

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

Gutachten

über den Verkehrswert nach § 194 BauGB

der Eigentumswohnung Nr. 29 samt Keller

Augsburger Str. 37 – 86343 Königsbrunn

Dieses Gutachten umfasst 54 Seiten inklusive Deckblatt.

Aktenzeichen des Gerichts	K 33/24
Auftraggeber	Amtsgericht Augsburg, Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen) - 86150 Augsburg
Gutachten-Nr.	24-000058G



Verkehrswert 190.000 €

Wertermittlungstichtag 27.08.2024

Qualitätsstichtag 27.08.2024

Objektbesichtigung 27.08.2024

Auftragserteilung 10.06.2024

Erstellt am 09.10.2024

Sachverständige Marlies Pöll-Denzl

Von der Industrie- und Handelskammer München
und Oberbayern öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken



1. Ausfertigung von 2, zzgl. einer digitalen Ausfertigung mit qualifizierter elektronischer Signatur

Inhaltsverzeichnis

1	Übersichtsblatt.....	3
2	Allgemeine Angaben	4
2.1	Definition Verkehrswert.....	4
2.2	Konkretisierung des Bewertungsauftrags	4
2.3	Rechtliche Grundlagen	5
2.4	Verwendete Literatur	5
2.5	Vorliegende Unterlagen	6
2.6	Objektbesichtigung	6
2.7	Urheberrecht	7
2.8	Abgrenzung des Auftrages	7
2.9	Besonderheiten, Bewertung nach äußerem Anschein	8
3	Wohnungsgrundbuch	8
3.1	Deckblatt.....	9
3.2	Bestandsverzeichnis.....	9
3.3	Abteilung I (Eigentumsverhältnisse)	9
3.4	Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)	9
3.5	Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden).....	10
3.6	Identifizierung Bewertungsobjekt.....	11
3.7	Sonstige Wertbeeinflussungen	11
3.8	Weitere Rechte und Belastungen außerhalb des Grundbuchs	11
4	Beschreibung und Beurteilung	12
4.1	Immobilienmarkt	12
4.2	Makrolage	12
4.3	Mikrolage	13
4.4	Grundstück.....	14
4.5	Gebäude	16
4.6	Wohnung Nr. 29.....	19
4.7	Bewirtschaftungskosten, Rücklagen, Vorauszahlungen	29
5	Zusammenfassende Beurteilung	29
6	Verkehrswert	30
6.1	Verfahrenswahl.....	30
6.2	Bodenwert.....	30
6.3	Ertragswert.....	32
6.4	Ableitung Verkehrswert.....	39
7	Plausibilisierung	39
7.1	Auskunft Kaufpreissammlung	39
7.2	Vergleichspreise geoport	39
8	Positive und negative Objekteigenschaften	39
9	Ergebnis.....	40
10	Anhang.....	41

1 Übersichtsblatt

Aktenzeichen des Gerichts	K 33/24
Gutachten-Nr.	24-000058G
Objektart	2-Zimmer-Eigentumswohnung
Geschosslage	1. Obergeschoss
Objektadresse	Augsburger Str. 37 in 86343 Königsbrunn
Flurstück	1622/1, Gemarkung Königsbrunn
Wohneinheiten in der Anlage	93
Wertermittlungstichtag	27.08.2024
Qualitätsstichtag	27.08.2024
Ortstermin	27.08.2024
Baujahr Wohnanlage	um 1980
Energieausweis	135 kWh / (m ² a)
Wohnfläche	rd. 66 m ²
Zubehör	Konnte nicht festgestellt werden
Nutzung	Augenscheinlich Eigennutzung
Besonderheiten	Keine Innenbesichtigung ermöglicht. Bewertung nach äußerem Anschein und nach Aktenlage. Das Ergebnis ist daher mit einem erhöhten Risiko behaftet. Tatsächliche Objekteigenschaften können abweichen.
Verkehrswert	190.000 €

2 Allgemeine Angaben

2.1 Definition Verkehrswert

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB wie folgt definiert:

„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.“

2.2 Konkretisierung des Bewertungsauftrags

2.2.1 Auftraggeber und Auftragserteilung

Auftraggeber	Amtsgericht Augsburg (unbewegliches Vermögen)	Vollstreckungsgericht
Adresse des Auftraggebers	Schätzlerstr. 13 – 86150 Augsburg	
Auftragserteilung am	10.06.2024	

2.2.2 Anlass der Wertermittlung

Zwangsversteigerungsverfahren.

2.2.3 Beweisbeschluss

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjekts zu schätzen.

2.2.4 Parteien und Prozessbevollmächtigte

Aufgrund Anonymisierung des Gutachtens erfolgt keine Angabe.

2.2.5 Wertermittlungsobjekt

Gegenstände der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekte) sind:

- Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs,
- grundstücksgleiche Rechte, Rechte an diesen und Rechte an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen.

Im vorliegenden Fall ist Bewertungsgegenstand:

Objektart	Eigentumswohnung samt Keller
Wohnungseigentums-Nr.	29
Geschosslage Wohnung	1. Obergeschoss
Adresse	Augsburger Str. 37 in 86343 Königsbrunn

Es wird im Folgenden als „Bewertungsobjekt“ bzw. als „Bewertungsgrundstück“ bezeichnet.

2.2.6 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Im vorliegenden Fall ist dies der 27.08.2024.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht in der Regel dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, es liegen besondere Umstände vor, die eine Abweichung begründen.

Der Qualitätsstichtag ist der 27.08.2024.

2.3 Rechtliche Grundlagen

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB, den Maßgaben der ImmoWertV 2021 und weitergehender anerkannter Methoden ermittelt. Eventuelle künftige Entwicklungen wurden berücksichtigt, wenn sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Maßgebliche, wichtige Gesetze, Verordnungen und Richtlinien:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- Wohnflächenverordnung (WoFIV)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- DIN 277 Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken
- DIN 276 Kosten im Hochbau

Falls keine andere Angabe gemacht wurde, gilt jeweils die gültige bzw. für die Wertermittlung relevante Fassung der Veröffentlichung.

Dieses Gutachten ist nicht im Sinne geschlechtergerechter Sprache verfasst. Bei den Formulierungen wird die Gleichstellung der Geschlechter vorausgesetzt.

Bei Kilometerangaben handelt es sich um Fahrtstrecken, außer es wurde etwas anderes angegeben.

Die Berechnungen wurden maschinell erstellt. Rundungsdifferenzen können vorhanden sein.

2.4 Verwendete Literatur

- Kleiber, Wolfgang, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, aktuelle Digitalversion
- Kleiber, Wolfgang, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9. Auflage, Köln (2022)

- Petersen, Hauke; Schnoor, Jürgen; Seitz, Wolfgang; Vogel, Roland, Verkehrswertermittlung von Immobilien, 3. Auflage, München (2018)
- Kleiber, Wolfgang, Tillmann, Hans-Georg, Seitz, Wolfgang, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage, Köln 2017

2.5 Vorliegende Unterlagen

Der Sachverständigen wurden vom Auftraggeber folgende Unterlagen überlassen:

- Beweisbeschluss vom 10.06.2024

Von der Sachverständigen wurden folgende Unterlagen beschafft:

- Grundbuchauszug, Abdruck vom 11.07.2024
- Grundriss von Wohnung und Keller (undatiert)
- Teilungserklärung vom 01.04.1980 und Nachtrag vom 14.07.1980
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Flurstücksnachweis vom 08.07.2024
- Auskunft zum Baurecht, den Straßenerschließungsbeiträgen und den Herstellungsbeiträgen (Wasser, Kanal) der Stadt Königsbrunn vom 22.08.2024 und vom 27.08.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 15.07.2024
- Auskunft der Hausverwaltung vom 06.09.2024 (Protokolle der Eigentümerversammlungen 2024, 2023 und 2022, Hausgeldabrechnungen 2021, 2022 und 2023, Energieausweis vom 24.05.2018)
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses im Bereich des Landkreises Augsburg vom 08.10.2024
- Denkmalschutzabfrage vom 24.09.2024 (BayernAtlas)
- Hochwasserrisikoabfrage vom 24.09.2024 (BayernAtlas)
- Naturschutzabfrage vom 24.09.2024 (BayernAtlas)
- diverses Kartenmaterial (Luftbild, Regionalkarte, Stadtplan)

Das Gutachten ist unter der Annahme erstellt, dass alle mir überlassenen Unterlagen sowie die mir gegenüber gemachten mündlichen Angaben richtig, vollständig und aktuell sind. Augenscheinliche Abweichungen konnten nicht festgestellt werden. Die Angaben erscheinen plausibel.

Die Recherchen wurden am 12.09.2024 abgeschlossen.

2.6 Objektbesichtigung

Alle Parteien wurden ordnungsgemäß mit Schreiben vom 08.07.2024 und vom 05.08.2024 (Terminänderung) geladen.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung waren:

- Prozessbevollmächtigter des Gläubigers
- Frau Marlies Pöll-Denzl (ö.b.v. Sachverständige)

Die Sachverständige hat sich pünktlich am Ortstermin eingefunden. Das Grundstück konnte betreten werden. Am Ortstermin wurde der Eigentümer nicht angetroffen. Es hat niemand geöffnet. Eine Innenbesichtigung der Wohnung und des Kellers wurde nicht ermöglicht. Zudem konnte nicht geklärt werden, ob gemeinschaftlich genutzte Räume (z.B. Fahrradkeller o.ä.) vorhanden sind.

Es fand eine Außenbesichtigung am 27.08.2024 (von 10:00 Uhr bis 10:30 Uhr) statt.

Das Ergebnis der Ortsbesichtigung wurde für die Arbeitsakte protokolliert und durch digitale Fotoaufnahmen dokumentiert.

2.7 Urheberrecht

Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege in dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtenauftrag zugrunde liegt.

Die Verfasserin des Gutachtens behält an den von ihr erbrachten Leistungen, soweit sie urheberrechtsfähig sind, das Urheberrecht. Insoweit darf der Auftraggeber das im Rahmen des Auftrages gefertigte Wertgutachten inklusive aller sonstigen Anlagen nur für den Zweck verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist. Dazu zählt auch die Veröffentlichung im Zwangsversteigerungsportal.

Für jede anderweitige Verwendung bedarf es der schriftlichen Zustimmung der Unterzeichnerin. Eine weitere Veröffentlichung, ganz oder teilweise, auch im Internet, ist nicht gestattet. Ein Haftungsanspruch gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Die in diesem Gutachten abgedruckten Karten und Luftbilder sind ebenfalls urheberrechtlich geschützt. Es handelt sich dabei um lizenzierte Daten, die vom Verfasser bei den jeweiligen Lieferanten (entgeltlich) erworben wurden. Soweit die Informationen im Internet abgerufen wurden, bestehen Nutzungseinschränkungen. Die selbst angefertigten Fotos unterliegen ebenfalls dem Urheberrecht. Gegebenenfalls sind Persönlichkeitsrechte Dritter zu beachten. Die Empfänger dieses Gutachtens sind auf bestehende Urheberrechte und Publikationsverbote hinzuweisen, sofern keine andere Angabe gemacht wurde.

Eine Weitergabe oder Nutzung der Karten, Luftbilder und Fotos außerhalb des Verwendungszwecks des Gutachtens ist ausdrücklich nicht gestattet, auch nicht durch Dritte bei Weitergabe des Gutachtens.

2.8 Abgrenzung des Auftrages

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanz- oder Schadensgutachten. Es wurden keine bautechnischen Untersuchungen durchgeführt, auch nicht hinsichtlich Schädlingsbefalls, gesundheitsgefährdender Stoffe oder eventuell im Boden vorhandener Altlasten, Kontaminationen oder Sprengstoffe. Es fanden weder Untersuchungen zur Standsicherheit, zu Schall- und Wärmeschutzeigenschaften, bauphysikalischen Sachverhalten noch zur Dampf- und Winddichtigkeit statt. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt.

Für diese Wertermittlung werden normale, nicht beeinträchtigte Bodenverhältnisse, auch in der nächsten Umgebung des zu bewertenden Grundstücks, vorausgesetzt. Gegebenenfalls sind Spezialgutachten einzuholen. Demzufolge kann das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind, nicht ausgeschlossen werden. In diesem Wertgutachten eventuell enthaltene Aussagen sind nur im Sinne eines Hinweises (nicht abschließend) zu werten.

Für das Vorhandensein von verdeckten bzw. verschwiegenen Baumängeln wird keine Haftung übernommen.

Die Funktionstüchtigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen wird unterstellt. Eine Überprüfung dieser Anlagen fand nicht statt. Aussagen zum Gebäudezustand sowie zu eventuellen Mängeln oder Schäden waren nur soweit möglich, wie sie durch Augenschein erkennbar waren und zerstörungsfrei begutachtet werden konnten. Vorliegende Baumängel- und Bauschäden wurden nur pauschal berücksichtigt. Etwaige Mängel wurden der Sachverständigen nicht mitgeteilt.

Alle Hinweise zu Größe, Beschaffenheit und Eigenschaften von Grund und Boden sowie alle Daten zu den baulichen Anlagen ergeben sich, sofern nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, ausschließlich aus den auftraggeberseitig vorgelegten Unterlagen und Auskünften. Ein eigenes Aufmaß erfolgte nicht.

Ergänzende Informationen wurden während der Ortsbesichtigung im Rahmen der rein visuellen Bestandsaufnahme gewonnen und bei den zuständigen Ämtern und Behörden erfragt. Es wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen, einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (wie Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz etc.) eingehalten worden sind.

Soweit nicht anders dargestellt, wird davon ausgegangen, dass die Baulichkeiten eine baurechtliche Genehmigung aufweisen und nach allgemein geltenden Grundsätzen, Baunormen, bauordnungsrechtlichen Vorschriften und sonstigen rechtlichen Vorgaben errichtet wurden.

Über andere als die im Gutachten genannten Rechte oder Belastungen ist der Unterzeichnerin nichts bekannt oder auf Befragen zur Kenntnis gebracht worden. Bei der Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass keine sonstigen wertbeeinflussenden Gegebenheiten vorhanden sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass aus diesem Gutachten kein Baurecht verbindlich abgeleitet werden kann. Eine Klärung kann nur durch Bauvoranfrage oder Bauantrag an die zuständige Behörde erfolgen.

2.9 Besonderheiten, Bewertung nach äußerem Anschein

Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Es wird auf Kapitel 2.6 verwiesen. Die baulichen Anlagen (Wohnung, Keller) waren zum Bewertungsstichtag nicht zugänglich. Der tatsächliche Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Instandhaltungszustand der Wohnung samt Keller sind der Sachverständigen nicht bekannt.

In der der Sachverständigen vom Gericht überlassenen Schätzungsanordnung wurde beauftragt: „Falls eine Innenbesichtigung nicht zugelassen wird, ist das Gutachten nach äußerem Eindruck zu erstellen.“

Diese Wertermittlung erfolgt daher überwiegend auf Basis der Aktenlage und verfügbarer Informationen. Es stützt sich im Wesentlichen auf die vorliegenden Unterlagen. **Aufgrund der unsicheren Objektanalyse und der Bewertung nach äußerem Eindruck ist der ausgewiesene Verkehrswert mit einem erhöhten Risiko behaftet. Tatsächliche Objekteigenschaften können abweichen. Es wird auch auf Kapitel 6.3.8 (Sicherheitsabschlag aufgrund fehlender Innenbesichtigung) verwiesen.**

3 Wohnungsgrundbuch

Es wird angenommen, dass das Grundbuch den Stand zum Bewertungsstichtag widerspiegelt. Anderweitige Angaben lagen nicht vor.

3.1 Deckblatt

Amtsgericht Augsburg – Zweigstelle Schwabmünchen, Grundbuch von Königsbrunn, Band 186, Blatt 6569, Abdruck vom 11.07.2024.

3.2 Bestandsverzeichnis

Im Bestandsverzeichnis werden das Grundstück und die mit dem Grundstück verbundenen Rechte definiert. Das Bestandsverzeichnis wurde in den wesentlichen Bereichen dargestellt.

Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	7,59/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück		
	1622/1	Augsburger Str. 37,39,41,43; Kemptener Str. 2, 2a, Wohngebäude, Hofraum, Grünanlage, Hof- und Gebäudeflächen	7.164 m ²
	verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst dazugehörigem Kellerraum im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 29 (Haus C);		
	Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Bänden 186 bis 191 Blätter 6541 bis 6723) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.		
	Zur Veräußerung des Wohnungseigentums ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich. Dies gilt nicht für Veräußerungen im Wege der Zwangsvollstreckung, des Konkurses sowie für Veräußerungen durch im Wohnungsgrundbuch eingetragene Gläubiger und durch die Firma SÜWOBAU – Süddeutsche Wohnungs-Bauträger GmbH in Augsburg.		
	Wegen des Gegenstandes und des Inhaltes des Sondereigentums wird auf die Eintragungsbewilligung vom 01.04.1980, URNr. 1074 Not. Föger, sowie Nachtrag vom 14.07.1980, URNr. 2369 Not. Hartmann, Bezug genommen.		
	Die Benutzung der PKW-Abstellplätze ist geregelt; hier kein Stellplatz zugeordnet ; zum Zweck der Klarstellung eingetragen am 28.07.1982.		

3.3 Abteilung I (Eigentumsverhältnisse)

Herr xxx¹, geb. xxx.

3.4 Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Es sind folgende Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs vorhanden:

¹ Daten anonymisiert

Lfd. Nr. der Eintragung	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	1	Kleintierhaltungsverbot zu Gunsten der Stadt Königsbrunn; gemäß Bewilligung vom 09.03.1976, URNr. R 544, und vom 04.07.1978 im Gleichrang mit der Nr. 2,3 und 4 eingetragen am 12.07.1978 und von Bd. 169 Bl. 5973 hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter mitübertragen am 01.10.1980.
2	1	Gewerbebetriebsbeschränkung zu Gunsten der Stadt Königsbrunn; gem. Bewilligung vom 09.03.1976, URNr. R 544 und vom 04.07.1978 im Gleichrang mit der Nr. 1,3 und 4 eingetragen am 12.07.1978 und von Bd. 169 Bl. 5973 hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter mitübertragen am 01.10.1980.
3	1	Raumheizungs- und Warmwasserzubereitungsverbot mit anderen als Edelenenergien zu Gunsten der Stadt Königsbrunn; gem. Bewilligung vom 09.03.1976, URNr. R 544 und vom 04.07.1978 im Gleichrang mit der Nr. 1,2 und 4 eingetragen am 12.07.1978 und von Bd. 169 Bl. 5973 hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter mitübertragen am 01.10.1980.
4	1	Antennenerrichtungsverbot zu Gunsten der Stadt Königsbrunn; gem. Bewilligung vom 09.03.1976, URNr. R 544 und vom 04.07.1978 im Gleichrang mit der Nr. 1, 2 und 3 eingetragen am 12.07.1978 und von Bd. 169 Bl. 5973 hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter mitübertragen am 01.10.1980.
5,6,7,8	1	gelöscht
9	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K 33/24); eingetragen am 09.04.2024

Die Bewertung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs wurde nicht beauftragt.

Der Zwangsversteigerungsvermerk wird üblicherweise bei Erteilung des Zuschlags gelöscht.

3.5 Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden)

Eintragungen in Abt. III des Grundbuches werden bei der Bewertung üblicherweise nicht berücksichtigt. Nach vorherrschender Auffassung sollen Finanzierungskosten die Höhe des Marktwerts (Verkehrswerts) nicht beeinflussen.

Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

3.6 Identifizierung Bewertungsobjekt

Das Bewertungsobjekt konnte anhand des Grundbuchs und der Flurkarte eindeutig identifiziert werden.

3.7 Sonstige Wertbeeinflussungen

3.7.1 Baulasten

Im Bundesland Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt. Entsprechende Eintragungen befinden sich innerhalb des Grundbuchs.

3.7.2 Miet- und Pachtverträge

Von Seiten der Hausverwaltung wurden keine Angaben zu Miet- und/oder Pachtverträgen gemacht. Am Ortstermin konnte der Name des Eigentümers am Klingelschild festgestellt werden. Es wird daher von Eigennutzung ausgegangen.

3.7.3 Öffentliche Förderung

Es ergaben sich keine weiteren Hinweise auf eine öffentliche Förderung des Objektes. Es wird daher unterstellt, dass die gesetzlichen Vorgaben des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) nicht zum Tragen kommen.

3.7.4 Denkmalschutz

Laut Online-Abfrage beim Geoportal Bayern (BayernAtlas) vom 24.09.2024 liegen keine Eintragungen bezüglich einer Denkmaleigenschaft (Baudenkmal, Ensemble, Bodendenkmal, landschaftsprägendes Denkmal) am Bewertungsobjekt vor.

3.7.5 Hochwasser

Laut Online-Abfrage im Geoportal Bayern (BayernAtlas) vom 24.09.2024 liegt das Bewertungsobjekt nicht innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche. Zudem ist keine Eintragung als vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet noch als festgesetztes Überschwemmungsgebiet vorhanden.

3.7.6 Naturschutz

Laut Online-Abfrage im Geoportal Bayern (BayernAtlas) vom 24.09.2024 liegt das Bewertungsobjekt weder innerhalb eines Naturschutzgebietes noch innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Zudem ist keine Eintragung als Fauna-Flora-Habitat-Gebiet vorhanden.

3.7.7 Bergbau

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass sich das Objekt innerhalb eines Bergbaugebietes befindet. Es wird davon ausgegangen, dass kein Risiko vorhanden ist.

3.8 Weitere Rechte und Belastungen außerhalb des Grundbuchs

Es sind keine weiteren Rechte, Lasten oder Beschränkungen außerhalb des Grundbuchs bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B.

begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen, Abstandsflächenübernahmen, altrechtliche Dienstbarkeiten sowie sonstige Rechte nicht vorhanden sind. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

4 Beschreibung und Beurteilung

4.1 Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt von Königsbrunn profitiert durch die Lage im erweiterten Speckgürtel der Stadt Augsburg. Augsburg ist mit dem PKW in ca. 20 min erreichbar. Zudem besteht Anschluss nach Augsburg über den öffentlichen Verkehr (Tram, Bus).

Das ansteigende Zinsniveau (Bauzinsen) und die steigenden Baukosten haben die Verteuerung der letzten Jahre ausgebrems, was sich dämpfend auf das Preisniveau ausgewirkt hat. Kaufinteressenten agieren zurückhaltender. Die Vermarktungszeiten haben sich verlängert.

Hinzu kommen steigende Energiekosten, die insbesondere bei älteren, energetisch weniger gut aufgestellten Bestandsgebäuden zu Preiskorrekturen beigetragen haben. Energetisch gut aufgestellte Immobilien zeigen sich wertstabiler.

4.2 Makrolage

4.2.1 Statistische Basisdaten²

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Schwaben
Landkreis:	Augsburg
Stadt:	Königsbrunn
Fläche:	18,4 km ²
Einwohner:	28.377 (Stand 31.12.2023)
Bevölkerungsdichte:	1.542 Einwohner je km ²

4.2.2 Geographische Lage und Entfernungen

Königsbrunn liegt im Osten des bayerischen Regierungsbezirks Schwaben und grenzt im Südosten an Oberbayern. Das Stadtgebiet befindet sich auf dem Lechfeld, einer Schotterebene südlich von Augsburg. Königsbrunn grenzt im Norden an die ehemalige Stadt Haunstetten, die ein Stadtteil Augsburgs ist.

Entfernungen:

- Landsberg am Lech ca. 33 km
- Augsburg ca. 14 km
- München ca. 77 km

² Quelle: Wikipedia (Abruf vom 06.02.2024).



4.2.3 Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Die Stadt hat eine mittelständische Wirtschaftsstruktur mit Unternehmen aus nahezu allen Branchen. Einige dieser Unternehmen sind überregional bekannt.

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Augsburg beträgt im Juli 2024 2,9 %. Im Vergleich dazu liegt die Arbeitslosenquote in Bayern zeitgleich bei 3,6 % und in Deutschland bei 6,0 %. Die Beschäftigungslage im Landkreis ist gut.

4.2.4 Infrastruktur, Freizeit, Betreuung, Bildung

Die Stadt Königsbrunn verfügt über gängige infrastrukturelle Einrichtungen einer Stadt.

Königsbrunn hat ein gutes, stadttypisches Freizeit- und Erholungsangebot. Es sind verschiedene Schulen vor Ort vorhanden. Zudem besteht ein Angebot an Betreuungsmöglichkeiten für Kinder.

4.2.5 Verkehrsanbindung

Königsbrunn liegt östlich der Bundesstraße 17 und ist über diese erreichbar.

Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Augsburg, Kissing, Mering, Bobingen und Oberottmarshausen. Königsbrunn verfügt nicht über einen eigenen Bahnanschluss.

Ende 2021 wurde die Verlängerung der Linie 3 der Straßenbahn Augsburg bis nach Königsbrunn Zentrum in Betrieb genommen. Zudem verkehren Linienbusse des Augsburger Tarif- und Verkehrsverbunds.

Der nächste größere Flughafen (München – „Franz Josef Strauß“) ist in ca. 83 km erreichbar.

4.2.6 Demographie

Laut dem Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung (Abruf vom 24.09.2024) ist Königsbrunn dem Demografietyt 5 („moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung“) zugeordnet.

4.2.7 Einkommen und Kaufkraft

Der Kaufkraftindex wird für den Landkreis Augsburg mit 107,5 für das Jahr 2023 (Deutschland = 100)³ angegeben. Im Vergleich dazu beträgt der Kaufkraftindex für den Nachbarlandkreis Landsberg am Lech zeitgleich 114,0. Die Kaufkraft im Landkreis Augsburg ist leicht überdurchschnittlich.

4.2.8 Zusammenfassung

Die Makrolage ist durchschnittlich bis gut.

4.3 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet im nördlichen Teil von Königsbrunn direkt an einer stark befahrenen, zweispurig ausgebauten Durchgangsstraße. Am Ortstermin konnten Lärmimmissionen aus der Augsburger Straße deutlich wahrgenommen werden. Nördlich, auf der anderen Straßenseite der Augsburger Straße, grenzt ein Gewerbegebiet an.

³ Quelle: MB-Research, Kaufkraft 2023 in Deutschland, Stadt- und Landkreise, wichtigste Variablen

Im Bereich der Wohnanlage, in welcher sich die zu bewertende Wohnung befindet, ist ein Gehweg vorhanden. Die Haltestelle „Augsburger Straße“ der Straßenbahnlinie 3 liegt fußläufig nur wenige Minuten entfernt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (z.B. Edeka) sind im Umfeld vorhanden.

Das direkte Wohnumfeld ist von Geschosswohnungsbau geprägt. Trotz des städtisch geprägten Charakters des Quartiers weist die Augsburger Straße eine Straßenrandbegrünung auf (Bäume). Das Quartier macht einen einfachen bis durchschnittlichen Eindruck.

4.4 Grundstück

4.4.1 Größe, Zuschnitt, Topografie

Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich innerhalb einer größeren Wohnanlage auf dem Grundstück Flurstück 1622/1 der Gemarkung Königsbrunn.

Das Flächenausmaß Grundstücks der Wohnanlage beträgt laut Grundbuch 7.164 und hat einen L-förmigen Zuschnitt.

Das Bewertungsgrundstück ist im Bereich der Bebauung weitgehend eben.

Die Anbindungslänge des Flurstücks 1622/1 an die Augsburger Straße beträgt rund 80 m. Das Grundstück ist aufgrund des Zuschnitts und der Topografie für die bauliche Nutzung geeignet.

Der Grundstückszuschnitt ist dem Lageplan in den Anlagen zu entnehmen.

4.4.2 Erschließung

Das Wohnanlage, in welcher sich die zu bewertende Eigentumswohnung befindet, ist augenscheinlich voll erschlossen. Es ist an die öffentliche Wasserversorgung und an den Kanal angeschlossen. Zudem sind Anschlüsse für Strom und Telekommunikation vorhanden.

Die Stadt Königsbrunn (Bauverwaltung – Beitragswesen) teilte uns am 22.08.2024 schriftlich mit, dass das historische Grundstück Fl. Nr. 1622/1 der Gemarkung Königsbrunn, Augsburgerstr. 37, 39, 41, 43, Kemptener Str. 2 & 2 A an der Augsburger, bzw. Kemptener Straße anliegt und von dieser erschlossen wird. Hierfür lagen in der Vergangenheit Bescheide über die erstmalige Herstellung der Erschließungseinheit vor. Die erstmalige Erschließung des aktuellen Grundstücks Fl. Nr. 1622/1 der Gem. Königsbrunn, Augsburgerstr. 37, 39, 41, 43, Kemptener Str. 2 & 2 A ist daher abgeschlossen. Erschließungsbeiträge hierfür fallen nicht mehr an.

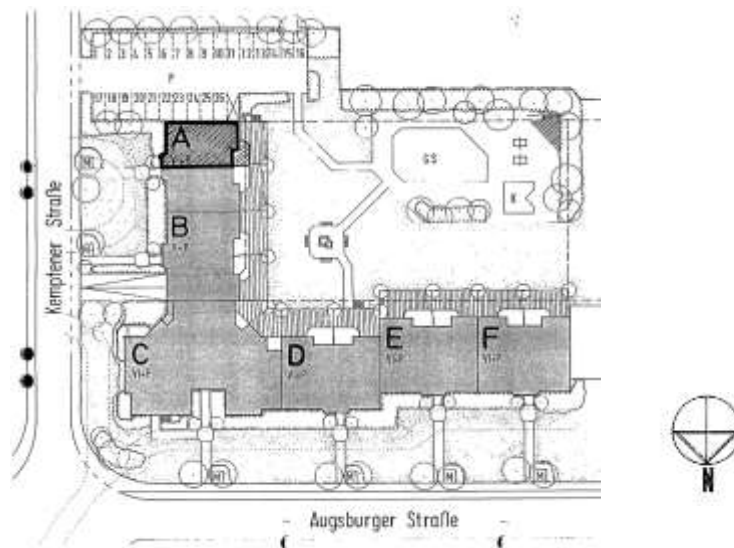
Zudem wurde mitgeteilt, dass das historische Grundstück Fl. Nr. 1622/1 der Gemarkung Königsbrunn, Augsburgerstr. 37, 39, 41, 43, Kemptener Str. 2 & 2 A entsprechend ihren historischen Grundstücksgrößen und zulässigen Geschossflächen zu den sogenannten Herstellungsbeiträgen für Wasser- und Kanal veranlagt wurden. Die aktuell vorhandenen Grundstücks- und zulässigen Geschossflächen sind dementsprechend als veranlagt anzusehen. Eine Nachveranlagung findet daher nach heutigem Stand hier nicht statt. Dies schließt jedoch spätere Erhebungen von Beiträgen, für den Fall, dass sich die für die Beitragsbemessung maßgeblichen Verhältnisse ändern, nicht aus.

Es wird daher innerhalb der weiteren Bewertung von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen.

4.4.3 Orientierung

Das Grundstück Flurstück 1622/1 der Gemarkung Königsbrunn ist mit einer Wohnanlage mit insgesamt 93 Wohneinheiten bebaut. Die Wohnungen sind auf 6 Häuser (A bis F) verteilt. Es wird auf Abbildung Nr. 1 verwiesen.

Abbildung Nr. 1⁴:



Die Wohnanlage bildet einen L-förmigen Baukörper. Das Haus C (Augsburger Str. 37), in welchem sich die zu bewertende Wohnung befindet, stellt ein Eckhaus dar und ist überwiegend nach Norden, Süden und Osten ausgerichtet. Der Zugang zum Haus C erfolgt von Norden.

4.4.4 Baurechtliche Situation, Entwicklungszustand

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Königsbrunn vom 27.08.2024 liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 102 der Stadt Königsbrunn. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 30 BauGB.

Die Wohnanlage wurde abweichend zum Bebauungsplan errichtet. Auf schriftliche Rückfrage dazu haben wir vom Bauamt Königsbrunn am 08.10.2024 die Mitteilung erhalten, dass für das Anwesen Augsburger Straße 37 eine Baugenehmigung vorliegt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Königsbrunn liegt das Bewertungsgrundstück innerhalb von Wohnbauflächen.

4.4.5 Art der baulichen Nutzung

Es liegt ein Bebauungsplan vor. Es wird auf die Ausführung in Kapitel 4.4.4 verwiesen.

Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich innerhalb einer nach Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilten Wohnanlage mit insgesamt 93 Eigentumswohnungen. Die vorherrschende Nutzung ist Wohnen.

⁴ Anlage zur Teilungserklärung vom 01.04.1980

4.4.6 Satzungen

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Königsbrunn vom 27.08.2024 gibt es eine Stellplatzsatzung, die die Wohnanlage betrifft.

Es wurde keine Angabe gemacht, dass sich das Bewertungsobjekt im Bereich einer Sanierungs- oder Entwicklungssatzung befindet.

4.4.7 Grund- und Bodenbeschaffenheit

Die Prüfung der Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Tragfähigkeit etc.) sind nicht Teil der Verkehrswertermittlung im Sinne dieses Gutachtens. Untersuchungen dieser Art werden von Spezialisten durchgeführt. Konkrete Aussagen über die Tragfähigkeit des Untergrunds sowie den Grundwasserstand werden daher nicht getroffen. Es wird davon ausgegangen, dass sich aus der Beschaffenheit des Untergrunds und den Grundwasserverhältnissen keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen ergeben. Ein Bodengutachten lag zur Bewertung nicht vor.

4.4.8 Altlasten - Kontaminierungen

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Standorteigenschaften sowie der Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung besteht kein Verdacht auf Altlasten. Eine Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehört nicht zum Gutachtenauftrag und wurde nicht weiter geprüft. Im Rahmen der Erstattung dieses Gutachtens wurden lediglich die vorgelegten Unterlagen gesichtet und am Ortstermin auf Auffälligkeiten geachtet.

Laut schriftlicher Auskunft des Landratsamts Augsburg (Abfall- und Bodenschutzrecht) vom 15.07.2024 sind für das Flurstück 1622/1 der Gemarkung Königsbrunn keine Eintragungen im Altlastenkataster vorhanden.

Im Rahmen des Gutachtens wird von Altlastenfreiheit ausgegangen.

4.4.9 Immissionen

Die zu bewertende Wohnung befindet sich innerhalb einer Wohnanlage, die direkt an einer stark befahrenen, 2-spurig ausgebauten Durchgangsstraße liegt (Augsburger Straße). Am Ortstermin konnten Immissionen aus der Straße (Lärm, Geruch) wahrgenommen werden.

Zudem ist die Wohnung zur Tiefgarageneinfahrt ausgerichtet. Immissionen aus dem Betrieb der Tiefgarage können nicht ausgeschlossen werden.

4.5 Gebäude

Die Gebäudebeschreibung (siehe Kapitel 4.5) und die Beschreibung der Wohnung (siehe Kapitel 4.6) vermitteln einen Gesamteindruck und können nicht als vollständig und abschließend betrachtet werden. Die Beschreibung stützt sich im Wesentlichen auf die vorliegenden Unterlagen. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Abweichungen können vorhanden sein.

4.5.1 Art – Nutzung

Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 29 samt Kellerabteil befindet sich innerhalb einer Wohnanlage des Geschosswohnungsbaus mit bis zu sieben Vollgeschossen („Eigentumswohnanlage Brunnenhof“). Die Wohnanlage wurde nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt.

Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich in Haus C (Augsburger Straße 37), im ersten Obergeschoss. Bei Haus C handelt es sich um einen 5-Spanner.

4.5.2 Baujahr

Das exakte Baujahr konnte nicht festgestellt werden. Laut schriftlicher Mitteilung der Hausverwaltung vom 06.09.2024 wurde die Wohnanlage im Jahr 1980 errichtet. Auf dem vorgelegten Energieausweis wurde das Jahr 1981 als Baujahr angegeben.

Es wird daher das Jahr 1980 (im Sinne der Fertigstellung) für die weitere Bewertung zugrunde gelegt. Das Baujahr erscheint in Abgleich mit dem Baustil und der Bausubstanz plausibel.

4.5.3 Konstruktion, Ausstattung

Es handelt sich um eine Wohnanlage des Geschosswohnungsbaus. Die Wohnanlage wurde augenscheinlich in Massivbauweise errichtet. Die Außenwände sind verputzt und gestrichen. Ein Wärme-Dämm-Verbundsystem an den Außenwänden konnte nicht festgestellt werden.

Die Wohnanlage ist unterkellert und verfügt über ein Flachdach. Die Balkone bestehen aus Beton-Fertigteilen.

Der Eingang zum Haus Augsburgs Straße 37 ist beleuchtet und überdacht. Neben dem Hauseingang befindet sich die Klingelanlage mit Gegensprechfunktion. Der Hauseingang besteht aus einer Metalltüre samt Seitenteil mit Lichtausschnitt. Der Hauseingang wird über eine Stufe erreicht.

Die Hausverwaltung machte auf Anfrage am 06.09.2024 schriftlich die Angabe, dass noch Holzfenster mit zweifacher Verglasung aus dem Baujahr vorhanden sind. Zudem wurde angegeben, dass eine Gas-Zentralheizung vorliegt.

Die Wohnanlage vermittelte am Ortstermin nach äußerem Anschein einen durchschnittlichen Eindruck.

4.5.4 Außenanlagen

Die Außenanlagen im Gemeinschaftseigentum bestehen aus befestigten Bereichen (Hofraum, Zugang zu den Häusern), Rasenflächen, Bäumen und Sträuchern.

Die Außenanlagen sind durchschnittlich gepflegt.

4.5.5 Verwaltung

Die Wohnanlage wird von der Royal Hausverwaltung GmbH aus Königsbrunn verwaltet.

4.5.6 Energetische Eigenschaften

Zur Erstattung dieses Gutachtens wurde ein Energieausweis (Verbrauchsausweis) vom 24.05.2018 vorgelegt.

Der Endenergieverbrauch der Wohnanlage beträgt 135 kWh / (m² a), was dem Durchschnitt Wohnungsgebäudebestand entspricht.

4.5.7 Barrierefreiheit

Die Barrierefreiheit baulicher Anlagen im Sinne des § 4 Behindertengleichstellungsgesetz (BGG) bedeutet: Barrierefrei sind bauliche Anlagen, die für behinderte Menschen in der allgemein

üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.

Aufgrund fehlender Innenbesichtigung kann keine Angabe zur Barrierefreiheit innerhalb der zu bewertenden Wohnung getroffen werden.

4.5.8 Zustand

Insgesamt kann festgestellt werden, dass sich die Wohnanlage in einem durchschnittlichen Zustand befindet. Instandhaltungsmaßnahmen wurden durchgeführt.

Der Ordnungszustand im besichtigten Bereich von Haus C (Augsburger Straße 37) ist gut.

4.5.9 Modernisierungen

Laut schriftlicher Angabe der Hausverwaltung vom 06.09.2024 wurde zuletzt im Jahr 2024 der Aufzug modernisiert.

Zudem konnte dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 23.07.2024 entnommen werden, dass insgesamt 23 Fenster und Balkontürelemente in der Wohnanlage bereits ausgetauscht wurden. Ob im Bereich des Bewertungsobjektes ein vergleichbarer Austausch bereits stattgefunden hat, konnte wegen fehlender Innenbesichtigung nicht geklärt werden.

4.5.10 Baumängel – Bauschäden

Unter Baumängeln werden Fehler des Bauwerkes verstanden, die bei der Bauausführung entstanden sind. Sie erweisen sich meist als nachhaltig und sind teilweise irreparabel. Dazu gehören beispielsweise die fehlende oder unzureichende Dämmung gegen Feuchtigkeit, Kälte, Wärme, Geräusche, Verwendung ungeeigneter Baustoffe sowie Fundamentierungs- und Bewehrungsfehler.

Unter Bauschäden versteht man solche Schäden, die durch gewaltsame äußere Einwirkung oder durch Vernachlässigung der Instandhaltung (z.B. unterlassene oder unzureichende Reparaturen) entstanden sind. Sie können auch infolge von Baumängel (Mangelfolgeschäden) entstehen.

Wertminderungen aufgrund von Baumängeln oder Bauschäden müssen bei der Bewertung gesondert berücksichtigt werden.

Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Aussagen zu Baumängel und Bauschäden können daher nur eingeschränkt getroffen werden.

Am Ortstermin konnten nach rein äußerem Anschein folgende Baumängel / Bauschäden festgestellt werden:

- Außenanstriche im Bereich der Straße vergraut
- Treppengeländer Hausflur mit Kratzern, Farbabplatzungen

Zudem ist dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 23.07.2024 zu entnehmen, dass eine hohe Quote an Wasserschäden in der Wohnanlage aufgetreten ist und daher die Kosten der Versicherung gestiegen sind.

Ein Verdacht auf Hausschwamm konnte im Rahmen des Ortstermins durch rein äußeren Augenschein (d.h. Feststellung eines deutlichen Fruchtkörpers mit Oberflächenmycel) nicht festgestellt werden. Untersuchungen dazu wurden nicht durchgeführt. Es wird auf Kapitel 2.6 verwiesen.

4.6 Wohnung Nr. 29

Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Die Angaben zur zu bewertenden Wohnung stammen im Wesentlichen aus den vorgelegten Unterlagen.

4.6.1 Art und Lage

Laut Grundriss handelt es sich beim Bewertungsobjekt um eine 2-Zimmer-Wohnung (Flur, WC, Bad, Eltern, Wohnen, Küche) mit Loggia. Die Wohnung hat eine Ausrichtung nach Süden und nach Osten. Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss.

4.6.2 Wohnflächen – Nutzflächen

Für die Ermittlung von Wohnflächen von nicht preisgebundenem Wohnraum liegt keine bindende Verordnung vor. Die Wohnflächenverordnung ist lediglich bei der Ermittlung von Wohnflächen nach dem Wohnraumförderungsgesetz zwingend anzuwenden.

Die Wohnfläche wurde aus den vorgelegten Grundrissen entnommen. Da die Angaben auf den Grundrissen in der Regel Rohbaumasse darstellen, wurde ein Putzabzug von 3 % vorgenommen. Für die Loggia lagen keine Flächenangaben vor. Die Fläche wurde daher überschlägig maschinell abgegriffen. Die Loggia wurde anschließend zur Hälfte angerechnet.

Wohnung Nr. 29	
Flur	5,82 m ²
WC	1,50 m ²
Eltern	16,11 m ²
Wohnen	23,88 m ²
Küche	8,97 m ²
Bad	3,99 m ²
Loggia 1/2	8,00 m ²
Summe EG	68,27 m ²
abzgl. 3 % Putz	-2,05 m ²
Total EG	66,22 m ²

Die zu bewertende Eigentumswohnung verfügt über rund 66 m² Wohnfläche.

4.6.3 Teilungserklärung

Der Bewertung lag die Teilungserklärung vom 01.04.1980 und der Nachtrag vom 14.07.1980 vor. Die Teilungserklärung enthält die folgenden, wesentlichen Vereinbarungen.

4.6.3.1 Definition Wohnungseigentum, Sonder- und Gemeinschaftseigentum

Inhalt des Wohnungs- bzw. Teileigentums

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer und Teileigentümer bestimmt sich nach den Vorschriften der §§ 10 bis 29 WEG, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist. Abweichende Bestimmungen gelten für das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer untereinander als Inhalt des Sondereigentums gemäß § 10 Abs. 2 WEG. Ihre Eintragung im Grundbuch wird ausdrücklich bewilligt und beantragt.

Auf das Teileigentum finden die für das Wohnungseigentum geltenden Vorschriften Anwendung, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist.

§ 1

Umfang des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums

- 1) Sämtliche tragenden Wände sowie Wohnungstrennwände sind gemeinschaftliches Eigentum. Die zentrale Heizungsanlage für die gesamte Wohnanlage steht im gemeinschaftlichen Eigentum.

Sämtliche Versorgungseinrichtungen, wie z.B. Wasserleitungen, Stromleitungen, Heizungsrohre usw. stehen ab der Abzweigung von der Hauptleitung im Sondereigentum, soweit sie sich in den Räumen des Sondereigentums befinden und soweit sie nicht Durchgangsleitungen sind.

- 2) Die vor den einzelnen Wohnungen liegenden und von diesen aus zugänglichen Balkone und Dachterrassen stehen im Sondereigentum, soweit nicht einzelne

Bauteile kraft zwingender gesetzlicher Bestimmungen gemeinschaftliches Eigentum sind. Sie sind Teil der im Aufteilungsplan mit derselben Nummer bezeichneten Wohnung.

Das Recht zur alleinigen und ausschließlichen Benützung der Balkone und der Dachterrassen steht jeweils dem Eigentümer der mit derselben Nummer wie die Balkone und Dachterrassen bezeichneten Wohnung zu.

Das Recht zur alleinigen und ausschließlichen Nutzung der Dachterrassenfläche steht dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung, von der aus die Dachterrasse zugänglich ist, insoweit zu, als die Dachterrasse nach ihrem Oberflächenbelag zum Begehen bestimmt und geeignet ist.

Rolläden, Jalousetten, Markisen u.ä. stehen ebenfalls im Sondereigentum, soweit sie nicht ganz oder teilweise kraft zwingender gesetzlicher Bestimmungen gemeinschaftliches Eigentum sind.

3) Im übrigen gilt § 5 WEG.

4.6.3.2 Aufteilung

Die Aufteilung laut Teilungserklärung ist wie folgt erfolgt:

- Mit einem 7,59/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurnummer 1622/1 der Gemarkung Königsbrunn verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 29 (Haus C) bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss.

4.6.3.3 Nutzung des Sondereigentums

Jeder Wohnungs- oder Teileigentümer ist grundsätzlich berechtigt, sein Sondereigentum nach Belieben zu nutzen, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz, aus dem Inhalt des Sondereigentums, aus Benutzungsregelungen oder der Hausordnung ergeben.

Wohnungen und dazugehörige Nebenräume dürfen nur zu Wohnzwecken verwendet werden. Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung ist der Wohnungseigentümer nur mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters, die unter Auflagen erteilt werden kann, berechtigt. Der Verwalter kann die Zustimmung nur aus wichtigen Gründen verweigern.

Mit Zustimmung des Verwalters kann das Wohnungs- oder Teileigentum ganz oder teilweise vermietet werden. Der Verwalter kann die Zustimmung nur aus wichtigen Gründen verweigern.

4.6.3.4 Sondernutzungsrechte

Es wurden keine Sondernutzungsrechte zur Wohnung vereinbart.

4.6.3.5 Nutzungspflichten und Kosten

Nutzungspflichten und Kosten

- 1) Die Wohnungs- und Teileigentümer können die Beteiligung an den Kosten für die gemeinschaftlichen Anlagen wie Heizung, Party- und Sporträume, Gemeinschaftsantenne, Waschküchen, Kinderspielplätze, Fahrradkeller, Außenanlagen usw. nicht verweigern. Die Beteiligungspflicht beinhaltet auch die anteilige Übernahme der Kosten für einen Um- oder Ausbau solcher Anlagen oder Einrichtungen, soweit diese von der Mehrheit der in einer Wohnungseigentümerversammlung anwesenden Wohnungseigentümer beschlossen wird.
- 2) Die Kosten des Betriebs der Heizungsanlage, einschließlich deren Wartung sowie die Kosten der Warmwasserbereitung werden zur einen Hälfte nach Maßgabe der beheizten Fläche (Wohnfläche ohne Loggien, Dachterrassen und Balkone) für jedes Wohnungseigentum, zur anderen Hälfte nach dem Umfang der für die einzelnen Eigentumswohnungen durch Wärmeverbrauchsmesser bzw. durch Warmwasserverbrauchsmesser ermittelten Wärmeentnahme auf die Wohnungseigentümer umgelegt. Vorschüsse werden nach Erfahrungswerten im Rahmen des Wohngeldes durch den Verwalter erhoben.

Die endgültige Abrechnung erfolgt in jährlichen Zeitabschnitten. Der Abrechnungstichtag wird vom Verwalter festgelegt.

- 3) Soweit Flächen, die im gemeinschaftlichen Eigentum stehen, einzelnen Miteigentümern zur alleinigen und ausschließlichen Benützung aufgrund einer Sondernutzungsregelung (§ 15 WEG) zugewiesen werden, haben die berechtigten Miteigentümer die Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten für die ihnen zugewiesenen Flächen allein zu tragen. Dies gilt insbesondere für den Oberflächenbelag der Dachterrassen und der Balkone bzw. Loggien.
- 4) Die Kosten der Instandhaltung (einschließlich Bildung von Rücklagen), Instandsetzung und des Betriebes der Aufzugsanlagen werden gesondert von den übrigen Kosten ermittelt.

Von den Gesamtkosten haben zu tragen die Eigentümer
a) der Wohnungen in den Häusern A, B, C, D, E, F:

	A, B	C, D, E, F
im Erdgeschoß	2,5	2,0 %
im 1. Obergeschoß	7,5	5,0 %
im 2. Obergeschoß	15,0	10,0 %
im 3. Obergeschoß	122,5	15,0 %
im 4. Obergeschoß	30,0	22,0 %
im 5. Obergeschoß	22,5	26,0 %
im 6. Obergeschoß	-	20,0 %.

Hieraus ergibt sich für die einzelnen Wohnungen folgende Beteiligung an den Gesamtkosten der Aufzugsanlage je Haus:

Haus C – Wohnung Nr. 29 – 0,9 %.

5) Alle Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten einschließlich der Kosten für Hausmeister, Wasserverbrauch, Versicherungen usw. haben die Wohnungs- oder Teileigentümer gemeinsam zu tragen, soweit sich nicht aus den §§ 4, 6 und 10 etwas anderes ergibt. Die Kosten werden im Verhältnis der Miteigentumsanteile auf die einzelnen Wohnungs- oder Teileigentümer - soweit in dieser Teilungserklärung keine anderen Bestimmungen getroffen sind - umgelegt.

Bei gewerblicher oder beruflicher Nutzung von Wohnungen kann der Verwalter diesen Kostenbeitrag abweichend von den Miteigentumsanteilen dieser Wohnungen höher festsetzen.

Die Verwaltungskosten werden in den Kaufverträgen bzw. Verwalterverträgen einzeln festgelegt.

Die Wohnungs- und Teileigentümer sind zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Sie haben zu diesem Zweck einen angemessenen Betrag, der sich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile errechnet, zu Händen des Verwalters auf das Konto der Eigentümergemeinschaft zu entrichten. Die Höhe der jährlichen Instandhaltungsrücklage wird vom Verwalter festgesetzt.

4.6.3.6 Wirtschaftsplan und Wohngeld⁵

Wirtschaftsplan und Zahlung des Wohngeldes

- 1) Das Wohngeld setzt sich zusammen aus Instandsetzungskostenrücklage, Bewirtschaftungs-, Heizungs- und Verwaltungskosten und wird von jedem Wohnungs- und Teileigentümer erhoben. Es ist in vierteljährlichen Teilbeträgen jeweils am 1.2., 1.5., 1.8. und 1.11. an den Verwalter zu bezahlen.
- 2) Das Rechnungsjahr ist das Kalenderjahr.
Das erste Rechnungsjahr beginnt mit der Bezugsfertigkeit der einzelnen Gebäude und endet mit dem darauf folgenden 31. Dezember.

⁵ Von der Hausverwaltung wurden die Abrechnungen für das Jahr 2023 vorgelegt. Laut dieser wurden entgegen zur Vereinbarung der Teilungserklärung (Punkt 1) monatliche Vorauszahlungen verbucht

- 3) Das Wohngeld ist aufgrund eines das Geschäftsjahr umfassenden Wirtschaftsplanes vom Verwalter festzustellen. Der Wirtschaftsplan ist mit den voraussichtlichen Ausgaben und Einnahmen vom Verwalter innerhalb der ersten sieben Monate des Kalenderjahres für das laufende Kalenderjahr aufzustellen und von der Eigentümerversammlung mit einfacher Stimmenmehrheit zu beschließen.
- 4) Das Wohngeld ist zu den genannten Terminen kostenfrei auf das Konto der Eigentümergemeinschaft zu Händen des Verwalters zu zahlen. Es wird vom Verwalter im Lastschriftverfahren erhoben werden. Eine Aufrechnung gegenüber dem Wohngeldanspruch oder ein Zurückbehaltungsrecht der Wohnungs- und Teileigentümer ist ausgeschlossen.
- 5) Der Verwalter hat über jedes Rechnungsjahr spätestens innerhalb von sieben Monaten nach dessen Ende der Eigentümerversammlung Rechnung zu legen. Die sich aus der Abrechnung ergebenden Fehlbeträge sind nach dem in § 10 festgelegten Verhältnis von den Wohnungs- und Teileigentümern unverzüglich abzudecken. Hat ein Wohnungs- oder Teileigentümer sein Wohnungs- oder Teileigentum während des Wirtschaftsjahres ganz oder teilweise veräußert, so haftet der Erwerber für den ganzen, auf sein Wohnungs- oder Teileigentum entfallenden Fehlbetrag aus dem abgelaufenen Wirtschaftsjahr.

4.6.3.7 Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums

Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums

- 1) Das gemeinschaftliche Eigentum ist laufend auf Kosten der Gesamtheit der Sondereigentümer und Teileigentümer ordnungsgemäß instandzuhalten und bei Schäden zu reparieren.
- 2) Dies gilt auch für solche Teile des gemeinschaftlichen Eigentums, die sich im Bereich der dem Sondereigentum unterliegenden Räume befinden, soweit in dieser Urkunde keine abweichenden Bestimmungen getroffen werden. Werden aber solche Arbeiten infolge unsachgemäßer Behandlung durch den Wohnungs- oder Teileigentümer, seine Angehörigen oder Personen, denen er das Sonderrecht oder einzelne Räume zur Benützung überlassen hat, notwendig, so trägt die Kosten für die Instandsetzung der betreffende Wohnungs- oder Teileigentümer.

- 3) Die Vornahme von Schönheitsreparaturen innerhalb des Sondereigentums, wie z.B. das Anstreichen der Wände und Decken, das Tapezieren, der Innenanstrich der Außenfenster und Wohnungsabschlußtüren ist Sache des Wohnungseigentümers.
- 4) Die Wohnungs- oder Teileigentümer haben, soweit erforderlich, Einwirkungen auf das Sondereigentum zu dulden, insoweit solche durch vom Verwalter angeordnete Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen an dem gemeinschaftlichen Eigentum notwendig werden sollten. Soweit sich in den Kellerabteilen Absperr- oder Entleerungshähne für Heizungs- und Wasserleitungen o.a. befinden, haben die betreffenden Sondereigentümer dem Hausmeister oder einem Beauftragten den Zutritt zum Kellerabteil zu ermöglichen.

4.6.3.8 Instandhaltung des Sondereigentums

Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnungs- oder Teileigentums

- 1) Die Kosten für die Instandsetzung und Instandhaltung des Wohnungs- oder Teileigentums einschließlich Schönheitsreparaturen hat der Wohnungs- oder Teileigentümer zu tragen.

Er hat die dem Wohnungs- oder Teileigentum unterliegenden Räume so instandzuhalten, daß keinem anderen Wohnungs- oder Teileigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Dies gilt auch für die Reinigung, Lüftung und Beheizung usw. der Räume.

- 2) Jeder einzelne Sondereigentümer hat die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der Innenseite der Brüstung und des Oberflächenbelages des Balkons, der Loggia oder der Dachterrasse zu tragen, die zu seinem Sondereigentum gehören und nur von diesem aus zugänglich sind.

Jeder einzelne Sondereigentümer hat weiter die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der mit seinem Sondereigentum verbundenen Rolläden, Jalousetten, Markisen u.ä. zu tragen.

- 3) Der Verwalter ist berechtigt, die Erfüllung dieser Verpflichtung laufend zu überwachen, die Wohnungs- oder Teileigentümer dazu anzuhalten, und zu diesem Zweck das Wohnungseigentum bzw. Teileigentum zu angemessener Tageszeit zu betreten und alle erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Der Verwalter darf sich hierbei der Unterstützung Sachverständiger bedienen.
- 4) Alle Außenflächen der errichteten Gebäude, gleichgültig, ob sie im Sondereigentum oder gemeinschaftlichen Eigentum stehen (z.B. Wohnungseingangstüren, Balkone, Loggien und dergleichen) sind in Form und Farbe einheitlich zu halten. Dies gilt auch für Blumenbehälter an Fenstern, Balkonen und Loggien, Markisen, Jalousetten u.a., deren Anbringung nur nach schriftlicher Genehmigung durch den Verwalter erfolgen darf. Die Genehmigung kann unter Auflagen erteilt werden.

4.6.3.9 Veräußerungsbeschränkungen

Das Wohnungs- bzw. Teileigentum ist veräußerlich und vererblich.

Zur Veräußerung des Wohnungs- oder Teileigentums ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich. Die Zustimmung darf nur aus wichtigem Grund versagt werden.

4.6.3.10 Entziehung des Wohnungs- oder Teileigentums

Entziehung des Wohnungs- oder Teileigentums

- 1) Die Voraussetzungen zur Entziehung des Wohnungs- oder Teileigentums gemäß § 18 WEG sind auch gegeben, wenn
 - a) ein Wohnungs- oder Teileigentümer oder eine Person, die zu seinem Hausstand gehört oder der er den Gebrauch der Räume überlassen hat, trotz Abmahnung den Hausfrieden erheblich verletzt oder sich einer erheblichen Belästigung eines Wohnungs- oder Teileigentümers, Hausbewohners oder des Verwalters schuldig macht;

- b) der Wohnungs- oder Teileigentümer seine Wohnung oder Garage gewerblich nutzt, dritten Personen zum Gebrauch überläßt oder baulich verändert, ohne die nach den §§ 2 und 7 erforderliche Zustimmung des Verwalters bzw. die Entscheidung der Eigentümerversammlung eingeholt zu haben, oder beim Widerruf der Zustimmung seinen Verpflichtungen nach § 2 Abs. 4) nicht nachkommt;
- c) der Wohnungs- oder Teileigentümer trotz Abmahnung durch den Verwalter seinen Verpflichtungen gemäß §§ 4, 6 und 7 in erheblichem Umfang nicht nachkommt;
- d) der Wohnungs- oder Teileigentümer mit der Zahlung von zwei oder mehr Wohngeldraten in Verzug ist; gerät der Wohnungs- oder Teileigentümer mit der Zahlung von zwei oder mehr Wohngeldraten in Verzug, so wird das gesamte Wohngeld bis zum Ende des laufenden Wirtschaftsjahres fällig;
- e) Über das Vermögen eines Wohnungs- oder Teileigentümers das Konkursverfahren eröffnet oder die Eröffnung des Konkurses mangels Masse abgelehnt wird;

4.6.4 Grundriss

Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Der Grundriss ist aus den Anlagen des Gutachtens zu entnehmen.

4.6.5 Ausstattung

Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Aussagen zur Ausstattung und zum Modernisierungsgrad der Wohnung können nicht getroffen werden und waren aus den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen.

Es wird daher für die weitere Bewertung ein durchschnittlicher Ausstattungsstandard unterstellt.

4.6.6 Modernisierung

Es lagen, bis auf die Modernisierung der Aufzüge und der Teilaustausch von Fenstern, keine konkreten Angaben zu Modernisierungen innerhalb der Wohnanlage vor.

Aussagen zum Modernisierungsgrad der Wohnung können aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht getroffen werden.

Es wird daher für die weitere Bewertung aufgrund des zurückliegenden Baujahres unterstellt, dass kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt wurden.

4.6.7 Zustand

Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Aussagen zum Zustand der Wohnung können nicht getroffen werden und waren aus den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen.

Es wird daher für die weitere Bewertung ein durchschnittlicher Zustand unterstellt.

4.7 Bewirtschaftungskosten, Rücklagen, Vorauszahlungen

4.7.1 Bewirtschaftungskosten, Rücklagen

Von der Hausverwaltung wurden die Hausgeldabrechnungen für die Jahre 2021 bis 2023 vorgelegt.

