauzeichnungen (§ 5 BauVorb) oder Fertigmaß - liches Raummaß einschl. Fenster-, offenen Wandlädchenmaß unter 0,13m, Erker und Wandschränke mit mindestens 0,5 m <sup>2</sup> , Raumteile unter Treppen soweit lichte Höhe mindestens 2 m beträgt (Türmischen sind nicht hinzuzurechnen)	Schornsteine, Mauerwerkswagen, Pfister, Säulen über 0,1 m <sup>2</sup> , Treppenabläufe und Treppenläufe über der Steckmaß, Fläche der Raumteile unter 1 m lichte Höhe, 50 v.H. der Flächen von Raumteilen mit mind. 1 m bis weniger als 2 m lichte Höhe, 50 v.H. d. Grundfläche für Wintergärten, Schwingtübbilder u.a., 50 v.H. oder mehr der Grundfläche für Balkone, Loggien, Dachgärten oder gedeckte Freiläufe	Differenz zwischen Grundfläche und Abzugsfläche
Nr	Raumbezeichnung	m x m = m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
01	Flur		9,41
02	Technik		4,52
03	WC		2,56
04	HWR		5,20
05	Küche		7,19
06	Wohnen / Essen		40,50
07	Terrasse		8,00
08	Flur		3,25
09	Bad		12,00
10	Schlafen		14,13
11	Ankleide		7,25
12	Kind 1		18,77
13	Kind 2		13,68
		Rohbauflächensumme	145,16
		abzugl. 3 v.H. für Putz	/
		Grundflächensumme	
		abzöglich bis 10 v.H. nach § 44 Abs. 3 II. BV	/
		Anrechenbare Wohnfläche	145,16

Im Gebäude sind insgesamt  Wohnung  2 Wohnungen

mehr als 2 Wohnungen

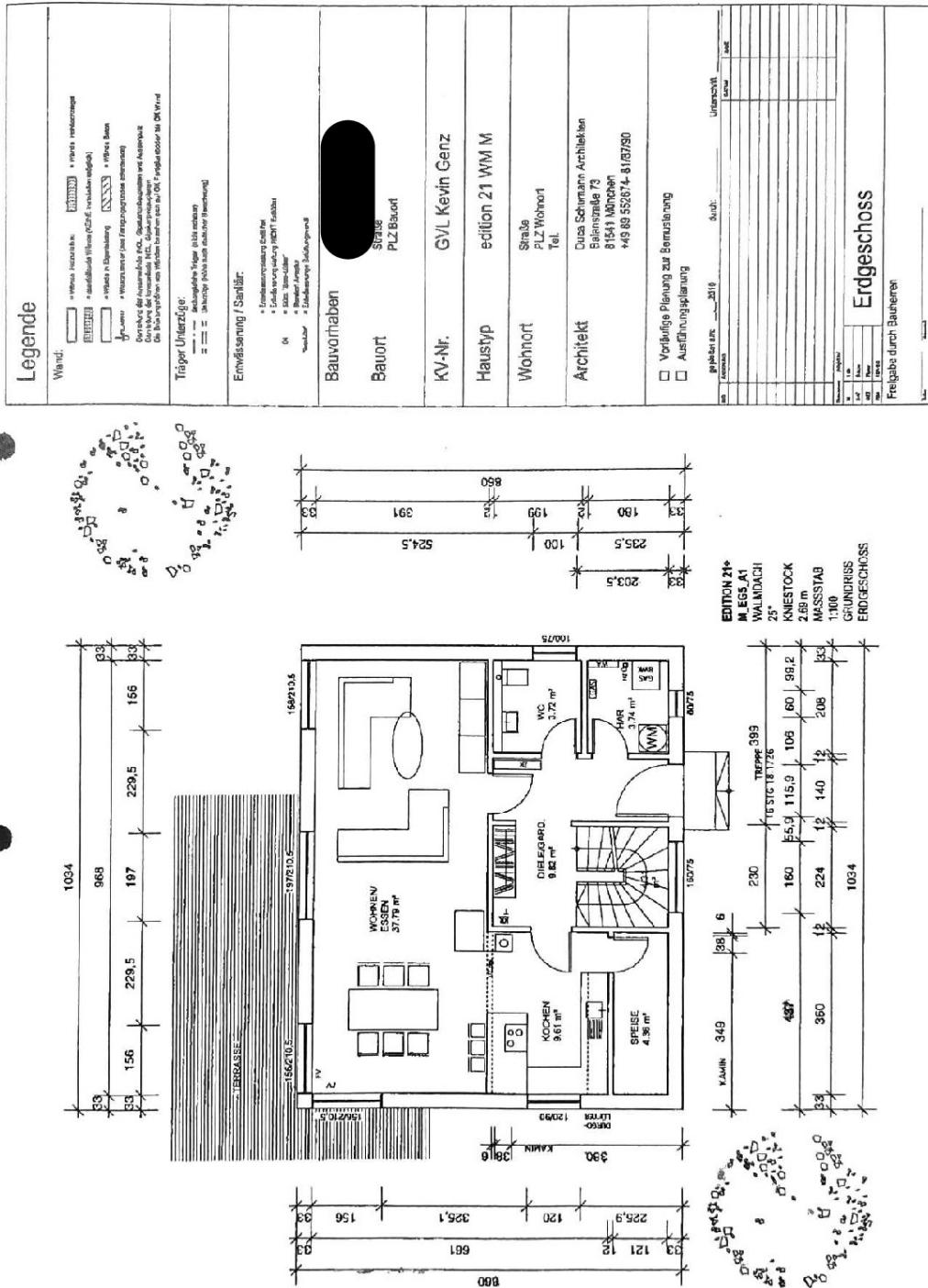
Die Wohnung ist  abgeschlossen  nicht abgeschlossen

München, den 9.5.2011

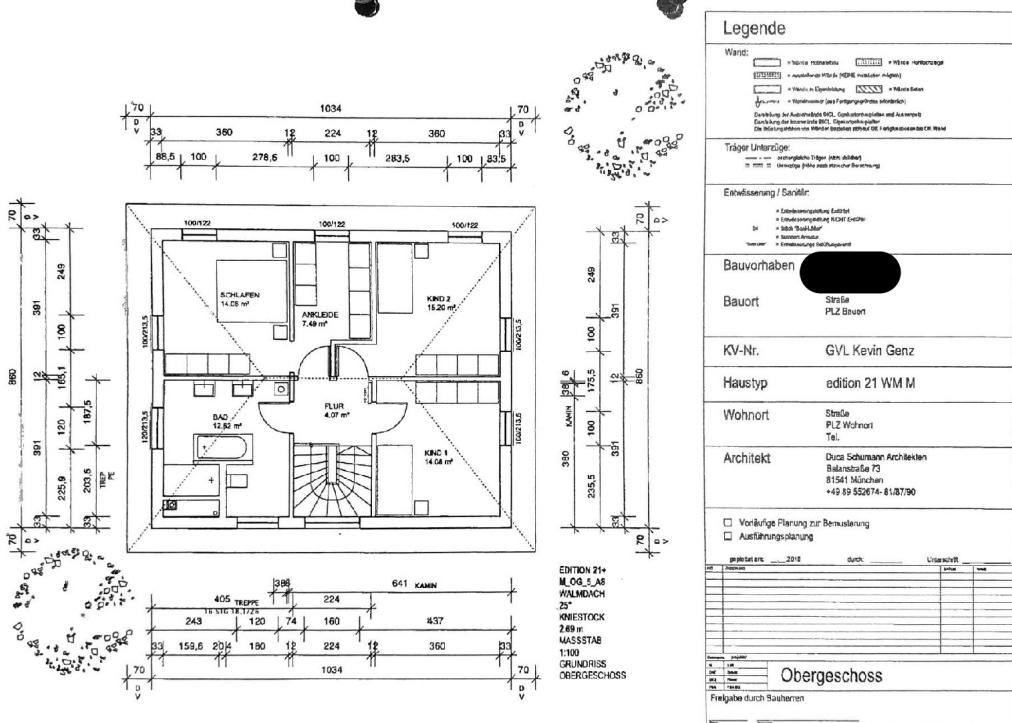
ARCHITEKTENKAMMER  
BUNDESVERBAND  
Unterschrift Architekt  
183 528

Unterschrift Bauherr:

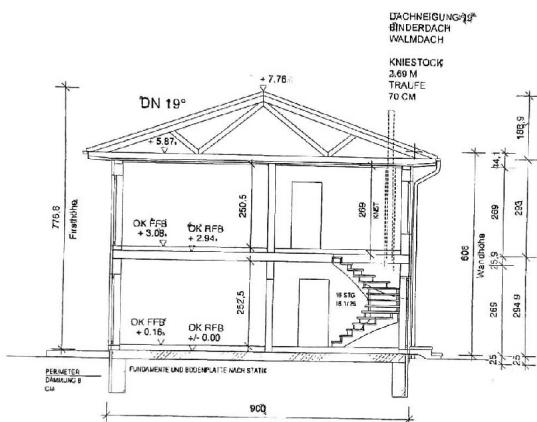
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



