



Chartered Surveyor MRICS

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

Ignaz-Kögler-Straße 2
Fax +49-(0)8191-9216-14

e-mail

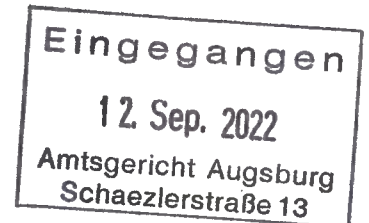
walter.zieger@immob-wert.de

Sachverständigenbüro Zieger | Ignaz-Kögler-Str. 2 | D-86899 Landsberg

Landsberg am Lech

09.09.2022

Amtsgericht Augsburg
Frau Rechtspflegerin Nevruz
Schaezlerstr. 13
86150 Augsburg



**Im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Kubertschak, Josef Rudolf ./.. Kubertschak, Franziska
wg. Teilungsversteigerung**

Amtsgericht Augsburg, Gerichtsaktenzeichen K 18/22

Sehr geehrte Frau Nevruz,

anbei übersende ich Ihnen das diesbezügliche Verkehrswertgutachten wie angefordert in 7-facher Ausfertigung (6 x in gebundener Form und 1 x lose), den Kurzbeschrieb (1 x lose) und die diesbezügliche Rechnung. Die pdf-Version sende ich an die angegebene E-mail-Adresse.

Hierzu folgende, weitere Informationen:

- Der von mir festgesetzte Ortsbesichtigungstermin am 28.07.2022 konnte wahrgenommen werden. Das Objekt konnte besichtigt werden. Es waren nur die Antragsgegnerin und deren Tochter zugegen.
- Das Objekt ist nicht vermietet. Es wird eigengenutzt.
- Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden.
- Maschinen und Betriebseinrichtungen konnten nicht festgestellt werden.
- Der Kaminkehrermeister: Herr Emanuel Schmid, Hindenburgring 68, 86899 Landsberg, Tel. 08191-9728546.
- Ein Energieausweis konnte nicht zur Verfügung gestellt werden.
- Hinsichtlich möglichem werthaltigen Zubehör konnte ich nur eine Einbauküche (L-förmige Arbeitsfläche, Edelstahlspülbecken, Ceranfeld mit Tischabsaugung, Ober-, Unter- und Hochschrankkombination, Spülmaschine, Kühlschrank, Herd, Mikrowelle) feststellen mit einem geschätzten Zeitwert von rd. 15.000 €. Ob es sich tatsächlich um Zubehör handelt, kann ich jedoch nicht beurteilen.
- Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen konnten nicht festgestellt werden.
- Hinsichtlich möglicher Altlasten vgl. meine Ausführungen auf S. 6 des Gutachtens zur Bodenbeschaffenheit. Auch lt. Auskunft des Landratsamts Landsberg am Lech (Abt. Bodenschutzrecht) vom 08.09.2022 ist das Grundstück im Altlastenkataster des Landkreises nicht eingetragen.

- Hinsichtlich der Aufnahme von Fotos, insbesondere Innenfotos, ins Gutachten, habe ich keine Freigabe der noch im Bewertungsobjekt wohnenden Antragsgegnerin erhalten. Ich habe deshalb nur Außenfotos ins Gutachten integriert.
- Es besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.
- Schließlich fragten Sie noch an, in welcher Höhe sich der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks durch die im Grundbuch in der Abt. II, Nr. 1 bis 3 eingetragenen Rechte mindert. Hierzu folgende Anmerkungen:

Zur lfd. Nr. 1:

Hier ist gemäß Bewilligung vom 16.07.2018 ein Wasserleitungs-, Oberflächenwasserkanal- und Schmutzwasserkanalrecht, Bebauungs- und Bepflanzungsverbot für die Gemeinde Hofstetten eingetragen. Die Trassenführung erfolgt parallel und sehr nah zur nördlichen Grundstücksgrenze zu Flurstück 54/3. Der gesamte Schutzbereich kann mit etwa 8 m Breite und einer Länge von Osten nach Westen (also von Flurstück 54/5 nach Westen zur Straße Eckfeld) mit etwa 22 m angegeben werden. Ein Teil des Schutzstreifens fällt allerdings auch auf das nördlich angrenzende Flurstück 54/3. Auf dem Bewertungsgrundstück verbleibt dann eine Tiefe von ca. 6,5 m, was eine Gesamtfläche von rd. 145 m² ergibt. Der Gemeinde wird gestattet dauernd und unentgeltlich die im Bewertungsgrundstück verlaufenden Leitungen stets dort zu belassen, zu unterhalten und das Bewertungsgrundstück zum Zwecke der Nachschau und Reparatur bzw. einem vollständigen Austausch der Anlagen jederzeit zu betreten, zu befahren und aufzugraben bzw. diese Arbeiten auch durch Dritte durchführen zu lassen. Darüber hinaus hat der jeweilige Eigentümer des Bewertungsgrundstücks alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitungen gefährden könnten. In dem Schutzbereich dürfen keine Bäume gepflanzt und keine Bauten errichtet werden. Die Kosten für Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten bzw. für einen vollständigen Austausch der genannten Leitungen nebst Verkehrssicherungspflicht übernimmt die Gemeinde. Diese hat auch den ursprünglichen Zustand des Bewertungsgrundstücks auf ihre Kosten wiederherzustellen; ebenso hierdurch möglicherweise entstandene Schäden an Gebäuden sind zu beheben.

Zunächst handelt es sich hierbei grundsätzlich um eine nicht unerhebliche Flächeninanspruchnahme. Darüber hinaus liegt die betroffene Fläche zwar im Norden des Grundstücks und auch parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze. Dieser Bereich läge aber auch günstig für die Errichtung einer bisher nicht vorhandenen Garage, was durch diese Belastung nahezu verhindert wird. