



VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Chartered Surveyor MRICS

D-86899 Landsberg am Lech
Tel. +49-(0)8191-9216-13
e-mail

Ignaz-Kögler-Straße 2
Fax +49-(0)8191-9216-14
wg.zieger@t-online.de

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gericht	Amtsgericht Weilheim i. OB.
Geschäfts-Nr.	1 K 54/23
Verfahren	Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsobjekt

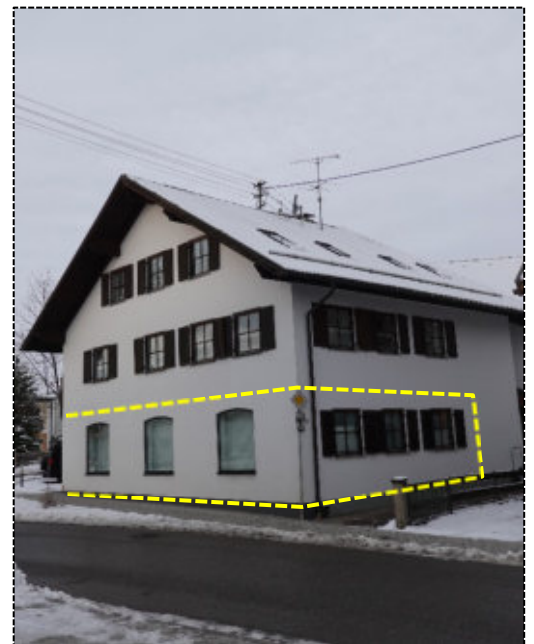
Adresse: 86971 Peiting, Ammergauer Str. 6

294/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 71, Gemarkung Peiting, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Räumen im Erdgeschoss samt den mit Nr. 1 bezeichneten Kellerräumen; mit Sondernutzungsrecht an der rechten Hälfte der Doppelgarage

Wertermittlungs- Qualitätsstichtag	05.02.2024
---	------------

Verkehrswert	335.000 €
---------------------	-----------

Gutachtennr. 050224	Ausfertigungsdatum 16.02.2024
---------------------	-------------------------------



INHALTSVERZEICHNIS

1.	VORBEMERKUNGEN	Seite 3
2.	BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS	Seite 5
2.1	Lagemerkmale	Seite 5
2.2	Gemeinschaftseigentum	Seite 6
2.3	Sondereigentum Nr. 1	Seite 8
2.4	Sonstige rechtliche Belange	Seite 11
2.5	Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage	Seite 13
3.	BEWERTUNG	Seite 14
3.1	Verfahrenswahl	Seite 14
3.2	Ertragswertverfahren	Seite 16
3.2.1	Allgemeine Vorgehensweise bei diesem Verfahren	Seite 16
3.2.2	Ermittlung des Bodenwertanteils	Seite 17
3.2.3	Der Ertragswert	Seite 18
3.2.4	Weitere Erläuterungen und Begründungen zu den Einzelansätzen	Seite 18
3.2.5	Plausibilitätsprüfung und Ergebniszusammenstellung	Seite 20
4.	ERGEBNIS	Seite 21

ANLAGEN

Übersichts- und Teilungspläne | Fotodokumentation

Das Gutachten umfasst 28 Seiten, davon 7 Anlagen

1. VORBEMERKUNGEN

Auftraggeber	Amtsgericht Weilheim i.OB (Abt. für Zwangsversteigerungssachen), Alpenstraße 16, 82362 Weilheim i. OB
Gerichtsaktenzeichen	1 K 54/23 (Beschluss 16.10.2023)
Wertermittlungsobjekt	Adresse 86971 Peiting, Ammergauer Str. 6 Grundbuch Amtsgericht Weilheim i.OB Teileigentumsgrundbuch von Peiting Blatt 4125 Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 2: 294/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 71, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Räu- men im Erdgeschoss samt den mit Nr. 1 bezeichneten Kellerräumen; mit Sondernutzungsrecht an der rech- ten Hälfte der Doppelgarage
Zweck der Wertermittlung	Verkehrswertermittlung (Marktwert) i. S. des § 194 BauGB (Definition vgl. Kap. 3.1 des Gutachtens) im Rahmen eines Zwangsversteige- rungsverfahrens
Ortsbesichtigung	22.01.2024 und 05.02.2024 durch den Verfasser des Gutachtens; eine Innenbesichtigung des Sondereigentums konnte nicht durchgeführt werden.
Wertermittlungs- Qualitätsstichtag¹	05.02.2024
Unterlagen vom Auftraggeber	Beschluss des Amtsgerichts Grundbuchauszug vom 04.09.2023
Sonstige Recherchen durch den Verfasser des Gutachtens	Marktverwaltung Peiting (Bauplanungsrecht, Baugenehmigung, Er- schließung, Gemeinderecht) Gutachterausschuss für Grundstücks- werte im Bereich des Landkreises Weilheim-Schongau (immobilien- spezifische Daten) Amtsgericht Weilheim i.OB (Teilungserklärung) Landratsamt Weilheim-Schongau (Altlastenabfrage) Zuständige Hausverwaltung (diverse Abfragen) Amt für Digitalisierung, Breit- band und Vermessung, Weilheim i.OB (Liegenschaftskataster) Ein- schlägige Immobiliendienste Eigene örtliche Aufzeichnungen

¹ 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. Vgl. § 2 Abs. 5 ImmoWertV.

Herangezogene Gesetze, Normen und Literatur (jeweils aktueller Stand)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) | Baugesetzbuch (BauGB) | Baunutzungsverordnung (BauNVO) | Einschlägige Wertermittlungsliteratur (vgl. Angaben/Fußnoten im Gutachten)

Besondere Hinweise

Das Bewertungsobjekt wird hinsichtlich Lage, rechtlicher Gegebenheiten, tatsächlicher Eigenschaften und sonstiger Beschaffenheit nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der erforderlichen Daten und eine Wertermittlung i.S. einer sachgerechten Schätzung notwendig und aufgrund der nicht durchführbaren Innenbesichtigung des Sondereigentums möglich ist. Prüfungen der Funktion und Vollständigkeit der Haustechnik und Ausstattung, Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge, auf versteckte Mängel sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden bei der Ortsbesichtigung nicht durchgeführt, Hohlräume und verdeckte Bauteile nicht gesichtet. Es wird diesbezüglich ein Zustand unterstellt, der dem sonstigen, in Augenschein genommenen Allgemeinzustand der baulichen Anlagen entspricht. Instandhaltungsstau/Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren und die Wertigkeit des Objekts wesentlich beeinflussen. Im Gutachten handelt es sich also um keine abschließende Auflistung und kein Bauschadensgutachten. Ein weiterer Detaillierungsgrad kann nur über die Einschaltung eines Bauschadensgutachters seitens des Gerichts erreicht werden. Weiterhin wurden keine bautechnischen Untersuchungen z.B. hinsichtlich Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz durchgeführt. Genehmigungsrechtlich wird, soweit im Gutachten nichts anderes vermerkt, die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzung unterstellt. Die grundrissliche Konzeption und die Flächen wurden der Teilungserklärung bzw. einer Nutzungsänderungsgenehmigung aus 2017 entnommen. Ein Aufmaß wurde nicht erstellt. Abweichungen zu den tatsächlichen Maßen können deshalb nicht ausgeschlossen werden. Sollte eine höhere Genauigkeit gefordert werden, müsste durch einen externen Fachmann ein Aufmaß erstellt werden. Die Grundstücksflächen wurden dem Grundbuchauszug entnommen und werden als korrekt unterstellt. Die Beschreibung des Gemeinschafts- und Sondereigentums erfolgt nicht exakt nach der Teilungserklärung, sondern dient nur dem Zwecke der Gliederung des Gutachtens.

Mögliches Zubehör, auf das sich die Versteigerung erstreckt, wird, soweit vorhanden, gesondert erfasst und ist im Verkehrswert nicht enthalten.

2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS

2.1 Lagemerkmale

Makrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im Markt Peiting, eine zusammen mit Schongau landesplanerisch als Mittelzentrum geführte Gemeinde im nordwestlichen Bereich des Landkreises Weilheim-Schongau (Regierungsbezirk Oberbayern). Die Einwohnerzahl kann mit ca. 11.700 mit nahezu stagnierender Tendenz und die Höhenlage im Mittel mit 718 m ü.NN angegeben werden. Peiting liegt verkehrsgünstig im Schnittpunkt der Bundesstraßen B 17 (Richtung Füssen), B 23 (Richtung Oberammergau) und der B 472 (Marktoberdorf-Miesbach), wobei letztere auch landesplanerisch als Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung fungiert, und besitzt zwei Bahnhöfe an der Nahverkehrsstrecke Schongau-Weilheim, die wochentags mindestens stündlich bedient werden. Das Mittelzentrum Schongau liegt ca. 5 km, das Mittelzentrum Weilheim ca. 25 km und die Landeshauptstadt München ca. 75 km entfernt. Nach dem aktuellen prognos-Zukunftsatlas liegt Peiting in einer Region, die mit sehr hohen Zukunftschancen geführt wird.