<b>Legende</b>			
<b>Wand:</b>	 Mauerwerk  Betonwand  Holzwand  Holzverbundwand  Holzverbundwand (mit Dämmschicht)  Holzverbundwand (mit Dämmschicht)  Holzverbundwand (mit Dämmschicht)  Holzverbundwand (mit Dämmschicht)  Holzverbundwand (mit Dämmschicht)  Holzverbundwand (mit Dämmschicht)		
<b>Träger/Unterlage:</b>	 Betonplatte  Betonplatte (mit Dämmschicht)  Betonplatte (mit Dämmschicht)  Betonplatte (mit Dämmschicht)		
<b>Entwässerung / Sanitär:</b>	 Abwasserleitung  Abwasserleitung (mit Dämmschicht)  Abwasserleitung (mit Dämmschicht)  Abwasserleitung (mit Dämmschicht)  Abwasserleitung (mit Dämmschicht)  Abwasserleitung (mit Dämmschicht)		
<b>Bauvorhaben:</b>			
<b>Bauort:</b>	Strasse PLZ Bauort		
<b>KV-Nr.:</b>	GVL Kevin Ganz		
<b>Haustyp:</b>	edition 21 WM M		
<b>Wohnort:</b>	Strasse PLZ Wohnort Tel.		
<b>Architekt:</b>	Deca Schumann Architekten Balanstrasse 73 81541 München +49 89 552674-81/87/90		
<input type="checkbox"/> Vorläufige Planung zur Berausserung <input type="checkbox"/> Ausflugsangestellte,			
geplant am	2015	durch	Angestellte
geplant am	2015	durch	Angestellte
 1:50  1:50  1:50  1:50			
<b>Schnitt</b>			
 1:50  1:50  1:50  1:50			
 Schnitt  Schnitt  Schnitt  Schnitt			

# Exposé - Anhänge

## 1. Verkehrswertgutachten



## WERTINDIKATION

Auftraggeber 1



Auftraggeber 2



Unser Zeichen

24-0521-WI

Objekt

Einfamilienhaus

Anschrift

Alpspitzring 45

86405 Meitingen

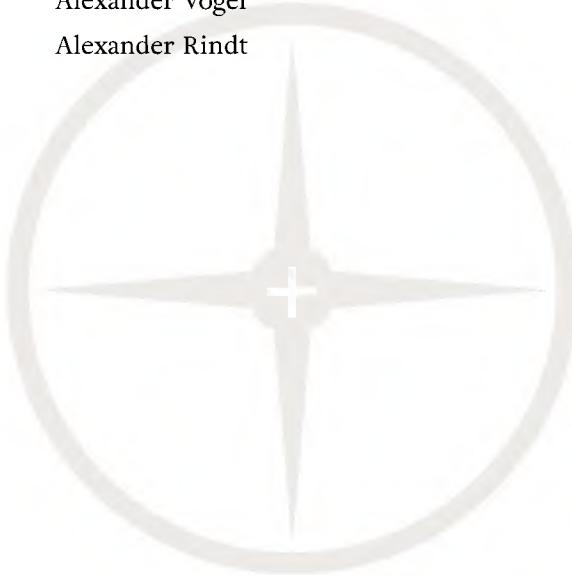
Wertermittlungsstichtag

22.04.2024

Verfasser

Alexander Vogel

Alexander Rindt



Dr. Helge Ludwig, FRICS, HypZert M/F, Melanie Mittler, B. Sc., MRICS, HypZert F, Dipl.-Ing. Dipl.-Wirtsch.-Ing. Stefan Piosczyk, FRICS, Architekt, HypZert F und Dipl.-Ing. Dipl.-Wirtsch.-Ing. Markus Preiß, MRICS, HypZert F sind von der IHK Schwaben öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. Christof Schuster, MRICS ist von der IHK Nürnberg für Mittelfranken öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

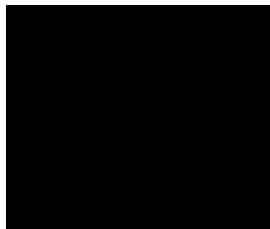
L+P Immobilienbewertungs GmbH | Amtsgericht Augsburg, HRB 22511 | Geschäftsführer:innen: Carolin Berhalter, Dr. Helge Ludwig, Melanie Mittler, Stefan Piosczyk | [www.LplusP.com](http://www.LplusP.com) | [info@LplusP.com](mailto:info@LplusP.com) | Hauptzitz Augsburg | Böheimstraße 8 | 86153 Augsburg | +49 821 88 99 59-0

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>2</b>
<b>1   GRUNDLAGEN</b>	<b>3</b>
1.1 ANGABEN ZUM AUFTRAG	3
1.2 INTERESSENKONFLIKTE	3
1.3 VERFASSER DES WERTERMITTLUNGSBERICHTS	3
1.4 BEWERTUNGSGEGENSTAND	3
1.5 WERTERMITTLUNGS- UND QUALÄTÄTSSTICHTAG	3
1.6 OBJEKTBESICHTIGUNG	4
1.7 DURCH DEN AUFTRAGGEBER ZUR VERFÜGUNG GESTELLTE UNTERLAGEN UND INFORMATIONEN	4
1.8 VON DEN VERFASSERN BESCHAFFTE UNTERLAGEN UND INFORMATIONEN	4
1.9 BESONDERE ANNAHMEN	4
1.10 HINWEISE UND ALLGEMEINE ANNAHMEN	5
1.11 BERECHNUNGEN	6
1.12 GEWÄHRLEISTUNG, WEITERGABE DES BERICHTS UND HAFTUNG	6
1.13 GERICHTSSTAND UND ERFÜLLUNGSSORT	7
<b>2   BESCHREIBUNG DER LAGE</b>	<b>8</b>
2.1 MAKROLAGE	8
2.2 MIKROLAGE	8
2.3 VERKEHRSANBINDUNG	8
<b>3   BESCHREIBUNG DES BEWERTUNGSGEGENSTANDS</b>	<b>9</b>
3.1 GRUNDBUCHSTAND	9
3.2 BESCHREIBUNG VON GRUNDSTÜCK UND GEBÄUDE	9
<b>4   WERTERMITTLUNG</b>	<b>10</b>
4.1 BESONDERE OBJEKTSPZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	10
4.2 BODENWERTERMITTLUNG	10
4.3 SACHWERTVERFAHREN	11
<b>5   ZUSAMMENSTELLUNG DER WERTE</b>	<b>14</b>
<b>ANLAGEN</b>	<b>16</b>
<b>A   UMGEBUNGSPLAN</b>	<b>16</b>
<b>B   STADTPLAN</b>	<b>17</b>
<b>C   STADTTEILPLAN</b>	<b>18</b>
<b>D   LAGEPLAN/FLURKARTENAUSSCHNITT</b>	<b>19</b>
<b>E   FLÄCHENERMITTLUNG</b>	<b>20</b>
E.1 ERMITTLEMENT VON GESCHOSSFLÄCHE UND BRUTTOGRUNDFLÄCHE	20
E.2 ERMITTLEMENT DER WOHNFLÄCHE	21
<b>F   FOTODOKUMENTATION</b>	<b>22</b>

## 1 | GRUNDLAGEN

### 1.1 ANGABEN ZUM AUFRAG

#### AUFRAGGEBER



#### DATUM DES AUFRAGS

16.02.2024

#### AUFRAGSINHALT / VERWENDUNGSZWECK

Wertindikation (Schiedsgutachten) im Rahmen einer internen Vermögensauseinandersetzung. Insbesondere aufgrund des verringerten Prüfungs- und Rechercheaufwands bei der Wertermittlung sowie das Stützen auf Bewertungsannahmen handelt es sich bei dem ermittelten Wert nicht um den Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB oder vergleichbarer Wertdefinitionen. Gleichwohl wird davon ausgegangen, dass der ermittelte Wert in einer ähnlichen Größenordnung eines nach § 194 BauGB ermittelten Verkehrswerts liegt.

### 1.2 INTERESSENKONFLIKTE

Im Zuge der Auftragsannahme erfolgte eine interne Überprüfung, ob Interessenskonflikte bestehen, die sich in Form von persönlichen Verhältnissen zu Auftraggebern, anderen Beteiligten oder aus dem Verhältnis zu dem Untersuchungsobjekt ergeben könnten. Solche Interessenskonflikte bestehen nicht. Neben dem vereinbarten Honorar für die Erstellung dieses Berichts ziehen weder die Unterzeichner noch die L+P Immobilienbewertungs GmbH einen Nutzen aus dem Auftrag.

### 1.3 VERFASSER DES WERTERMITTLUNGSBERICHTS

Dieser Bericht wurde unparteiisch und weisungsfrei durch

- ♦ Alexander VOGEL, MRICS, MBA Internationales Immobilienmanagement und
- ♦ Alexander RINDT, Immobilienfachwirt (IHK), DIAZert (LF)

maßgeblich erstellt. Die Verfasser verfügen über die fachlichen Kenntnisse und Erfahrungen, um den vorliegenden Bericht zu erstellen. Nebentätigkeiten wie Schreibarbeiten, Recherchen, Anfragen bei Behörden etc. wurden durch hierfür qualifizierte Mitarbeiter ausgeführt.