Laut Jahresabrechnung für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 sind für die zu bewertende Wohnung Bewirtschaftungskosten in Höhe von 2.612,93 € entstanden. Davon entfallen 810,96 € auf die Erhaltungsrücklage, so dass 1.801,97 € auf die Bewirtschaftungskosten (ohne Erhaltungsrücklage) entfallen.

4.7.2 Vorauszahlungen

Laut Jahresabrechnung für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 sind für die zu bewertende Wohnung ein Vorschuss-Soll von 2.892,00 € ausgewiesen worden.

Aus der Abrechnung ging zudem hervor, dass eine Vorschuss-Unterzahlung gegenüber dem Vorschuss-Soll vorgelegen hat.

4.7.3 Beschlüsse

Laut schriftlicher Mitteilung der Hausverwaltung vom 06.09.2024 sind derzeit keine Sonderumlagen zu erwarten.

5 Zusammenfassende Beurteilung

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Loggia in städtischer Lage in Königsbrunn. Die Wohnanlage befindet sich an einer stark befahrenen Durchgangsstraße mit entsprechenden Immissionen. Zudem befindet sich die Abfahrt zur Tiefgarage in unmittelbarer Nähe zur Wohnung (siehe Fotodokumentation).

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und hat eine überwiegende Ausrichtung nach Süden und nach Osten. Die Wohnung weist laut Plänen einen zweckmäßigen Grundriss auf. Ein Abstellraum ist nicht vorhanden. Die Küche ist ein gefangener Raum und nur über das Wohnzimmer zu erreichen. Der Zugang zur Loggia erfolgt über das Wohnzimmer. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil.

Die Wohnung befindet sich in einer großen Wohnanlage des Geschosswohnungsbaus mit insgesamt 93 Wohneinheiten. Die Wohnanlage ist unterkellert und verfügt im Bereich Augsburger Straße 37 (Haus C) über sieben Vollgeschosse.

Die Wohnanlage stammt aus den 1980er Jahren und vermittelte am Ortstermin nach rein äußerem Anschein einen durchschnittlichen, aber ordentlichen Eindruck. Instandhaltungsmaßnahmen wurden augenscheinlich durchgeführt. Es liegen durchschnittliche energetische Kennzahlen innerhalb der Wohnanlage vor.

Eine Innenbesichtigung der Wohnung wurde nicht ermöglicht. Aussagen zur Ausstattung, Renovierungen, Instandhaltungs- und Ordnungszustand innerhalb der Wohnung können daher nicht getroffen werden. Zudem konnte gemeinschaftlich genutzte Räume nicht besichtigt werden. Es liegt ein erhöhtes Risiko vor.

Das Bewertungsobjekt weist aufgrund seiner Objekteigenschaften eine reduzierte Marktgängigkeit auf.

6 Verkehrswert

6.1 Verfahrenswahl

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) beschreibt für die Ermittlung von Verkehrswerten drei normierte Wertermittlungsverfahren. Dort finden sich das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) sowie das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV).

Der Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV 2021) ist zu beachten. Bei Anwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Hierzu ist die Modellbeschreibung heranzuziehen. Der Grundsatz der Modellkonformität ist zu priorisieren. Liegen für den maßgeblichen Stichtag nur Daten vor, die nicht nach der ImmoWertV 2021 ermittelt worden sind, so ist der Bewertung dasselbe Modell zugrunde zu legen, nach dem die Daten abgeleitet worden sind. In diesem Fall kann von der ImmoWertV 2021 abgewichen werden.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes 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 begründen.

Eigentumswohnungen werden in der Regel im Vergleichswertverfahren (direkter Vergleich) bewertet, sofern hierfür eine ausreichende Anzahl von geeigneten Vergleichswerten zur Verfügung steht. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Augsburg lieferte am 08.10.2024 auf Anfrage in Bezug auf die abgefragten Kriterien keine vergleichbaren Kauffälle. Bei einer Ausweitung der Suchkriterien konnten nur sieben annähernd vergleichbare Kauffälle selektiert werden, die zur Plausibilisierung herangezogen wurden.

§ 24 ImmoWertV sieht jedoch neben oder anstelle von Vergleichspreisen bei bebauten Grundstücken zur Ableitung Vergleichswertes auch die Heranziehung eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors im Sinne des § 26 Abs. 1 ImmoWertV vor (indirekter Vergleich).

Der Gutachterausschuss beim Landkreis Augsburg veröffentlicht keine aktuellen Vergleichsfaktoren. Die bisherigen Veröffentlichungen beziehen sich auf einen Zeitrahmen, der ein abweichendes Marktgeschehen abbildet und sind daher überholt.

Bei Eigentumswohnungen spielen auch Renditegesichtspunkte eine Rolle. Die Ableitung des Verkehrswertes erfolgt daher aus dem Ertragswertverfahren. Weitere Veröffentlichungen wurden zur Plausibilitätskontrolle herangezogen.

6.2 Bodenwert

Der Bodenwert ist nach Maßgabe der §§ 40 bis 43 ImmoWertV 2021 zu ermitteln. Dabei soll der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt werden (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021). Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen (§ 25 ImmoWertV 2021).

Das Bewertungsobjekt liegt in einem städtischen Bereich mit Geschosswohnungsbau. In diesem stehen häufig keine ausreichende Zahl von geeigneten Vergleichspreisen für ein

Vergleichswertverfahren (unmittelbarer Vergleich) zur Verfügung. Zudem weist das Bewertungsgrundstück eine Übergröße auf.

Die ImmoWertV sieht in § 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021 vor, dass neben oder anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden kann.

Es wird auf Bodenrichtwerte zurückgegriffen, die schriftlich abgefragt wurden. Diese wurden durch vergleichbare Verkaufsfälle vom zuständigen Gutachterausschuss (GAA) ermittelt. Weitere Auswertungen werden zur Plausibilisierung herangezogen.

6.2.1 Bodenrichtwert

Im Bereich des Bewertungsobjekts wurde von Seiten des Gutachterausschusses beim Landkreis Augsburg ein Bodenrichtwert in Höhe von 1.000 € pro m² Grundstücksfläche zum Stichtag 01.01.2024 ausgewiesen. Die Bodenrichtwerte sind aus der Kaufpreissammlung abgeleitete Durchschnittswerte in € pro m² Grundstücksfläche, die sich auf unbebaute, baureife Grundstücke beziehen.

Es werden folgende Rahmenparameter zum Richtwertgrundstück angegeben:

- Bodenrichtwertgebiet: Königsbrunn;
- Zonennummer: 21631022;
- Art der baulichen Nutzung: Wohnbauflächen, Mehrfamilienhäuser;
- Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: erschließungs- und kostenerstattungsfrei;

6.2.2 Wertentwicklung

Es liegen noch keine aktuelleren Bodenrichtwerte vor. Die Wertentwicklung des Bodenrichtwerts vom Stichtag 01.01.2024 bis zum Bewertungsstichtag 27.08.2024 wird daher geschätzt. Es wird keine Wertkorrektur vorgenommen.

6.2.3 Lage, Immissionen

Innerhalb der Bodenrichtwertzone befinden sich überwiegend Lagen, die nicht direkt an der Durchgangsstraße liegen.

Der Gutachterausschuss beim Landkreis Augsburg macht keine Angaben zu Abschlägen aufgrund von Immissionen durch Straßenverkehr. Es wird daher auf andere Quellen zurückgegriffen.

Der Gutachterausschuss beim Landkreis München macht in seinen Erläuterungen zum Bodenrichtwert (Stand 01.01.2022) Angaben zu immissionsbelasteten Lagen. Für die erste Bauzeile ohne aktiven Lärmschutz an Ortsdurchfahrten von Bundes-, Staats- und Kreisstraßen kann ein Abschlag von mindestens 15 % angenommen werden, soweit für diese Grundstücke keine gesonderte Bodenrichtwertzone gebildet wurde.

In Anlehnung an die Auswertung wurde ein Abschlag von 15 % vorgenommen. Der Korrekturfaktor beträgt 0,85.

6.2.4 Besonnung

Das Grundstück Flurstück 1622/1 der Gemarkung Königsbrunn weist keine wesentlichen Vor- oder Nachteile in Bezug auf die Besonnung aus. Es erfolgt keine Wertkorrektur.

6.2.5 Zuschnitt

Das Grundstück Flurstück 1622/1 der Gemarkung Königsbrunn weist einen L-förmigen Zuschnitt auf. Der Zuschnitt beeinträchtigt die Bebauung nicht. Es erfolgt keine Wertkorrektur.

6.2.6 Grundstücksgröße

Das Bewertungsgrundstück weist in Bezug auf die Bebauung eine gängige Grundstücksgröße auf. Es erfolgt keine Wertkorrektur.

6.2.7 Ausnutzung

Vom örtlichen Gutachterausschuss werden zum Bodenrichtwert keine Angaben zum Maß der baulichen Nutzung geliefert. Zudem erfasst die Bodenrichtwertzone Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau, was sich vergleichbar darstellt. Es erfolgt keine Wertkorrektur.

6.2.8 Topografie

Das Bewertungsgrundstück ist im Bereich der Bebauung weitgehend eben. Es wurde keine Wertkorrektur vorgenommen.

6.2.9 Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

Bodenrichtwert 01.01.2022 (Bauland)	1.000 €/m ²
Korrekturfaktor Lage	0,85
Bodenrichtwert objektspezifisch angepasst (Bauland)	850 €/m²

6.2.10 Ableitung Bodenwert

Der Bodenwert für das Grundstück wird daher wie folgt ermittelt:

Fläche Bauland	7.164 m ²
Bodenrichtwert angepasst	850 €/m ²
Bodenwert Bauland gesamt	6.089.400 €
Davon 7,59/1.000 Miteigentumsanteil	46.219 €

Der Bodenwert (anteilig) beträgt gerundet 46.000 €.

6.3 Ertragswert

6.3.1 Beschreibung des Verfahrens

Das allgemeine Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV 2021 geregelt. Der Ertragswert in der Marktwertermittlung setzt sich hauptsächlich zusammen aus dem Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (Ertragswert der baulichen Anlagen). Bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrages und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrages ist jeweils derselbe Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

Dabei ist zunächst der Jahresrohertrag zu ermitteln. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Im



nächsten Schritt werden die Bewirtschaftungskosten ermittelt. Darunter versteht man die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen auf den Mieter oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind in der Regel die Kosten der Verwaltung, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis sowie ggf. der Teil der Betriebskosten, der nicht umgelegt werden kann (§ 32 ImmoWertV 2021).

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Dieser Betrag ist um die Bodenwertverzinsung zu vermindern.

Der sich daraus ergebende Reinertragsanteil der baulichen Anlagen wird mit dem Barwertfaktor für die Kapitalisierung, der sich aus der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage und dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz ergibt, multipliziert. Man erhält dann den vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

Addiert man hierzu den Bodenwert, so ergibt sich der vorläufige Ertragswert. Ggf. ist eine Marktanpassung durchzuführen. In der Regel entspricht jedoch der vorläufige Ertragswert dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert.

Darüber hinaus sind (gemäß § 8 ImmoWertV 2021) besondere objektspezifische Eigenschaften zu berücksichtigen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen (Overrent, Underrent), Baumängeln und Bauschäden, Liquidationsobjekten, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogenen Rechen und Belastungen.

Besondere objektspezifische Eigenschaften werden, soweit sie nicht anderweitig berücksichtigt worden sind, insbesondere durch marktgerechte Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Als Gesamtergebnis erhält man dann den Ertragswert (= Verfahrenswert).

6.3.2 Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge

Die Stadt Königsbrunn veröffentlicht keinen qualifizierten Mietspiegel für Wohnraum. Es werden daher hilfsweise andere Quellen herangezogen.

Das Analysehaus geoport veröffentlicht Vergleichsmieten für Wohnimmobilien. Für Königsbrunn wird für eine annähernd vergleichbare Wohnung eine Preisspanne von 10,34 bis 12,08 €/m² WFL (angemessener Wert 11,18 €/m² WFL) angegeben.

Das Immobilienportal immoportal.com veröffentlicht Angebotsmieten für Königsbrunn. Für das Jahr 2024 wurde für eine einfache Wohnlage eine durchschnittliche Miete von 10,38 €/m² WFL angegeben. Für die Baujahresklasse 1970 bis 1999 wird eine durchschnittliche Miete von 12,05 €/m² Wohnfläche ausgewiesen.

Das Immobilienportal immobilienscout24.de veröffentlicht Angebotsmieten für Königsbrunn. Für das dritte Quartal 2024 wurde eine durchschnittliche Miete von 11,40 €/m² WFL angegeben.

In Abgleich mit den Auswertungen und unter Berücksichtigung der Lage wird daher die marktübliche Miete für die zu bewertende Wohnung auf rund 11 €/m² Wohnfläche (nettokalt) geschätzt. In der Miete ist auch das Kellerabteil inkludiert.

6.3.3 Bewirtschaftungskosten

a) Verwaltungskosten



Gemäß § 32 Abs. 2 ImmoWertV 2021 umfassen die Verwaltungskosten insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Es werden die Verwaltungskosten gemäß Anlage 3 ImmoWertV 2021 in Ansatz gebracht. Die Kosten sind mittels des vom Statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland anzupassen.

Es wurden 405 € jährlich pro Wohnung in Ansatz gebracht.

b) Instandhaltungskosten

Gemäß § 32 Abs. 3 ImmoWertV umfassen die Instandhaltungskosten 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 angewendet werden müssen.

Es wurden 13,00 € jährlich je m² Wohnfläche angesetzt. Es wird angenommen, dass die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden.

c) Mietausfallwagnis

Gemäß § 32 Abs. 4 ImmoWertV 2021 umfasst das Mietausfallwagnis das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzungen bestimmt sind.

Zudem wird durch das Mietausfallwagnis das Risiko von bei uneinbringlichen oder vorübergehenden Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung erfasst.

Gemäß Anlage 3 zur ImmoWertV 2021 beträgt das Mietausfallwagnis bei Wohnnutzung 2 % des Rohertrages.

a) Betriebskosten

Es lagen keine berücksichtigungsfähigen Betriebskosten vor.

6.3.4 Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Lage und der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden mit dem Liegenschaftszinssatz erfasst. Die Verwendung eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes (§ 33 ImmoWertV 2021) dient insbesondere der Marktanpassung. Der Liegenschaftszinssatz ist beim Ertragswertverfahren neben dem Mietertrag die Einflussgröße mit dem höchsten Gewicht.

Die Ermittlung des sach- und marktgerechten Liegenschaftszinssatzes erfolgt auf Grundlage der einschlägigen Fachliteratur bzw. entsprechender Veröffentlichungen.

Der Gutachterausschuss des Landkreises Augsburg veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen. Unter Berücksichtigung der Objektfaktoren wird zum Stichtag 01.01.2023 eine Spanne von 1,0 % bis 1,6 % für den Liegenschaftszinssatz ausgewiesen.



Der Gutachterausschuss der Stadt Augsburg veröffentlicht in seinem Immobilienmarktbericht (Stand 2023) Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen. Für die Gemarkung Augsburg (ohne Innenstadt) wird ein Mittelwert von 1,37 % angegeben.

