

Sachverständigenbüro Hinz
Dipl.-Ing. (FH)
Ron Hinz
Flurstraße 11, 86405 Meitingen
Tel.: 08271/8024061
E-Mail: hinz-svb@web.de

Datum 09.10.2024

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

nach äußerem Augenschein



Aktenzeichen	K 51/24
Bewertungsobjekt	Lindenweg 4, 86504 Merching
Katasterbezeichnung	Gemarkung Merching, Flurstücksnummer 600
Grundbuchbezeichnung	Amtsgericht Aichach, Grundbuchblatt von Merching Band 62, Blatt 3554
Auftraggeber	Amtsgericht Augsburg Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen)
Wertermittlungstichtag	10.08.2024
Verkehrswert	217.000 €

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse	4
2	Gesonderte Fragestellung gemäß gerichtlichem Auftrag	5
3	Allgemeine Angaben	6
3.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	6
3.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	6
3.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
3.4	Auszug aus dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG).....	7
3.5	Grundbuchangaben.....	8
3.6	Wesentlich rechtliche Grundlagen.....	9
3.7	Fachliteratur	9
3.8	Annahme für die Wertermittlung.....	9
4	Grund- und Bodenbeschreibung.....	10
4.1	Lage	10
4.2	Lage, Gestalt und Form des Grundstücks	11
4.3	Erschließung, Baugrund, Immissionen etc.	11
4.4	Privatrechtliche Situation.....	12
4.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	13
4.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	13
4.5.2	Bauplanungs- und Bauordnungsrecht.....	13
4.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	13
4.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	13
4.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	13
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	14
5.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	14
5.2	Gebäude- und Wohnungsbeschreibung	14
5.2.1	Wohngebäude.....	15
5.2.2	Eigentumswohnung Nr. 1 und Kellerabteil Nr. 1.....	16
5.3	Energetische Eigenschaften.....	17
5.4	Außenanlagen	17
6	Ermittlung des Verkehrswerts.....	18
6.1	Bewertungsverfahren und Verfahrensauswahl.....	18
6.2	Vergleichswertverfahren.....	18
6.3	Ertragswertverfahren	20
6.3.1	Bodenwertermittlung	20
6.3.2	Ertragswertermittlung	22
6.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	24
6.4.1	Garage	24

6.4.2	Sonstige Bauteile	24
6.4.3	Instandhaltungsstau	25
6.4.4	Fehlende Innenbesichtigung	25
6.4.5	Ergebnis	25
6.5	Verkehrswert (Marktwert)	25
6.6	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	26
7	Anlage	29
7.1	Übersichtskarten Lage	29
7.2	Flurkartenauszug.....	30
7.3	Grundbuchauszug (Wohnungsgrundbuch).....	31
7.4	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte.....	34
7.5	Übersicht rechtkräftiger Bebauungspläne	35
7.6	Auszug aus dem Flächennutzungsplan.....	35
7.7	Auszug aus den Bauakten	36
7.8	Darstellung des Wohnungseigentum.....	38
7.9	Auszug aus dem Energieausweis	40
7.10	Erschließung des Bewertungsgrundstück (unmittelbare Umgebung).....	42
7.11	Hochwassergefahrenflächen und Flächen für Überschwemmungsgebiete	45
7.12	Immissionen - Lärm.....	46
7.13	Fotodokumentation.....	47

1 Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Grundstücksart	Mehrfamilienhaus mit 6 WE
Wertermittlungstichtag	10.08.2024
Qualitätstichtag	10.08.2024
Ortstermin	10.08.2024 und 14.09.2024
Nutzung	239,00/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Merching, Flst-Nr. 600 verbunden, mit dem Sondereigentum an den Räumen und dem Garagen-PKW-Stellplatz im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet
Grundstücksgröße	824 m ²
unbelasteter Verkehrswert	226.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale-	-9.000 €
belasteter Verkehrswert	217.000 €
Wertminderung durch das Nießbrauchrecht	-28.500 €

2 Gesonderte Fragestellung gemäß gerichtlichem Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage	Siehe Punkt 4.1
Baulicher Zustand und anstehende Reparaturen	Siehe Punkt 5.2
Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandung	keine bekannt, siehe auch Punkt 4.5
Verdacht auf Hausschwamm	nicht bekannt und bei der Ortsbesichtigung von außen nicht ersichtlich
Verdacht auf ökologische Altlasten	nicht bekannt, siehe auch Punkt 4.5
Zuständiger Kaminkehrer (Landsberger Straße 25)	Oliver Daburger 86931 Prittriching Bachstraße 19
Verwalter mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum	IFH - Ingrid Fischer Hausverwaltung St.-Bernhard-Straße 14 86438 Kissing
Mieter bzw. Pächter	Nießbrauch
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG	nicht bekannt
Vorhandener Gewerbebetrieb	keiner
Maschinen und Betriebseinrichtungen die von Sachverständigen nicht geschätzt wurde	keine
Vorhandener Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG	Energieausweis vom 20.04.2017 liegt vor

3 Allgemeine Angaben

3.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts	Sondereigentum an den Räumen und Garagen-PKW-Stellplatz
Objektadresse	Lindenweg 4 86504 Merching
Grundbuchangaben	Grundbuch von Merching, Band 62, Blatt 3554
Katasterangaben	Gemarkung Merching, Flurstück 600

3.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber	Amtsgericht Augsburg Vollstreckungsgericht Schaezlerstraße 13 86150 Augsburg
--------------	---

Der Sachverständige wurde mit Beschluss vom 09.07.2024 beauftragt den Verkehrswert des oben genannten Grundstücks zu ermitteln.

3.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Wertermittlung	Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
--------------------------	--

Wertermittlungstichtag	10.08.2024
------------------------	------------

*Der **Wertermittlungstichtag** ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. (ImmoWertV § 2 Abs.4)*

Qualitätstichtag	10.08.2024
------------------	------------

*Der **Qualitätstichtag** ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist. (ImmoWertV § 2 Abs.5)*

Erster Tag der Ortsbesichtigung	10.08.2024
---------------------------------	------------

Teilnehmer am Ortstermin	keiner der Verfahrensbeteiligten, der Antragsteller fehlte entschuldigt, die Antragsgegnerin fehlte unentschuldigt, aber unverschuldet wegen nicht Zustellung des Einschreibens durch die Deutsche Post
--------------------------	---

Ron Hinz (Sachverständiger)

Zweiter Tag der Ortsbesichtigung	14.09.2024
----------------------------------	------------

Teilnehmer am Ortstermin	keiner der Verfahrensbeteiligten, der Antragsteller fehlte entschuldigt, die Antragsgegnerin fehlte entschuldigt.
--------------------------	---

Ron Hinz (Sachverständiger)

Anmerkung: Die Ortsbesichtigung am 14.09.2024 wurde auf Grund des entschuldigtem Fehlens beider Verfahrensbeteiligten nicht durchgeführt.

verwendet Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

vom Auftraggeber oder Verfahrensbeteiligten zur Verfügung gestellt:

- keine Unterlagen

vom Verwalter zur Verfügung gestellt:

- Bauakten mit Aufteilungsplan
- Teilungserklärung
- Energieausweis
- Protokolle der Eigentümerversammlung
- Fragebogen des Sachverständigen

von Sachverständigen wurde durch eigene Erhebungen folgende Auskünfte und Unterlagen für dieses Gutachten herangezogen

- aktueller Flurkartenauszug
- aktueller Grundbuchauszug
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Auszug aus dem Bebauungsplan
- Auskunft zur Stromversorgung
- Auskunft zur Gasversorgung
- Auskunft zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung
- Auskunft des Bauamtes der Gemeinde Merching
- Stellplatzsatzung der Gemeinde Merching
- Bodenrichtwertauskunft
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung
- Überlassungsvertrag vom 19.11.2018

3.4 Auszug aus dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

§ 1 Abs. 1 - Nach Maßgabe dieses Gesetzes kann an Wohnungen das Wohnungseigentum, an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes das Teileigentum, begründet werden.

§ 1 Abs. 2 - Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

§ 1 Abs. 3 - Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

§ 3 Abs. 1 - Das Miteigentum (§ 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs) an einem Grundstück kann durch Vertrag der Miteigentümer in der Weise beschränkt werden, dass jedem der Miteigentümer abweichend von § 93 des Bürgerlichen Gesetzbuchs das Eigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude (Sondereigentum) eingeräumt wird. Stellplätze gelten als Räume im Sinne des Satzes 1.

§ 13 Abs. 1 - Jeder Wohnungseigentümer kann, soweit nicht das Gesetz entgegensteht, mit seinem Sondereigentum nach Belieben verfahren, insbesondere dieses bewohnen, vermieten, verpachten oder in sonstiger Weise nutzen, und andere von Einwirkungen ausschließen.

§ 13 Abs. 2 - Für Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung (Erhaltung) des Sondereigentums hinausgehen, gilt § 20 mit der Maßgabe entsprechend, dass es keiner Gestattung bedarf, soweit keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

§ 14 Abs. 1 - Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet.

§ 14 Abs. 2 - Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern verpflichtet.

b

3.5 Grundbuchangaben

Nachfolgend wird das Wohnungsgrundbuch stichpunktartig in verkürzter Form wiedergegeben.

Bestandsblatt

Amtsgericht: Aichach
Grundbuch von: Merching
Band 62
Blatt: 3554

Bestandsverzeichnis:

Gemarkung: Merching
Flurstück-Nr.: 600
Lage: Lindenweg 4
Nutzungsart: Gebäude- und Freifläche
Größe: 824 m²
verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen und dem Garagen-PKW-Stellplatz im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet
für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd 62 Bl. 3554 bis Bl. 3559)
der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt
wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 18.12.1995 Bezug genommen
übertragen aus Bd. 52 Bl. 3222; eingetragen am 20.03.1996

Erste Abteilung: Eigentümer

Keine Angaben

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Lfd Nr. 3.1 – Nießbrauch für Frau xxx xxx, geb. xxx, geb. am 14.04.1936; löschbar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 19.11.2018 URNr. 1791 Notar Dr. Thomas Ihrig, Friedberg; eingetragen am 07.05.2021
Lfd Nr. 4.1 (Am Anteil Abt. I/4.2) – Verfügung des Eigentümers bedürfen der Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters (Amtsgericht Augsburg, AZ: IN 884/21); eingetragen am 08.03.2022
Lfd Nr. 5.1 (Am Anteil Abt. I/4.2) – Das Insolvenzverfahren ist eröffnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: 7 IN 884/21); eingetragen am 16.11.2022
Lfd Nr. 6.1 – Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K51/24); eingetragen am 31.05.2024

Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Keine Angaben

3.6 Wesentlich rechtliche Grundlagen

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch, in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 212) geändert worden ist

BauGB: Baugesetzbuch, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BayBO: Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021

ImmoWertA: Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung – (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20. September 2023

WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

3.7 Fachliteratur

Recht und Belastungen in der Grundstücksbewertung – Kröll/ Hausmann, 5 Auflage 2015, Werner Verlag

Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kleiber, 8 Auflage 2017, Bundesanzeiger Verlag. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV

Grundstücksbewertung – Sprengnetter - Lehrbuch, Ergänzungslieferungen

GuG-Archiv digital - aktuell

Versteigerung und Wertermittlung – Stümpe/Tillmann, 2 Auflage 2014, Bundesanzeiger Verlag, Arbeitshilfen für die Praxis

3.8 Annahme für die Wertermittlung

Feststellungen in diesem Gutachten erfolgen auf Grund genannter Unterlagen, erhaltener Auskünfte der Behörden, am Ortstermin teilnehmenden Personen sowie der bloßen Augenscheinnahme beim Ortstermin.

Die Vollständigkeit und Richtigkeit bezüglich der Auskünfte wird unterstellt.

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden stichprobenartig auf ihre Plausibilität geprüft.

4 Grund- und Bodenbeschreibung

4.1 Lage

Merching ist eine Gemeinde im Landkreis Aichach-Friedberg im bayerischen Regierungsbezirk Schwaben, südlich der Markt Mering. Sie besteht aus den Gemeindeteilen Brunnen (Weiler), Hochdorf (Kirchdorf), Merching (Pfarrdorf) und Steinach bei Mering (Pfarrdorf). Die Einöde Putzmühle gehören zwar zum Ort, ist aber kein amtlich benannter Gemeindeteil. Die Gemeinde Merching liegt in der Planungsregion Augsburg und hat derzeit ca. 3.300 Einwohner.

Merching verwaltet sich eigenständig. Von 1978 bis 1980 war er zwischenzeitlich Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Mering. Seit der Kreisgebietsreform, die am 1. Juli 1972 in Kraft trat, gehört der Ort zum neu formierten Landkreis Augsburg-Ost, der seit dem 1. Mai 1973 amtlich die Bezeichnung Landkreis Aichach-Friedberg trägt.

In Merching habe sich neben landwirtschaftlich geprägten Betrieben, auch Unternehmen im produzierenden und verarbeitenden Gewerbe sowie im Handel und Verkehr angesiedelt. Der Ort verfügt im Norden und Osten an der B2 über zwei Gewerbegebiete.

In Merching gibt es eine Grund- und Mittelschule. Die weiterführende Schulen, wie Realschule oder Gymnasium, sind mit Bus und Bahn gut zu erreichen. Die medizinische Grundversorgung des Ortes wird durch eine Arztpraxis gesichert.

Die Verkehrsanbindung kann als gut bewertet werden. Östlich, entlang des Ortes, verläuft die Bundesstraße 2, im Westen die Staatsstraße 2052. Von der B2 erreicht man sehr schnell die nördlich gelegene Autobahn 8 und die Bundesstraße 300. Am westlichen Ortsrand von Merching, in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsobjekt, verläuft die eingleisige Ammerseebahn mit Bahnhofststelle in Merching. Mit Bus ist der Ort durch den Augsburger Verkehrsverbund erreichbar.

Westlich entlang von Merching fließt der Fluss Paar. Im nördlichen Bereich verläuft er durch den Ort. In der Nähe des Bewertungsobjekt, östlich des Wohngebietes entlang der Paar, sind Überschwemmungsgebiete ausgewiesen.

Nächstgelegene Städte ist die im Nordwesten gelegene kreisfreie Großstadt Augsburg, mit Sitz des Regierungsbezirk Schwaben, im Westen Königsbrunn und im Osten die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck. Im Norden grenzt die Gemeinde Merching an die Markt Mering.

Makro-Lage

Bundesland	Bayern 70.542 km ² ca. 13.400.000 Einwohner
Landeshauptstadt	München ca. 1.500.000 Einwohner
Kreisfreie Stadt / Landkreis	Aichach-Friedberg 780 km ² ca. 134.000 Einwohner
Gemeinde	Merching
Einwohner	ca. 3.300 Einwohner
Nächstgelegene Städte / Gemeinden	größere Städte: Nordwestlich – Augsburg (ca. 300.000 Einw.) ca. 15 km Norden – Friedberg (ca. 31.000 Einw.) ca. 10 km Westen – Königsbrunn (ca. 28.000 Einw.) ca. 5 km Südosten – Fürstenfeldbruck (ca. 34.000 Einw.) ca. 25 km kleinere Städte und Gemeinden Südosten – Markt Mering (ca. 15.000 Einw.) ca. 1 km

Anbindung / Verkehrsnetz

Bundesstraße

östlich gelegen die B2 von Fürstenfeldbruck nach Friedberg
nordwestlich gelegen die B16 von Ingolstadt nach Dillingen

Autobahn

östlich gelegen die A8 von München nach Stuttgart

Flughafen

München (ca. 110 km)

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖNP)

Bahnhof

Augsburg

Mering

Merching

Bus

täglicher Linienverkehr

Mikro-Lage

Lage der Gemeinde im Landkreis

südwestlich im Landkreis

Lage des Grundstücks im Ort

nordwestlich im Ort

Schulen

Grundschule und Mittelschule in Merching sowie Realschule und Gymnasium in Mering

Geschäfte des täglichen Bedarfs

Geschäfte des täglichen Bedarfs im Ort und Mering

ärztliche Versorgung

Allgemeinmediziner und Fachärzte im Ort und Mering
Krankenhaus in Friedberg und Augsburg

4.2 Lage, Gestalt und Form des Grundstücks

Das Bewertungsobjekt liegt im Nordwesten von Merching, in unmittelbarer Nähe zur eingleisigen Ammerseebahn, im einem reinen Wohngebiet. Östlich vom Wohngebiet befindet sich das Gewerbegebiet Mandichostraße. Beide Gebiete werden durch die Mandichostraße getrennt. Südlich des Wohngebietes wird der westliche Ortsteil vom Merching von landwirtschaftlichen Flächen unterbrochen, welche sich ausgiebig nach Westen erstrecken. Östlich, in einer Entfernung von ca. 400 m Luftlinie, fließt der Fluss Paar.

Die nähere Umgebung zum Bewertungsobjekt ist durch Wohnbebauung in Geschoss- und individueller Wohnbauweise geprägt.

Das Bewertungsgrundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Die durchschnittliche Länge beträgt ca. 34 m, die durchschnittliche Breite in Osten ca. 10 m und im Westen ca. 30 m. Die Größe des Flurstücks wird im Grundbuch mit 824 m² angegeben. Der Sachverständige berücksichtigt den unregelmäßigen Zuschnitt des Grundstücks in angemessener Weise.

4.3 Erschließung, Baugrund, Immissionen etc.

Der Bewertungsobjekt liegt im Westen des Wohngebietes an dem ausgebauten Lindenweg (Erschließungsstraße). Ein Stichweg führt zum Hauseingang des Mehrfamilienhauses und zur Ammerseebahn.

Die Straße hat in der näheren Umgebung des Bewertungsgrundstück keinen Gehweg und ist asphaltiert. Die abgehende Stichstraße verfügt über eine in der Straßenmitte verlaufende Regenablauftrinne. Die angrenzenden PKW-Stellflächen sowie die Zuwegung zum Hauseingang Nr. 4 sind aus Kleinpflaster und zeitgemäß.

Die Stromversorgung für das Wohnhaus erfolgt aus dem öffentlichen Netz über Erdverkabelung. Die Gasversorgung sowie die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt aus dem öffentlichen Netz. Es liegt eine Schmutz- und Regenwasserentsorgung über das öffentliche Abwassernetz vor. Sämtliche Ver- bzw. Entsorgungsleitungen liegen in der Stichstraße vor dem Wohnhaus. Der Fernsehempfang, Telefon und Internet erfolgt aus dem öffentlichen Netz bzw. per Satellit.

Gemäß Verwalter gab es bei schweren Unwetter Ende August 2023 und während des schweren Unwetters mit Hochwasser in der Region Anfang Juni 2024 erhebliche Probleme mit dem Grund- und Oberflächenwasser. Es traten erhebliche Schäden im Kellergeschoss auf.

Nach Rücksprache mit der Gemeinde wurde für die Paar ein Regenrückhaltebecken errichtet. Zudem sind umfangreiche Überschwemmungsgebiete entlang der Paar ausgewiesen. Weitere Maßnahmen sind derzeit nicht geplant. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Der Baugrund wird als gewachsener, normal tragfähiger Baugrund bewertet. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Der Gemeinde sind in der Umgebung des Bewertungsgrundstück keine schädlichen Bodenverunreinigungen bzw. Altlasten bekannt. Für das zu bewertende Grundstück wird die völlige Altlastenfreiheit unterstellt. Ggf. bestehende Altlasten sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Vom Sachverständigen wird in diesem Zusammenhang explizit auf die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG)1 hingewiesen, insbesondere darauf, dass

- der Grundstückseigentümer verpflichtet ist, Boden und Altlasten sowie durch schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten verursachte Verunreinigungen von Gewässern zu sanieren und Gefahren abzuwehren;
- der frühere Eigentümer auch nach Eigentumsübergang zur Sanierung unter Maßgabe des § 4 Absatz 6 Bundes-Bodenschutzgesetz verpflichtet sein kann;
- eine Verpflichtung zum Wertausgleich bestehen kann.

In der Lärmkarte des Umweltamtes liegt entlang der Bundesstraße 2 und dem angrenzenden Gewerbegebiet Mandichostraße eine hohe bis mittlere Lärmbelastung vor. Der Mitteilungspegel ist mit 58 bis 77 dB angegeben.

Eine Lärm- oder Geruchsbelastung durch das nahegelegene Gewerbegebiet Mandichostraße konnte während des Ortstermins nicht wahrgenommen werden. Bei Personentransporte ist die Lärmbelastung durch die unmittelbar angrenzende Bahnstrecke der Ammerseebahn geringfügig, was der Sachverständige vor Ort feststellen konnte. Gemäß einem Anwohner tritt diese aber immer bei Gütertransporte auf, welche dieser Strecke hin und wieder befahren. Nachprüfen lässt sich das vor Ort nicht, es ist aber davon auszugehen, dass eine gefügte Lärmbelastung vorliegt. Der Sachverständige berücksichtigt dieses in angemessener Weise.

4.4 Privatrechtliche Situation

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug (Wohnungsgrundbuch) von Merching, Band 62, Blatt 3554, geändert am 31.05.2024, Ausdruck vom 25.07.2024 vor.

In Abteilung II des Grundbuchs gibt es folgende Vermerke in Lasten und Beschränkungen:

Lfd Nr. 3.1 – Nießbrauch für Frau xxx xxx, geb. xxx, geb. am 14.04.1936; löschar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 19.11.2018 URNr. 1791 Notar Dr. Thomas Ihrig, Friedberg; eingetragen am 07.05.2021

Lfd Nr. 4.1 (Am Anteil Abt. I/4.2) – Verfügung des Eigentümers bedürfen der Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters (Amtsgericht Augsburg, AZ: IN 884/21); eingetragen am 08.03.2022

Lfd Nr. 5.1 (Am Anteil Abt. I/4.2) – Das Insolvenzverfahren ist eröffnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: 7 IN 884/21); eingetragen am 16.11.2022

Lfd Nr. 6.1 – Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K51/24); eingetragen am 31.05.2024

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Erlösaufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens ist nicht bekannt. Weiter vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Andere nicht eingetragene Rechte und Lasten sind nicht bekannt. Weiter vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

4.5 Öffentlich-rechtliche Situation

4.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen über Bau- und/oder Altlasten sind der Gemeinde in der Umgebung des Bewertungsgrundstück nicht bekannt. Es werden ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse unterstellt. Die Bodenbeschaffenheit (z. Bsp. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurden im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht.

Laut dem Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz besteht für das zu bewertende Grundstück kein Denkmalschutz. In unmittelbarer Entfernung, westlich der Bahnstecke der Ammerseebahn, in einer Entfernung von ca. 300 m, befinden sich zwei Bodendenkmäler (Siedlung Jungneolithikums und Siedlung Altheimer Gruppe).

4.5.2 Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Nach Auskunft des Bauamtes der Gemeinde Merching liegt das Bewertungsgrundstück in einem Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 – „Westlich der Mandichostraße“. Dieser wurde am 11. Juni beschlossen und letztmalig am 08.06.1996 geändert.

Im Flächennutzungsplan liegt das Bewertungsgrundstück im Innenbereich der Gemeinde Merching. Die Art der baulichen Nutzung ist als WA – allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens und der vorliegenden Bauzeichnungen und Schnitte durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht wurde nicht explizit geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlage und Nutzung vorausgesetzt bzw. unterstellt.

4.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand des Grundstücks: Baureifes Land (vgl. § 5 Abs 4 ImmoWertV)

Abgaberechtliche Situation: Es wird davon ausgegangen, dass die Gebühren bezüglich der Erschließung nach Baugesetzbuch und Kommunalem Abgabegesetz, soweit sie eingefordert und erhoben wurden, beglichen sind.

Sonstige abgabenrechtliche Situation: Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale wurden keine weiteren öffentlich-rechtlichen Beiträge und nicht steuerliche Abgaben festgestellt. Es wird davon ausgegangen, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.

Weitere Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

4.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich, telefonisch bzw. mündlich eingeholt.

4.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die Eigentumswohnung befindet sich links im Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses. Zu der Wohnung gehören ein Kellerabteil, ein Lagerraum, ein Hobbyraum und eine Garage sowie das Nutzungsrecht an einen PKW-Stellplatz im Freien.

Die Eigentumswohnung wird zurzeit vom Nießbrauchberechtigten bewohnt. Die Eigentumswohnung erstreckt sich über zwei Etagen. Das Erdgeschoss wird für Wohnzwecke genutzt. Das Kellergeschoss vermutlich für Lagerzwecke. Eindeutige Aussagen konnte die Eigentümerin hierzu nicht machen. Die Nießbrauchberechtigte war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht erreichbar.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

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

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

Ein Recht auf eine vollständige Beschreibung des Wertermittlungsobjekts im Gutachten kann nicht erhoben werden. Feststellungen werden nur insoweit getroffen, wie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Sachverständigen nachhaltig wertrelevant sind; so werden zum Beispiel:

- vorhandene Abdeckungen von Wänden-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt,
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizung, Beleuchtung usw. nicht ausdrücklich geprüft,
- versteckte Baumängel/Bauschäden, z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß, Asbestbestandteile in Baustoffen u.ä. möglicherweise nicht vollständig erfasst.

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung sind die Umstände zugrunde gelegt worden, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Hinweis:

Eine Innenbesichtigung der Eigentumswohnung konnte bei den Ortsterminen nicht durchgeführt werden. Der Antragsteller fehlte am 10.08.2024 und 14.09.2024 entschuldigt. Die Antragsgegnerin fehlte am 10.08.2024, nicht selbst verschuldet auf Grund nicht zugestellten Einschreiben, unentschuldigt und 14.09.2024 entschuldigt.

5.2 Gebäude- und Wohnungsbeschreibung

Die Ortsbesichtigungen erfolgte am 10.08.2024. Die Ortsbesichtigung am 14.09.2024 wurde auf Grund des entschuldigten Fehlens beider Verfahrensbeteiligten nicht durchgeführt. Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden.

Die Baulichkeiten machten am Besichtigungstag im Allgemeinen einem dem Alter entsprechenden guten baulichen und gepflegten Gesamteindruck. Alters- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen sind vorhanden.

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten aus dem Jahr 1996.

Das Mehrfamilienhaus ist wie folgt aufgeteilt:

Kellergeschoss – Wohnung Nr. 6 rechts, Nutzräume zur Wohnung Nr. 1 links, Technikräume und – Kellerabteile in der Mitte

Erdgeschoss – Wohnung Nr. 1 links, Wohnung Nr. 2 rechts

Ausgebautes Dachgeschoss - Wohnung Nr. 3 links, Wohnung Nr. 4 rechts

Ausgebautes Spitzdach – Wohnung Nr. 5

Das Kellergeschoss wird derzeit wegen den Wasserschäden saniert.

5.2.1 Wohngebäude

Gebäudekonstruktion

Fundament	Bodenplatte B 25
Kellerwände innen/ außen	Beton B 25, wasserundurchlässig
Außenwände	porosierter Ziegel
Außenputz/Außenwandverkleidung	mineralischer Putz / heller Anstrich
Trennwände	HLZ / MG II
Brandwände	HLZ / MG II, 24 cm (Garage/Grenzwand)
Decke	Stahlbeton B 25
Böden	schwimmender Estrich, mit verschiedenen Bodenbeläge
Tragwerk des Daches	Holzdachstuhl
Dachhaut	Betondachsteine, naturrot
Treppe	Stahlbeton B 25
Fenster	Holzfenster, Isolierberglast. alt. Kunststoffenster
Türen	Holztüren, FH-Türen Metall

technische Ausstattung

Heizung	Buderus Gaszentralheizung
Kesselart	Stahlheizkessel
Wasserinstallation	Wasserversorgung über Anschluss aus dem öffentlichen Trinkwassernetz
Warmwasser	Warmwasseraufbereitung über Zentralheizungsanlage
Abwasser	Ableitung in kommunales Abwassernetz

Hinweis:

Die Beschreibung der Gebäudekonstruktion erfolgt auf Grundlage des Bauaktes und dem Ergebnis der Ortsbesichtigung.

Modernisierungsmaßnahmen bzw. Instandhaltungen des Gebäudes

Es wurden folgende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt

Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	nein bzw. nicht bekannt
Fenster und Außentüren	nein bzw. nicht bekannt
Leitungssysteme	
Strom	nein bzw. nicht bekannt
Wasser	nein bzw. nicht bekannt
Abwasser	nein bzw. nicht bekannt
Telefonanschluss	teilweise 2021
Heizungsanlage	
Brenner	2019
Warmwasserspeicher	2023
Wärmedämmung der Außenwände	NW-Seite, 2012
Modernisierung Sanitär	nein bzw. nicht bekannt
Modernisierung des Innenausbaus	nein bzw. nicht bekannt
Grundrissgestaltung	nein bzw. nicht bekannt

Hinweis:

Die Auskunft über Modernisierungsmaßnahmen erfolgt auf Grundlage der Angaben des Verwalters.

5.2.2 Eigentumswohnung Nr. 1 und Kellerabteil Nr. 1

Eine Innenbesichtigung der Eigentumswohnung war während des Ortstermins nicht möglich.

Begriffsbestimmung:

§ 1 Abs.2 Wohnungseigentumsgesetz WEG

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

§ 1 Abs. 3 Wohnungseigentumsgesetz WEG

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Instandhaltungsrücklage

Wohnungseigentümergeinschaften müssen eine angemessene Instandhaltungsrücklage (Instandhaltungsrückstellung) bilden, deren Höhe von der Wohnungseigentümersammlung durch Beschluss festgelegt wird, § 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG.

Diese Rücklage dient dazu, sowohl künftig anfallende, größere Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten (etwa einen Fassadenanstrich) als auch kurzfristig dringend erforderliche Reparaturen (etwa den Austausch der Heizungsanlage) zu finanzieren.

Erhoben wird die Instandhaltungsrücklage zusammen mit dem monatlichen Hausgeld, wobei der Verwalter jährlich über die Rücklage abzurechnen hat.

Über die exakte Höhe der Rücklage ist die Hausverwaltung zu befragen. Dabei ist darauf zu achten, dass der Verwalter in der jährlich zu erstellenden Abrechnung über die Instandhaltungsrücklage nur die tatsächlich geleisteten Zahlungen der Wohnungseigentümer ausweist und nicht die Soll-Stellungen. Damit ist gemeint, dass der Verwalter die zwar zu leistenden, aber tatsächlich noch nicht erbrachten Zahlungen einzelner Eigentümer dem Bestand der Instandhaltungsrückstellung nicht hinzurechnen darf (Bundesgerichtshof (BGH), Beschluss vom 04.12.2009, Az.: V ZR 44/09).

Der Hausverwalter gibt die monatlichen Rücklagen mit 10,00€ / 1000 qm und Jahr an. Die gesamten Instandhaltungsrücklagen belaufen sich mit Stand 09/2024 auf ca. 24.000 €.

Angaben des Hausverwalters: Für das Gebäude gibt es noch offene Regulierungsschäden durch ein Unwetter vom 26.08.2023 (Grundwasser) und dem Jahrhundert-Unwetter vom 31.05./01.06.2024 durch Dauerregen und Überflutungen. Zu beiden Schadensereignissen sind die tatsächlichen entstandenen Kosten und Erstattungen noch nicht bekannt.