Mikrolage

Relativ zentrale, aber auch nicht unerheblich lärmbelastete Ortslage.

Umgebung

Mischgebietsartige Bebauung mit kleinen Mehrfamilien- und Geschäftshäusern, sehr unterschiedlichen Baujahrs, errichtet in z.T. verdichteter, durchschnittlich zweieinhalbgeschossiger Bauweise. Südwestseitig tangiert das Grundstück den beidseitig mit Steinmauern gefassten Bachlauf der Peitnach.

Infrastrukturelle und verkehrliche Anbindung

Vorschulische und schulische Einrichtungen der Grundversorgung, eine Bushaltestelle, die Marktverwaltung und Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen in üblicher, fußläufiger Entfernung. Die Bahnhöfe und auch großflächige Einzelhandelsmärkte sind deutlich weiter entfernt, jedoch ebenfalls in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Weiterführende Schulen (bis hin zum Gymnasium), Geschäfte des periodischen Bedarfs, übergeordnete Dienstleistungsbetriebe, Versorgungs- und Verwaltungseinrichtungen werden insbesondere im nahen Schongau angeboten. Die am Grundstück vorbeiführende Ammergauer Straße führt direkt auf die Peiting umgehende B 472.

2.2 Gemeinschaftseigentum

Grundstück

Grundstücksgröße

404 m².

Topographie | Gestalt

Das Grundstück ist eben und besitzt einen unregelmäßigen Zuschnitt.

Bodenbeschaffenheit

Diese wurde nicht durch besondere Untersuchungen geprüft. Da bei der Ortsbesichtigung bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung keine außergewöhnlichen Zustandsmerkmale des Grund und Bodens und keine Verdachtsmomente zu Altlasten angetroffen wurden und auch im Altlastenkataster des Landratsamts keine Eintragungen vorliegen, werden der Bewertung ortstypische und altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt. Das Grundstück liegt aber in einer Hochwassergefahrenfläche HQ 100¹.

Erschließung

Das Grundstück liegt direkt im Kreuzungsbereich der Ammergauer Straße mit der Meierstraße, beides asphaltierte, öffentlich-rechtlich als Ortsstraßen gewidmete, mit Gehwegen versehene, als Tempo-30-Zone verkehrsberuhigte und ansonsten ortsüblich ausgebaute Verkehrsflächen. Parkraum im öffentlichen Raum ist knapp (Kurzzeitparken möglich). Weiterhin ist es mit den üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom über Freileitung, Erdgas) an das öffentliche Netz angeschlossen. Nach Auskunft der Marktgemeinde stehen keine umlagefähigen Erschließungsbeiträge an oder aus. Die Zuwegung zum Haupteingang (mit Betonsteinpflaster befestigt) und die Zufahrt zu den Garagen (überwiegend nur aufgeschottert) erfolgt allerdings über das nordwestlich angrenzende Flurstück 73/1, das im Eigentum der Marktgemeinde liegt.

Bauplanungsrecht

Das zulässige Bauplanungsrecht richtet sich nach § 34 BauGB (Innenbereich) und ist mit der Bestandsbebauung vollständig ausgeschöpft. Im Flächennutzungsplan ist es als Mischbaufläche dargestellt.

Bebauung

Wohnungs- und Teileigentumsanlage

Das Grundstück ist bebaut mit einer Wohnungs-/Teileigentumsanlage mit 5 Nutzungseinheiten (1 Teil- und 4 Wohnungseigentumseinheiten).

¹ Vgl. Bayerisches Landesamt für Umwelt: Die „Hochwassergefahrenflächen HQ 100“ zeigen, welche Gebiete bei einem 100-jährigen Hochwasser (mittleres Hochwasser) betroffen sind.

Darüber hinaus werden noch 2 oberirdische Garagenstellplätze, die als Sondernutzungsrechte deklariert sind, angeboten.

Grundrissliche Konzeption

Der Zugang erfolgt vordachgeschützt nordseitig und führt in ein Treppenhaus, das alle Geschosse miteinander verbindet. Ein Aufzug existiert nicht. Das Treppenhaus erschließt im Erdgeschoss (EG) die Teileigentumseinheit, die aber auch noch zusätzlich von außen zugänglich ist, und im Obergeschoss (OG) und im Dachgeschoss (DG) jeweils zwei Wohneinheiten. Im KG befinden sich Lagerräume (über massive Wände zum Flur hin abgetrennt) für die Bewohner, ein Fahrradraum, ein Wäscheraum und der Heizungsraum. Bauliche Maßnahmen hinsichtlich Barrierefreiheit existieren nicht. In der Teilungserklärung sind keine Sondernutzungsrechte hinsichtlich der Nutzung von nicht bebauten Freiflächen auf dem Grundstück beschrieben.

Baujahr | Modernisierungen

Ca. 1985; Bildung eines weiteren Sondereigentums im DG in ca. 1990; keine weitere, wesentliche Modernisierungen.

Äußeres Erscheinungsbild

Prägnanter, satteldachgedeckter Baukörper, der sich hinsichtlich Höhenentwicklung, Materialwahl und Fassadengestaltung harmonisch in die regionaltypische Umgebungsbebauung einfügt.

Wesentliche Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale

Massivbauweise | Im KG Stahlbeton, darüber Mauerwerk | Fassade verputzt | Massivdecken, i.d.R. verputzt | Holzdachstuhl; Dachsteindeckung; Rinnen und Fallrohre in Kupfer | Massivtreppe (Natursteinbelag, Stahlstabgeländer) | Hauseingang als Leichtmetallelement mit Klingel-, Gegensprech- und Briefkastenanlage | Wohnungseingangstüren als Holzwerkstofftüren, furniert | Holzfenster, isolierverglast, Holzklappläden | Z.T. vorgelagerte Balkone (Holzkonstruktion) | Warmwasserzentralheizung (Primärenergie: Erdgas, Wärmeerzeuger aus 2007) und vermutlich zentrale Warmwasseraufbereitung

Energetische Belange

Lt. dem von der Hausverwaltung vorgelegten Energieausweis vom 08.10.2014 wird ein Endenergieverbrauch von 116,78 kWh/(m²a) und ein Primärenergieverbrauch von 128,46 kWh/(m²a) dokumentiert. Diese Werte liegen nach der symbolischen Farbskala des Energieausweises (Ampelfarben) überwiegend im gelben und damit noch durchschnittlichen Bereich.

Außenanlagen

Etwa zu 50 % versiegelt (insbesondere Betonsteinpflaster) ansonsten Rasenflächen mit vereinzelt Baum- und Strauchbestand.

Erhaltungszustand

Das Objekt präsentiert sich in einem überwiegend guten Erhaltungszustand. Wesentliche Bauschäden und sofortiger Instandsetzungsbedarf konnten nicht festgestellt werden. Auch in den zur Verfügung gestellten Eigentümerversammlungsprotokollen bzw. der Beschlussammlung sind keine Maßnahmen bezüglich Reparaturstau oder auch Modernisierungen aufgezeigt, die über Sonderumlagen gedeckt werden müssten.

2.3 Sondereigentum Nr. 1

Vorbemerkung

Das Sondereigentum konnte nicht besichtigt werden.

Lage

Nahezu das gesamte EG und etwa 1/3 des KGs umfassend.

Grundrissliche Konzeption

Gemäß Teilungsplan handelt es sich im EG um einen großen Geschäftsraum mit 2 WCs (Damen und Herren getrennt) und einem Büroraum, wobei der Geschäftsraum im Bereich der südöstlichen Außencke zusätzlich einen separaten Eingang und an der östlichen Fassadenseite drei großflächige Schaufenster besitzt. Und auch die Räumlichkeiten im KG stellen sich lt. Teilungsplan als ein großer, überwiegend zusammenhängender Kellerraum mit einer internen Treppenverbindung ins EG und einem zusätzlichen Zugang aus dem allgemeinen Treppenhaus dar. Weiterhin wurde in 2017 eine Nutzungsänderung insbesondere des EGs baurechtlich beantragt und dergestalt genehmigt, dass im EG eine Betriebsleiterwohnung¹ (Wohn-/Schlafraum, Küche, Zusammenlegung der beiden oben erwähnten WCs in ein Bad mit Dusche, Toilette, Waschtisch), die etwa die Hälfte des Sondereigentums Nr. 1 ausmacht, entstehen kann und die restliche Fläche im EG und auch die Räumlichkeiten im KG weiterhin als reine Gewerbeeinheit genutzt werden müssen.

Die Betriebsleiterwohnung wird direkt über die Gewerbefläche (also nicht über das allgemeine Treppenhaus) erschlossen.

¹ vgl. § 8, Abs. 3 BauNVO: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

In die restliche Gewerbefläche ist noch ein zusätzliches WC (Toilette, Waschbecken) integriert. Vom Wohn-/Schlafraum der Wohneinheit besteht eine direkte Verbindung in die nordwestliche, dem Sondereigentum Nr. 1 als Sondernutzungsrecht zugeordnete Einzelgarage.

Ob das EG nun gemäß Nutzungsänderung aus 2017 tatsächlich umgebaut ist, konnte nicht festgestellt werden; der weiteren Bewertung wird diese Änderung nebst Flächenangaben als realisiert unterstellt. Eine Änderung der Teilungserklärung bzw. der Teilungspläne existiert nicht (ob solch eine Änderung überhaupt notwendig ist, bedarf einer juristischen Beantwortung).

Die Betriebsleiterwohnung orientiert sich überwiegend nach Westen und wird über übliche Mauerwerksfassadenöffnungen ausreichend belichtet und besonnt. Außenliegender Sonnenschutz (gleichzeitig Verdunkelungsmöglichkeit) wird in Form von Holzklappläden angeboten; die ostseitigen Schaufenster besitzen allerdings keinen außenliegenden Sonnenschutz. Die Raumhöhe kann im EG mit ca. 2,85 m (gemessen im Flurbereich des Gemeinschaftseigentums) als überaus hoch angegeben werden; im KG beträgt diese ca. 2,20 m. Die Sanitäreinheiten sind innenliegend und werden vermutlich mechanisch entlüftet.

Ausstattungsstandard¹

Fliesen als Bodenoberbeläge | In den Sanitärräume Böden und z.T. Wände gefliest; wandhängende Toiletten mit Unterputzspülkästen; mittlerer Ausstattungsstandard der Sanitärobjekte und -armaturen | Wände und Decken verputzt, gestrichen | Heizung als wandhängende Plattenheizkörper oder Konvektoren mit Thermostatventilen | Holzfenster, isolierverglast, gestrichen; Schaufenster und südwestseitige Eingangstür als Leichtmetallrahmen, isolierverglast | Holzwerkstofftüren innen, furniert | Bauzeitübliche Elektroausstattung

Kellerräume

Voll ausgebaut und beheizt wie im EG | Holztreppe auf Stahlunterkonstruktion | Keine natürliche Belichtung (Lichtschächte existieren aufgrund des nahen Bachlaufs nicht)

¹ Es werden hier nur die wesentlichen, wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben, in Anlehnung an die, in der Anl. 4 ImmoWertV beschriebenen Ausstattungsstufen. Aufgrund der nicht durchführbaren Innenbesichtigung handelt es sich um Unterstellungen.

Größe¹

Ge- schoss	Nutzung	NUF lt. Baugeneh- migung aus 2017	abzgl. 3 % Putz	Summen	gerundet
EG	Kochen	8,45 m ²	8,20 m ²		
	Wohnraum	44,90 m ²	43,55 m ²		
	Bad	5,10 m ²	4,95 m ²		
	Gewerbe	83,50 m ²	81,00 m ²		
	WC	2,10 m ²	2,04 m ²	139,74 m ²	140 m ²
KG	Lager	72,15 m ²	69,99 m ²	69,99 m ²	70 m ²

Garage

Platz für 1 Pkw | Mit ca. 6 m relativ tief, aber einer Breite von ca. 2,65 m eher schmal | Estrichglattstrich | Schwingtor (holzverschalt)

Erhaltungszustand

Aufgrund der nicht durchführbaren Innenbesichtigung wird ein durchschnittlicher Erhaltens- und Pflegezustand unterstellt, ohne Bauschäden und Instandhaltungsstau.

Mögliches Zubehör

Es wird die Existenz einer Einbauküche in der Küche im EG mit einem Zeitwert von rd. 5.000 € unterstellt.

¹ Es werden die in der baurechtlich genehmigten Nutzungsänderungen aus 2017 angegebenen Flächen zugrunde gelegt. Die Nutzungsfläche (NUF) wird in der DIN 277 definiert: Die NUF ist derjenige Teil der NRF (Nettoraumfläche), der der Nutzung des Bauwerks aufgrund seiner Zweckbestimmung dient. Die NRF ist die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Für die NRF sind die lichten Maße der Räume anzusetzen.

2.4 Sonstige rechtliche Belange

Grundbuch

Bestandsverzeichnis

Hier ist insbesondere eingetragen, dass das Miteigentum durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt ist. Darüber hinaus sind die Existenz von Sondernutzungsrechten und Veräußerungsbeschränkungen eingetragen. Dies sind aber übliche Eintragung, die für ein Wohnungs-/Teileigentum zunächst keine wertrelevante Besonderheit darstellen.

Allerdings ist hier auch als Herrschvermerk noch „ein ganzes Gemeinderecht“ eingetragen. In der Grundakte des Amtsgerichts ist diesbezüglich nichts hinterlegt. Auch der Marktgemeinde liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen mehr vor, wie dieses Recht zu interpretieren ist. Üblicherweise handelt es sich hierbei um alte Wasser-, Brunnen-, Weide- oder Waldrechte, die einem ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb zugeordnet waren und erlöschen, wenn dieser aufgegeben oder das Grundstück an die allgemeine Wasserversorgung angeschlossen wurde. Aber selbst wenn solch ein Recht noch bestünde, bewegt sich der Werteinfluss erfahrungsgemäß im Rahmen der Rechen- und Rundungsgenauigkeit des Verkehrswerts und kann deshalb bei der weiteren Bewertung vernachlässigt werden.

Abt. II

Hier ist nur der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen. Lasten und Beschränkungen in der Abt. II bleiben aber bei einer Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens unberücksichtigt.

Abt. III

Mögliche Eintragungen in dieser Abteilung bleiben bei einer Verkehrswertermittlung grundsätzlich unberücksichtigt.

Mietverträge

Offensichtlich keine.

Sondernutzungsrechte

Dem zu bewertenden Sondereigentum Nr. 1 ist, wie bereits beschrieben, die rechte Hälfte der Doppelgarage als Sondernutzungsrecht zugewiesen (vgl. Grundrissplan in den Anlagen).

Wesentliche Vereinbarungen aus der Teilungserklärung nebst Nachträgen

Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum am 19.04.1983 mit 1. Nachtrag vom 07.06.1984 und 2. Nachtrag vom 14.03.1990 | Die Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in einer Wohnung bedarf der Zustimmung des Verwalters | Ebenso ist mit wenigen Ausnahmen bei einer Veräußerung die Zustimmung des Verwalters erforderlich

Wohngeld und Rücklagen Nach dem Wirtschaftsplan 2023 der Hausverwaltung beträgt das monatliche Wohngeld rd. 335 € (rd. 2,39 €/m² NUF, bezogen auf die EG-Fläche), inkl. Rücklagenzuführung (rd. 73 €) und Heizung. Hiervon sind

„umlegbar“ auf einen Mieter: rd. 214 € (rd. 1,53 €/m² NUF)

„nicht umlegbar“: rd. 121 € (rd. 0,86 €/m² NUF)

Der Rücklagenbestand zum zuletzt abgerechneten Zeitpunkt (31.12.2022) betrug für das Teileigentum rd. 3.750 €.

Sonstige Rechte oder Belastungen

Auf dem Grundstück sind drei Außenstellplätze errichtet und mit Betonsteinpflaster befestigt (1 Stellplatz in der nordwestlichen Grundstücksecke und 2 Stellplätze vor dem südlichen Außeneingang zum Sondereigentum Nr. 1). Wem diese Stellplätze zugeordnet sind, ist weder in der Teilungserklärung nebst vorliegenden Nachträgen geregelt, noch der Hausverwaltung bekannt und auch nicht aus der vorgelegten Beschlussammlung ersichtlich.

Darüber hinaus verläuft der Zugang zum Haupteingang und die Zufahrt zu den Garagen über das nördlich angrenzende Flurstück 73/1. Dieses Flurstück ist aber nicht in der Abt. II des diesbezüglichen Grundbuchs mit einem Geh- und Fahrrecht belastet. Auch besitzt es, wie bereits erwähnt, auch keine öffentlich-rechtliche Widmung.

Da das Grundstück aber im Eigentum der Marktgemeinde liegt, diese bei der seinerzeitigen Baugenehmigung beteiligt war, auch der Hausverwaltung nichts über einen anstehenden Regelungsbedarf dieser Erschließung und Ansprüche von Eigentümern der Nachbargrundstücke bekannt ist, wird davon ausgegangen, dass diese Umstände keine Wertminderung für das Bewertungsobjekt darstellen.

2.5 Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage

- Makrolage**
- Verkehrstechnisch günstig (Schnittpunkt mehrerer Bundesstraßen, 2 Bahnhöfe an der Nahverkehrsstrecke Schongau-Weilheim) und landschaftlich attraktiv gelegene Marktgemeinde im oberbayerischen Voralpenland, die zusammen mit der Kreisstadt Schongau landesplanerisch als Mittelzentrum mit allen zentrenrelevanten Verwaltungs-, medizinischen, kulturellen und Bildungseinrichtungen geführt wird
- Mikrolage**
- Relativ zentrale, aber auch nicht unerheblich lärmbelastete Ortslage mit verdichteter, mischgebietsartiger Umgebungsbebauung
 - Westseitig direkt an den Bachlauf der Peitnach angrenzend
 - Zusammenfassend: durchschnittliche Geschäftslage (Neben kern)
- Gemeinschaftseigentum**
- 404 m² großes, ebenes Grundstück
 - Wohnungs- und Teileigentumsanlage mit 4 Wohneinheiten, 1 Gewerbeeinheit, 2 Garagen und 3 Außenstellplätzen
 - Baujahr des Gebäudes in ca. 1985; errichtet in Massivbauweise; voll unterkellert; 2 Vollgeschosse und ein ausgebautes DG; kein Aufzug; mittlerer Ausstattungsstandard; für das Alter verhältnismäßig guter Erhaltenszustand; durchschnittlicher energetischer Standard; Barrierefreiheit nicht gewährleistet; Gemeinschaftsflächen (insbesondere Fahrradraum, Waschmaschinenraum) im KG
- Sondereigentum Nr. 1**
- Gewerbeeinheit mit rd. 140 m² NUF im EG und rd. 70 m² NUF im KG
 - Mittlerer Ausstattungsstandard (Unterstellung)
 - Durchschnittlicher Erhaltens- und Pflegezustand (Unterstellung)
 - Ostseitige Schaufensterfront; separater Außeneingang; in ca. 2017 umgebaut in eine Betriebsleiterwohnung und eine reduzierte, rein gewerblich nutzbare Fläche (Unterstellung)
 - Nicht vermietet (Unterstellung)
 - Sondernutzungsrecht bezüglich der rechten Garage
 - Verwaltung durch eine übliche Hausverwaltung
 - Durchschnittliche Höhe des Hausgeldes
- Marktlage**
- Wirtschaftliche Lage: noch nahezu Vollbeschäftigung; aber leichte Rezession und hohe Inflationsrate; Baukosten und Zinsniveau auf dem Kapitalmarkt nach einem deutlichen Anstieg mittlerweile wieder stabilisiert; schärfere energiepolitische Vorgaben
 - Träge Marktaktivität; Käufermarkt (Angebot höher als Nachfrage) mit sinkenden Preisen; aber steigendes Mietniveau
 - Zusammenfassende Marktfähigkeit: höchstens mittel

3. BEWERTUNG

3.1 Verfahrenswahl

Definition des Verkehrswerts (§ 194 BauGB)

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

Wertermittlungsverfahren

Vereinfacht ausgedrückt soll bestimmt werden, was ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer für das entsprechende Objekt zum Zeitpunkt der Bewertung durchschnittlich, d.h. am wahrscheinlichsten zu zahlen bereit wäre.

Dabei ist davon auszugehen, dass keine Kaufinteressenten in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der jeweiligen Immobilie haben. Einflüsse auf die Kaufpreisbildung, die aus ungewöhnlichen Verkaufssachverhalten (z.B. Notverkauf, besondere Beziehungen zwischen Verkäufer und Käufer resultierend aus Verwandtschaftsverhältnissen oder auch aus wirtschaftlichen Verflechtungen heraus) oder persönlichen Verhältnissen (z.B. Liebhaberobjekt) entstehen, dürfen bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt werden.

Die ImmoWertV nennt drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes: das **Vergleichswertverfahren** (falls eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen von Objekten, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar sind, vorhanden ist), das **Ertragswertverfahren** (hier stehen wirtschaftliche und Renditegesichtspunkte i.S. der Vermietung im Vordergrund) und das **Sachwertverfahren** (hier sind Substanz-, Ersatzbeschaffungs- und individuelle Nutzungsaspekte dominierend). Der Verkehrswert lässt sich dabei nicht exakt errechnen, sondern nur in Anlehnung an das Ergebnis des einen oder/und anderen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ermitteln.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Das Verfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts

- unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten (vorherrschende Kaufpreisbildungsmechanismen)
- und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.

Lt. den vorangegangenen Erläuterungen kann festgestellt werden, dass gewerbliches Teileigentum in verdichteten, städtebaulichen Lagen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr sowohl nach Vergleichsgesichtspunkten als auch nach Renditeaspekten gehandelt wird.

Der Sachwert spielt bei dieser Art der Nutzung keine Rolle und kann im Übrigen auch nicht marktgerecht abgeleitet werden.

Da seitens des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte keine Kaufpreise hinreichend vergleichbarer Objekte zur Verfügung gestellt werden konnten, wird das **Ertragswertverfahren** herangezogen.

3.2 Ertragswertverfahren

3.2.1 Allgemeine Vorgehensweise bei diesem Verfahren

Nach § 27 - 34 ImmoWertV wird zunächst von jährlichen, marktüblichen Erträgen (i.d.R. Mieterträge als Nettokaltmieten) ausgegangen (Jahresrohertrag) und von diesen die regelmäßig entstehenden Bewirtschaftungskosten, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahme gedeckt sind, also beim Eigentümer verbleiben (Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, gegebenenfalls Betriebskosten), subtrahiert (Jahresreinertrag).

Vom Jahresreinertrag, der sich als Ertrag aus dem Gesamtobjekt, d.h. dem Grund und Boden und den baulichen Anlagen, zusammensetzt, wird dann beim allgemeinen Ertragswertverfahren der jährliche Verzinsungsbetrag des Bodens abgezogen. Denn dieser stellt im Gegensatz zu den baulichen Anlagen ein „ewiges Gut“ dar. Als Zinssatz wird der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz herangezogen. Der jährliche Reinertragsanteil der baulichen Anlagen wird nun auf die geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer ebenfalls mittels des vorgenannten Liegenschaftszinssatzes (Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Rente) kapitalisiert.

Der Liegenschaftszinssatz stellt den Zinssatz dar, mit dem Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Dieser wird gewöhnlich aus tatsächlich getätigten Immobilientransaktionen abgeleitet. In diesem Zinssatz wird u.a. die erwartete Entwicklung von Mieten, Bewirtschaftungskosten, Wertänderung, Inflation, steuerlichen Rahmenbedingungen und Finanzierungskosten abgebildet. Der Zinssatz spiegelt also die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wider, so dass bei diesem Verfahren i.d.R. keine weitere Marktanpassung durchgeführt werden muss.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert setzt sich zusammen als Summe des Bodenwerts als „ewiges Gut“ und des vorläufigen Ertragswerts der baulichen Anlagen als „zeitlich begrenztes Gut“.

Abschließend müssen noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, so vorhanden, berücksichtigt werden (z.B. Instandhaltungstau, wesentliche Unterschiede zwischen der vertraglichen und der Marktmiete, Leerstandszeiten und -kosten).

3.2.2 Ermittlung des Bodenwertanteils

Der Ausgangswert

Der Bodenwert wird i.d.R. auf Basis des Bodenrichtwerts ermittelt, so das Grundstück in einer Richtwertzone liegt. Bodenrichtwerte, also durchschnittliche Lagewerte unbebauter Grundstücke, werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte im Zuge der Auswertung der Kaufpreissammlungen in regelmäßigen Abständen publiziert. Die Richtwerte sind aber noch an die besonderen Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks und an geänderte Wertverhältnisse anzupassen. Der Richtwert für die Zone, in der das Bewertungsobjekt liegt, wurde für den Stichtag 01.01.2022 für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland mit 600 €/m² bei einer WGFZ¹ von 0,4 und einer Grundstücksfläche von 700 m² festgestellt.

Bodenwertermittlung

Zunächst ist anzumerken, dass das Bodenwertniveau seit dem Zeitpunkt der Festsetzung des Richtwerts bis zum hier zugrunde gelegten Wertermittlungsstichtag leicht gesunken ist. Exakte Auswertungen seitens des örtlichen Gutachterausschusses liegen noch nicht vor. Es wird ein Abschlag von rd. 5 % geschätzt. Weiterhin befindet sich das Grundstück zwar in einer mischgebietsartigen Umgebung, was einen Abschlag nach sich zöge, wobei es allerdings kleiner ist und relativ dicht bebaut ist (hohes Maß der baulichen Nutzung), was wiederum mit einem Zuschlag berücksichtigt werden müsste. Es wird davon ausgegangen, dass sich hier die Vor- und Nachteile nahezu gegenseitig aufheben so dass weder ein weiterer Zu- noch Abschlag in Ansatz gebracht werden muss. Der Bodenwert ermittelt sich also wie folgt:

Ausgangswert		600 €/m ²	
Anpassungen	-5%	-30 €/m ²	570 €/m ²
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert			570 €/m ²
Grundstücksfläche		404 m ²	
absoluter Bodenwert		404 m ² x 570 €/m ² =	230.280 €
Miteigentumsanteil Nr. 1		294/1000	
absoluter Bodenwertanteil Nr. 1		230.280 € x 294/1000 =	67.702 €

¹ Die Abkürzungen können wie folgt definiert werden:

- GF Geschossfläche, vgl. § 20 BauNVO: „Die GF ist nach den Ausmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.“.
- GFZ Geschossflächenzahl, vgl. § 20 BauNVO: „Die GFZ gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche (GF) je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.“.
- WGFZ Wertrelevante Geschossflächenzahl (GFZ). In der Wertermittlung werden aber i.d.R. auch anteilig Flächen in anderen Geschossen als reinen Vollgeschossen, also abweichend von den Vorschriften in der BauNVO, hinzugechnet, so sie sich zu Verkaufs- oder Aufenthaltswegen eignen, in Dachgeschossen auch, wenn diese noch nicht ausgebaut, aber ausbaufähig sind.

3.2.3 Der Ertragswert

Analog der beschriebenen, allgemeinen Vorgehensweise kann der Ertragswert hier nun wie folgt ermittelt werden:

gewerbliche Nutzung im EG	140 m ² NUF x 10,50 €/m ² x 12 Mon. =	17.640 €
Jahresrohertrag		17.640 €
Mietausfallwagnis	4% v on 17.640 € =	706 €
Verwaltung	350 €/Nutzungseinheit x 1 NE =	350 €
Instandhaltung	13 €/m ² x 140 m ² =	1.820 €
Bewirtschaftungskosten gesamt	(entspricht rd. 16% v om Jahresrohertrag)	-2.876 €
Jahresreinertrag		14.764 €
Liegenschaftszinssatz: 3,50%	Bodenwertanteil: 67.702 €	
Bodenwertv erzinsung	67.702 € x 0,0350 =	-2.370 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen		12.394 €
Kapitalisierungsfaktor bei 3,50% und Restnutzungsdauer v on 50 J. :	23,46	
Ertragswert der baulichen Anlagen	12.394 € x 23,46 =	290.773 €
zuzüglich Bodenwertanteil	(= 19% des v orläufigen Ertragswerts)	67.702 €
vorläufiger Ertragswert		358.475 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Garage (Sondernutzungsrecht)	12.000 €
		370.475 €
Ertragswert	rd.	370.000 €

3.2.4 Weitere Erläuterungen und Begründungen zu den Einzelansätzen

Marktübliche Miete

Für Peiting gibt es keinen qualifizierten Mietspiegel, weder für Wohnungen noch für gewerbliche Nutzungen. Nach einschlägigen Datenbanken¹ kann jedoch für Wohnungen im Bestand eine Spanne von rd. 9,00 bis 11,70 €/m² WF (monatlich nettokalt) aufgezeigt werden. In Mittel- und Kleinzentren liegt das Mietniveau für gewerbliche Nutzungen wie Ladengeschäften, Büros, Praxen in Nebenkernlagen, also einer für das Bewertungsobjekt adäquaten Nutzungsmöglichkeit und Lage, niedriger als Wohnungsmieten.

¹ Vgl. Preisspiegel Bayern, Wohnimmobilien, Herbst 2023:
einfacher Wohnwert: 9,00 €/m², mittlerer Wohnwert: 10,50 €/m², guter Wohnwert: 11,70 €/m²
Internetplattform „immobilienscout24“: 9,99 €/m² WF für IV/2023

Da hier aber auch noch ein relativ hoher Anteil an Keller-/Lagerflächen zu berücksichtigen und etwa die Hälfte des Bewertungsobjekts als Wohnung nutzbar ist, wird ein Ansatz im mittleren Bereich der angegebenen Spanne als marktgerecht erachtet.

Bewirtschaftungskosten

Diese lehnen sich an die in der Anl. 3 ImmoWertV angegebenen Kennwerte an und können hier mit rd. 16 % vom Jahresrohertrag als durchschnittlich eingestuft werden.

Restnutzungsdauer

Die übliche, wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer beträgt nach Anl. 1 ImmoWertV 80 Jahre. Bezogen auf das Alter des Objekts läge die rechnerische Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag bei 40 Jahren. Da aber die in der Wertermittlung unterstellte Nutzungsänderung aus 2017 auch mit Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen verbunden sein musste, wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 50 Jahren zugrunde gelegt.

Liegenschaftszinssatz

Dieser stellt beim Ertragswertverfahren die nutzungsspezifische Anpassung an die Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt dar. Der örtliche Gutachterausschuss ermittelt jedoch nur Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum. Nach dem Marktbericht 2023 kann hier ein durchschnittlicher Zinssatz in Höhe von 2,3 % (80 % aller Werte liegen in einer Spanne von 1,3 % bis 3,3 %) angegeben werden. Dabei steigt der Zinssatz bei zunehmender Miete und zunehmender Höhe des Bodenwerts und nimmt bei zunehmender Restnutzungsdauer ab. Da das Bewertungsobjekt hinsichtlich der o.g. Faktoren in der Fiktion einer reinen Wohnnutzung zunächst durchaus einem durchschnittlichen und mittleren Bereich zugeordnet werden könnte, allerdings hinsichtlich der nur hälftigen Wohnnutzung eine deutliche Einschränkung besteht (zulässig nur als „Betriebsleiterwohnung“), das Investitionsrisiko bei gewerblich zu nutzenden Objekten i.d.R. höher liegt¹ und auch aufgrund des gestiegenen Mietniveaus davon ausgegangen werden kann, dass auch die Liegenschaftszinssätze „anziehen“, wird ein Zinssatz als marktgerecht erachtet, der den oberen Rand der angegebenen Spanne bereits überschreitet².

¹ Vgl. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis-Verlag, 10. Auflage, 2022, S. 1674: 4,0 bis 4,5 %
Empfehlungen des Immobilienverbands IVD Bundesverband 2024: Wohn und Geschäftshäuser 3,5 bis 7,5 %

² In diesem Zusammenhang wird weiterhin darauf aufmerksam gemacht, dass der Ansatz der Marktmiete mit dem Ansatz des Liegenschaftszinssatzes korreliert. Je höher der Ansatz der Marktmiete gewählt wird, desto höher muss auch der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes gewählt werden und umgekehrt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier ist noch das Sondernutzungsrecht bezüglich der Einzelgarage, das wertermittlungsmethodisch wie ein Volleigentum wirkt, werterhöhend zu berücksichtigen. Der örtliche Gutachterausschuss gibt hier in seinem Marktbericht 2023 einen durchschnittlichen Wert für Bestandsgaragen für Peiting in Höhe von rd. 12.000 € an, der als solcher in der Bewertung übernommen wird.

3.2.5 Plausibilitätsprüfung und Ergebniszusammenstellung

Plausibilitätsprüfung

Auf Basis des Ertragswertverfahrens ergibt sich ein Rohertragsvervielfältiger (vorläufiger Ertragswert dividiert durch den Jahresrohertrag) von rd. 20 (vgl. unten). Für Renditeobjekte i.S. von Büroobjekten liegen lt. Preisspiegel Bayern, Gewerbeimmobilien, Herbst 2023 die Multiplikatoren in nur wenigen Kommunen Bayerns über dem 20-fachen, meistens darunter.

Da hier aber auch ein Teil des zu bewertenden Gewerbeobjekts als Wohnung (allerdings nur als „Betriebsleiterwohnung“) genutzt werden kann und die Vervielfältiger für reine Wohnimmobilien deutlich höher liegen, erscheint der hier im Bereich des oberen Rands reiner Gewerbeimmobilien liegende Multiplikator durchaus plausibel.

Zusammenstellung der Ergebnisse

Ertragswert, vor objektspezifischer Besonderheiten	358.475 €
Bodenwertanteil	67.702 €
entspricht	19%
relativer Wert, bezogen auf die NUF im EG	2.561 €/m ²
Vielfaches zum Jahresrohertrag	20-fache
Bruttorendite	4,92%
Nettoanfangsrendite (inkl. 10% Grunderwerbsnebenkosten)	3,74%
objektspezifische Besonderheiten (Garage)	12.000 €
Verkehrswert (noch ohne Risikoabschlag)	370.000 €

4. ERGEBNIS

Ableitung des Verkehrswerts

Allgemein kann festgestellt werden, dass Teileigentum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und in verdichteten städtebaulichen Lagen sowohl nach Vergleichsgesichtspunkten als auch nach Ertragsaspekten gehandelt wird. Da keine ausreichende Anzahl von tatsächlichen Kaufpreisen (keine Angebotspreise) hinreichend vergleichbarer Objekte generiert werden konnte und die für die Anwendung des Ertragswertverfahrens erforderlichen Daten in noch ausreichendem Maße zur Verfügung standen, über indirekte Vergleichsfaktoren der ermittelte Ertragswert plausibilisiert werden konnte und auch sonstige objektspezifische Besonderheiten berücksichtigt wurden, kann der Verkehrswert direkt aus dem Ergebnis des Ertragswertverfahrens ohne weitere Anpassungen als Verkehrswert übernommen werden.