Der Immobilienmarkt von Königsbrunn ist nicht unmittelbar mit den o.g. Immobilienmärkten vergleichbar.

Der Liegenschaftszinssatz wird daher in Anlehnung an die genannten Auswertungen und der veränderten Marktlage in einer Ausgangsspanne von 1,5 % bis 2,0 % als marktgerecht erachtet.

Nach dem Modell von Zeißler⁶ wird der Liegenschaftszinssatz innerhalb dieser Spanne konkretisiert. Die sachverständig getroffene Einschätzung des Risikofaktors ist jeweils in der nachfolgenden Tabelle grau hinterlegt. Da das Bewertungsobjekt eigengenutzt wird, werden normale mietvertragliche Verhältnisse für das Modell unterstellt.

Dem Modell liegt folgende Formel, die die Benotung und Gewichtung berücksichtigt, zugrunde:

$$LZ = Z_{\min} + [(N1 \times W1 + N2 \times W2 + N3 \times W3 + N4 \times W4 + N5 \times W5 + N6 \times W6 + N7 \times W7) \times (Z_{\max} - Z_{\min})] / 2$$

wobei: Summe (R=1 bis 7) WR = 1

LZ	=	Liegenschaftszinssatz
Z _{min}	=	minimaler Liegenschaftszins einer gegebenen Zinsspanne
Z _{max}	=	maximaler Liegenschaftszins einer gegebenen Zinsspanne
NR	=	Note des jeweiligen Risikofaktors
WR	=	Gewichtung des jeweiligen Risikofaktors
R	=	Risikofaktor

⁶ Vgl. Zeißler, Maik, Marktkonforme Liegenschaftszinssätze für Gewerbeimmobilien, GuG 5/2001, S. 269 bis 275

Risikofaktor	Note: 0	Note: 1	Note: 2
Lage	Sehr gute repräsentative Lagen in den Zentren von Großstädten (Landeshauptstädten) oder größeren Städten mit wirtschaftlich überregionaler Bedeutung bzw. bei MFH repräsentative Wohnlage	Gute bis schlechte Lagen in Zentren oder zentrumsnahen Randlagen von Großstädten (Landeshauptstädten) oder in größeren oder mittelgroßen Städten mit wirtschaftlich überregionaler Bedeutung oder sehr gute bis mittlere Lage in kleineren Städten	Lagen in Zentren dörflicher Siedlungen oder Einzellagen
Mietvertragsgestaltung	Indexierte, langfristige, vermieterefreundliche Mietverträge	Indexierte Mietverträge	Kurzfristige Mietverträge
Bonität der Mieter	Zweifelsfreie Bonität der Mieter	Normale Verhältnisse	Bonität der Mieter nicht über jeden Zweifel erhaben
Gebäudekundliche Konzeption	Überzeugend	mittel	Weniger überzeugend
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	über 50 Jahre	50 - 30 Jahre	unter 30 Jahren
Marktsituation	Steigende Mieten und damit steigende Erträge oder die Immobiliennachfrage in der zu bewertenden Gruppe ist größer als das Angebot	Stabile Mieten und Erträge oder das Immobilienangebot in der zu bewertenden Gruppe ist gleich der Nachfrage	Sinkende Mieten und damit sinkende Erträge oder das Immobilienangebot der zu bewertenden Gruppe ist größer als die Nachfrage
Objektgröße	Für die zu bewertende Objektart typische Gebäudegröße	Kleiner als die für diese Objektart typische Gebäudegröße	Größer als die für diese Objektart typische Gebäudegröße

Risikofaktor	Note	Gewichtung	Gew. Note
Lage	1,00	0,20	0,20
Mietvertragsgestaltung	2,00	0,10	0,20
Bonität der Mieter	1,00	0,10	0,10
Gebäudekundliche Konzeption	1,00	0,10	0,10
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	1,00	0,20	0,20
Marktsituation	0,00	0,20	0,00
Objektgröße	0,00	0,10	0,00
		1,00	0,80
Berücksichtigung von Sonderfällen:			
Objekte mit besonders positiver Ausprägung der Risikofaktoren. Notenskala: -2 und -1			
Objekte mit besonders negativer Ausprägung der Risikofaktoren. Notenskala: 3 und 4			
Üblicher LSZ (Zinsspanne) beim zu bewertenden Objekttyp			
von		1,50%	
bis		2,00%	
Liegenschaftszinssatz - objektbezogen			1,70%
(gerundet)			1,70%

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz für zu bewertende Eigentumswohnung wird auf 1,70 % geschätzt.

6.3.5 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, Baualter

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet gemäß § 4 Abs. 2 ImmoWertV 2021 die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an

gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist nicht von Anfang an exakt feststellbar. Sie wird üblicherweise aus Erfahrungswerten der Vergangenheit abgeleitet. Die ImmoWertV 2021 bietet in Anlage 1 hierzu Anhaltswerte.

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021 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 (GND) und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Modernisierungen können zur Erhöhung der Restnutzungsdauer, unterlassene Instandhaltung in der Regel zu kürzerer Restnutzungsdauer führen. Anlage 2 zur ImmoWertV 2021 liefert ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen. Der Einzelfall ist sachverständig zu würdigen.

Laut Anlage 1 zur ImmoWertV 2021 wird für Mehrfamilienhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angegeben. Das Baualter beträgt demnach 44 Jahre (= 2024-1980).

Somit ergibt sich eine Restnutzungsdauer von rund 36 Jahren (= 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer – 44 Jahre Baualter). Diese Ansätze erscheinen wirtschaftlich angemessen und wurden übernommen.

6.3.6 Barwertfaktor

Der Barwertfaktor bei einer Restnutzungsdauer von 36 Jahren und einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von 1,7 % beträgt gerundet 26,76.

6.3.7 Marktanpassung

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt findet bereits in den Ansätzen für die jeweiligen Erträge und beim Ansatz des Liegenschaftszinssatzes ausreichend Berücksichtigung. Es erfolgt keine weitere Wertkorrektur.

6.3.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Da das Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung von innen nicht zugänglich war (keine Innenbesichtigung ermöglicht) und somit über den Ausbaugrad, die Ausstattung und den Zustand keine verlässlichen Angaben vorliegen, wird ein Sicherheitsabschlag vorgenommen.

Der Abschlag wird grob überschlägig auf 10 % des vorläufigen Ertragswerts geschätzt.

Zudem liegt die Wohnung zur Tiefgaragenabfahrt ausgerichtet. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer wird daher für die daraus ggf. resultierenden Immissionen einen Abschlag vornehmen.

Der Gutachterausschuss beim Landkreis Augsburg macht keine Angaben zu Abschlägen aufgrund von Immissionen durch Tiefgaragenabfahrten. Es wird daher auf andere Quellen zurückgegriffen.

Der Gutachterausschuss beim Landkreis München macht in seinen Erläuterungen zum Bodenrichtwert (Stand 01.01.2022) Angaben zu immissionsbelasteten Lagen. Für die erste Bauzeile ohne aktiven Lärmschutz an Ortsdurchfahrten von Bundes-, Staats- und Kreisstraßen kann ein Abschlag von mindestens 15 % angenommen werden, soweit für diese Grundstücke keine gesonderte Bodenrichtwertzone gebildet wurde.

Die Immissionen durch die Tiefgaragenabfahrt sind deutlich geringer als o.g. Immissionen. Es wurde daher ein Abschlag von 5 % in Ansatz gebracht.

6.3.9 Ertragswertermittlung

Rohertrag:

Nutzung	Fläche m ² / Stück	Mietansatz €/m ² od. Stück	Rohertrag €/Monat	Rohertrag (RoE) €/Jahr
Whg. Nr. 29	66 m ²	11,00 €/m ²	726,00 €	8.712,00 €
Summe			726,00 €	8.712,00 €

Bewirtschaftungskosten:

Nutzung	Fläche m ² / Stück	Instandhaltung €/m ² od. Stück	Instandhaltung € pro Jahr	Verwaltung € pro Jahr	Mietaus- fallwagnis 2 % des RoE
Whg. Nr. 29	66 m ²	13 €/m ²	858,00 €	405,00 €	174,00 €
			858,00 €	405,00 €	174,00 €

Ertragswertermittlung:

Jahresrohertrag	8.712 €
- Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	-16,49%
	-1.437 €
Jahresreinertrag	7.275 €
- Bodenwertverzinsungsbetrag (Bodenwert rentierlich x objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz)	-786 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	6.489 €
x Rentenbarwertfaktor (RBF) Wohnungen	26,76
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	
Σ Barwerte der Nutzungen	173.646 €
(Rohertrag - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x RBF	
+ Bodenwert	46.219 €
Vorläufiger Ertragswert	219.865 €
+/- Marktanpassungsfaktor	0 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	219.865 €
+/- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Sicherheitsabschlag fehlende Innenbesichtigung	-21.986 €
- Abschlag Ausrichtung zur Tiefgaragenabfahrt	-10.993 €
Ertragswert	186.885 €
Ertragswert (gerundet)	190.000 €

6.4 Ableitung Verkehrswert

Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswert abgeleitet und beträgt gerundet 190.000 €.

7 Plausibilisierung

7.1 Auskunft Kaufpreissammlung

Der Gutachterausschuss beim Landkreis Augsburg lieferte auf Anfrage drei annähernd vergleichbare Kauffälle aus der direkten Nachbarschaft. Die Kauffälle stammen aus den Jahren 2023 und 2024. Es wurde eine Spanne für den Kaufpreis von 2.859 €/m² WFL bis 3.624 €/m² WFL (im Mittel 3.180 €/m² WFL) angegeben.

Zudem wurden vier weitere annähernd vergleichbare Kauffälle aus dem erweiterten Umfeld geliefert. Die Kauffälle stammen aus den Jahren 2023 und 2024. Es wurde eine Spanne für den Kaufpreis von 2.493 €/m² WFL bis 3.982 €/m² WFL (im Mittel 3.040 €/m² WFL) angegeben.

Der in diesem Gutachten ausgewiesene Ertragswert beträgt rund 190.000 € bzw. rund 2.832 €/m² Wohnfläche und fügt sich damit in den unteren Bereich der Spannen. Das Bewertungsobjekt weist Einschränkungen auf (Lage, Ausrichtung zur Tiefgarage, keine Innenbesichtigung ermöglicht). Eine Ausrichtung am unteren Ende der Spanne erscheint daher plausibel. Das Ergebnis wird gestützt.

7.2 Vergleichspreise geoport

Das Analysehaus geoport veröffentlicht Vergleichspreise für Eigentumswohnungen in Königsbrunn (Stand 2024). Für eine annähernd vergleichbare Eigentumswohnung derselben Baujahresklasse wird eine Preisspanne von 2.800 bis 3.331 €/m² Wohnfläche (angemessener Wert 3.054 €/m² Wohnfläche) angegeben.

Der in diesem Gutachten ausgewiesene Ertragswert beträgt rund 190.000 € bzw. rund 2.832 €/m² Wohnfläche und fügt sich damit in den unteren Bereich der Spanne. Das Bewertungsobjekt weist Einschränkungen auf (Lage, Ausrichtung zur Tiefgarage, keine Innenbesichtigung ermöglicht). Eine Ausrichtung am unteren Ende der Spanne erscheint daher plausibel. Das Ergebnis wird gestützt.

8 Positive und negative Objekteigenschaften

Positive Objekteigenschaften:

- Städtische Infrastruktur vor Ort vorhanden
- Anbindung an öffentlichen Verkehr vorhanden (Bus, Tram)
- Kleine Wohnung mit gängigem Grundriss
- Kellerabteil vorhanden
- Aufzug vorhanden

Negative Objekteigenschaften:

- Große Wohnanlage
- Nähe zur Durchgangsstraße (Immissionen)
- Nähe zum Gewerbegebiet
- Ausrichtung der Wohnung zur Tiefgaragenabfahrt
- durchschnittlicher energetischer Standard vorliegend
- Keine Innenbesichtigung erfolgt (erhöhtes Risiko)



- Kein Stellplatz zur Wohnung vorhanden

9 Ergebnis

Unter Berücksichtigung der wertbildenden Faktoren wird dem 7,59/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 1622/1 der Gemarkung Königsbrunn verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss samt Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 29 bezeichnet, zum Wertermittlungstichtag 27.08.2024 ein Verkehrswert von

190.000 €

(einhundertneunzigtausend Euro)

beigemessen.

Werthaltiges Zubehör konnte nicht festgestellt werden.

Datum: 09.10.2024

Marlies Pöll-Denzl (ö.b.v. Sachverständige)

10 Anhang

Anlage 1 Fotodokumentation

Anlage 2 Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster

Anlage 3 Digitales Orthofoto

Anlage 4 Übersichtskarte 1:800.000

Anlage 5 Übersichtskarte 1:200.000

Anlage 6 Regionalkarte 1:20.000

Anlage 7 Grundrisse

Anlage 8 Ansichten, Querschnitt

Anlage 9 Abkürzungsverzeichnis

Die Anlagen 2 bis 8 sind nicht maßstabsgetreu.