### 1.4 BEWERTUNGSGEGENSTAND

Einfamilienhaus  
Alpspitzring 45  
86405 Meitingen

### 1.5 WERTERMITTLUNGS- UND QUALITÄTSSTICHTAG

Die Wertermittlung bezieht sich in Abstimmung mit dem Auftraggeber auf den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 22.04.2024.

## 1.6 OBJEKTBESICHTIGUNG

Das Objekt wurde am 22.04.2024 durch Herrn Alexander Vogel besichtigt. Im Rahmen der Besichtigung konnte das Objekt in einem für die Wertermittlung ausreichenden Umfang in Augenschein genommen werden.

## 1.7 DURCH DEN AUFTRAGGEBER ZUR VERFÜGUNG GESTELLTE UNTERLAGEN UND INFORMATIONEN

Es wird vorausgesetzt, dass die durch den Auftraggeber übergebenen Unterlagen dem Stand am Wertermittlungsstichtag entsprechen und vollständig zur Verfügung gestellt wurden. Sämtliche Hinweise in Bezug auf die Größe, Beschaffenheit und Eigenschaften von Grund und Boden sowie alle Angaben zu den baulichen Anlagen ergeben sich, sofern im Bericht nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wird, ausschließlich aus den vorgelegten Unterlagen und Auskünften. Durch die Sachverständigen wurden zur Wertermittlung die im Folgenden aufgeführten Unterlagen herangezogen:

- ◆ Kaufvertrag vom 26.01.2011,
- ◆ Lageplan vom 04.03.2024,
- ◆ Baubeschreibung vom 09.05.2011,
- ◆ Wohnflächenberechnung vom 09.05.2011,
- ◆ Bauzeichnungen von Duca Schumann Architekten vom 09.05.2011,
- ◆ E-Mails der Auftraggeber zum Keller der Garage vom 22.07.2024.

## 1.8 VON DEN VERFASSERN BESCHAFFTE UNTERLAGEN UND INFORMATIONEN

Im Zuge der Bearbeitung dieser Wertermittlung wurden die folgenden Informationen recherchiert und dabei die unten aufgeführten Quellen herangezogen:

- ◆ Auskünfte aus der Bodenrichtwertkarte des örtlichen Gutachterausschusses zum Stichtag 01.01.2024,
- ◆ Grundstücksmarktbericht des lokalen Gutachterausschusses,
- ◆ Eigene Marktdaten
- ◆ Auswertungen zur Lage über PropTechTools.de,
- ◆ Einschlägige Fachliteratur,
- ◆ Internetrecherche,
- ◆ Gesetzestexte.

## 1.9 BESONDERE ANNAHMEN

Besondere Annahmen können beispielsweise die Eigentumsverhältnisse, den Vermietungsstand, aber auch die Fertigstellung eines Gebäudes zum Inhalt haben. Zur Erstellung dieser Wertermittlung wurden unter Berücksichtigung des vereinbarten Leistungsumfangs die folgenden besonderen Annahmen getroffen:

- ◆ Ein Grundbuchauszug liegt nicht vor. Die Grundstücksgröße wurde dem vorliegenden Grundstückskaufvertrag entnommen und als korrekt unterstellt. Es wird davon ausgegangen, dass keine Grundbucheintragungen mit einem nennenswerten Werteinfluss vorhanden sind.
- ◆ Das Gebäude ist in seiner bestehenden Form und Nutzung genehmigt.
- ◆ Sämtliche Erschließungs- und Anliegerbeiträge sind abgerechnet und bezahlt.
- ◆ Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren bestehen nicht. Entsprechende Maßnahmen sind auch nicht geplant.
- ◆ Das Objekt befindet sich nicht in einem Gebiet mit einer Sanierungs-, Modernisierungs- und Erhaltungssatzung.
- ◆ Es bestehen keine Grund- und Oberflächenwasserprobleme und das Objekt liegt nicht in einem (Trink-)wasserschutzgebiet.
- ◆ Es liegen keine Baulisten vor.
- ◆ Es bestehen keine Altlasten im Bereich des Bewertungsgrundstücks.

- ♦ Beschränkungen durch Denkmal- oder Ensembleschutz beziehungsweise Bodendenkmale bestehen nicht.
- ♦ Die Garage wurde abweichend zu den vorliegenden Planunterlagen errichtet. Im Rahmen der Wertermittlung wurden die Flächen überschlägig mit dem Lageplan sowie den Eindrücken während der Objektbesichtigung ermittelt.
- ♦ Gemäß vorliegender E-Mails vom 22.07.2024 wurden im Bereich der Garage und des darunter liegenden Kellers bereits Maßnahmen zu einer besseren Abdichtung gegen Feuchtigkeit durchgeführt. Bei starken Witterungsbedingungen wie Regen oder Schnee wurden durch die Bewohnerin feuchte Wände festgestellt. Während der Objektbesichtigung konnten weder feuchte Wände noch ein modriger Geruch festgestellt werden. Es ist daher davon auszugehen, dass die Wände wieder entfeuchteten. Unter Berücksichtigung der Nutzung als Garage und Lagerfläche wird im vorliegenden Fall von keiner nennenswerten Nutzungseinschränkung ausgegangen.

## 1.10 HINWEISE UND ALLGEMEINE ANNAHMEN

(a) Der Auftragnehmer übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit und/ oder die Vollständigkeit der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen. Es wird angenommen, dass der Auftraggeber alle aktuellen relevanten Informationen vollständig zur Verfügung gestellt hat, und dass diese vollumfänglich am Stichtag gültig sind. Sollten einzelne Sachverhalte nicht ausreichend mit Tatsachen belegt sein, so wurden angemessene Annahmen getroffen. Sollten sich im Nachhinein die Unterlagen und/ oder Annahmen als nicht richtig herausstellen, so sind die davon betroffenen Teile des Wertermittlungsberichts entsprechend anzupassen. Der Verfasser der Wertermittlung behält sich das Recht vor, den Bericht in einem solchen Fall nachträglich zu korrigieren.

(b) Im Rahmen des Ortstermins wurden keine Maße überprüft und keine Funktionsprüfungen von haus-technischen und sonstigen Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten ausschließlich durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen wie Bauteilöffnungen durchgeführt. Dementsprechend beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen und Annahmen.

(c) Entsprechend des vereinbarten Bearbeitungsumfang ist in den vorliegenden Bericht nur eine stark gekürzte Gebäudebeschreibung eingearbeitet, die den anlässlich der Ortsbesichtigung vorgefundenen Zustand in seiner Gesamtheit würdigt. Gleiches gilt für die augenscheinlich festgestellten Baumängel und Bauschäden, die berücksichtigt wurden, soweit sie im Rahmen einer einmaligen Begehung sichtbar waren.

(d) Sowohl die Untersuchung und Bewertung des Baugrundes hinsichtlich seiner Tragfähigkeit als auch in Hinblick auf mögliche Kontaminationen sind nicht Bestandteil des Auftrags und wurden nicht vorgenommen. Es werden gut tragfähige und ungestörte Bodenverhältnisse mit Altlastenfreiheit unterstellt.

(e) Des Weiteren wird angenommen, dass vorhandene Gebäude entsprechend der Baugenehmigung erstellt und mängelfrei abgenommen wurden und etwaige Auflagen der Baubehörden umgesetzt wurden. Hinsichtlich Umbauten, Erweiterungen o. ä. wird vorausgesetzt, dass diese - sofern erforderlich - genehmigt wurden. Untersuchungen der baulichen Anlagen zum Beispiel in Hinblick auf ihre Standsicherheit, den Brand-, Schall- und Wärmeschutz aber auch Untersuchungen der Kanaldichtigkeit oder der Anforderungen an Trinkwassereinrichtungen sind ebenso wenig Teil des Auftrags wie die Untersuchung auf Schadstoffe wie Asbest, Bauschäden und Baumängel sowie den Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge. Für die nicht einsehbaren Bauteile wird - sofern keine gegenteiligen Informationen vorliegen - ein mängelfreier Zustand unterstellt. Eine Einsichtnahme in die Bauakte war nicht geschuldet und ist insofern nicht erfolgt.

(f) Es werden keine Prüfungen der Anforderungen nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) und möglicherweise daraus resultierender Nachrüstpflichten vorgenommen. Dies betrifft auch die bei Neubau und baulichen Veränderungen (Umbau, Erweiterung, Sanierung etc.) einzuhaltenden Standards. Ebenso wird bei Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen unterstellt, dass die Vorgaben des GEG eingehalten wurden.

(g) Betriebliche Einbauten und Einrichtungen, die nicht Bestandteil des Grundstücks sind, sowie bewegliche Güter bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

(h) Darüber hinaus wird unterstellt, dass zu Grunde liegende Mietverträge den gesetzlichen Anforderungen entsprechen und nicht durch unbekannte Nachträge oder Nebenabreden verändert oder rechtlich angefochten wurden und somit unverändert Bestand haben. Ergänzend wird davon ausgegangen, dass die Mieter ihren Vertragspflichten nachkommen und keine Mietrückstände bestehen. Eine Überprüfung der Bonität der Mieter erfolgt nicht.

