

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

Von der IHK Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken und Mieten und Pachten

Stadthägerstraße 4
86152 Augsburg

Tel. 0 821 - 79 64 92 12
Fax. 0 821 - 79 63 92 07

GUTACHTEN

über den Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB
nach äußerem Augenschein



Aktenzeichen:	K 4/23
Bewertungsobjekt:	Wohnungseigentum 16, Teileigentum 43 (Tiefgaragenstellplatz) Parkstraße 19a, 19b, 86462 Langweid
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Langweid, Flurstück 977/62 und 977/63
Grundbuchbezeichnung:	Amtsgericht Augsburg Grundbuch von Langweid Blatt 2206 und 2233
Auftraggeber:	Amtsgericht Augsburg Vollstreckungsgericht
Wertermittlungsstichtag:	22. Juni 2023
Verkehrswert:	
Wohnungseigentum 16	135.000 €
Teileigentum 43	14.000 €

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE	4
2.	ALLGEMEINE ANGABEN	5
2.1	Fragen des Gerichts	8
3.	GRUNDSTÜCKSMERKMALE	9
3.1	Lagebeschreibung	9
3.1.1	Überörtliche Lage	9
3.1.2	Innerörtliche Lage	9
3.2	Rechtliche Gegebenheiten	10
3.2.1	Teilungserklärung	10
3.2.2	Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs	10
3.2.3	Nicht eingetragene Rechte und Lasten	10
3.2.4	Bauplanungsrecht	10
3.2.5	Bauordnungsrecht	10
3.2.6	Abgabenrechtliche Situation	11
3.2.7	Mietverträge	11
3.2.8	Energieeffizienz	11
3.2.9	Instandhaltungsrücklage	11
3.2.10	Hausgeld	11
3.3	Grundstücksbeschreibung	12
3.3.1	Grundstückszuschnitt und Grundstückgröße	12
3.3.2	Erschließung	12
3.3.3	Entwicklungszustand	12
3.3.4	Bodenbeschaffenheit	12
4.	GEBÄUDEBESCHREIBUNG	13
4.1	Gebäudemerkmale	13
4.2	Aufteilung	14
4.2.1	Wohnungseigentum 16	14
4.2.2	Teileigentum 43	14
4.3	Flächenangaben	14
4.4	Beurteilung der baulichen Anlagen	14
5.	WERTERMITTLUNG	16
5.1	Wohnungseigentum 16	17
5.1.1	Bodenwertermittlung	17
5.1.2	Ertragswertverfahren	18
5.1.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	21
5.1.4	Plausibilisierung	22
5.1.5	Ableitung des Verkehrswertes	22
5.2	Teileigentum 43	23
5.2.1	Bodenwertermittlung	23
5.2.2	Ertragswertverfahren	24
5.2.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	25
5.2.4	Ableitung des Verkehrswertes	25
6.	VERKEHRSWERT	26

7.	ANLAGEN.....	27
7.1	Übersichtskarte	27
7.2	Stadtplan.....	28
7.3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	29
7.4	Grundrisse	30
7.4.1	Dachgeschoss.....	30
7.4.2	Dachspitz	31
7.4.3	Kellergeschoss.....	32
7.5	Fotodokumentation: Ortstermin am 22.06.2023	33

1. ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE

Objekt	Wohnungseigentum 16, Teileigentum 43 Parkstraße 19a, 86462 Langweid a. Lech
---------------	--

Wertermittlungsstichtag	22. Juni 2023
Qualitätsstichtag	22. Juni 2023
Ortstermin	22. Juni 2023

Baujahr	ca. 1996
Wohnfläche	rd. 52 qm
Stellplätze	Tiefgaragenstellplatz

Wohnungseigentum 16

Ertragswert	157.863 €
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-20.000 €

Verkehrswert	135.000 €
---------------------	------------------

Teileigentum 43

Ertragswert	16.287 €
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-2.000 €

Verkehrswert	14.000 €
---------------------	-----------------

- Grundbuchrechtliche Angaben
- Amtsgericht Augsburg
 - Teileigentumsgrundbuch von Langweid am Lech
 - Blatt 2233

Bestandsverzeichnis

Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	3/1000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück		
	977/62	Foret, Parkstraße 19a, 19b, Gebäude- und Freifläche	566 qm
	977/63	Foret, Parkstraße 19a, 19b, Gebäude- und Freifläche	462 qm
	verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz im Aufteilungsplan mit Nr. 43 bezeichnet; [...]		

Abteilung II
(Lasten und
Beschränkungen)

lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	am ganzen vereinigten Grundstück FINr. 977/92 und FINr. 977/63 Geh- und Fahrrecht hinsichtlich der Tiefgarage [...]
7	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet [...]

Abteilung III

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Ortsbesichtigung

Mit Schreiben vom 10.03.2023 wurde zum Termin am 15.05.2023 eingeladen.
Der Eigentümer ist nicht zum Termin erschienen.
Mit Einschreiben vom 16.05.2023 wurde zum zweiten Termin am 22.06.2023 eingeladen.
Der Eigentümer ist nicht zum Termin erschienen.

Bei der Ortsbesichtigung wurde das Gebäude von außen besichtigt.
Das Gutachten wird nach äußerem Augenschein erstellt.

Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.
22. Juni 2023

Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.
22. Juni 2023

Bewertungsrelevante Dokumente und Informationen

- Auszug aus dem Grundbuch vom 23.03.2023
- Teilungserklärung vom 28.12.1994
- 1. Nachtrag vom 28.03.1995 zur Teilungserklärung vom 28.12.1994
- 2. Nachtrag vom 30.11.1995 zur Teilungserklärung vom 28.12.1994
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landkreises Augsburg
- Einsichtnahme in das Bodenrichtwertinformationssystem des Landkreises Augsburg Stand 01.01.2022
- Unterlagen der Hausverwaltung:
Beschlusssammlung
Wirtschaftsplan 2022/2023
Bewirtschaftungskostenabrechnung 01.10.2021 - 30.09.2022
Bewirtschaftungskostenabrechnung 01.10.2020 - 30.09.2021
Bewirtschaftungskostenabrechnung 01.10.2019 - 30.09.2020
Energieausweis vom 01.12.2017
Auskunft über Instandhaltungsrücklagen
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 10.03.2023
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Augsburg
- Geoport Stadtplan und Übersichtskarte

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Erlass des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 12. November 2015 - Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

Literatur

- Wolfgang Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag
- Hans-Otto Sprengnetter, Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten, Lose Blattsammlung
- Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel, Baukosten 2020/21, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 24. Auflage

2.1 Fragen des Gerichts

Verwalter nach WEG	s. Begleitschreiben
Miet- bzw. Pachtvertrag	Nach Auskunft der Hausverwaltung ist das Wohnungseigentum vermietet.
Wohnpreisbindung	Es konnte nicht recherchiert werden, ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht.
Gewerbebetrieb	Es konnte nicht recherchiert werden, ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist.
Maschinen oder Betriebseinrichtungen	Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen, die nicht mitgeschätzt wurden, vorhanden.
Energieeffizienz	Ein Energieausweis hat vorgelegen.
Altlasten	Nach Auskunft des Landratsamts Augsburg sind die Flurstücke 977/62 und 977/63 der Gemarkung Langweid a. Lech (86462 Langweid-Foret, Parkstraße 19a) nicht im Altlastenkataster eingetragen.
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	Es wurden keine Hinweise auf das Vorliegen von baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen festgestellt.
Verdacht auf Hausschwamm	Es wurden keine Anhaltspunkte für das Vorliegen eines Hausschwammbefalls festgestellt.

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE

3.1 Lagebeschreibung

3.1.1 Überörtliche Lage

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Schwaben
Landkreis	Augsburg
Stadt / Gemeinde	Langweid am Lech, Gemeindeteil Foret
Einwohnerzahl	ca. 9.000 Einwohner
Bundesstraßen	Auffahrt zur Bundesstraße B 2 in ca. 2 km Entfernung
Autobahnzufahrt	Auffahrt zur BAB 8 (München-Stuttgart), Anschlussstelle Gersthofen in ca. 7 km Entfernung
Flughafen	Flughafen München ca. 90 km entfernt
Bahnhof	Regional-Bahnhof Gablingen ca. 1,5 km entfernt ICE-Bahnhof Augsburg ca. 15 km entfernt
Öffentliche Verkehrsmittel	Nahverkehrsanschlüsse (Bus und Bahn) in fußläufiger Entfernung
Nächstgelegene größere Orte	Augsburg ca. 15 km entfernt München ca. 75 km entfernt

3.1.2 Innerörtliche Lage

Wohnlage	Lage in einem überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Gebiet, Entfernung zum Ortszentrum von Langweid ca. 2 km Kindergarten, Grund- und Mittelschule in Langweid am Lech, weiterführende Schulen in Gersthofen und Augsburg Hochschulen in Augsburg, Ingolstadt, Ulm und München Allgemein- und Fachärzte in Langweid, Krankenhaus in Augsburg Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und längerfristigen Bedarf sind in Langweid vorhanden.
Umgebungsbebauung	überwiegend Wohnbebauung, Mehrfamilien-Wohnhäuser nördlich des Grundstücks gewerbliche Nutzungen
Immissionen	Besondere Lärmimmissionen konnten beim Ortstermin nicht festgestellt werden.
Lagebeurteilung	Zusammenfassend ordne ich die Lage in die Kategorie mittlere Wohnlage ein.

3.2 Rechtliche Gegebenheiten

3.2.1 Teilungserklärung Mit Urkunde vom 28.12.1994 wurde das Grundstück in Wohnungs- und Teileigentum geteilt.
Der Grundstückseigentümer errichtet auf dem Grundstück eine Wohnanlage mit insgesamt 21 Wohnungen und 22 Tiefgaragenstellplätzen, sowie 10 Stellplätzen im Freien.
Bewertungsgegenständlich:
"Miteigentumsanteil zu 40,62/1000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Dachgeschoss gelegenen Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 51,42 qm samt Keller und Balkon und dem Dachspitz als Abstellraum, im Aufteilungsplan je mit Nr. 16 bezeichnet"
"Miteigentumsanteil zu 3/1000 verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 43 bezeichneten Stellplatz in der Tiefgarage"

3.2.2 Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	am ganzen vereinigten Grundstück FINr. 977/92 und FINr. 977/63 Geh- und Fahrrecht hinsichtlich der Tiefgarage [...]
7	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet [...]

zu lfd. Nr. 1 Die Eintragung wird auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

zu lfd. Nr. 7 Die Eintragung wirkt sich nicht wertmindernd aus.

3.2.3 Nicht eingetragene Rechte und Lasten Sonstige nicht eingetragene Rechte sind nach den Feststellungen der Sachverständigen nicht vorhanden.

3.2.4 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan Wohnbaufläche

Bebauungsplan Das zu bewertende Objekt liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, es handelt sich um einen Bereich der nach den Vorschriften des § 34 BauGB zu bebauen ist.
Nach den Bestimmungen des § 34 BauGB sind Bebauungen zulässig, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung der Zulässigkeit nach § 34 BauGB entspricht.

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

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

- 3.2.6 Abgabenrechtliche Situation** Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Beiträge für die erstmalige Erschließung oder sonstige Beiträge nach dem kommunalen Abgabenrecht mehr anfallen.
- 3.2.7 Mietverträge** Nach Auskunft der Hausverwaltung ist das Wohnungseigentum vermietet, der Mietvertrag hat nicht vorgelegen.
- 3.2.8 Energieeffizienz** Der Energieausweis vom 01.12.2017 hat vorgelegen.
Endenergieverbrauch des Gebäudes: 147 kWh/(qm*a)
- 3.2.9 Instandhaltungsrücklage** Laut Verwaltungsabrechnung mit Stand 30.09.2022 beträgt die Instandhaltungsrücklage:
Wohnungseigentum 16: 2.063,60 €
Für Teileigentum 43 wird keine separate Instandhaltungsrücklage ausgewiesen, nach Auskunft der Hausverwaltung ist diese in der Rücklage des Wohnungseigentums 16 enthalten.
- Nach Auskunft der Hausverwaltung werden für Erhaltungsmaßnahmen voraussichtlich Sonderumlagen erforderlich.
(s. Pkt. 4.4 des Gutachtens)
- 3.2.10 Hausgeld** Das aktuelle Hausgeld beträgt lt. Auskunft der Hausverwaltung:
Wohnungseigentum 16: 227 €/Monat
Für Teileigentum 43 wird kein separates Hausgeld erhoben, nach Auskunft der Hausverwaltung ist dieses im Hausgeld des Wohnungseigentums 16 enthalten.
- Die Hausverwaltung hat mitgeteilt, dass der Hausgeldrückstand 2.077,86 € beträgt.

3.3 Grundstücksbeschreibung

3.3.1 Grundstückszuschnitt und Grundstücksgröße

Straßenfront	keine, Erschließung erfolgt über Flurstück 977/36
Grundstücksgröße	lt. Grundbuchauszug: 1.128 qm
Grundstücksform	unregelmäßiger Grenzverlauf
topograf. Grundstückslage	annähernd eben

3.3.2 Erschließung

Straßenart	"Parkstraße" als Erschließungsstraße mit lebhaftem Verkehr
Straßenausbau	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, Gehwege vorhanden
Ver- und Entsorgungsanschlüsse	elektrischer Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

3.3.3 Entwicklungszustand Einstufung gem. § 3 ImmoWertV 2021 als baureifes Land

3.3.4 Bodenbeschaffenheit

Es wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrunds, noch eine Untersuchung auf Altlasten bzw. Altablagerungen durchgeführt. Aus den eingesehenen Unterlagen und der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf bewertungsrelevante Besonderheiten des Baugrunds. Es wird unterstellt, dass es sich um normal tragfähigen und nicht kontaminierten Boden handelt. Nach Auskunft des Landratsamtes Augsburg besteht kein Altlastenverdacht.

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen.

Das Gebäude und die Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die Verkehrswertermittlung erforderlich ist. Die Angaben beziehen sich auf wesentliche Merkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, bauzeittypischen Ausführungen. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten.

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

Hinweis:

Die Innenbesichtigung des Gebäudes und des Wohnungs- und Teileigentums konnte nicht durchgeführt werden.

Bauart	Zweigeschossiges Mehrfamilien-Wohnhaus, das Dachgeschoss ist ausgebaut, das Gebäude ist unterkellert; insgesamt 27 Wohnungen
--------	--

Baujahr	lt. Energieausweis: ca. 1996
---------	------------------------------

4.1 Gebäudemerkmale

Fassade	Putzfassade
Konstruktionsart	Massivbauweise
Kellerwände	Massivkeller
Umfassungswände	Mauerwerkswände
Geschossdecken	vermutlich Stahlbetondecken
Dachkonstruktion	Satteldach mit Aufbauten
Dachdeckung	Betondachsteine
Fenster	Kunststofffenster, vermutlich mit 2-Scheiben-Isolierverglasung, Rollläden
Türen	Hauseingangstür als Kunststoffürelement mit Glaseinsätzen
Außenanlagen	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Zuwegung
Besondere Bauteile	Gauben, Balkone
Stellplätze/Garagen	Tiefgaragenstellplätze

4.2 Aufteilung

4.2.1 Wohnungseigentum 16

Dachgeschoss	2 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Balkon
Dachspitz	Dachspitz (Zugang über Bodeneinschubtreppe)
Kellergeschoss	Kellerraum

4.2.2 Teileigentum 43

Kellergeschoss	Tiefgaragenstellplatz 43
----------------	--------------------------

4.3 Flächenangaben

Die Wohnflächenangabe wurde der Teilungserklärung entnommen.
Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft.

Wohnfläche	rd. 52 qm im Dachgeschoss, zzgl. Abstellfläche im Dachspitz
------------	--

4.4 Beurteilung der baulichen Anlagen

Die Innenbesichtigung des Wohnungs- und Teileigentums konnte nicht durchgeführt werden.

Das Gebäude befindet sich augenscheinlich in einem durchschnittlichen Instandhaltungszustand. Laut Beschlussammlung der Hausverwaltung sind Anstricharbeiten der gesamten Außenfassade und der Austausch der Heizungsanlage erforderlich.

Auszug aus der Beschlussammlung (Eigentümerversammlung vom 04.01.2022):

"Durchführung der Malerarbeiten. Streichen der gesamten Außenfassade. Kosten ca. 35.000,00.

Aufgrund des Umstandes, dass ein Eigentümer seinen Zahlungen aktuell nicht nachkommt, schlägt die Verwaltung die Entnahme aus den Rücklagen vor.

Kurz nach Weihnachten wurde festgestellt, dass die Heizung kurz vor dem wirtschaftlichen Totalschaden steht. Die Malerarbeiten werden zurückgestellt.

Die Hausverwaltung wird:

- a) Einen Energieberater beauftragen, um die optimale neue Heizung zu konfigurieren. Dieser Energieberater ist auch unerlässlich, um staatliche Fördermittel zu erhalten.*
- b) Auf das Gutachten des Energieberaters entsprechend passende Angebote örtlicher Handwerker einzuholen.*
- c) Nachvorliegen der Angebote eine außerordentliche Eigentümerversammlung einzuberufen mit TOP Tausch Heizung UND Vergabe Malerarbeiten mit einem Vorschlage der Erbringung der dazu notwendigen finanziellen Mittel."*

Nach Auskunft der Hausverwaltung ist für diese Maßnahmen eine Sonderumlage erforderlich. Die Größenordnung der Sonderumlage wurde mit rd. 5.000 € als Anteil für Wohnungseigentum 16 angegeben. Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.

Anmerkung:

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

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Baumängel haben nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes, soweit diese gemäß ImmoWertV 2021 zu berücksichtigen sind; die Feststellungen im Gutachten haben hingegen keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich ein Erwerber auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung berufen oder verlassen kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der Verkehrswertermittlung um eine Schätzung handelt und auch die Baumängel und Bauschäden danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis potentieller Erwerber haben; so wirken sich geringfügige Mängel u.U. gar nicht auf den Verkehrswert aus, zugleich sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objekts stillschweigend enthalten.

Auch können bei der Ermittlung des Verkehrswertes die tatsächlichen Kosten einer Mängelbeseitigung nicht schlicht vollständig in Abzug gebracht werden. Das Verkehrswertgutachten spiegelt lediglich den Immobilienmarkt wieder, dieser nimmt bei Mängeln und Bauschäden aber regelmäßig Abschläge vor, die mit den Beseitigungskosten nicht regelmäßig oder gar zwingend übereinstimmen.

5. WERTERMITTLUNG

Vorgehensweise

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) sind für die Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen¹. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens:

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV2021 geregelt.

Gemäß ImmoWertV2021 sind für die Ableitung der Vergleichspreise die Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Grundstück (Wertermittlungsobjekt) hinreichend übereinstimmen, und deren sogenannte Vertragszeitpunkte in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV2021 geregelt.

Das Ertragswertverfahren kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteschätzung am Markt im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend bei Miet- und Geschäftsgrundstücken sowie bei gemischt genutzten Grundstücken. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35 bis 39 ImmoWertV2021 geregelt.

Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen vorwiegend eine renditeunabhängige Nutzung des Bewertungsobjektes im Vordergrund steht. Es wird daher vor allem bei Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das Ertragswertverfahren wird seit einiger Zeit generell angewandt und bietet sich besonders bei Wohnungs- und Teileigentum an. Da Eigentumswohnungen auch als Anlageobjekte gehalten werden und somit vermietet sind, lassen sich die Mieteinnahmen als Vergleichskomponente heranziehen. Zur Plausibilisierung werden Vergleichspreise des Gutachterausschusses für Grundstückswerte beim Landkreis Augsburg herangezogen.