Anlage 1: Fotodokumentation



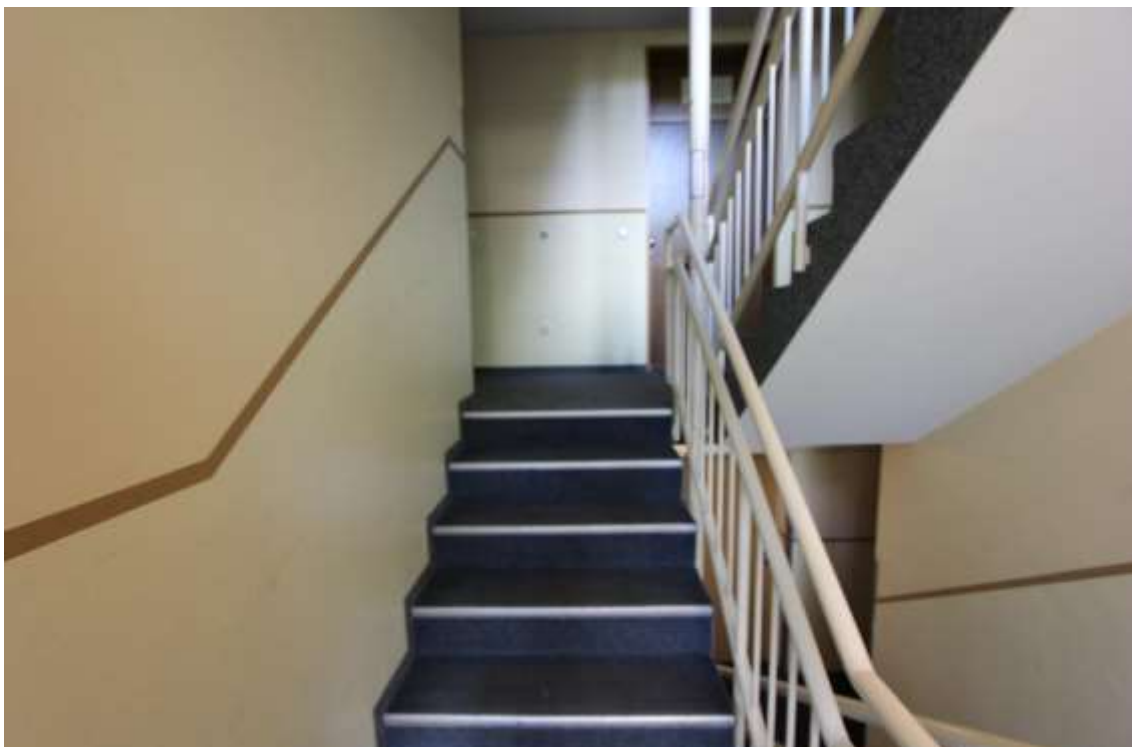
Nordansicht Wohnanlage – Haus Augsburgers Straße 37



Ostansicht Wohnanlage – mit Kennzeichnung der zu bewertenden Wohnung



Hauseingang



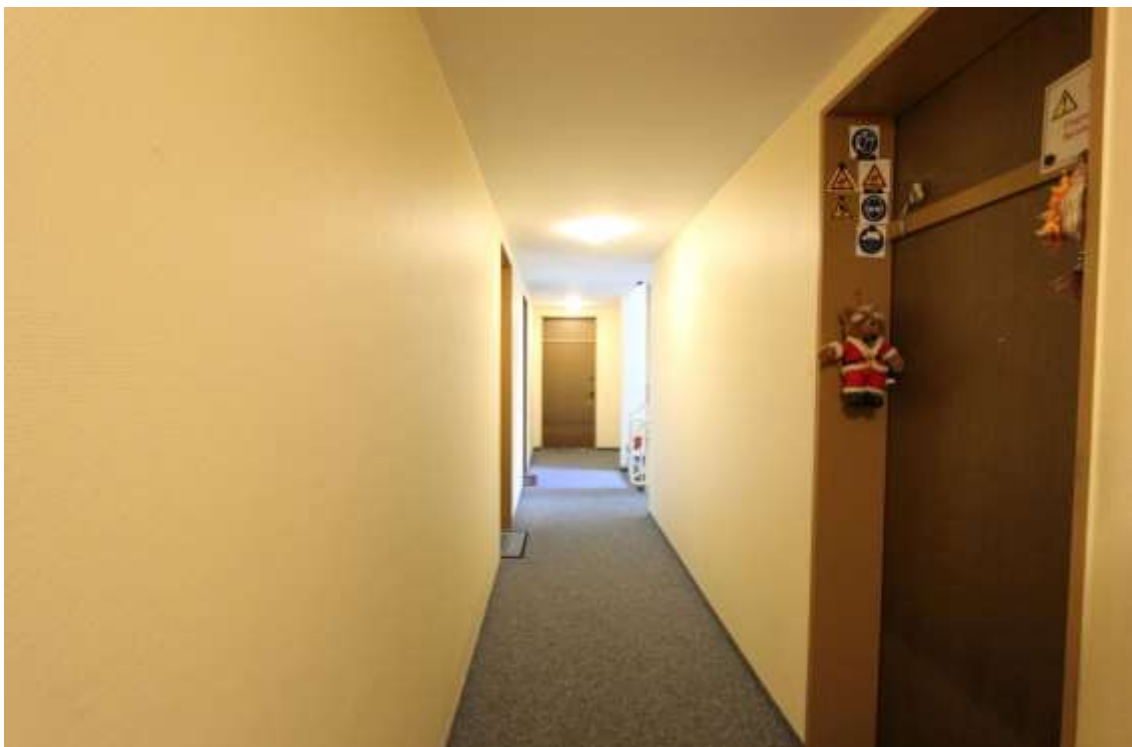
Treppenhaus



Zugang zur Wohnung



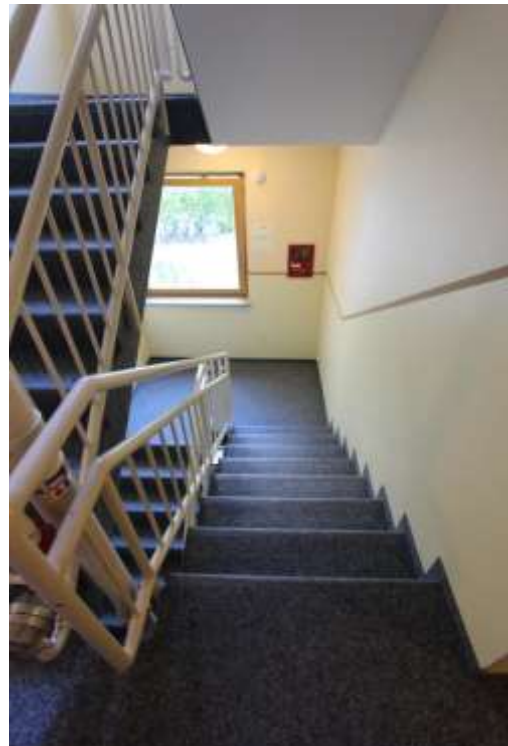
Aufzug



Flur 1. Obergeschoss



Keller mit exemplarischen Kellerabteilen



Treppenhaus



Außenanlagen Wohnanlage Norden

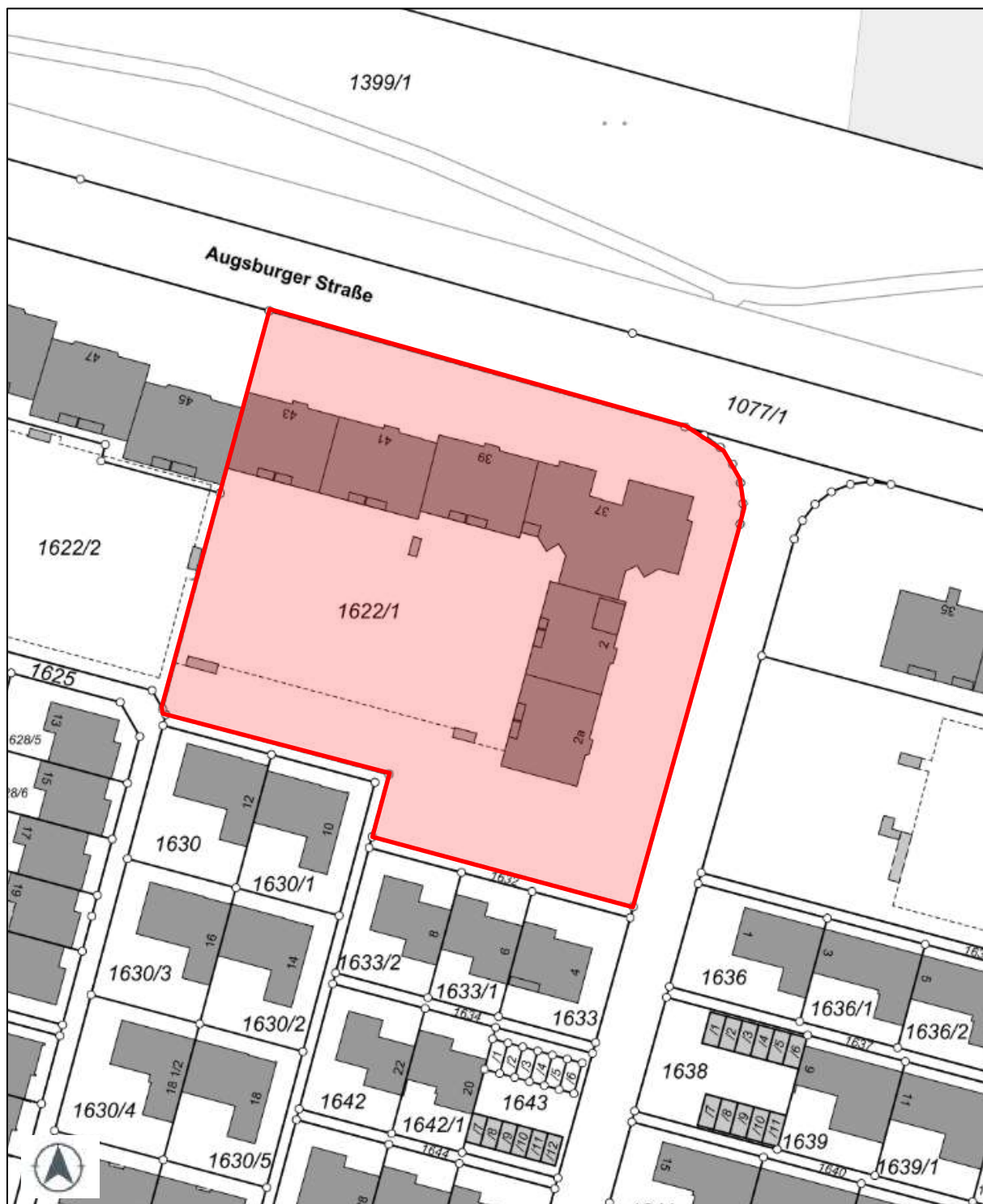


Augsburger Straße stadtauswärts



Augsburger Straße stadteinwärts

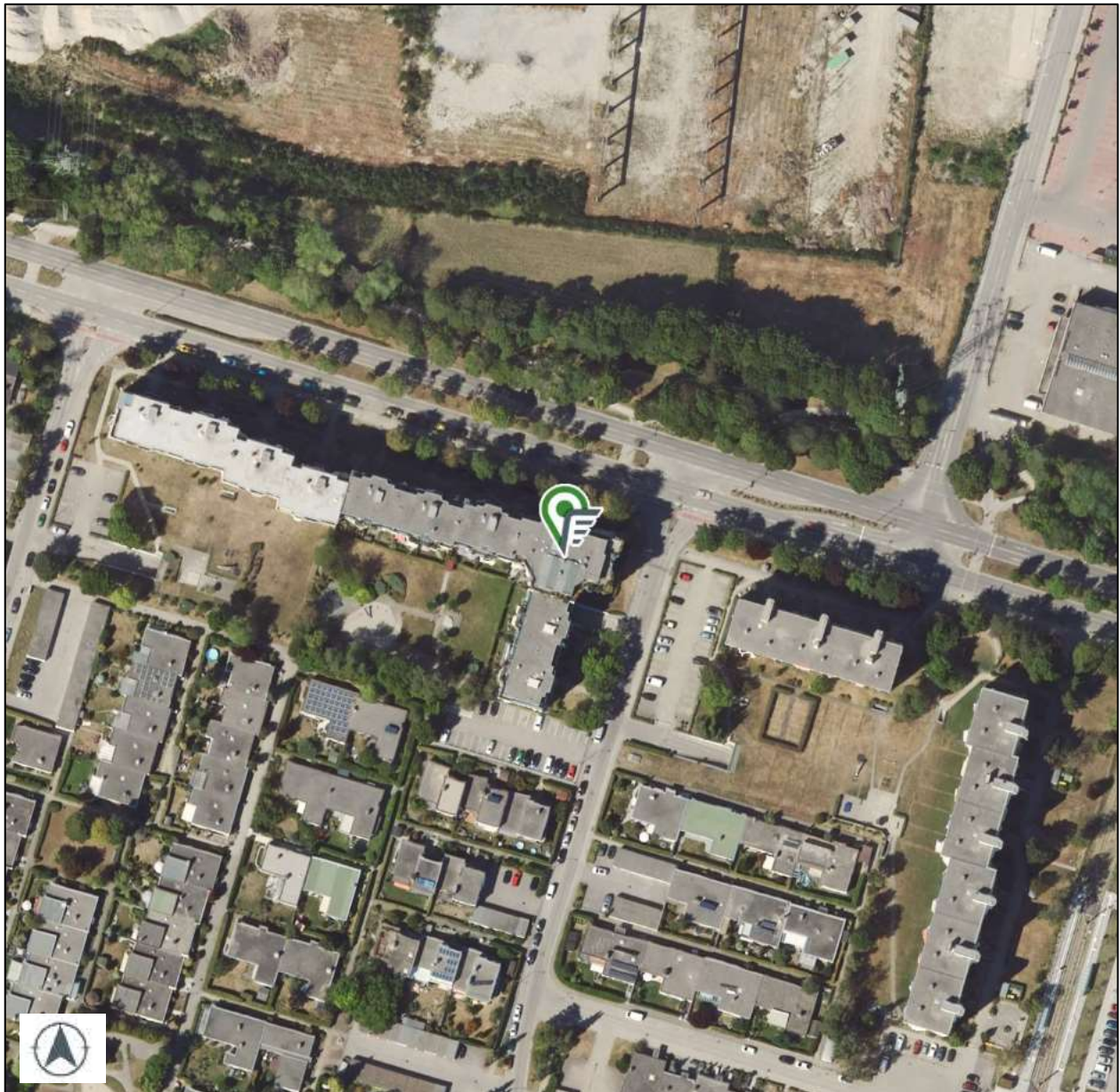
Anlage 2: Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster⁷



Lageplan mit Kennzeichnung Wohnanlage

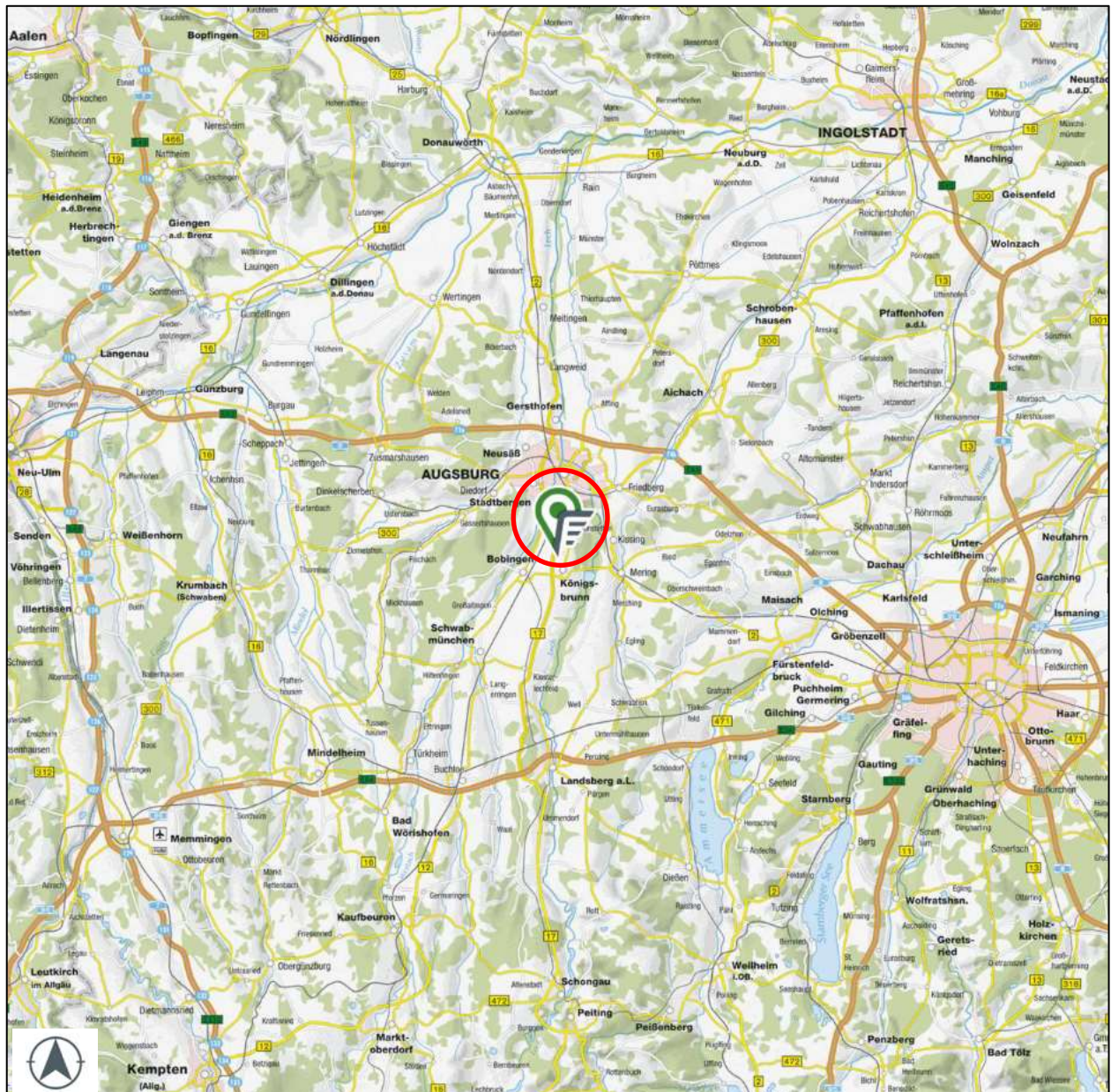
⁷ Datenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Anlage 3: Orthofoto⁸