Es muss davon ausgegangen werden, dass die Kosten für den Wiederaufbau der Räume im Kellerbereich (Wohnung Nr.6 Souterrain + Wohnung Nr. 1 ein Raum UG + Gemeinschaftsräume) über bestehende Rücklagen nicht gedeckt und aller Voraussicht nach Schadensunterlagen anzufordern sind.

Lage, Nutzung und Ausstattung

Die Eigentumswohnung erstreckt sich über zwei Etagen.

Im Erdgeschoss befindet sich der Wohnbereich mit Wohn-, Ess- und Schlafzimmer, einem großen Bad und einer Diele mit Abstellraum. Vom Wohnzimmer gelangt man auf die Terrasse mit angrenzenden Garten.

Im Kellergeschoss befindet sich ein kleiner Flur mit Abgängen zum Kellerraum, einem großen Hobbyraum und eine Lagerraum. Alle Räume haben Tageslicht. Verbunden werden beide Etagen mit einer innenliegenden Treppe. Der Hobbyraum befindet sich unter der angrenzenden Doppelgarage.

Inwieweit das Kellergeschoss für Wohnzwecke genutzt wurde bzw. werden, konnte während der Ortsbesichtigung bzw. während der Gutachterstellung, nicht abschließend in Erfahrung gebracht werden. Nach telefonischer Auskunft der Eigentümerin werden die Räume im Erdgeschoss für Wohnzwecke und die im Kellergeschoss als Lagerräume genutzt.

Das alleinige und ausschließliche Recht der gärtnerischen Sondernutzung wurde mit der Teilungserklärung vom 18.12.1995 wie folgt vereinbart:

8.1 – dem jeweiligen Eigentümer des Sondereigentums Nr. 1 an der im Aufteilungsplan farbig eingezeichneten und mit der Nr. 1 bezeichneten Gartenfläche einschließlich Terrasse

8.5 - dem jeweiligen Eigentümer des Sondereigentums Nr. 1 an der im Aufteilungsplan farbig eingezeichneten und mit der Nr. 1 bezeichneten PKW-Stellplatz im Freien

Die Grundausstattung der Wohnung ist gemäß der Baubeschreibung zeitgemäß. Geplante oder noch durchzuführende Renovierungen sind dem Verwalter nicht bekannt.

Bodenbeläge	nicht bekannt
Innenwandverkleidung	nicht bekannt
Deckenbekleidung	nicht bekannt
Fenster	Kunststoff, Doppelverglasung mit Rollläden (Ortsbesichtigung)
Türen	Wohnungseingangstür Holztür (Ortsbesichtigung)
	Wohnbereich nicht bekannt
Sanitäre Installation	Badezimmer mit Badewanne und Duschkabine (gem. Bauzeichnung)
Elektroinstallation	Steckdosen nicht bekannt
	Lichtschalter nicht bekannt
	Rauchmelder nicht bekannt
	Sicherung nicht bekannt
	Telefon nicht bekannt
	Internet nicht bekannt
Lüftung	nicht bekannt
Besondere Bauteile	nicht bekannt
Besondere Einrichtungen	nicht bekannt
Sonstige bauliche Anlagen	nicht bekannt

Aussagen über den baulichen Zustand der Eigentumswohnung kann wegen fehlender Ortsbesichtigung nicht gemacht werden.

Aussagen über Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen der Eigentumswohnung kann wegen fehlender Ortsbesichtigung nicht gemacht werden.

Aussagen über Mängel und Schäden der Eigentumswohnung kann wegen fehlender Ortsbesichtigung nicht gemacht werden. Nach Auskunft des Verwalter sind Wasserschäden durch die Unwetter vom 26.08.2023 und 31.05./01.06.2024 entstanden. Wie hoch die tatsächlichen Kosten und die Erstattungen durch Versicherer sind, kann der Verwalter zurzeit noch nicht angeben. Der Sachverständige berücksichtigt dieses in angemessener Weise.

5.3 Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis ist entsprechend der aktuellen EU-Richtlinien seit dem Jahr 2008 verpflichtend zu erstellen. Dieser ist nun nach Ablauf aller Übergangsfristen seit 01.01.2009 beim Verkauf einem Käufer vorzulegen. Die neue Energieeinsparverordnung, die am 01. Mai 2014 (EnEV 2014) in Kraft getreten ist, beinhaltet zahlreiche Neuerungen für den Wohnungs- und Nichtwohnungsneubau. Diese wirken sich sowohl auf die Planung als auch auf die Ausführung aus.

Ein Energieausweis vom 20.04.2017 liegt vor. Der Energiebedarf des Wohnhauses wird wie folgt angegeben:

Endenergiebedarf des Gebäudes	135,4 kWh/(m²a)
Primärenergiebedarf des Gebäudes	151,4 kWh/(m²a)
CO ₂ -Emissionen	34,3 kg/(m² a)

5.4 Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen außerhalb der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze befindliche, mit dem Grundstück fest verbundene Anlagen.

- Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen inkl. der Hausanschlüsse
- Hofbefestigungen, Zuwegungen
- Einfriedungen
- Garagen (Anzahl 4)
- PKW-Stellplätze im Freien (Anzahl 6)

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Bewertungsverfahren und Verfahrensauswahl

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren kann immer dann zur Bewertung herangezogen werden, wenn genügend Kaufpreise von vergleichbaren Objekten vorliegen. Das Vergleichswertverfahren führt unter Berücksichtigung gegebener Vergleichsfaktoren zum Verkehrswert.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen Betriebseinrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt. Es wird bei Objekten angewendet, bei denen normalerweise eine Eigennutzung vorliegt (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus, Doppel- und Reihenhäuser).

Ertragswertverfahren

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen. Es wird normalerweise bei Renditeobjekten (z.B. Mehrfamilienhäuser, Bürogebäude, Handelsobjekte etc.) angewendet.

Verfahrensauswahl

Das Vergleichswertverfahren wird für die Verkehrswertermittlung angewandt.

Bei Wohnungseigentum steht die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund. Deshalb wird zur Plausibilisierung des Vergleichswerts der Ertragswert ermittelt.

Das Sachwertverfahren ist als Wertermittlungsverfahren ungeeignet.

6.2 Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Wohnungen heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Wohnung hinreichend übereinstimmende Merkmale aufweisen.

Somit führt dieses Verfahren im Allgemeinen direkt zum Verkehrswert.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens setzt die Verfügbarkeit einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen voraus. Aus der Rechtsprechung und aus mathematisch-statistischen Gesichtspunkten werden mindestens sieben oder acht Fälle akzeptiert. In der Praxis kann das Vergleichswertverfahren aber auch mit fünf oder sechs Vergleichswerten erfolgreich durchgeführt werden. Entscheidend ist die Passgenauigkeit.

Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses lagen 9 Verkaufspreise von Wohnungen aus der unmittelbaren Umgebung vor. Die Verkäufe sind aus den Jahren 2020 - 2024.

Bei der Bewertung wird vorausgesetzt, dass die Qualität des Innenausbaus der Vergleichswohnungen der Qualität der zu bewertenden Wohnung entspricht.

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Angaben werden folgende Ansätze berücksichtigt:

1. Für alle Vergleichsobjekte wird der gleiche Ausstattungsstandard angenommen;
2. Lage des Bewertungsobjekts und der Vergleichsobjekte sind vergleichbar;
3. Wohnungsgrößen und Lage im Geschoss werden mit Umrechnungskoeffizienten (Quelle: Kleiber) angepasst;
4. Für vermietete Wohnungen werden entsprechende Anpassung vorgenommen;
5. Vergleichskaufpreise werden mit Hilfe des Index für Eigentumswohnungen des Gutachterausschusses des Landkreises Aichach-Friedberg auf den Wertermittlungsstichtag angepasst;

Vergleichswertverfahren								
Angaben zum Bewertungsobjekt								
(Fiktives) Baujahr Wohnungsgröße Ausstattungsstandard Gebäudeart			1996	Etage Vermietung Stellplatz Stichtag	EG			
			64,33 m²		nein			
			Mittel		ja			
			MFH bis 6WE		10.08.2024			
Angaben zu den Vergleichsobjekten								
Nr.	Datum Verkauf	Lage	Baujahr	Größe	Etage	Ver-mietung	Kaufpreis* in €/m²	
1.	05/2020	vergleichbar	1995	57 m²	EG	ja	3.639	
2.	08/2020	vergleichbar	1995	58 m²	EG	nein	3.852	
3.	02/2021	vergleichbar	1995	60 m²	EG	ja	4.117	
4.	09/2021	vergleichbar	1995	59 m²	1.OG	nein	3.529	
5.	02/2022	vergleichbar	1995	58 m²	1.OG	nein	4.741	
6.	04/2022	vergleichbar	1995	59 m²	EG	nein	4.915	
7.	08/2023	vergleichbar	1994	65 m²	EG	nein	3.046	
8.	09/2023	vergleichbar	1995	58 m²	EG	nein	3.966	
9.	02/2024	vergleichbar	1995	63 m²	1.OG	ja	2.905	
Nr.	Anpassungsfaktoren						angepasster Kaufpreis in €/m²	Ausreißer-bereinigung (Konfidenz)
	Datum Verkauf	Lage	Baujahr	Größe	Etage	Ver-mietung		
1.	0,897	1,000	1,000	0,985	1,000	1,050	3.377	3.377
2.	0,897	1,000	1,000	0,985	1,000	1,000	3.405	3.405
3.	0,894	1,000	1,000	0,990	1,000	1,050	3.825	3.825
4.	0,894	1,000	1,000	0,990	0,980	1,000	3.060	3.060
5.	0,839	1,000	1,000	0,985	0,980	1,000	3.838	3.838
6.	0,839	1,000	1,000	0,990	1,000	1,000	4.080	4.080
7.	1,003	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	3.056	3.056
8.	1,003	1,000	1,000	0,985	1,000	1,000	3.920	3.920
9.	1,000	1,000	1,000	1,000	0,980	1,050	2.989	2.989
Arithmetisches Mittel							3.505	3.505
Median							3.405	3.405
Standardabweichung							420	420
Variationskoeffizient							11,97%	11,97%
Ausreißertest:				min.		2.804 €		
Spanne (Intervall) von ±			20%	max.		4.207 €		
Vorläufiger Vergleichswert			64,33 m²	x	3.505 €			225.509 €
Vergleichswert rd.								226.000 €

6.3 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren dient hier der Plausibilität der Wertermittlung und wird deshalb nur nachrichtlich dargestellt

6.3.1 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV 2021) zu ermitteln. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese auch zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Bodenrichtwerte (§ 14 ImmoWertV 2021) sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für die wesentlich gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. In Ermangelung geeigneter Vergleichskaufpreisen wird hier auf den Bodenrichtwert zurückgegriffen. Das Bodenrichtwertverfahren ist eine bewährte Methode, die auch in der deutschen Rechtsprechung nicht beanstandet worden ist.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks (gemischte Baufläche)

Der **Bodenrichtwert** beträgt **840,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	B (baureifes Land)
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand	beitragsfrei
Nutzungsart	W (Wohnbaufläche)
Ergänzung zur Art der Nutzung	EFH (Einfamilienhäuser)

Bodenrichtwertanpassung

Das zu bewertende Grundstück bietet bezüglich seiner wertrelevanten Faktoren folgenden Anlass vom Bodenrichtwert abzuweichen:

Zuschnitt / Form: Weicht die nutz- und bebaubare Form des Bewertungsgrundstück vom üblichen durchschnittliche Grundstücksform ab, ist dieses durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Der Sachverständige berücksichtigt dieses im sachverständigen Ermessen mit -5% des Bodenwerts.

Immissionen: Werden Grundstücke durch Immissionen wie Luftverunreinigungen, Geräuschen, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen beeinträchtigt, ist dieses durch Abschläge zu berücksichtigen. Eine Lärm- oder Geruchsbelästigung konnte während der Ortstermine nicht wahrgenommen werden. Durch die unmittelbare Nähe zur Ammerseebahn ist von einer geringen Lärmbelästigung auszugehen. Der Sachverständige berücksichtigt dieses im sachverständigen Ermessen mit -2% des Bodenwerts.

Maß der baulichen Nutzung (WGFZ): Zur Berücksichtigung von Abweichungen des Maßes der baulichen Nutzung der Vergleichsgrundstücke gegenüber dem Wertermittlungsobjekt sind in der Regel Umrechnungskoeffizienten auf der Grundlage der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) zu verwenden. Der Gutachterausschuss des Landkreises Aichach-Friedberg hat derzeit noch keine WGFZ- Umrechnungskoeffizienten abgeleitet bzw. veröffentlicht. Für den Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone im Bewertungsgebiet wurde keine WGFZ definiert. Der Sachverständige sieht hier keinen Anlass vom Bodenrichtwert abzuweichen.

Konjunkturelle Entwicklung: Für das Bewertungsgrundstück und näheren Umgebung liegen dem Gutachterausschuss keine ausreichende Anzahl von geeignete Vergleichspreisen für unbebauten Grundstücke vor. Der Sachverständige hat im sachverständigen Ermessen eine konjunkturelle Entwicklung zum Wertermittlungsstichtag von -3% berücksichtigt.

Boderwertermittlung zum Stichtag 10.08.2024				
Grundstücksgröße				
Flurstück	600	824	m²	
Gesamte Grundstücksgröße		824	m²	
Bodenrichtwert				
Nutzung	Wohnbauflächen	Erschließungssituation		ebf
Stichtag	01.01.2024			
Bodenrichtwert (BRW)	840 €/m²	Sonstige:		
WGFZ:				
WGFZ-Anpassung				
Anhand der Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses der Stadt Augsburg.				
WGFZ des Bodenrichtwerts		Umrechnungskoeffizient		
WGFZ des Grundstücks		Umrechnungskoeffizient		
		Umrechnungsfaktor	1,00	
Bodenrichtwert nach WGFZ-Anpassung			840 €	
Konjunkturanpassung				
Entwicklung des Markts im Vergleich zum Stichtag des BRW:			-3,0%	
Bodenrichtwert nach Konjunkturanpassung			815 €	
Sonstige Anpassungen				
Lage	0,0%		0,00 €	
Bodenbeschaffenheit	0,0%		0,00 €	
Immissionen	-2,0%		-16,30 €	
Orientierung	0,0%		0,00 €	
Größe	0,0%		0,00 €	
Zuschnitt	-5,0%		-40,74 €	
Erschließungszustand	0,0%		0,00 €	
Sonstige	0,0%		0,00 €	
Summe sonstige Anpassungen	-7,0%		-57,04 €	
Bodenrichtwert nach sonstigen Anpassungen			758 €	
Bodenwert	BRW x gesamte Grundstücksgröße			624.398 €
Miteigentumsanteil:	239,000	/ 1000	= 196,94 m²	149.231 €
Bodenwert rd.				149.000 €

6.3.2 Ertragswertermittlung

Marktübliche Miete: Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung vergleichbaren, durchschnittlich erzielten Erträge. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbar genutzter Grundstücke liefern z. B. geeignete Mietspiegel, Mietpreisübersichten oder Online-Portale.

Aus dem Bewertungsobjekt liegen dem Sachverständigen Mieten zwischen 8,80 €/m² (EG) und 11,50 €/m² monatlich vor. Im Vergleichsobjekt hat der Gutachterausschuss Mieten von 8,00 €/m² bis 14,00 €/m² ausgewiesen. Im Preisspiegel Wohnimmobilien Herbst 2023 Bayern vom IVD werden Mieten zwischen 8,80€/m² und 9,90€/m² angegeben.