¹ §6 Abs. 1, ImmoWertV 2021

5.1 Wohnungseigentum 16

5.1.1 Bodenwertermittlung

Gemäß ImmoWertV, § 40 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein geeigneter objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Augsburg hat für das Gebiet, in dem sich das bebaute Grundstück befindet, einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von **530 €/qm** festgestellt (Stand 01.01.2022).

Dieser Richtwert bezieht sich auf eine Richtwertzone mit folgenden Merkmalen:

- baureifes Land
- Wohnbaufläche
- Mehrfamilienhäuser
- erschließungsbeitragsfrei

Anpassung des Bodenrichtwertes

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann vom Bodenrichtwert je nach Beschaffenheit abweichen. Er ist unter Einbeziehung objektspezifischer Beschaffenheitsfaktoren zu ermitteln.

Beschaffenheitsfaktoren:

- Grundstücksgröße 1.128 qm
- annähernd rechteckiger Zuschnitt

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **530 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	530 €/qm
Grundstücksgröße	1.128 qm
Bodenwert absolut	597.840 €
Miteigentumsanteil Wohnungseigentum 16	40,65/1000
Bodenwertanteil	24.302 €

5.1.2 Ertragswertverfahren

Der Ertragswert umfasst den Gebäudeertragswert sowie den getrennt ermittelten Bodenwert. Dabei wird der Gebäudeertragswert durch Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteils ermittelt.

Der Ertragswert hängt von verschiedenen Eingangsgrößen ab:

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Rohertrag• Bewirtschaftungskosten• Restnutzungsdauer• Liegenschaftszinssatz• Bodenwert |
|--|

Erläuterung der Eingangsgrößen

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren, jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 ImmoWertV 2021).

Rohertrag

Der Rohertrag nach § 31 ImmoWertV umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Marktübliche Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge.

Beschaffenheitsfaktoren des Wohnungseigentums

- Wohnung im Dachgeschoss, ca. 52 qm Wohnfläche
- Zentralheizung
- Bad/WC
- Balkon
- Dachspitz, vermutlich als Abstellfläche

Marktüblicher Mietansatz

Ich halte einen Mietansatz von 450 €/Monat für marktüblich erzielbar:

Rohertrag	rd. 5.400 €/Jahr
-----------	------------------

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Sie setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis.

Verwaltungskosten

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

In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:

412 € je Eigentumswohnung

Verwaltungskosten	rd. 412 €/Jahr
-------------------	----------------

Instandhaltungskosten Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.
In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
rd. 13,45 €/qm Wohnfläche/Jahr

Instandhaltungskosten	rd. 699 €/Jahr
-----------------------	----------------

Mietausfallwagnis Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.
In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
Wohnnutzung: 2 Prozent

Mietausfallwagnis	rd. 108 €/Jahr
-------------------	----------------

Zusammenfassung

Bewirtschaftungskosten	rd. 1.219 €/Jahr
------------------------	------------------

Der Reinertrag wird mittels Liegenschaftszinssatz und wirtschaftlicher Restnutzungsdauer kapitalisiert.

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

Der Gutachterausschuss des Landkreises Augsburg hat ein Berechnungstool für Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern abgeleitet:

Eingangsgrößen Monatskaltmiete je qm Wohnfläche: rd. 8,50 €/qm
Restnutzungsdauer: 50 Jahre
Lagepunkte: 36
Bewertungstichtag: 31.03.2021
Kategorie: Bestand
Standardstufe: 3,0
Balkon: vorhanden
Wohnfläche: 52 qm

Ergebnis Geschätzter Streubereich: 1,2 bis 1,6

Unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 1,5 % für marktkonform und angemessen.

Gesamtnutzungsdauer Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die Dauer verlängern oder verkürzen.

wirtschaftliche Restnutzungsdauer	rd. 50 Jahre
-----------------------------------	--------------

Der Ertragswert eines Gebäudes ergibt sich durch Multiplikation des Gebäudereinertrages mit dem Barwertfaktor, der wiederum vom Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer abhängig ist.

Barwertfaktor	35,000
---------------	--------

Bodenwertverzinsung

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

1,50 % Reinertragsanteil des Bodenwertanteils	365 €
---	-------

Bodenwert

s. Bodenwertermittlung

Ertragswert

	Rohertrag	5.400 €
-	Bewirtschaftungskosten	1.219 €
=	Reinertrag	4.181 €
-	Reinertragsanteil des Bodenwertanteils	365 €
=	Gebäudereinertrag	3.816 €
x	Barwertfaktor	35,000
=	Gebäudeertragswert	133.561 €
+	Bodenwert	24.302 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	157.863 €

5.1.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

Instandhaltungsrückstände

Nach Auskunft der Hausverwaltung ist für Instandhaltungsmaßnahmen eine Sonderumlage erforderlich. Die Größenordnung der Sonderumlage wurde mit rd. 5.000 € als Anteil für Wohnungseigentum 16 angegeben. Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.

Fehlende Innenbesichtigung

Die Besichtigung des Wohnungs- und Teileigentums konnte nicht durchgeführt werden. Die Wertermittlung erfolgte auf der Grundlage des äußeren Augenscheins.

Ich halte einen Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 10 % für angemessen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-20.000 €
---	-----------

5.1.4 Plausibilisierung

Vom Gutachterausschuss wurden Vergleichspreise von Eigentumswohnungen in Objekten der näheren Umgebung zur Verfügung gestellt (Verkaufszeitraum 2020 / 2022). Die Vergleichspreise werden zur Plausibilisierung herangezogen, die Beurteilung des Modernisierungsgrads und des Ausstattungsstandards ist nicht möglich.

Nr.	Verkaufsdatum	Wohnfläche	ber. Verkaufspreis ²	Preis pro qm
1	01.04.20	58 qm	154.000 €	2.655 €/qm
2	01.04.20	66 qm	155.000 €	2.348 €/qm
3	12.03.20	34 qm	123.000 €	3.618 €/qm
4	15.02.21	62 qm	152.000 €	2.452 €/qm
5	06.10.21	36 qm	113.000 €	3.139 €/qm
6	01.03.22	36 qm	147.500 €	4.097 €/qm
7	23.02.22	74 qm	198.000 €	2.676 €/qm
8	02.11.22	68 qm	303.000 €	4.456 €/qm
Mittelwert				3.180 €/qm
Median				2.907 €/qm
Minimum				2.348 €/qm
Maximum				4.456 €/qm

Der vorläufige Ertragswert wurde mit rd. 158.000 € bzw. 3.036 €/qm Wohnfläche ermittelt. Er liegt in der Spannweite der Vergleichspreise und ist plausibel.