Der Verkehrswert

Nach sachverständiger Würdigung aller dem Verfasser dieses Gutachtens bekannten tatsächlichen, rechtlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte, der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und den in der Wertermittlung zugrunde gelegten Annahmen wird für das auf S. 3 beschriebene Objekt zum angegebenen Wertermittlungstichtag folgender Verkehrswert, aber ohne Berücksichtigung der Abt. II des Grundbuchs, geschätzt:

370.000 €

Aufgrund der nicht durchführbaren Innenbesichtigung beim Teileigentum, wird noch ein Risikoabschlag in Höhe von rd. 35.000 € in Abzug gebracht. Daraus ergibt sich ein Verkehrswert in Höhe von

335.000 €

(dreihundertfünfunddreißigtausend Euro)

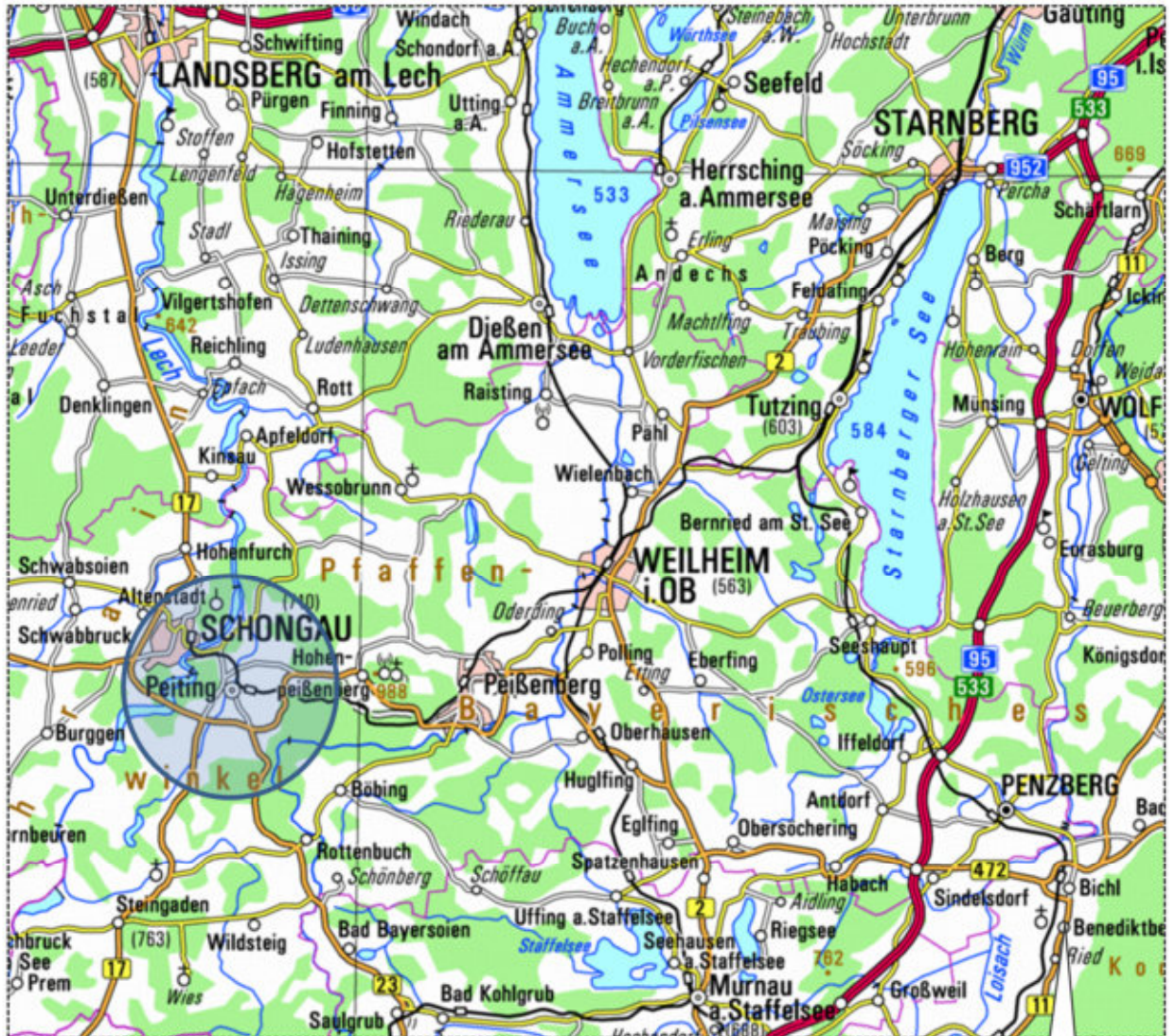
Mögliche, sonstige Bestandteile und Zubehör: 5.000 €

(dieser Wert ist im o.g. Verkehrswert nicht enthalten; vgl. S. 10)

Landsberg, 16.02.2024¹

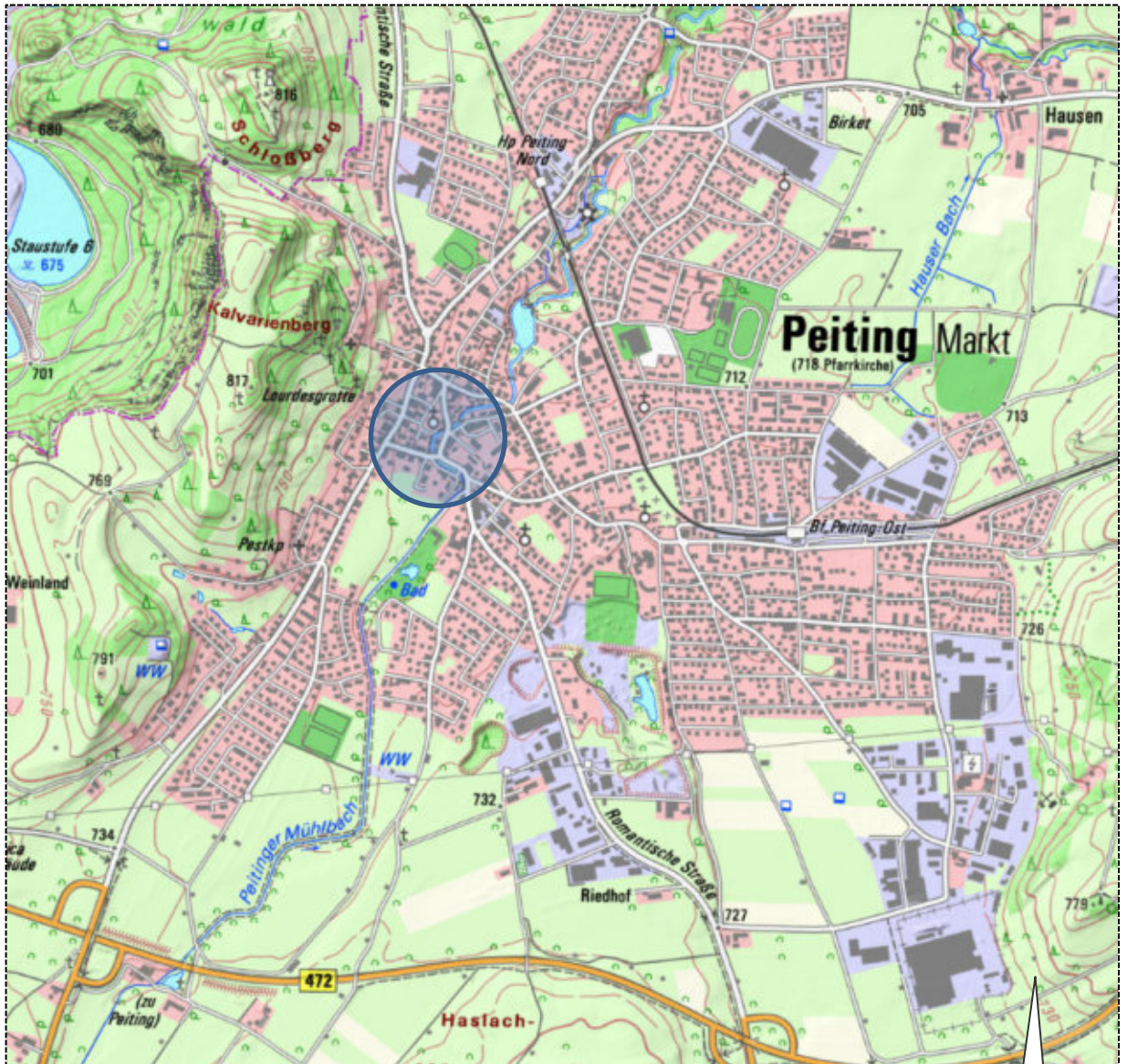
¹ Das Gutachten des Verfassers (von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken) ist urheberrechtlich geschützt (§2 UrhG); nutzen Dritte (der Auftraggeber zum angegebenen Zweck ausgenommen) das Gutachten, auch in digitaler Form, ohne Erlaubnis des Verfassers, werden Verwertungsrechte, insbesondere das Vervielfältigungsrecht (§ 16 UrhG) und das Recht der öffentlichen Zugänglichmachung (§ 19a UrhG) des Verfassers verletzt.