Der Sachverständige hält eine objektspezifisch angepasste Miete von 9,00 €/m² für angemessen.

Bewirtschaftungskosten: Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Die Ansätze der Bewirtschaftungskosten erfolgen auf Grundlage der ImmoWertV und der ImmoWertA.

Es wurden folgende Bewirtschaftungskosten Stand 01.01.2024 angesetzt:

Verwaltung: 420 € / je Einheit
 Instandhaltung: 13,80 €/m² Wohnfläche
 Mietausfallwagnis: 2% vom Rohertrag

Liegenschaftszinssatz (LZ): Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden mit dem Liegenschaftszinssatz erfasst. „Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.“ (§ 21 Abs 1 ImmoWertV)

„Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens, nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.“ (§ 21 Abs 2 ImmoWertV)

Der Gutachterausschuss des Landkreises Aichach-Friedberg hat einen Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen mit den Parametern des Bewertungsobjekts zum Stichtag 30.06.2022 mit 1,40% ermittelt. Nach Rücksprache mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Aichach-Friedberg wurden für 2022 starke und für 2023/2024 nur leichte Preisrückgänge verzeichnet.

Der Sachverständige hält auf Grund der konjunkturellen Entwicklung einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz zum Wertermittlungsstichtag von 1,70% für angemessen.

Liegenschaftszinssatz: 1,70%

Gesamtnutzungsdauer (GND): Die Gesamtnutzungsdauer wird auf 80 Jahre festgesetzt.

Restnutzungsdauer (RND): Unter Berücksichtigung des ermittelten Modernisierungsgrades wird für das Wohnhaus eine Restnutzungsdauer von 26 Jahre festgesetzt. (siehe Sachwertermittlung)

Wohnfläche (WF): Die Wohnflächen wurden auf Grundlage der vorhandenen Bauakten ermittelt.

Ermittlung der Wohnflächen Eigentumswohnung Nr. 1			
Wohnfläche Eigentumswohnung			
Erdgeschoss	Nutzung	Wohnfläche	Gesamt
Diele	Wohnfläche	1,86	64,33
Bad	Wohnfläche	6,84	
Abstellraum	Wohnfläche	1,00	
Küche	Wohnfläche	16,33	
Wohnen	Wohnfläche	24,16	
Schlafen	Wohnfläche	14,14	
Gesamt			64,33

Barwertfaktor (RBF): Die Barwertfaktoren für die Kapitalisierung und Abzinsung sind den entsprechenden §34 ImmoWertV 2021 unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen und des angemessenen, nutzungstypischen Liegenschaftszinssatzes zu entnehmen.

Ertragswertermittlung				
Angaben zum Gebäude				
Wohnfläche	64,33	m²		
Anzahl der Wohneinheiten	1	WE		
(Fiktives) Baujahr der baulichen Anlagen	1996			
(Fiktives) Alter des Gebäudes zum Stichtag ca.	28	Jahre		
Gesamtnutzungsdauer (GND) ca.	80	Jahre		
Restnutzungsdauer (RND) ca.	52	Jahre		
Aufstellung der Erträge				
Nutzung und Lage	Fläche / Anzahl	Mietansatz je Monat	Anteil RoE	Jahresmiete
Wohneinheit EG	64 m²	9,00 € / m²	100,00%	6.948 €
TG	Stück	/ Stück	0,00%	0 €
Jahresrohertrag (RoE)				6.948 €
Bewirtschaftungskosten pro Jahr				
Verwaltung Wohnen	420,00 €	/ WE	6,05%	420 €
TG		/ Stück	0,00%	0 €
Instandhaltung Wohnen	13,80 €	/ m²	12,78%	888 €
TG		/ Stück	0,00%	0 €
Betriebskosten	0,00 €		0,00%	0 €
Mietausfallwagnis	2,00%	des Rohertrags	2,00%	139 €
Bewirtschaftungskosten			20,82%	-1.447 €
Jahresreinertrag				5.501 €
abzgl. Bodenwertverzinsung $BW \times LZ$				-2.533 €
Bodenwert (BW)		149.000 €		
Liegenschaftszinssatz in % (LZ)		1,70		
Wohnungsertragsanteil (WEA)				2.968 €
Rentenbarwertfaktor (Vervielfältiger)		34,3407		
Wohnungsertragswert $WEA \times V$				101.921 €
zzgl. Bodenwert				149.000 €
Vorläufiger Ertragswert				250.921 €
Ertragswert rd.				251.000 €
Bruttoanfangsrendite von rd.		2,8%		
Ertragsfaktor (Jahresrohertrag)		36,13		

6.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 ImmoWertV 2021), wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

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

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

6.4.1 Garage

Dem Gutachterausschuss des Landkreises Aichach-Friedberg liegen keine geeigneten Vergleichspreise für Garagen vor. Für Tiefgaragenstellplätze wurde in unmittelbarer Nähe zwischen 10.000€ und 22.000€ gezahlt.

Bei der zu bewertenden Garage handelt es sich um eine Einzelgarage in einer Doppelgarage in massiver Bauweise. Sie hat eine Größe von 6,00m x 3,00 m. Die Ausstattung, der bauliche Zustand und vorhandene Bauschäden oder Baumängel konnten wegen fehlender Innenbesichtigung nicht festgestellt bzw. berücksichtigt werden

Der Wert der Garage wird im sachverständigen Ermessen auf 12.000 € geschätzt.

6.4.2 Sonstige Bauteile

Bei den vorliegenden Vergleichspreise für Eigentumswohnungen sind vorhandene einzelne Kellerabteile mitberücksichtigt.

Das Bewertungsobjekt verfügt außerdem über ein Lagerraum und einen Hobbyraum im Kellergeschoss.

Lagerraum

Dem Gutachterausschuss des Landkreises Aichach-Friedberg liegen keine geeigneten Vergleichspreise für Lagerräume vor.

Der Lagerraum hat eine Nutzfläche von ca. 10 m² und verfügt über ein Kellerfenster. Die Ausstattung, der bauliche Zustand und vorhandene Bauschäden oder Baumängel konnten wegen fehlender Innenbesichtigung nicht festgestellt bzw. berücksichtigt werden

Der Wert des Lagerraums wird im sachverständigen Ermessen auf 4.000 € geschätzt.

Hobbyraum

Dem Gutachterausschuss des Landkreises Aichach-Friedberg liegen keine geeigneten Vergleichspreise für Hobbyräume vor.

Der Hobbyraum befindet sich unter der angrenzenden Doppelgarage. Er hat eine Größe von ca. 30 m² und verfügt über ein Doppelfenster zur Westseite. In diesem Bereich liegt auch ein zweites Sondernutzungsrecht vor. Die Ausstattung, der bauliche Zustand und vorhandene Bauschäden oder Baumängel konnten wegen fehlender Innenbesichtigung nicht festgestellt bzw. berücksichtigt werden

Der Wert des Hobbyraums wird im sachverständigen Ermessen auf 10.000 € geschätzt.

6.4.3 Instandhaltungsstau

Der allgemeine Zustand der baulichen Anlagen wird über den Ansatz der Restnutzungsdauer berücksichtigt. Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.

Das Wohngebäude machte am Besichtigungstag im Allgemeinen einem dem Alter entsprechenden guten baulichen und gepflegten Gesamteindruck. Wasserschäden sind im Kellergeschoss dokumentiert. Eine Aussage zu Mängel oder Schäden für die Eigentumswohnung kann wegen fehlender Innenbesichtigung nicht gemacht werden.

Es wurde ein pauschaler Ansatz für die Beseitigung der vorhandenen Mängeln von ca. 10.000 € angehalten.

6.4.4 Fehlende Innenbesichtigung

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

Bei dem vorhandenen Wasserschaden im Kellergeschoss konnte der Verwalter keine Angaben zur tatsächlichen Kosten und Erstattung des Versicherer machen. Eine Deckung der gesamten Kosten durch die Instandhaltungsrücklagen ist nicht möglich, da nicht genügend Kapital vorliegt.