5.1.5 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufiges Verfahrensergebnis:

vorläufiger Ertragswert	157.863 €
-------------------------	-----------

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-20.000 €
---	-----------

Ertragswert	137.863 €
-------------	-----------

Das, für die Wertermittlung anzuwendende, Verfahren richtet sich nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Entsprechend den Marktgegebenheiten orientiert sich der Verkehrswert von Wohnungs- und Teileigentum am Ertragswert.

Verkehrswert gerundet	135.000 €
------------------------------	------------------

² nach Bereinigung sonst. Verkaufsbestandteile

5.2 Teileigentum 43

5.2.1 Bodenwertermittlung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Augsburg hat für das Gebiet, in dem sich das bebaute Grundstück befindet, einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von **530 €/qm** festgestellt (Stand 01.01.2022).

Dieser Richtwert bezieht sich auf eine Richtwertzone mit folgenden Merkmalen:

- baureifes Land
- Wohnbaufläche
- Mehrfamilienhäuser
- erschließungsbeitragsfrei

Anpassung des Bodenrichtwertes

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann vom Bodenrichtwert je nach Beschaffenheit abweichen. Er ist unter Einbeziehung objektspezifischer Beschaffenheitsfaktoren zu ermitteln.

Beschaffenheitsfaktoren:

- Grundstücksgröße 1.128 qm
- annähernd rechteckiger Zuschnitt

Unter Berücksichtigung der besonderen Beschaffenheitsfaktoren (Lage, Zuschnitt, Größe, baurechtliche Gegebenheiten, konjunkturelle Preisentwicklung etc.) ist ein Bodenwert in Höhe von **530 €/qm** angemessen.

angepasster Bodenwert relativ	530 €/qm
Grundstücksgröße	1.128 qm
Bodenwert absolut	597.840 €
Miteigentumsanteil Teileigentum 43	3/1000
Bodenwertanteil	1.794 €

5.2.2 Ertragswertverfahren**Erläuterung der Eingangsgrößen****Rohertrag**

Beschaffenheitsfaktoren des Teileigentums

- Tiefgaragenstellplatz

Marktüblicher Mietansatz Ich halte einen Mietansatz von 50 €/Monat für marktüblich erzielbar:

Rohertrag	rd. 600 €/Jahr
-----------	----------------

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
45 € je Garage oder Einstellplatz

Verwaltungskosten	rd. 45 €/Jahr
-------------------	---------------

Instandhaltungskosten In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
rd. 102 € je Garage oder Einstellplatz

Instandhaltungskosten	rd. 102 €/Jahr
-----------------------	----------------

Mietausfallwagnis In Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie:
Wohnnutzung: 2 Prozent

Mietausfallwagnis	rd. 12 €/Jahr
-------------------	---------------

Zusammenfassung	Bewirtschaftungskosten	rd. 159 €/Jahr
-----------------	------------------------	----------------

Der Reinertrag wird mittels Liegenschaftszinssatz und wirtschaftlicher Restnutzungsdauer kapitalisiert.

Liegenschaftszinssatz Unter Berücksichtigung der gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der konjunkturellen Entwicklung halte ich einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 1,5 % für marktkonform und angemessen.

Restnutzungsdauer	wirtschaftliche Restnutzungsdauer	rd. 50 Jahre
--------------------------	-----------------------------------	--------------

Der Ertragswert eines Gebäudes ergibt sich durch Multiplikation des Gebäudereinertrages mit dem Barwertfaktor, der wiederum vom Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer abhängig ist.

Barwertfaktor	35,000
---------------	--------

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

1,50 % Reinertragsanteil des Bodenwertanteils	27 €
---	------

Bodenwertanteil s. Bodenwertermittlung

Ertragswert

	Rohertrag	600 €
-	Bewirtschaftungskosten	159 €
=	Reinertrag	441 €
-	Reinertragsanteil des Bodenwertanteils	27 €
=	Gebäudereinertrag	414 €
x	Barwertfaktor	35,000
=	Gebäudeertragswert	14.493 €
+	Bodenwert	1.794 €
=	vorläufiger Verfahrenswert	16.287 €

5.2.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**Fehlende Innenbesichtigung**

Die Besichtigung des Gebäudes konnte nicht durchgeführt werden. Die Wertermittlung erfolgte auf der Grundlage des äußeren Augenscheins.

Ich halte einen Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 10 % für angemessen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-2.000 €
---	----------

5.2.4 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufiges Verfahrensergebnis:

vorläufiger Ertragswert	16.287 €
-------------------------	----------

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-2.000 €
---	----------

Ertragswert	14.287 €
-------------	----------

Das, für die Wertermittlung anzuwendende, Verfahren richtet sich nach der Art des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten. Entsprechend den Marktgegebenheiten orientiert sich der Verkehrswert von Wohnungs- und Teileigentum am Ertragswert.

Verkehrswert gerundet	14.000 €
------------------------------	-----------------

6. VERKEHRSWERT

Definition

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre³.

Die Ermittlung dieses Wertes ist das Ziel des vorliegenden Gutachtens, der Verkehrswert ist somit eine Prognose auf den wahrscheinlich zu erzielenden Preis.

Jede gutachterliche Wertermittlung unterliegt einem gewissen Ermessensspielraum. Um diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen, wurden marktübliche Vergleichswerte wie Bodenwerte oder Liegenschaftszinssätze angewendet.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Merkmale wird der Verkehrswert des Sondereigentums Parkstraße 19a, 19b in 86462 Langweid am Lech am Wertermittlungstichtag 22. Juni 2023 geschätzt auf:

Wohnungseigentum 16	135.000 €
Teileigentum 43	14.000 €

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

Das vorliegende Gutachten wurde in 5 Ausfertigungen erstellt und umfasst:
26 Seiten = 40.048 Zeichen (aufgerundet auf 41.000 Zeichen)
6 Blatt Anlagen
2 Seiten Fotodokumentation (4 Fotos)

Augsburg, den 10. Juli 2023

Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Industrie- und Handelskammer Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken und Mieten und Pachten

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung der mit Stempel und persönlicher Unterschrift versehenen Handexemplare oder Veröffentlichung, gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten ist, außer bei gesetzlicher Auskunftspflicht, nur mit schriftlicher Genehmigung durch die Verfasserin gestattet. Die Vervielfältigung, Verwendung oder Verwertung des Gutachtens / der gestempelten, unterschriebenen Handexemplare durch Dritte ist ebenfalls nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