## 1.11 BERECHNUNGEN

Die Darstellung der im vorliegenden Bericht ausgewiesenen Werte erfolgt zur besseren Lesbarkeit ohne bzw. mit wenigen Nachkommastellen. Interne Folgeberechnungen werden dagegen mit allen verfügbaren Nachkommastellen durchgeführt. Dies hat zur Folge, dass die im Wertermittlungsbericht ausgewiesenen Werte nicht in allen Fällen rechnerisch exakt nachvollzogen werden können.

## 1.12 GEWÄHRLEISTUNG, WEITERGABE DES BERICHTS UND HAFTUNG

(a) Ansprüche des Auftraggebers wegen eines Mangels verjähren in einem Jahr, gerechnet ab der Abnahme des Wertermittlungsberichts. Abweichend hiervon gelten für Mängel an einem Bauwerk, an Planungs- und Überwachungsleistungen für ein Bauwerk und an Baustoffen die gesetzlichen Verjährungsfristen.

(b) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Auftraggeber unverzüglich nach deren Entdeckung schriftlich oder in Textform geltend gemacht werden.

(c) Bei unbegründeter Mängelanzeige trägt der Auftraggeber unsere Kosten bei der Überprüfung der Mängelanzeige. Arbeiten, welche wir aufgrund einer Mängelanzeige durchführen, beinhalten keinesfalls ein Anerkenntnis eines Mangels, eines Mängelanspruchs oder einer Nacherfüllungspflicht.

(d) Bei Mängeln an unseren Leistungen hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung, es sei denn, dass bereits Schäden entstanden sind, die einer Nachbesserung nicht zugänglich sind; bezüglich letzterer Schäden schulden wir Schadensersatz. Führt die Nacherfüllung innerhalb einer zumutbaren Frist nicht zum Erfolg, so stehen dem Auftraggeber - vorbehaltlich der weiteren Regelungen dieses Unterpunkts - die gesetzlichen Rechte zu.

(e) Die Weitergabe des Wertermittlungsberichts an einen Dritten bedarf unserer vorherigen Zustimmung in Schrift- oder Textform, soweit sich nicht bereits aus dem Auftragsinhalt die Einwilligung zur Weitergabe an einen bestimmten Dritten ergibt. Gegenüber einem Dritten haften wir allenfalls dann, wenn die Voraussetzungen des Satzes 1 gegeben sind, und im Rahmen dieses Unterpunkts. Der Auftraggeber verpflichtet sich, mit Dritten, denen die Wertermittlungsberichte zur Verwendung überlassen werden, eine Vereinbarung über die Geltung dieses Unterpunkts zu unseren Gunsten auch mit dem Dritten zu treffen.

(f) Wir übernehmen keine Gewährleistung dafür, dass unser Wertermittlungsbericht, insbesondere darin enthaltene Wertansätze und Berechnungen, für vom vereinbarten Verwendungszweck abweichende Dispositionen/ Verwendungszwecke geeignet ist.

Zudem beschränkt sich unsere Gewährleistung bei Wertermittlungen ausschließlich auf die Richtigkeit des ermittelten Objektwerts; nicht von unserer Gewährleistung umfasst sind alle sonstigen Angaben, insbesondere zu für die Wertermittlung herangezogenen Bewertungsparametern.

Wir übernehmen des Weiteren keine Gewährleistung für die Richtigkeit der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Informationen, Unterlagen, Pläne und Daten, für die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen, insbesondere für das Vorliegen erforderlicher Genehmigungen sowie für Angaben und Annahmen zum Zustand des Bodens, des Wassers oder der Luft, soweit die Überprüfung nicht ausdrücklich Gegenstand unseres Auftrags ist.

(g) Jegliche Schadensersatzansprüche des Auftraggebers, die, gleichgültig aus welchem Rechtsgrund, unmittelbar oder mittelbar im Zusammenhang mit unserem Bericht entstehen, sind ausgeschlossen. Dieser Haftungsausschluss gilt nicht bei der Verletzung einer vertragswesentlichen Pflicht (Kardinalpflicht). Kardinalpflichten sind Verpflichtungen, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages

überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertraut und vertrauen darf, mithin Rechte und Pflichten, die der Vertrag nach seinem Inhalt und Zweck gerade zu gewähren hat.

(h) Ein Schadensersatzanspruch kann - sofern der Auftraggeber Geschäftskunde ist - nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Jahr geltend gemacht werden, nachdem der Auftraggeber von dem Schaden und von dem anspruchsbegründenden Ereignis Kenntnis erlangt hat. Der Kenntnis steht die grobfahrlässige Unkenntnis gleich. Unser Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

(i) Unsere Haftung ist auf den Ersatz des vertragstypischen, vorhersehbaren Schadens beschränkt.

Zudem ist unsere Haftung für jeden einzelnen Schadensfall auf EUR 100.000,00 beschränkt. Weiter ist unsere Haftung bei Wertermittlungen für jeden einzelnen Schadensfall auf 20 % des von uns ermittelten Werts beschränkt. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen entstammenden einheitlichen Schadens gegeben. Ein einzelner Schadensfall ist auch dann gegeben, wenn mehrere Personen in Zusammenhang mit einem einheitlichen Auftrag entschädigungspflichtig sind. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen unserer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinander folgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen.

Darüber hinaus ist unsere Haftung für alle innerhalb eines Jahres auftretenden Pflichtverletzungen gegenüber dem Auftraggeber auf insgesamt EUR 1 Mio. begrenzt.

Der wirtschaftlichen Bedeutung des Auftrags kann durch entsprechende Erhöhung der Haftungshöchstbeträge auf ausdrücklichen Wunsch des Auftraggebers im Einzelfall oder allgemein Rechnung getragen werden. Die hierfür anfallenden Mehrkosten für Versicherungsbeiträge sind dann vom Auftraggeber gesondert auf Nachweis zu erstatten.

(j) Soweit der Schaden durch eine vom Auftraggeber für den betreffenden Schadenssachverhalt abgeschlossene Versicherung gedeckt ist, beschränkt sich unsere Haftung auf etwaige mit dem Schaden verbundene Nachteile des Auftraggebers, z.B. höhere Versicherungsprämien oder Zinsnachteile bis zur Schadensregulierung durch den Versicherer.

(k) Die Haftungsausschlüsse und Haftungsbeschränkungen in diesen AGB gelten nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung durch uns oder durch einen unserer gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen beruhen. Die Haftungsausschlüsse und Haftungsbeschränkungen in diesen AGB gelten auch nicht für sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung durch uns oder durch einen unserer gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen beruhen oder wenn der sonstige Schaden durch das Fehlen einer garantierten Beschaffenheit oder wegen arglistigen Verschweigens eines Mangels entstanden ist.

## 1.13 GERICHTSSTAND UND ERFÜLLUNGSPORT

(a) Ausschließlicher Gerichtsstand für alle sich aus dem Vertragsverhältnis unmittelbar oder mittelbar ergebenden Streitigkeiten ist Augsburg, sofern der Auftraggeber Kaufmann im Sinne des HGB ist. Dies soll unabhängig von der Kaufmannseigenschaft auch dann gelten, wenn der Auftraggeber seinen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt ins Ausland verlegt oder sein Wohnsitz oder gewöhnlicher Aufenthalt im Zeitpunkt der Klageerhebung nicht bekannt ist. Die L+P Immobilienbewertungs GmbH ist jedenfalls auch berechtigt, am allgemeinen Gerichtsstand des Auftraggebers zu klagen.

(b) Erfüllungsort für alle sich aus und im Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis ergebenden Verpflichtungen ist Augsburg.

## 2 | BESCHREIBUNG DER LAGE

### 2.1 MAKROLAGE

Der Markt Meitingen liegt im Landkreis Augsburg (Regierungsbezirk Schwaben) und befindet sich ca. 20 km nördlich von Augsburg bzw. rd. 70 km nordwestlich der bayerischen Landeshauptstadt München. Meitingen beherbergt rd. 12.100 Einwohner (Stand: 31.12.2022), ist Teil der Metropolregion München und übernimmt innerhalb der Planungsregion Augsburg die Funktion eines Mittelzentrums.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2023 für Meitingen insgesamt ca. 5.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 4.900 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -600 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 268 ortsansässige Betriebe erfasst.

Gemäß dem bayerischen Landesamt für Statistik wird für Meitingen bis zum Jahr 2039 ein starkes Bevölkerungswachstum in Höhe von 10,0 % im Vergleich zum Indexjahr 2019 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Augsburg derzeit 2,8 % (zum Vergleich: Bayern: 3,5 % und Deutschland: 5,8 %, Stand: Mai 2024). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 106,8 Punkten für den Landkreis Augsburg, welcher leicht über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

### 2.2 MIKROLAGE

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Wohngebiet am Ortsrand des separierten Ortsteil 'Ostendorf', ca. 3,3 km nördlich des Ortskerns von Meitingen. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich neben einigen landwirtschaftlich genutzten Grundstücken überwiegend durch Einfamilienhäuser aus. Der Objektstandort ist von geringen bis durchschnittlichen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen neutralen Standortfaktor darstellt. In einem Umkreis von ca. 2,9 km um das Bewertungsobjekt sind neben zwei Lebensmittelmärkten ('Aldi', 'E-Center') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Meitingen bis auf ein Gymnasium über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch die Nähe zu einem Gewässer ('Lech') existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über zwei zugehörige Außenstellplätze sowie einen Garagenstellplatz.