Regionaler Übersichtsplan¹



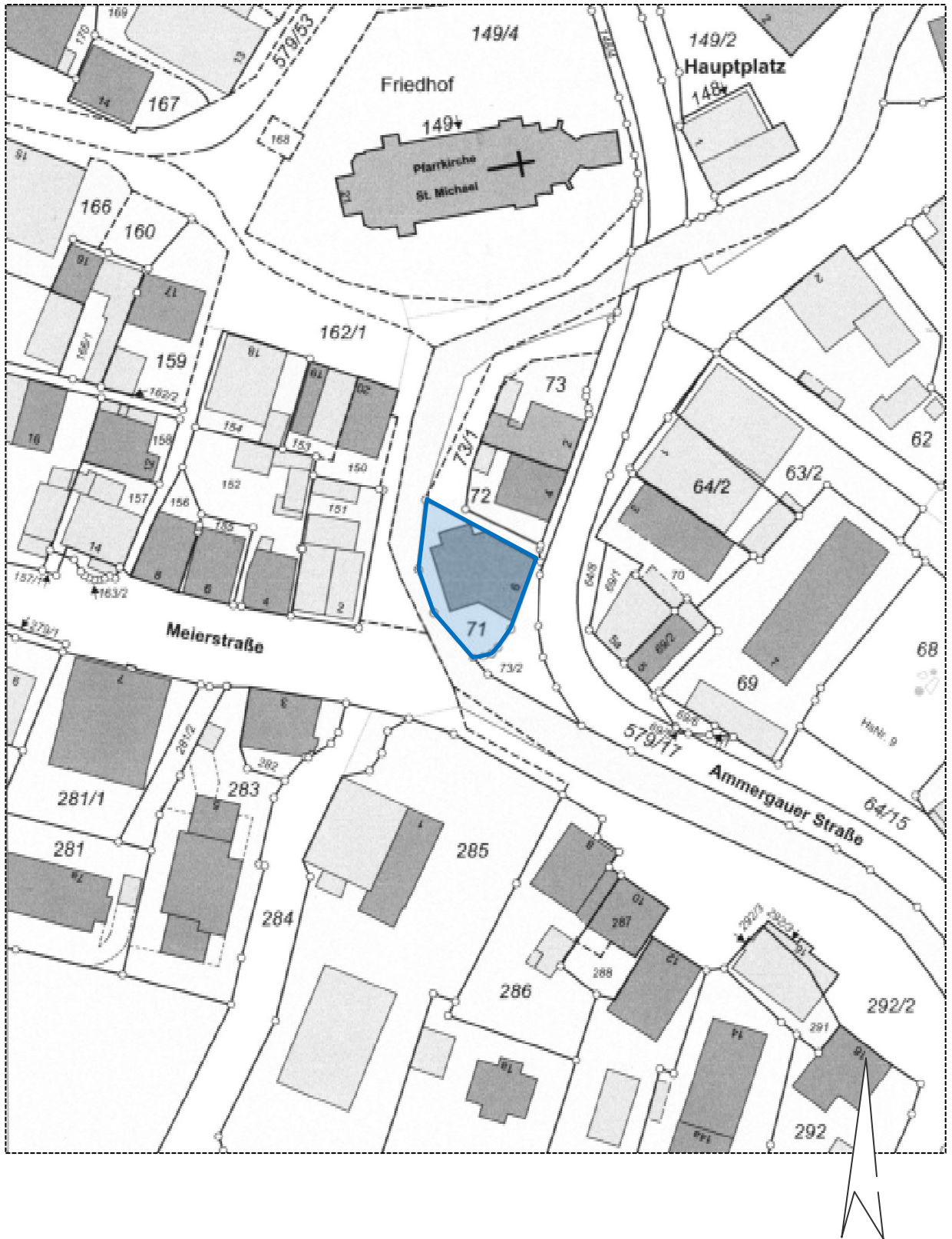
¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2206-010536

Lokaler Übersichtsplan¹



¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2206-010536

Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster mit Darstellung des Grundstücks¹



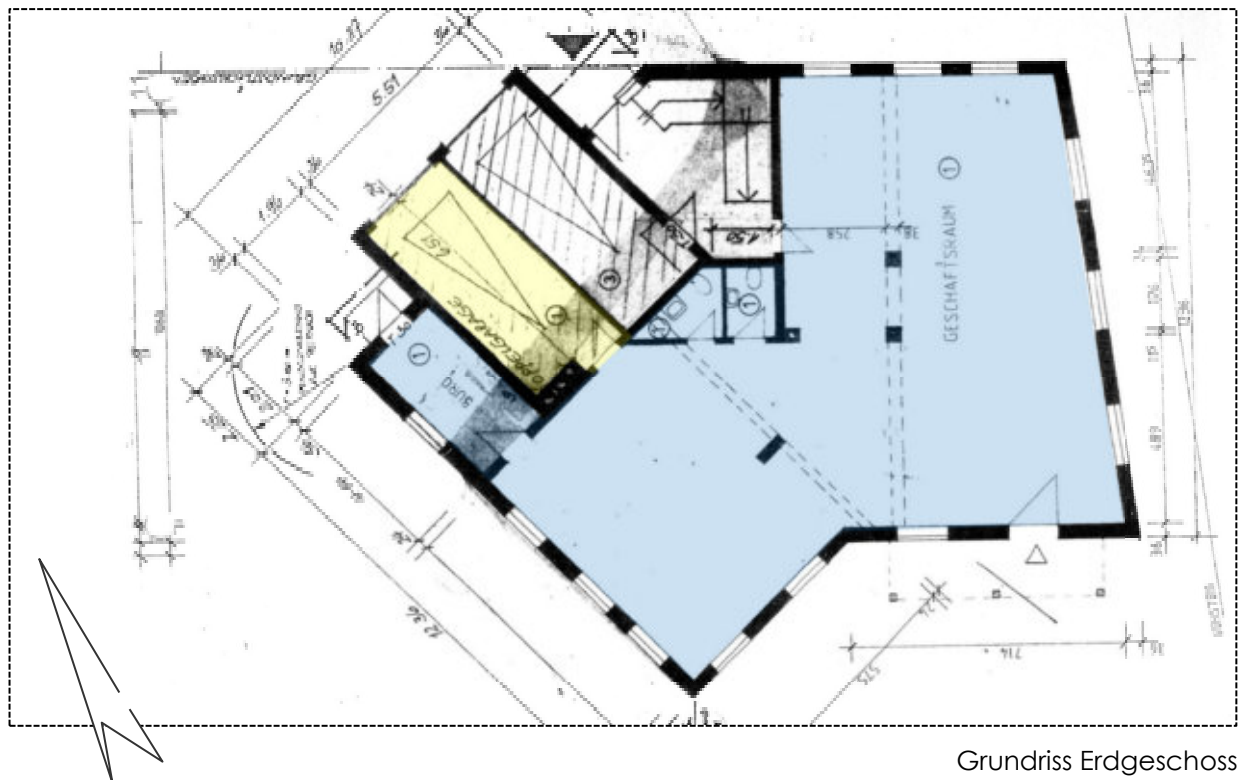
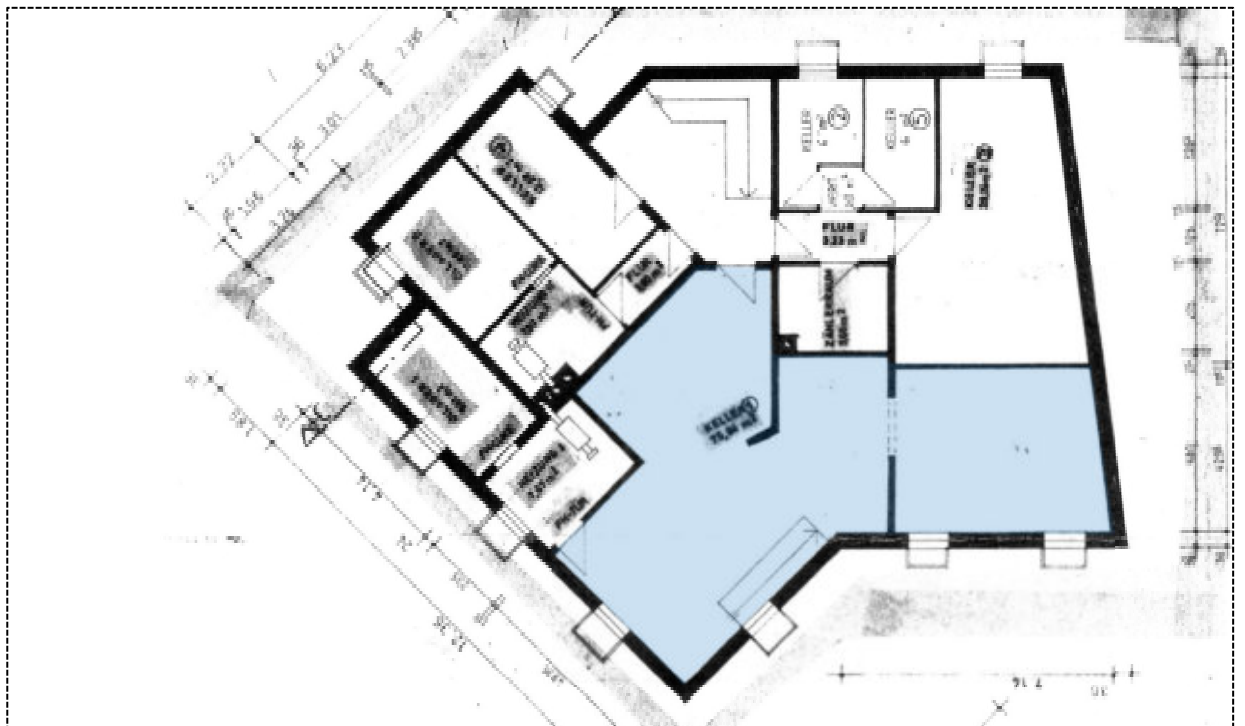
¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Luftbildausschnitt¹



¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2206-010536

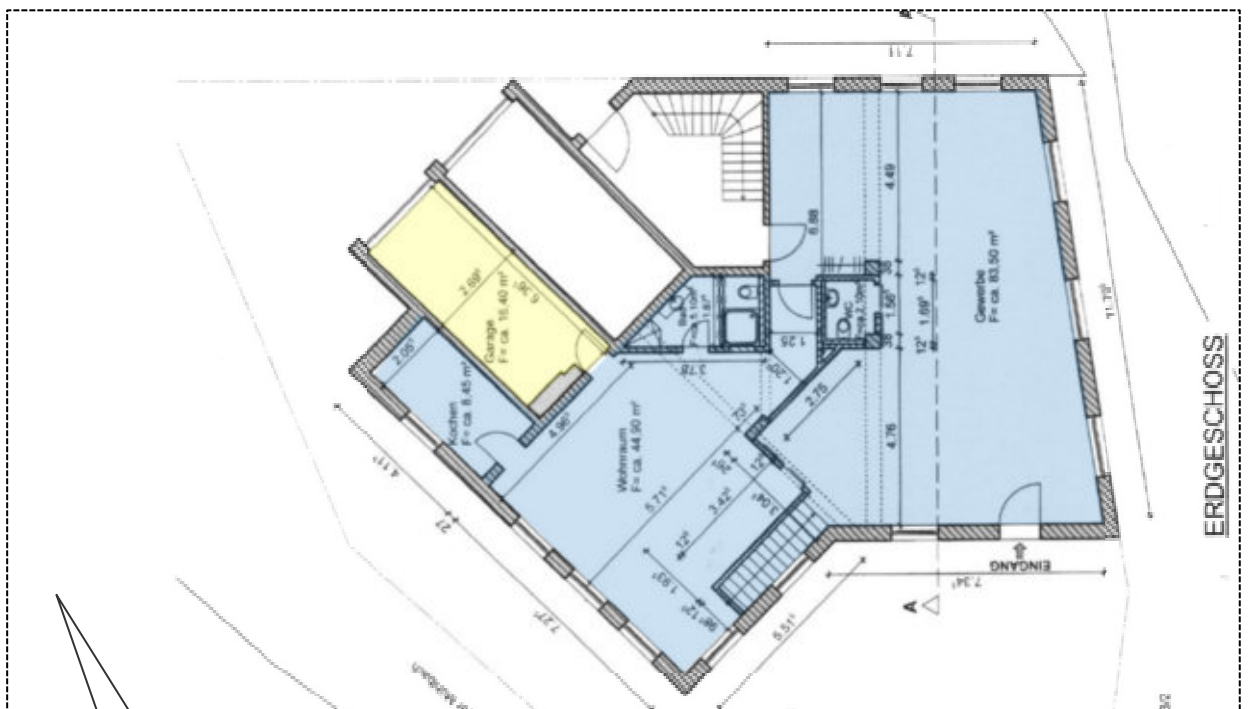
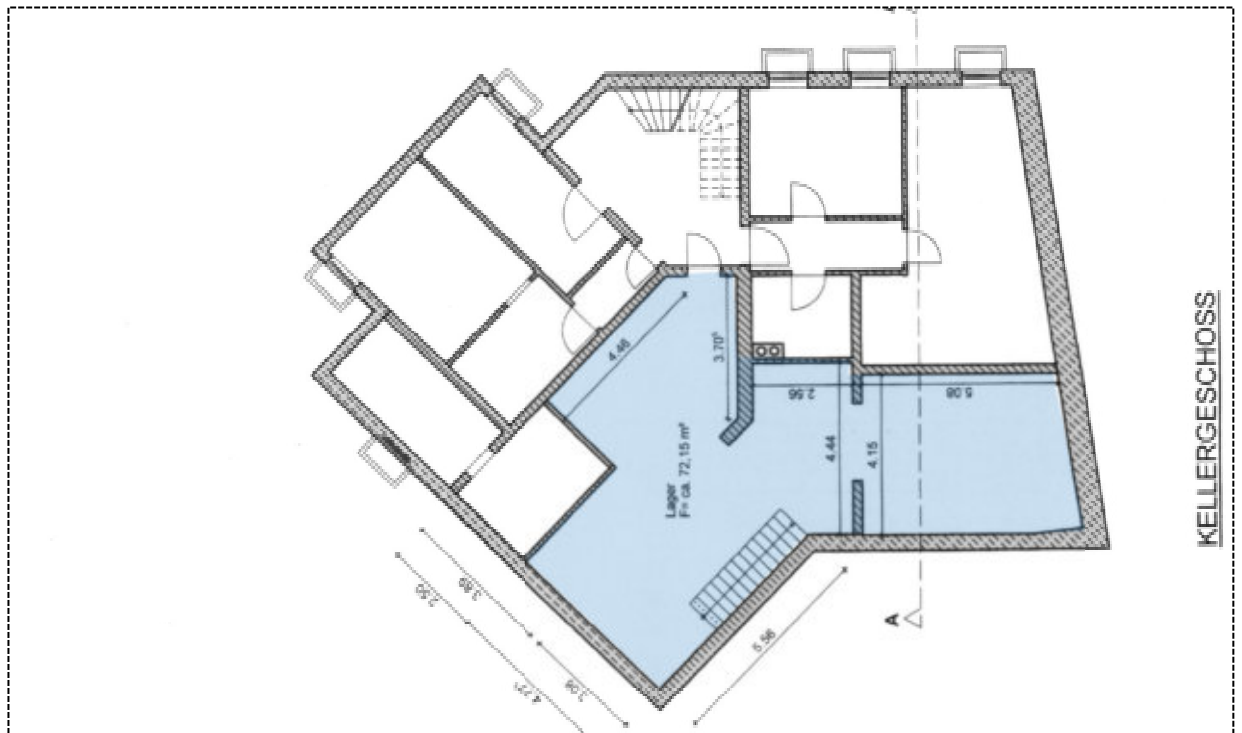
Grundriss Kellergeschoss¹



Grundriss Erdgeschoss

¹ Ausschnitt aus dem Teilungsplan, letzter Nachtrag vom 14.03.1990: Sondereigentum Nr. 1, blau dargestellt und diesem zugeordnetes Sondernutzungsrecht, gelb dargestellt (farbliche Darstellungen seitens des Verfassers des Gutachtens)

Grundriss Kellergeschoss: baurechtlich genehmigte Nutzungsänderung aus 2017



Grundriss Erdgeschoss: baurechtlich genehmigte Nutzungsänderung aus 2017

Blick von Süden auf das Bewertungsobjekt



Blick von Nordosten auf das Bewertungsobjekt



Blick von Norden auf das Bewertungsobjekt



Zusätzl. Außeneingang zum Bewertungsobjekt



Allgemeiner Hauseingang



Treppenhaus mit Wohnungseingangstüren