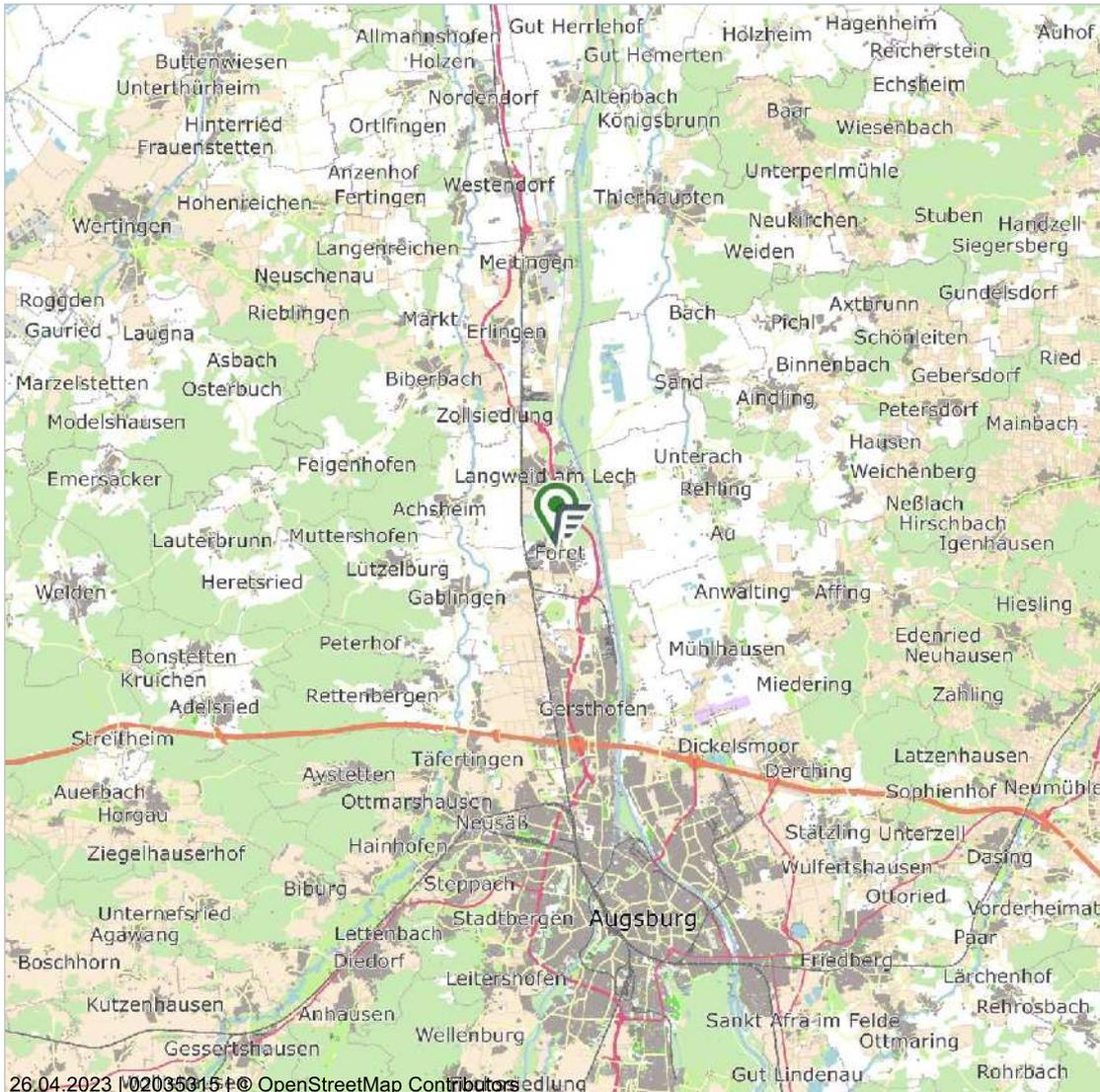
³ § 194 BauGB

7. ANLAGEN

7.1 Übersichtskarte

Übersichtskarte on-geo

86462 Langweid a. Lech, Parkstr. 19 a



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



0

20.000 m

Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

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

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

7.2 Stadtplan

Stadtplan on-geo

86462 Langweid a. Lech, Parkstr. 19 a



Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

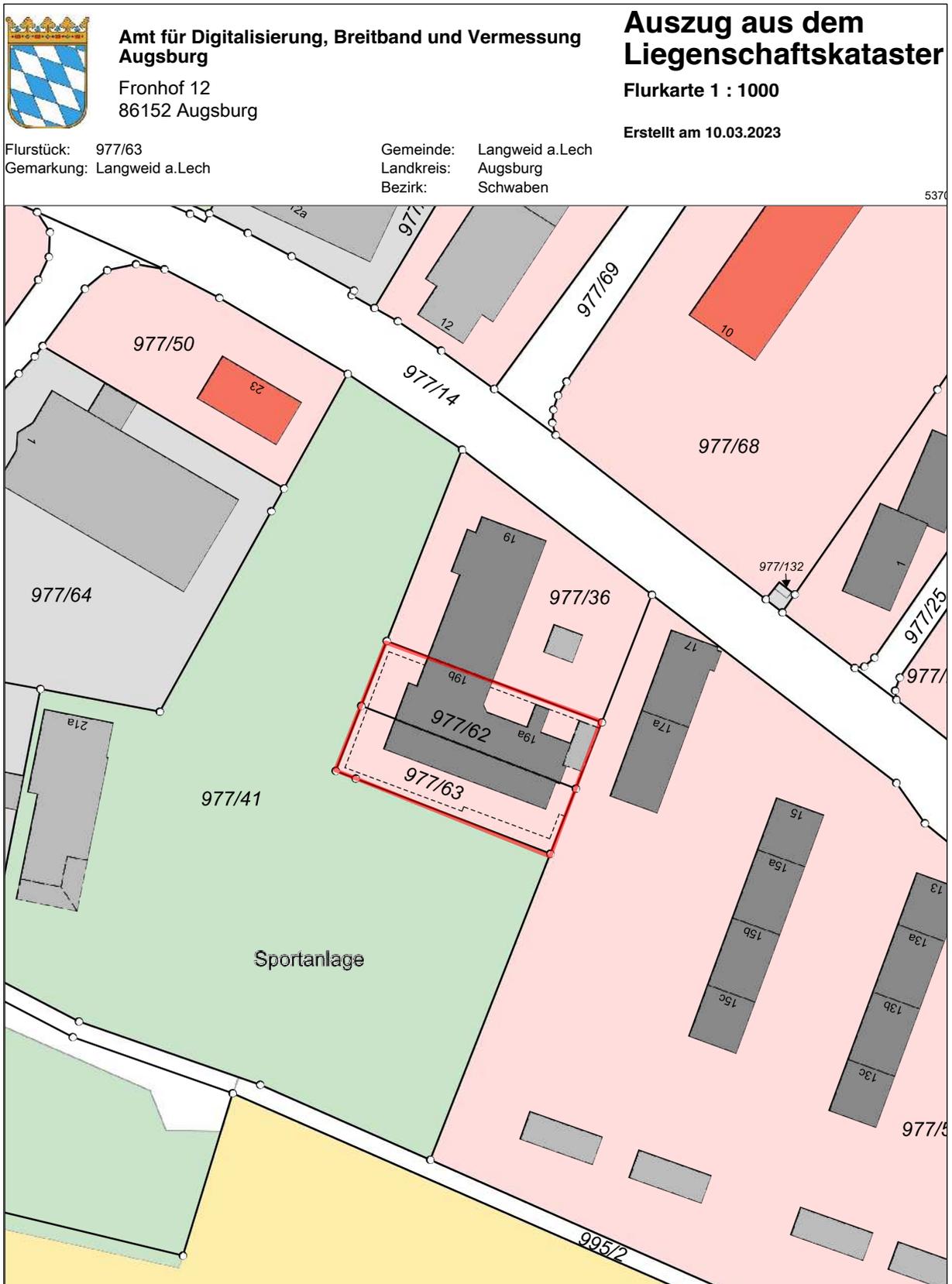
Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