### 2.3 VERKEHRSANBINDUNG

Meitingen ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Bundesstraße B2 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur Autobahn A8 liegt allerdings erst rd. 20 km südlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Kreuz Augsburg-West'. Die Bushaltestelle 'Ostendorf Süd' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Zwar verfügt Meitingen auch über einen ortseigenen Personenbahnhof, jedoch erfolgt die günstigere Anbindung an den Schienenverkehr bereits über den nächstgelegenen Bahnhof 'Westendorf' mit Regionalzuganbindung. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 23 km zum IC(E)-Bahnhof 'Augsburg Hbf' bzw. rd. 73 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'München'.

## 3 | BESCHREIBUNG DES BEWERTUNGSGEGENSTANDS

### 3.1 GRUNDBUCHSTAND

Ein Grundbuchauszug liegt nicht vor. Die Grundstücksgröße von 603 m<sup>2</sup> für das Flurstück 87/8 wurde dem vorliegenden Grundstückskaufvertrag entnommen und als korrekt unterstellt. Gemäß Kaufvertrag sind zwei Privatpersonen zu je 1/2 Grundstückseigentümer. Ferner ist im Kaufvertrag ein Hinweis aufgeführt, dass ggf. zugunsten der Lechwerke AG eine Dienstbarkeit besteht. Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei dieser Dienstbarkeit um übliche Leistungsrechte handelt, welche auch der Erschließung des Bewertungsobjekts dienen.

Gemäß Kaufvertrag soll nachfolgende Dienstbarkeit zugunsten des Marktes Meitingen bestellt werden: "Das vertragsgegenständliche Grundstück grenzt an landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Dies ist dem Käufer bekannt und der Käufer verpflichtet sich, die Immissionen aus den landwirtschaftlichen Grundstücken in der Nachbarschaft künftig zu dulden."

Die Bodenrichtwertzone grenzt vorwiegend an landwirtschaftliche Flächen. Es wird davon ausgegangen, dass etwaige negative Einflüsse durch damit verbundene Immissionen bereits im Bodenrichtwert ange- messen berücksichtigt sind. Insofern wird in dieser Eintragung kein nennenswerter Wertefluss gesehen.

Es wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Grundbucheintragungen mit einem nennenswerten Wertefluss vorhanden sind.

### 3.2 BESCHREIBUNG VON GRUNDSTÜCK UND GEBÄUDE

Das Grundstück, Flst. 87/8, weist einen weitgehend quadratischen Zuschnitt auf und ist eben.

Das Einfamilienhaus wurde in Holzrahmenbauweise errichtet und verfügt über ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss. Die in massiver Bauweise errichtete Garage verfügt über eine Unterkellerung. Zwischen Einfamilienhaus und Garage befindet sich eine Überdachung.

Gemäß Auskunft im Rahmen der Objektbesichtigung wurde das Einfamilienhaus im Jahr 2012 fertig gestellt. Im Rahmen der Wertermittlung wird das Ursprungsbaujahr der Wertermittlung zugrunde gelegt.

Die Dacheindeckung besteht aus Ziegeln. Sämtliche Fassaden sind verputzt und gestrichen; die Fenster sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden. Beheizt wird das Gebäude über eine Gaszentralheizung. Für eine Ergänzung durch Solarthermie wurden vorbereitende Maßnahmen, in Form von Leitungen, getroffen.

Es liegt ein mittlerer Ausstattungsstandard vor. Insgesamt zeigt sich das Gebäude in einem guten Instandhaltungszustand ohne signifikanten Instandhaltungsstau.

## 4 | WERTERMITTlung

In der Wertermittlung wird üblicherweise eine getrennte Betrachtung von Boden und Gebäude vorgenommen. Daher ist für die Ermittlung des Sachwertes zunächst die Ermittlung des anteiligen Bodenwertes erforderlich.

Im Anschluss an den Bodenwert wird zunächst der vorläufige Sachwert ermittelt, der an die Marktsituation am Wertermittlungsstichtag angepasst ist. Im Anschluss an die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind gemäß § 6 (2) ImmoWertV besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu würdigen.

### 4.1 BESONDERE OBJEKTSPZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALe

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören zum Beispiel eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblichen erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

Es bestehen keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, die zu berücksichtigen sind.

### 4.2 BODENWERTERMITTlung

Im vorliegenden Fall stützt sich die Bodenwertermittlung auf den mitgeteilten Bodenrichtwert, der gegebenenfalls durch Zu- und Abschläge an die Gegebenheiten des Bewertungsgrundstücks angepasst wird.

#### AKTUELLER BODENRICHTWERT

Durch den örtlichen Gutachterausschuss wurde folgender Bodenrichtwert für den Bereich des Bewertungsgrundstücks ermittelt:

Bodenrichtwert 21771041	
Nutzung	W - Wohnbaufläche
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand	B - Baureifes Land
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Bodenrichtwert	340 €/m <sup>2</sup>

Der ausgewiesene Bodenrichtwert stimmt im Wesentlichen mit den Merkmalen des Bewertungsgrundstücks überein. Eine Anpassung ist daher nicht notwendig.

<b>Grundstücksgröße</b>			
Flurstück(e)	87/8		603 m <sup>2</sup>
<b>Maßgeblicher Bodenrichtwert</b>			
Bodenrichtwert	21771041		340 €/m <sup>2</sup>
<b>WGFZ Anpassung</b>			
WGFZ des Bodenrichtwerts	-	Umrechnungskoeffizient	-
WGFZ des Grundstücks	0,44	Umrechnungskoeffizient	-
		Anpassungsfaktor	-
Bodenrichtwert nach WGFZ-Anpassung			340,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Konjunkturanpassung</b>			
Entwicklung des Marktes im Vergleich zum Stichtag des BRW	0,00 %		
Bodenrichtwert nach Konjunktur-Anpassung			340,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Lageanpassung</b>			
Verkehrslage, Zentralität	0,00 %		0,00 €/m <sup>2</sup>
Wohn- und Geschäftslage	0,00 %		0,00 €/m <sup>2</sup>
Immissionen	0,00 %		0,00 €/m <sup>2</sup>
Orientierung	0,00 %		0,00 €/m <sup>2</sup>
Größe	0,00 %		0,00 €/m <sup>2</sup>
Form	0,00 %		0,00 €/m <sup>2</sup>
Erschließungszustand	0,00 %		0,00 €/m <sup>2</sup>
Sonstige	0,00 %		0,00 €/m <sup>2</sup>
Zwischensumme Lageanpassung	0,00 %		0,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert nach Anpassungen			340,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Vorläufiger Bodenwert</b>			
	gerundet	205.000 €	
<b>Bodenwert</b>			
	gerundet		205.020 €
			205.000 €

Der Bodenwert entspricht rund 340 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, 1.395 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einem Anteil von rund 35 % am Verkehrswert und liegt damit im mittleren Bereich des üblichen Bodenwertanteils vergleichbarer Nutzungen.

### 4.3 SACHWERTVERFAHREN

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-39 ImmoWertV geregelt. Der Sachwert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Sachwert der baulichen Anlagen zusammen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt und auf den Zeitwert durch Abschreibung angepasst. Die allgemeinen Wertverhältnisse sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

#### HERSTELLUNGSKOSTEN

Im vorliegenden Fall werden objektspezifische Normalherstellungskosten entsprechend Anlage 4 der ImmoWertV in der Sachwertermittlung angesetzt. Die so ermittelten Herstellungskosten für das Bewertungsobjekt stellen kalkulatorische, objekt- und baujahrestypische Kostenansätze dar und sind ohne Anpassung nicht mit Neubauherstellungskosten, wie sie z. B. zur Ermittlung eines Versicherungswertes verwendet werden, gleichzusetzen. Die ermittelten Herstellungskosten entsprechen insofern nicht dem Versicherungswert.

## BESONDERE BAUTEILE

Besondere Bauteile, die nicht in dem Ansatz der Normalherstellungskosten berücksichtigt sind, werden durch sachverständig geschätzte Pauschalbeträge in der Wertermittlung angesetzt. Im vorliegenden Fall finden die folgenden Bauteile separaten Eingang in die Sachwertermittlung.

### Besondere Bauteile

Einbauküche	5.000 €
Ofen im Wohn-/Esszimmer	5.000 €

## ALLGEMEINE WERTVERHÄLTNISSE AUF DEM GRUNDSTÜCKSMARKT: SACHWERTFAKTOREN

§ 6 (2) der ImmoWertV fordert die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt. Der ermittelte Sachwert ist durch Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) entsprechend § 21 (3) ImmoWertV bzw. § 35 ImmoWertV an die allgemeinen Wertverhältnisse am Grundstücksmarkt anzupassen.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Augsburg hat mit dem benachbarten Gutachterausschuss des Landkreises Aichach-Friedberg ein Berechnungs-Tool zur Ermittlung objektspezifisch angepasster Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Unter Berücksichtigung der Parameter vorläufiger Sachwert, Lage und Restnutzungsdauer ergibt sich zum Stichtag 01.01.2023 ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 1,03 für das Bewertungsobjekt. Die zugehörige Spanne für den Sachwertfaktor wird mit 0,99 bis 1,07 angegeben.