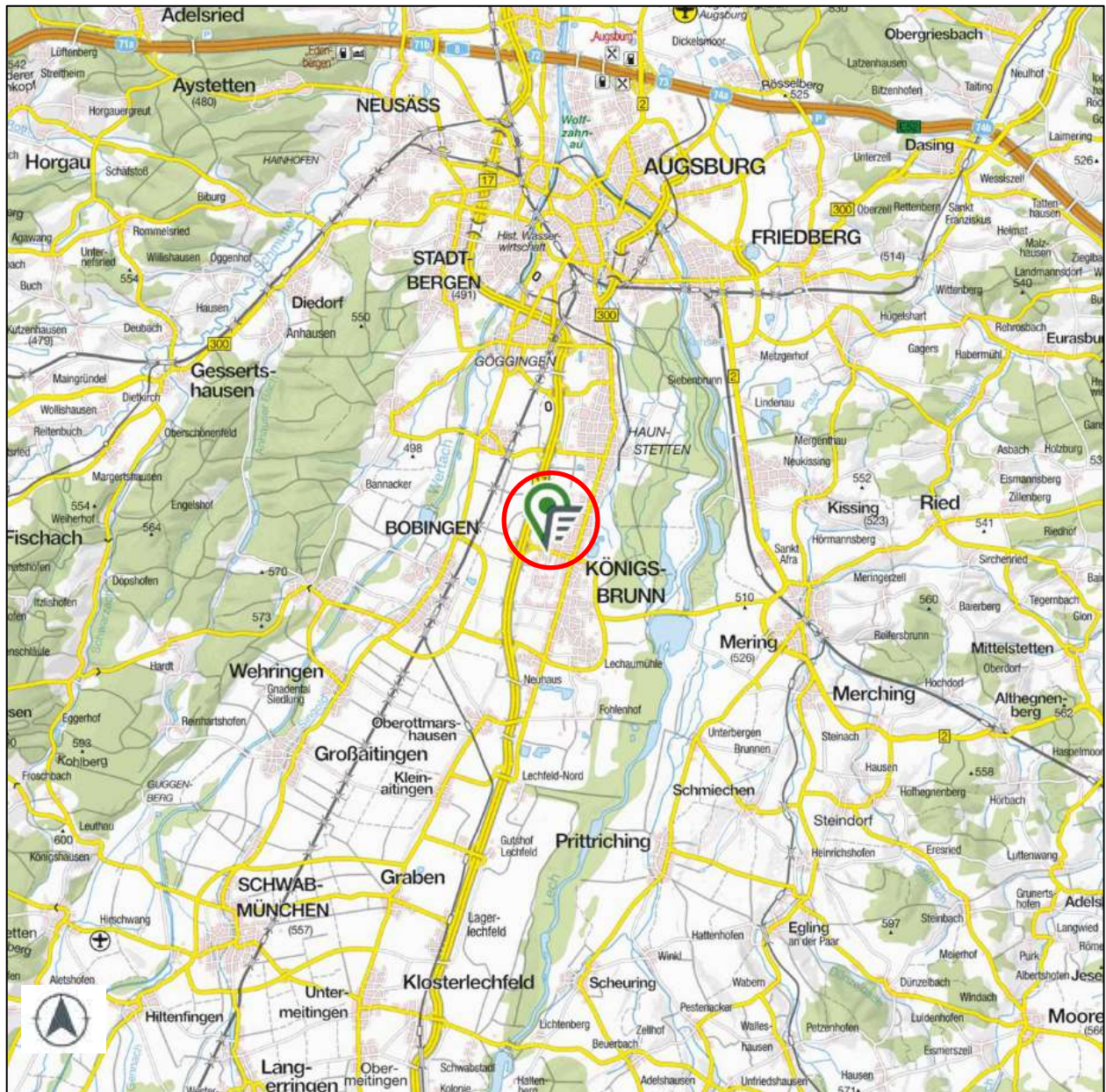
⁸ Datenquelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Anlage 4: Übersichtskarte 1:800.000⁹



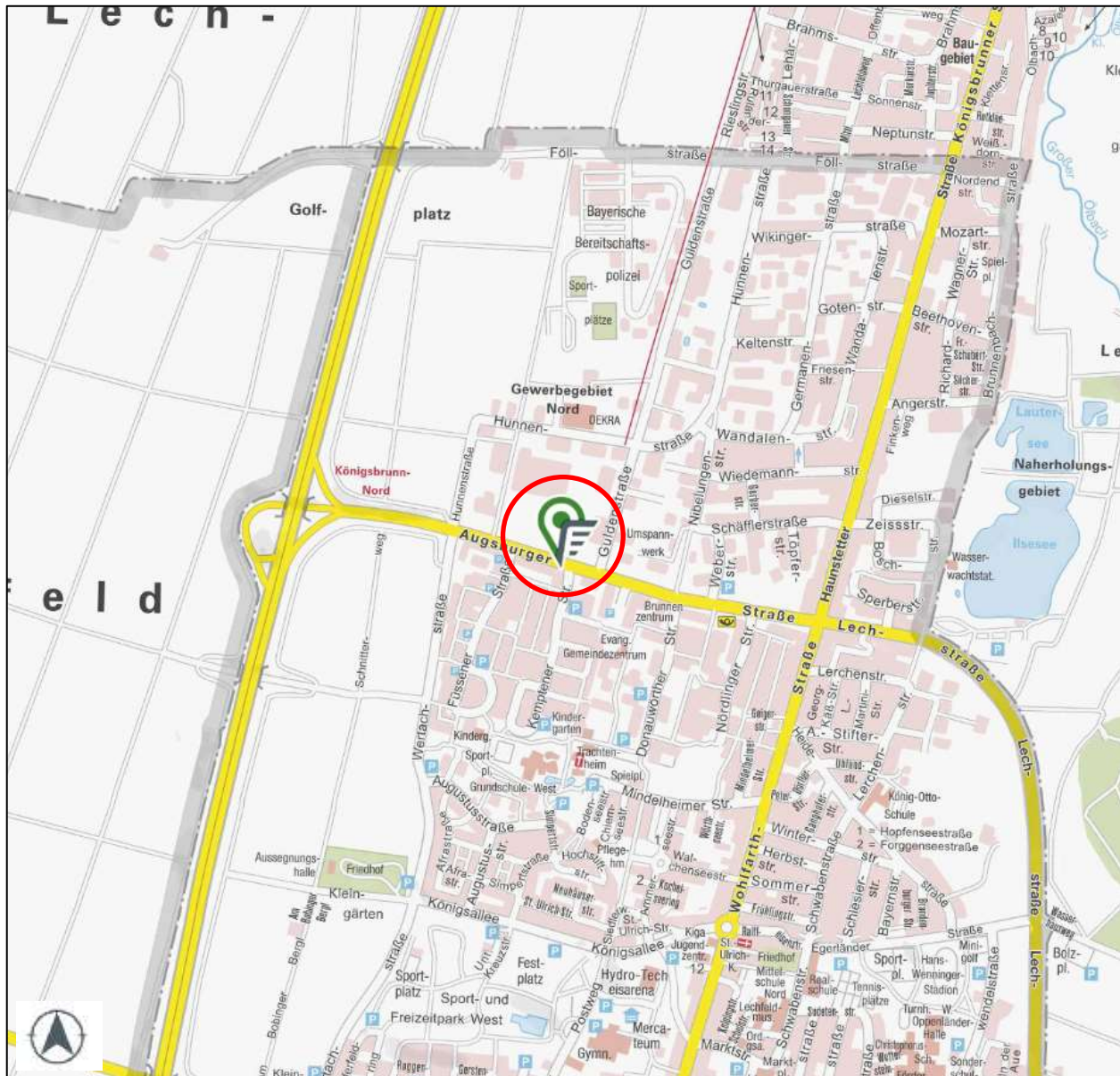
⁹ Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG, Stand 2024. Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Anlage 5: Übersichtskarte 1:200.000¹⁰



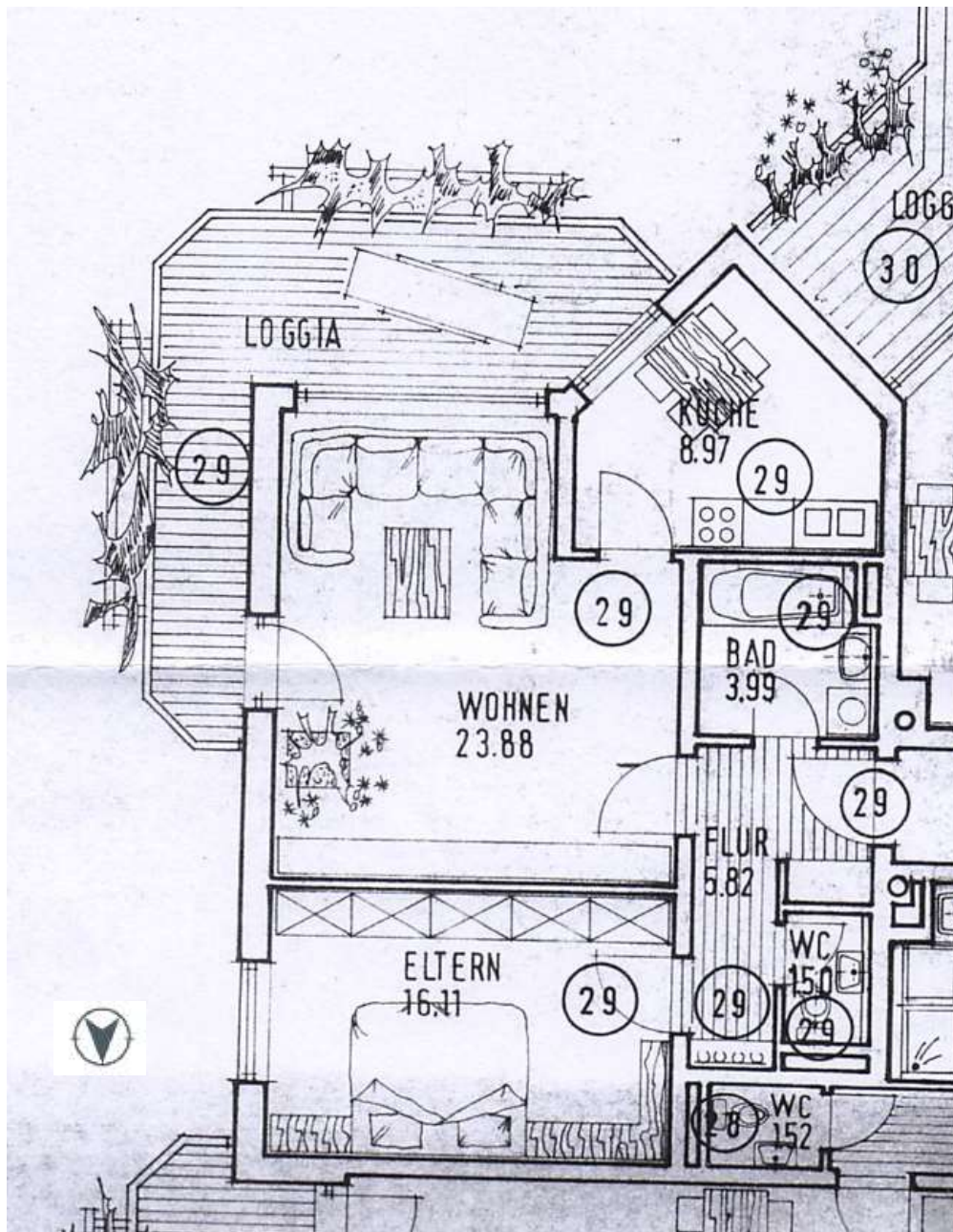
¹⁰ Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG, Stand 2024. Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Anlage 6: Regionalkarte 1:20.000¹¹



¹¹ Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG, Stand 2024. Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckklizenzen sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Anlage 7: Grundriss Wohnung Nr. 29





Anlage 8: Ansichten, Querschnitt

Bezüglich der Ansichten wird auf die Fotodokumentation verwiesen. Ein Querschnitt lag nicht vor.

Anlage 9: Abkürzungsverzeichnis

Abt.	Abteilung
AG	Amtsgericht
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BRW	Bodenrichtwert
BWF.	Barwertfaktor
BWK	Bewirtschaftungskosten
DG	2. Obergeschoss
DIN	Deutsche Industrienorm
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EBR	Erbbaurecht
EG	Erdgeschoss
EK	Erschließungskosten
EnEV	Energieeinsparverordnung
ETW	Eigentumswohnung
FNP	Flächennutzungsplan
GAA	Gutachterausschuss
GB	Grundbuch
Geb.	Gebäude
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
HK	Herstellungskosten
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
i.D.	im Durchschnitt
i.d.F.	in der Fassung
IVD	Immobilienverband Deutschland
k.A.	keine Angabe
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoß
LBO	Landesbauordnung
Lfd. Nr.	Laufende Nummer
LGIS	Geoinformationssystem des Landkreises Weilheim-Schongau
LSZ bzw. LZ	Liegenschaftszinssatz
MAW	Mietausfallwagnis
MEA	Miteigentumsanteil
MHG	Miethöhengesetz
MM	Monatsmieten
MWT	Marktwert
NBW	Neubauwert
NF	Nutzfläche
OG	Obergeschoss
o.g.	oben genannt
p.a.	pro Jahr
ReE	Jahresreinertrag
RoE	Jahresrohertrag
RND	Restnutzungsdauer
SNR	Sondernutzungsrecht
TE	Teileigentum
VWT	Verkehrswert
WE	Wohneinheit
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WFL bzw. Wfl. bzw. WoFl.	Wohnfläche
WGF	Wertrelevante Geschossfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFIV	Wohnflächenverordnung