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

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

7.3 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

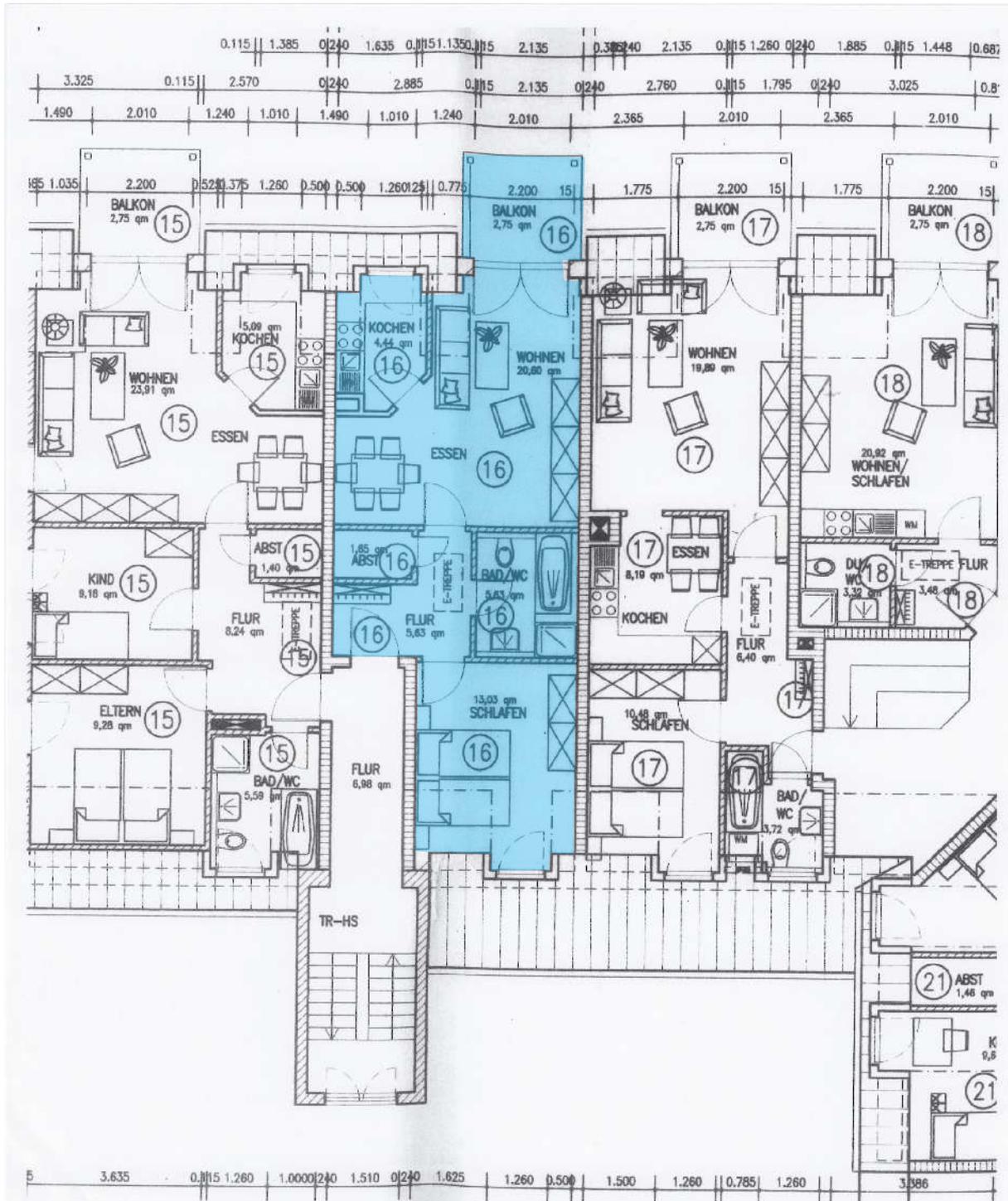


Auszug aus dem Liegenschaftskataster; © LVG, Nr. 2295/2009

7.4 Grundrisse

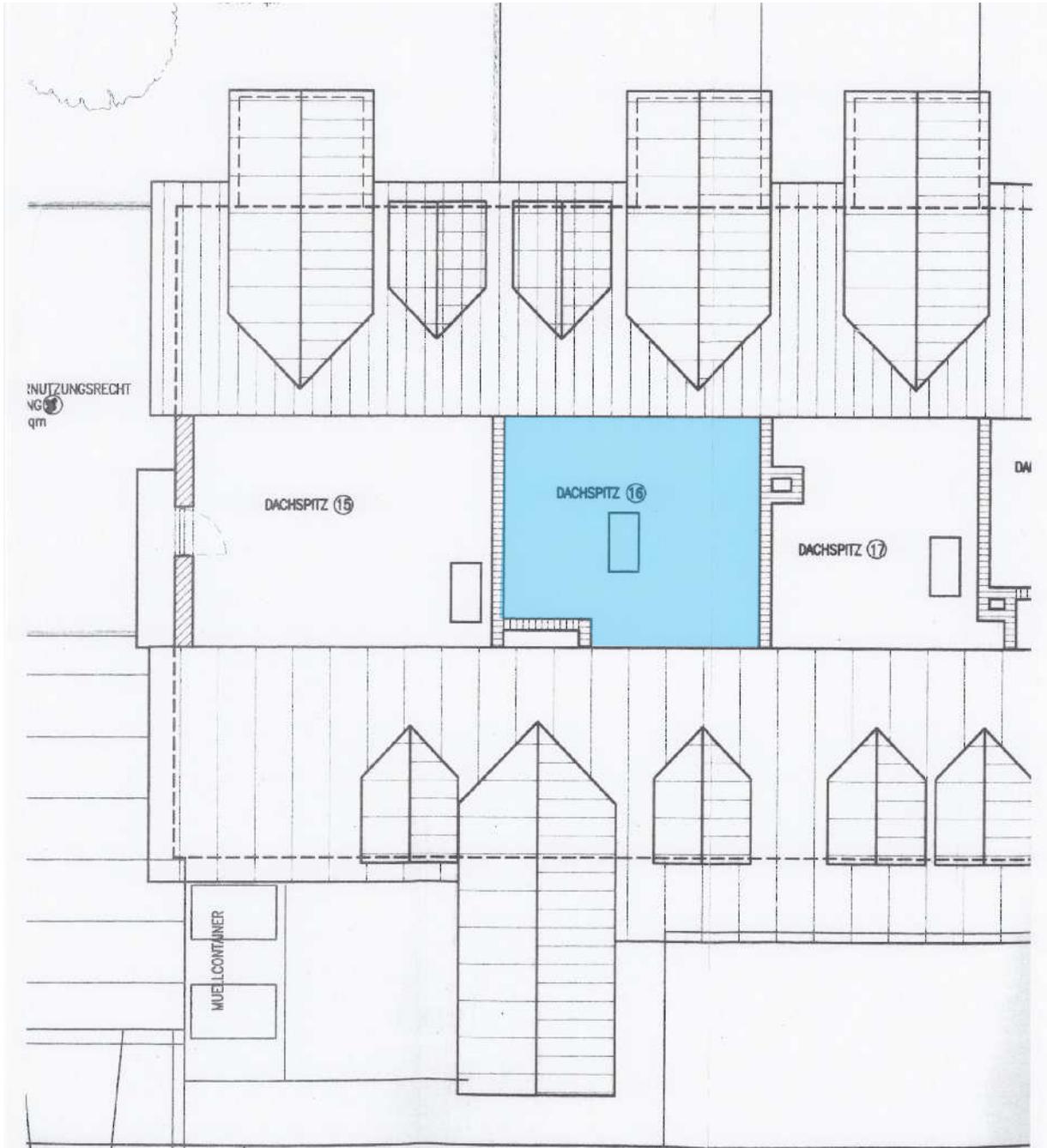