Im vorliegenden Fall wird ein Sachwertfaktor von 1,00 unter Berücksichtigung der Gegebenheiten vor Ort als angemessen erachtet.

## BEREINIGUNG UM DIE UMSATZSTEUER

Bei überwiegend gewerblich genutzten Objekten, bei denen die Mieter die Umsatzsteuer zahlen, wird vom ermittelten Sachwert der Anteil der Umsatzsteuer abgezogen, der in den NHK enthalten ist, und ein entsprechend korrigierter Sachwert ausgewiesen. Dies ist notwendig, um eine Vergleichbarkeit mit dem Ertragswert herstellen zu können, bei dem die Mieten im gewerblichen Bereich ohne die Berücksichtigung der Umsatzsteuer angesetzt werden. Bei gemischt genutzten Objekten erfolgt die Berücksichtigung der Umsatzsteuer entsprechend dem Verhältnis der Nutzflächen.

Im vorliegenden Fall wurde der Sachwert aufgrund der wohnwirtschaftlichen Nutzung nicht um die Umsatzsteuer bereinigt.

**ERMITTlung DES SACHWERTS ZUM STICHTAG 22.04.2024**

<b>Angaben zum Gebäude</b>			
(wirtschaftliches) Baujahr	2012	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
(fiktives) Alter am Stichtag	12 Jahre	Restnutzungsdauer	68 Jahre
Gebäudeart	Einfamilienhaus		Stellplatz
Bruttogrundfläche	180 m <sup>2</sup>		84 m <sup>2</sup>
<b>Ermittlung der an den lokalen Markt angepassten Herstellungskosten</b>			
Quelle Herstellungskosten	NHK 2010	NHK 2010	
Gebäudetyp	1.33	14.1	
Standardstufe	3,4	3-4	
Stichtag der Herstellungskosten	2010	2010	
Ansatz der Herstellungskosten	1.075 €/m <sup>2</sup>	425 €/m <sup>2</sup>	
Baupreisindex	1,812	1,812	
Angepasste Herstellungskosten	1.948 €/m <sup>2</sup>	770 €/m <sup>2</sup>	
<b>Ermittlung des Herstellungswerts der baulichen Anlagen</b>			
Zwischenergebnis	350.622 €	64.688 €	415.310 €
Küche	5.000 €		
Holzofen	5.000 €		
Zuschläge für besondere Bauteile (Summe)			10.000 €
Herstellungswert	360.622 €	64.688 €	425.310 €
<b>Ermittlung des Zeitwerts der baulichen Anlagen</b>			
Lineare Alterswertminderung	15,00 %	15,00 %	
entspricht	54.093 €	9.703 €	63.797 €
Zeitwert der baulichen Anlagen	306.529 €	54.985 €	361.514 €
<b>Wert der Außenanlagen</b>			
Ansatz	4,00 %	12.261 €	2.199 €
<b>Sachwert der baulichen Anlagen</b>			
		gerundet	380.000 €
Bodenwert			205.000 €
Sachwert des bebauten Grundstücks vor Marktanpassung			580.974 €
Marktanpassung			0 €
Sachwertfaktor	1,00		
<b>Vorläufiger Sachwert</b>			
		gerundet	580.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Keine			-
<b>Sachwert des bebauten Grundstücks</b>			
		gerundet	580.000 €

## 5 | ZUSAMMENSTELLUNG DER WERTE

Gegenstand dieses Gutachtens ist die Wertermittlung für das Einfamilienhaus mit der Anschrift Alspitzring 45 in 86405 Meitingen. Insbesondere aufgrund des verringerten Prüfungs- und Rechercheaufwands bei der Wertermittlung sowie das Stützen auf Bewertungsannahmen handelt es sich bei dem ermittelten Wert nicht um den Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB oder gleichlautender Definitionen. Gleichwohl gehen wir davon aus, dass der durch uns ermittelte Wert in einer ähnlichen Größenordnung eines nach § 194 BauGB ermittelten Verkehrswerts liegt.

Bei dieser Art von Immobilien steht der Gedanke der Eigennutzung deutlich im Vordergrund; Renditegesichtspunkte spielen eine untergeordnete Rolle. Deshalb wird der Wert auf Grundlage des Sachwertes abgeleitet.

Das Angebot an vergleichbaren Objekten in Meitingen wird als gering beurteilt. Die Vermietbarkeit von Objekten dieser Art, Ausstattung, Beschaffenheit, Größe und Lage wird derzeit als durchschnittlich bis gut beurteilt. Die Marktgängigkeit (Verwertbarkeit) von vergleichbaren Objekten wird zurzeit als durchschnittlich bis gut beurteilt.

Unter Berücksichtigung der getroffenen Annahmen sowie aller wertrelevanten Merkmale wird der ermittelte Wert wie folgt dargestellt.

Zusammenstellung der Werte	
Bodenwert	205.000 €
Sachwert	580.000 €
<b>Wert</b>	<b>580.000 €</b>
<b>Kennzahlen</b>	
Wert je m <sup>2</sup> Nutzfläche	3.948 €/m <sup>2</sup>

### PLAUSIBILISIERUNG DES BEWERTUNGSERGEBNISSES

Für das Bewertungsobjekt wurde im Rahmen der Wertermittlung ein Wert von 580.000 € bzw. 3.948 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ermittelt. Diese Kennzahlen liegen im Bereich marktüblicher Spannen, die nachfolgend zusammengefasst sind.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Augsburg hat mit dem benachbarten Gutachterausschuss des Landkreises Aichach-Friedberg ein Berechnungs-Tools zur Ermittlung objektspezifisch angepasster von Gebäudefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Unter Berücksichtigung der Parameter Lage, Wohnfläche, Grundstücksfläche, Standardstufe, tatsächliches Gebäudealter, Vorhandensein eines Kellers, durchgeführte Modernisierungen, Gebäudestellung und Vermietungssituation ergibt sich zum Stichtag 01.01.2023 für das Bewertungsobjekt ein Gebäudefaktor von 4.002 EUR/m<sup>2</sup>. Die zugehörige Spanne für den Gebäudefaktor wird mit 3.854 EUR/m<sup>2</sup> bis 4.151 EUR/m<sup>2</sup> angegeben.

Homeday veröffentlicht in seinem Preisatlas einen aktuellen, durchschnittlichen Kaufpreis für Häuser in Meitingen von 3.750 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Im LBS Preisspiegel 2023 werden keine Daten für Meitingen angeben. Zur Orientierung werden die Daten für Gersthofen dargestellt. Die Preise für Reiheneigenheime werden in Gersthofen zwischen 370.000 € und 720.000 € angegeben. Der häufigste Wert ist 620.000 €.

Im Marktplatz für Schwaben 2024 von der Sparkasse werden Preise für Einfamilienhäuser im nördlichen Landkreis Augsburg zwischen 500.000 € und 790.000 € angegeben. Der häufigste Wert ist 690.000 €.

Eine Recherche im Internet von Kaufangeboten bzgl. Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern im Umkreis von 5 km hat eine Spanne von 2.700 €/m<sup>2</sup> bis 4.900 €/m<sup>2</sup> bei einem Mittelwert von 3.900 €/m<sup>2</sup> ergeben. Die absoluten Kaufpreise liegen in einer Spanne von 360.000 € bis 850.000 €.

Die Erstellung der vorliegenden Wertindikation erfolgte unparteiisch und weisungsfrei. Für das Bewertungsobjekt wird zum 22.04.2024 ein Wert von

580.000 €  
in Worten fünf Hundertachtzigtausend Euro

als angemessen angesehen.