Der Sachverständige hält einen Sicherheitsabschlag von rd. 10% für angemessen.

6.4.5 Ergebnis

Aufgeführte Mängelbeseitigungskosten erfolgen grob überschlägig anhand von Erfahrungswerten und ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Eine gewisse Unschärfe im Ansatz der Kosten ist zwangsweise gegeben. Dies kann mit Einholen von Angeboten oder durch Ausschreibung der Leistungen konkretisiert werden, ist jedoch nicht Bestandteil des Verkehrswertgutachtens.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Flurstücks

Garage	+ 12.000 €
Lagerraum	+ 4.000 €
Hobbyraum	+ 10.000 €
Instandhaltungsrückstau	- 10.000 €
Fehlende Innenbesichtigung	- 25.000 €

Es wurden für die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale - **9.000 €** festgelegt.

6.5 Verkehrswert (Marktwert)

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Ableitung des Verkehrswerts

Verkehrswert	
unbelasteter Vergleichswert	225.509 €
unbelasteter Ertragswert (nachrichtlich)	250.921 €
Abweichung der unbelasteten Werte zwischen den Verfahren (zulässige Abweichung +/- 15%)	-10,1%
unbelasteter Verkehrswert	225.509 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-9.000 €
belasteter Verkehrswert	216.509 €
belasteter Verkehrswert	rd 217.000 €

Der belastete Verkehrswert für das Wohnungseigentum beträgt **rd. 217.000 €**.

6.6 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen werden im § 46 und § 47 ImmoWertV behandelt.

Das Nießbrauchrecht ist im § 1030 BGB geregelt. Es ist ein persönliches Besitzrecht, das nicht übertragen oder vererbt werden kann. Das Nießbrauchrecht unterliegt somit nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

BGB § 1030

(1) Eine Sache kann in der Weise belastet werden, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, die Nutzungen der Sache zu ziehen (Nießbrauch).

(2) Der Nießbrauch kann durch den Ausschluss einzelner Nutzungen beschränkt werden.

Für das Bewertungsgrundstück ist im Grundbuch Abteilung II folgendes Recht eingetragen:

Lfd Nr. 3.1 – Nießbrauch für Frau xxx xxx, geb. xxx, geb. am 14.04.1936; löschar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 19.11.2018 URNr. 1791 Notar Dr. Thomas Ihrig, Friedberg; eingetragen am 07.05.2021

Dem Sachverständigen liegt der Überlassungsvertrag vom 19.11.2018, URNr. 1791 vom Notar Dr. Thomas Ihrig aus Friedberg vor.

Auszug aus dem Überlassungsvertrag vom 19.11.2018

A) -Nießbrauch

1. Bestellung

Der Erwerber räumt hiermit dem Veräußerer ab sofort auf Lebenszeit den dinglichen Nießbrauch an dem gesamten in Ziffer I genannten Vertragsgegenstand ein.

Für den Nießbrauch gelten die gesetzlichen Bestimmungen, für die Kosten und Lastentragung insbesondere die §§ 1041 Satz 2, 1047 BGB, deren Inhalt der Notar erklärt hat.

Schuldrechtlich wird ergänzend vereinbart, dass der Nießbraucher das gesamte Wohngeld einschließlich Instandhaltungsrücklage zu tragen hat. Sonderumlagen hat aber der Eigentümer zu tragen. Der Nießbraucher wird hiermit auf Lebenszeit unwiderruflich bevollmächtigt, das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung auszuüben. Ist die Vollmachterteilung rechtlich nicht möglich, hat der Eigentümer das Stimmrecht nach Weisung des Nießbrauchers auszuüben.

2. Bewilligung und Antrag

Der Erwerber bewilligt und beide Vertragsteile beantragen den dinglichen Nießbrauch an dem vorgenannten Nießbrauchobjekt für den Veräußerer in das Grundbuch einzutragen. Es soll vermerkt werden, dass zur Löschung der Nachweis des Todes des Berechtigten genügt. Der Nießbrauch erhält erste Rangstelle, vorerst nächste offene.

Der Nießbraucher darf den Nießbrauch jederzeit einseitig aufgeben, indem er seine Löschung im Grundbuch bewirkt.

B) Weitere Gegenleistungen

Im Übrigen sind Gegenleistungen für diese Überlassung nicht zu erbringen.

Kosten und Lastentragung nach Vereinbarung

BGB § 1041 Erhaltung der Sache

Der Nießbraucher hat für die Erhaltung der Sache in ihrem wirtschaftlichen Bestand zu sorgen. Ausbesserungen und Erneuerungen liegen ihm nur insoweit ob, als sie zu der gewöhnlichen Unterhaltung der Sache gehören.

BGB § 1047 Lastentragung

Der Nießbraucher ist dem Eigentümer gegenüber verpflichtet, für die Dauer des Nießbrauchs die auf der Sache ruhenden öffentlichen Lasten mit Ausschluss der außerordentlichen Lasten, die als auf den Stammwert der Sache gelegt anzusehen sind, sowie diejenigen privatrechtlichen Lasten zu tragen, welche schon zur Zeit der Bestellung des Nießbrauchs auf der Sache ruhten, insbesondere die Zinsen der Hypothekenforderungen und Grundschulden sowie die auf Grund einer Rentenschuld zu entrichtenden Leistungen.

Ermittlung des belasteten Verkehrswerts			
Basisdaten			
Berechtigter	Frau		
Bewertungstichtag	10.08.2024		
Alter des Berechtigten	88		
Statistische Lebenserwartung in Jahren, Sterbetafel 2021/2023	4,95		
Liegenschaftszinssatz	1,70%		
Leibrentenbarwertfaktor	5,1612		
Verkehrswert unbelastet			225.509 €
Vor-/Nachteile des Eigentümers			
entgangene marktübliche Nettokaltmiete (jährlich)		6.948 €	
Kostenübernahme durch Eigentümer:		0 €	
Kostenübernahme durch Berechtigten:	1.447 €		
Lastenübernahme durch Berechtigten:	0 €		
Jährlicher Vorteil für Grundstückseigentümer	1.447 €	-1.447 €	
Summe der Vor-/Nachteil des Eigentümers		5.501 €	
Leibrentenbarwertfaktor	5,1612		
kapitalisierter Vor-/Nachteil des Eigentümers		28.390 €	
Verkehrswert belastet			197.119 €
Verkehrswert belastet rd.			197.000 €

vgl. Kleiber, 10. Auflage, S. 3192 ff. (Wohnungsrecht) und 3136 ff. (Nießbrauch).

vgl. Kröll, Hausmann, Rolf, 5. Auflage, S. 167 ff (Wohnungsrecht).

vgl. Kröll, Hausmann, Rolf, 5. Auflage, S. 238 ff (Nießbrauchrecht).

vgl. Ebenda, S. 216 ff. (Kritik an WertR06 / Empfehlung).

Die Wertminderung durch das eingetragene Nießbrauchrecht wurde mit **rd. 28.500 €** ermittelt.

Unter Beachtung der wertbeeinflussenden Merkmale und bei
Berücksichtigung der Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wird der
Verkehrswert für das Wohnungseigentum,
bestehend aus einem 239,00/1000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen und Garagen-PKW-
Abstellplatz im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet,
an dem Grundstück

Gemarkung. Merching - Flurstücksnummer 600
(Anschrift: Lindenweg 4, 86504 Merching)

zum Wertermittlungstichtag 10.08.2024

festgelegt mit

rd. 217.000 €

und

dem Nießbrauchrecht (Wohnrecht)

mit

rd. 28.500 €

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

Das Verkehrswertgutachten wurde auftragsgemäß in 3-facher Ausfertigung erstellt.

Meitingen, den 09.10.2024


Ron Hinz Dipl.-Ing (FH)
Sachverständiger für die Bewertung
von unbebauten und bebauten Grundstücken