7.4.1 Dachgeschoss

(ohne Maßstab)



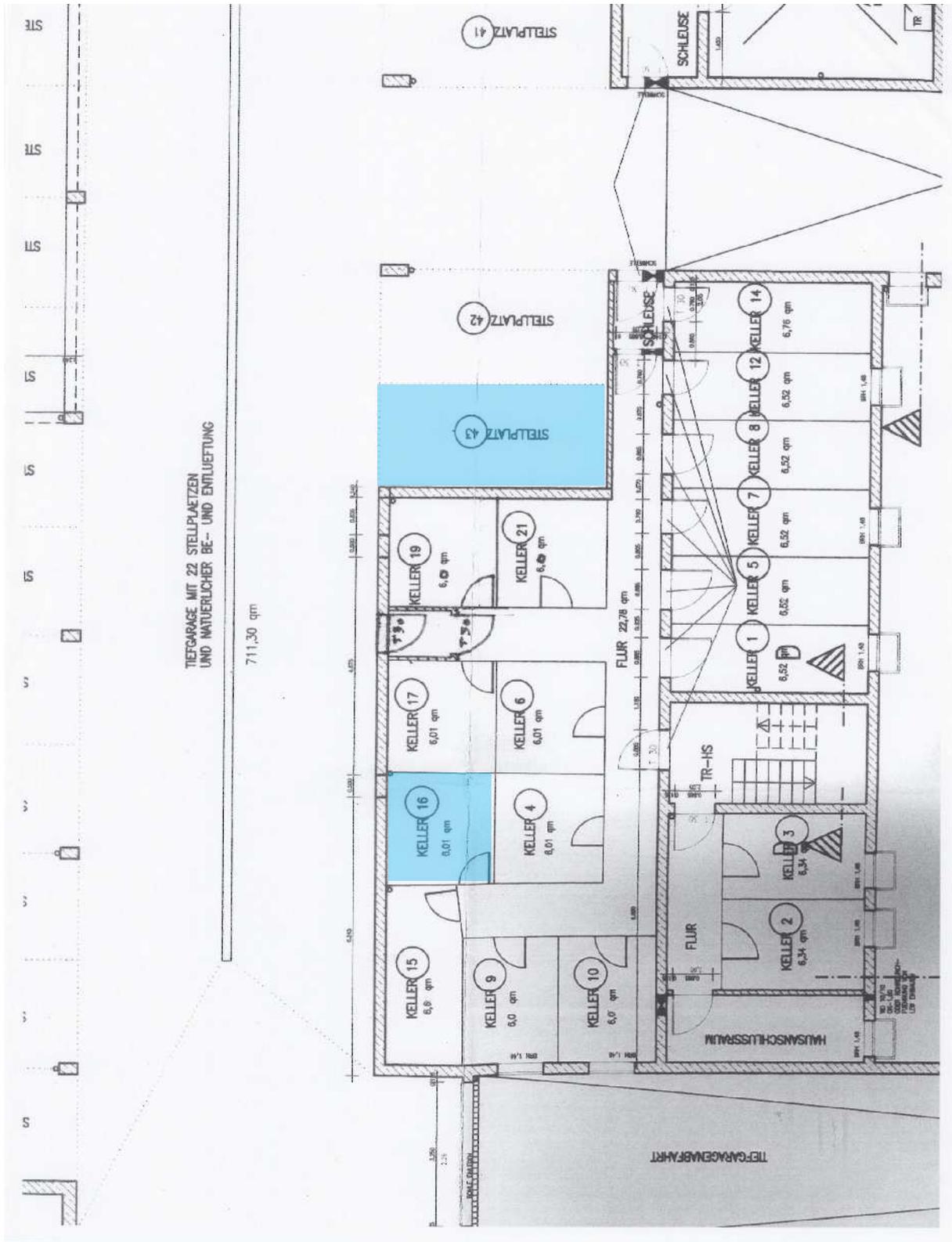
7.4.2 Dachspitz

(ohne Maßstab)



7.4.3 Kellergeschoss

(ohne Maßstab)



7.5 Fotodokumentation: Ortstermin am 22.06.2023



Foto 1 Straßenansicht von Norden



Foto 2 Ansicht von Süden



Foto 3 Ansicht von Osten



Foto 4 Zufahrt zur Tiefgarage