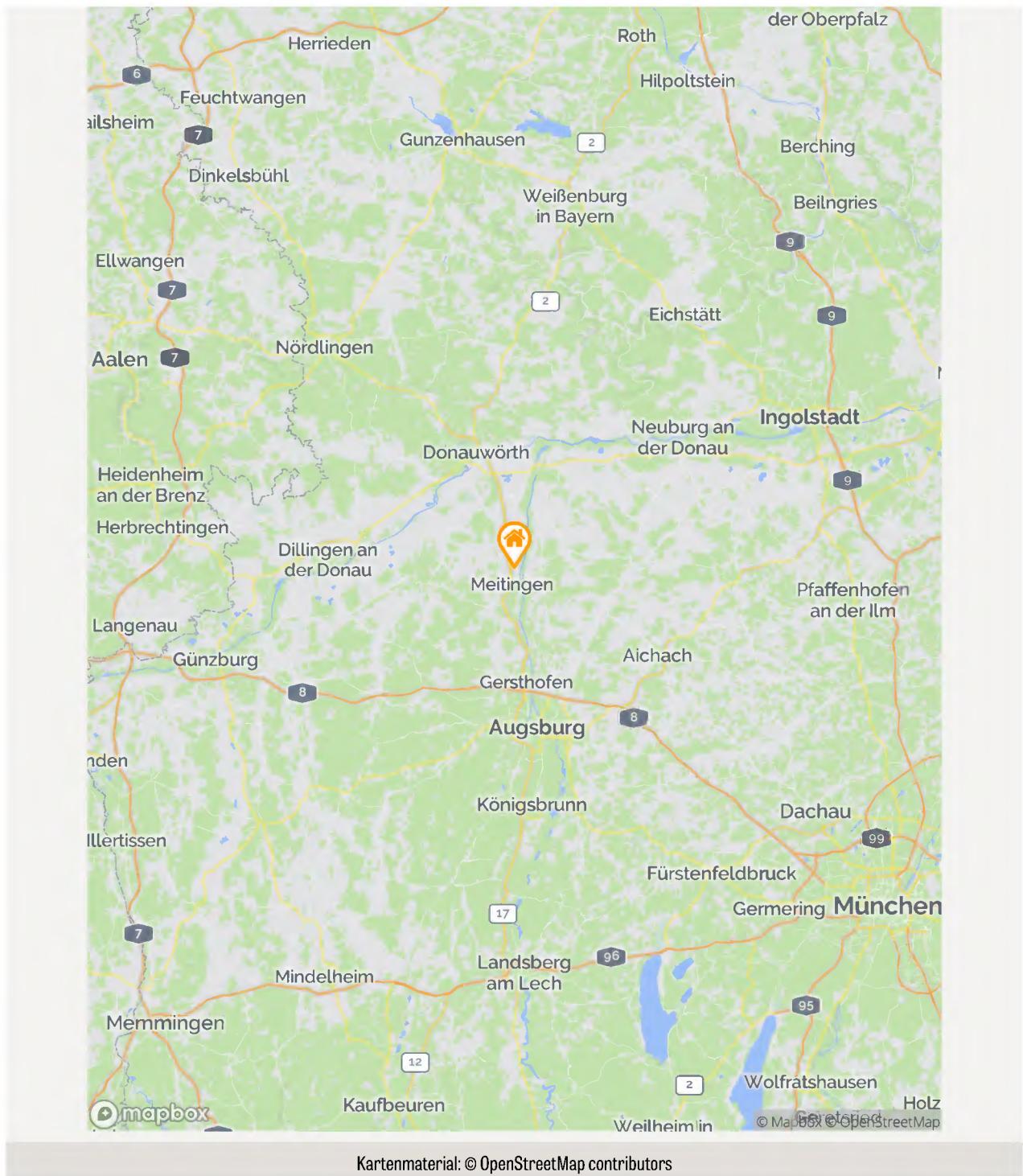


Alexander Vogel

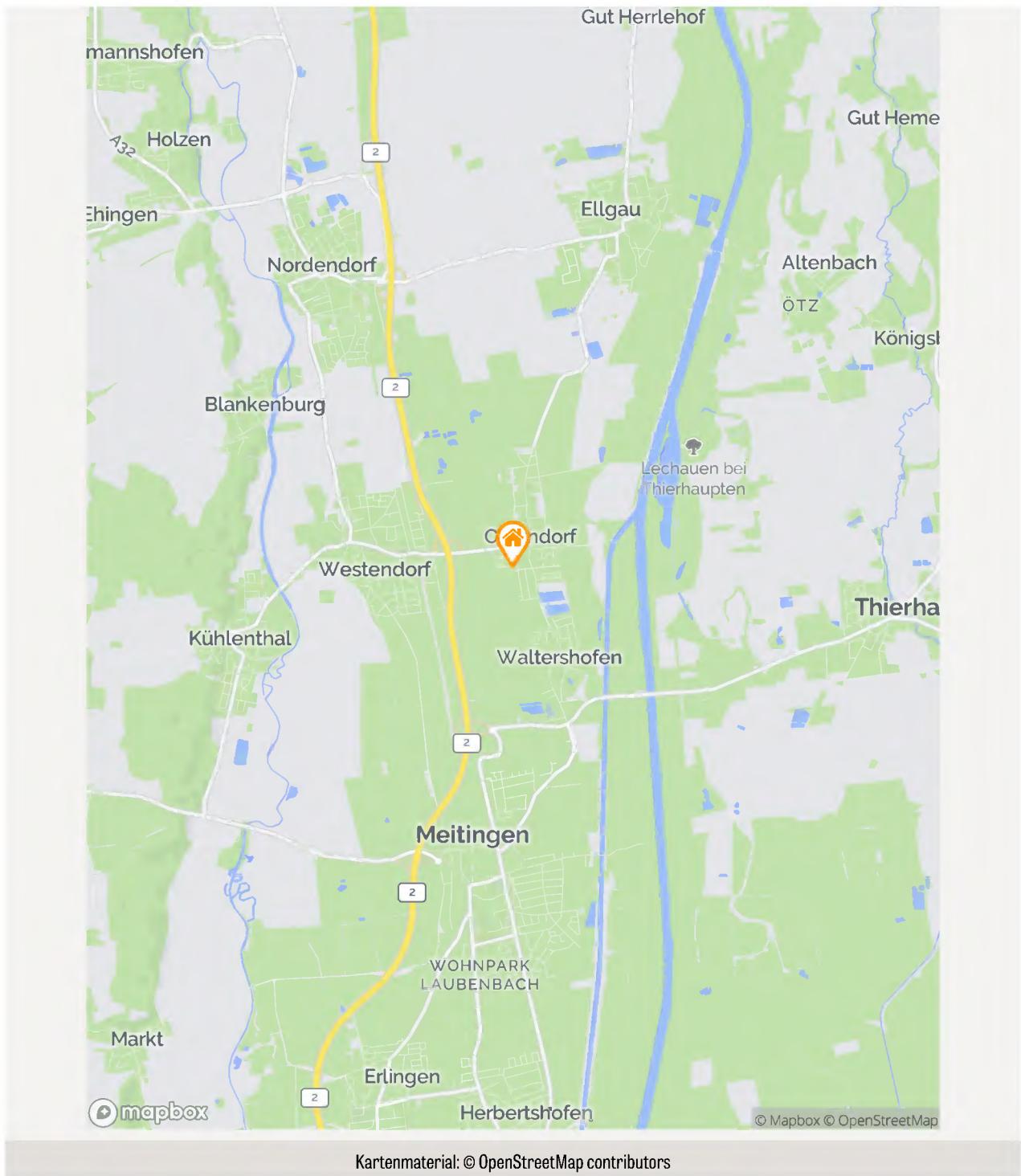


Alexander Rindt

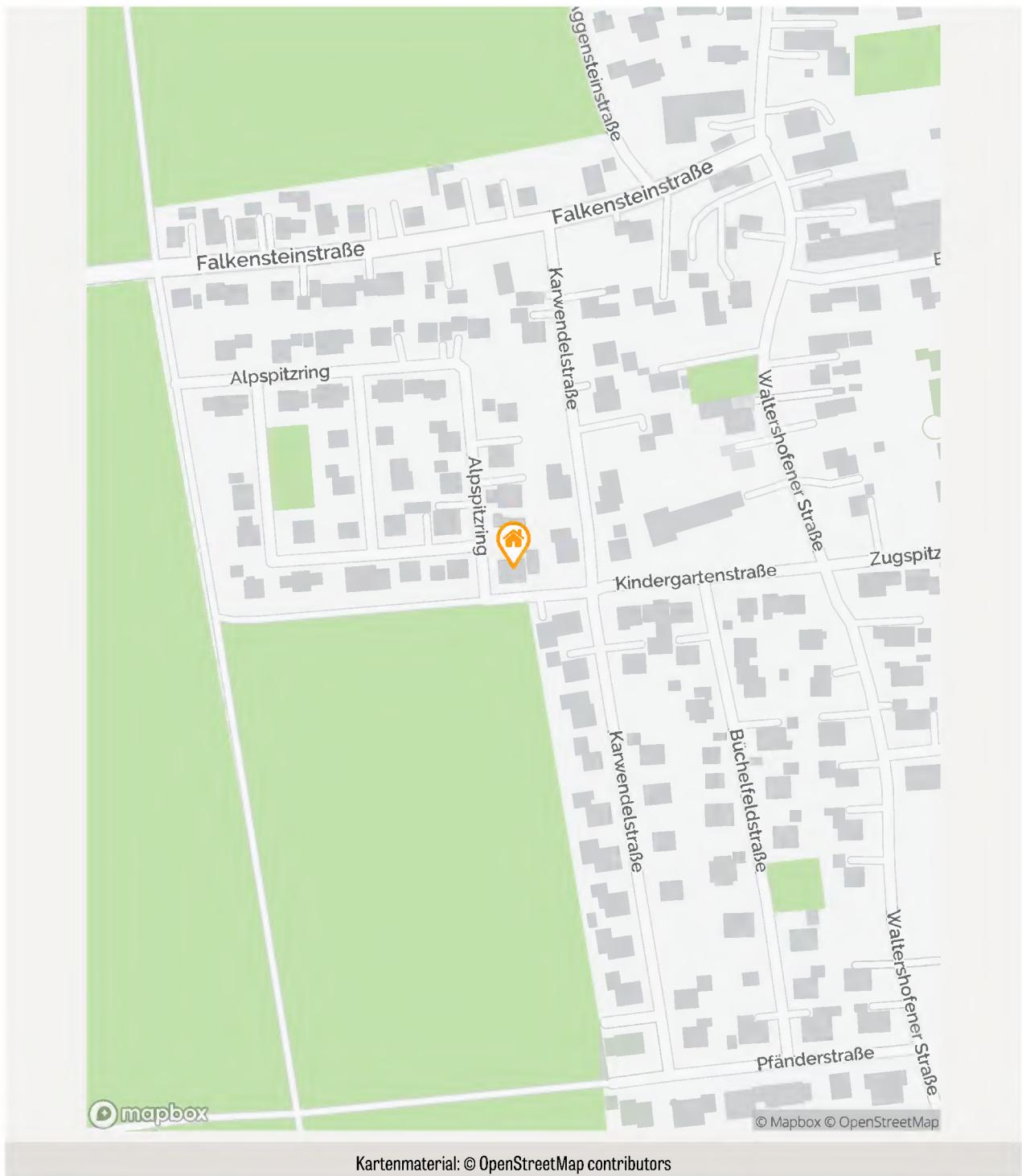
## A | UMGEBUNGSPLAN



## B | STADTPLAN



## C | STADTTEILPLAN

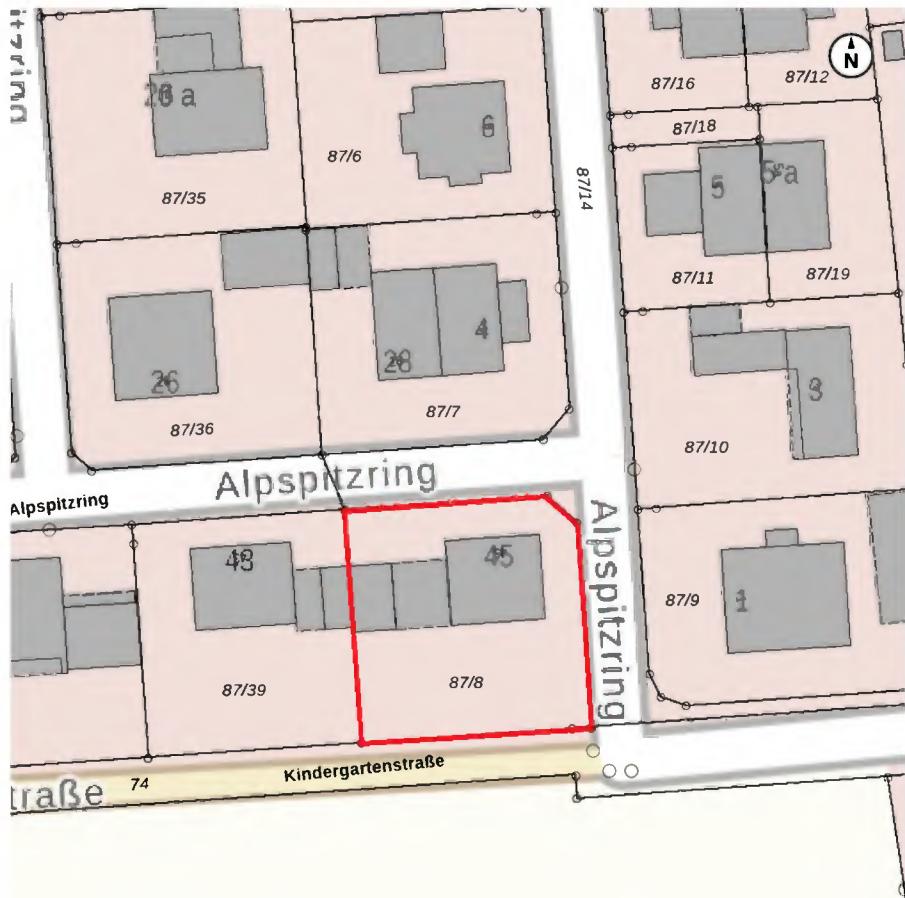


Kartenmaterial: © OpenStreetMap contributors

## D | LAGEPLAN/FLURKARTENAUSSCHNITT



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat

0 2 4 6 8m  
Maßstab 1:500  
Gedruckt am 04.03.2024 10:34  
<https://v.bayern.de/URjkM>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

© Bayernsche Vermessungsverwaltung 2024, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, EuroGeographics



Lageplan Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-9999.

## E | FLÄCHENERMITTLUNG

### E.1 ERMITTlung VON GESCHossFLÄCHE UND BRUTTOGRUNDFLÄCHE

- Grundlage der Flächenermittlung sind die Grundrisse vom 09.05.2011 sowie der vorliegende Lageplanausschnitt.
- Die Garage wurde abweichend zu den vorliegenden Planunterlagen errichtet. Im Rahmen der Wertermittlung wurden die Flächen überschlägig mit dem Lageplan sowie den Eindrücken während der Objektbesichtigung ermittelt.
- Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgt in Anlehnung an die

DIN 277, die in der Regel auch mit hinreichender Genauigkeit für die Ermittlung der Geschossflächen herangezogen werden kann.

- Die ermittelte WGFZ kann von der GFZ im Sinn des § 20 BauNVO abweichen.
- WGFZ\* beschreibt den Ansatz in %, der zur Ermittlung der wertermittlungsrelevanten Geschossfläche berücksichtigt wird.

Gliederung A	Gliederung B	Maß 1	Maß 2	Faktor	Fläche	Höhe	Volumen	Zuordnung					Gebäudetyp	Sachwert
		m	m		m <sup>2</sup>	m	m <sup>3</sup>	GR	GF	WGFZ*	BGF	oi/ui		
Gebäude	EG	10,00	9,00	1,00	90,00			x	x	100	x	oi		Einfamilienhaus
Gebäude	OG	10,00	9,00	1,00	90,00			x		100	x	oi		Einfamilienhaus
Garage	UG	7,00	7,00	1,00	49,00					100	x	ui		Stellplatz
Garage	EG	5,00	7,00	1,00	35,00					100	x	oi		Stellplatz
<b>Summen</b>					<b>264,00</b>									
davon BGF					215,00									
davon BGF ui					49,00									
davon GR					90,00									
davon WGF					264,00									
<b>Summen nach Gebäudetyp</b>					<b>264,00</b>									
Einfamilienhaus					180,00									
Stellplatz					84,00									

## E.2 ERMITTlung DER WOHNFLÄCHE

- Grundlage der Flächenermittlung sind die Grundrisse vom 09.05.2011 sowie die vorliegende Flächenberechnung vom 09.05.2011.
- Die Fläche der Terrasse wurde vor Ort überschlägig gemessen.
- Die vorliegende Wohnflächenberechnung wurden auf der Grundlage von Planmaßen unter Berücksichtigung der Vorgaben der II.BV ermit-

- telt.
- Diese Flächenermittlung stützt sich nicht auf ein Flächenaufmaß. Die im folgenden angegebenen Flächen können in sofern von den tatsächlichen Flächen abweichen.

Gliederung 1	Gliederung 2	Raumbezeichnung	Maß 1	Maß 2	Faktor	Fläche m <sup>2</sup>	Nutzung Ertragswert	
							m	m
Gebäude	EG	Flur				9,41	Wohnfläche	
Gebäude	EG	Technik				4,52	Wohnfläche	
Gebäude	EG	WC				2,56	Wohnfläche	
Gebäude	OG	HWR				5,20	Wohnfläche	
Gebäude	EG	Küche				7,19	Wohnfläche	
Gebäude	EG	Wohnen/Essen				40,50	Wohnfläche	
Gebäude	EG	Terrasse	3,90	10,00	0,25	9,75	Wohnfläche	
Gebäude	OG	Flur				3,95	Wohnfläche	
Gebäude	OG	Bad				12,00	Wohnfläche	
Gebäude	OG	Schlafen				14,13	Wohnfläche	
Gebäude	OG	Ankleide				7,25	Wohnfläche	
Gebäude	OG	Kind 1				16,77	Wohnfläche	
Gebäude	OG	Kind 2				13,68	Wohnfläche	
<b>Summe nach Nutzung</b>						<b>146,91</b>		
<b>Wohnfläche</b>						<b>146,91</b>		

## F | FOTODOKUMENTATION



Bewertungsobjekt, Ansicht von Norden



Bewertungsobjekt, Ansicht von Südosten



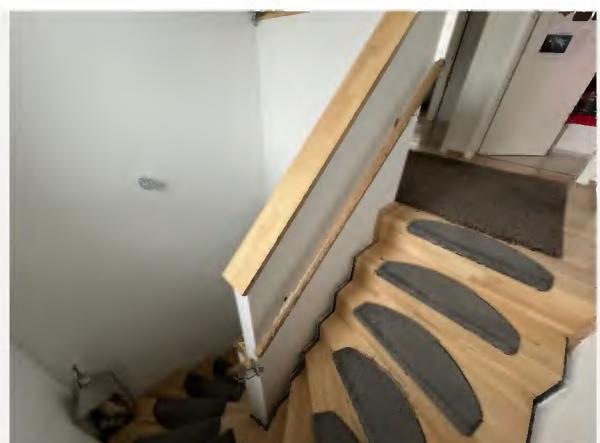
Bewertungsobjekt, Ansicht von Südwesten



EG Wohnzimmer



EG Küche



Treppenhaus



OG Badezimmer



OG Kinderzimmer (exemplarisch)



Unterkellerung Garage (exemplarisch)



Garten (exemplarisch)



"Alpspitzring", Blickrichtung Osten



"Alpspitzring", Blickrichtung Westen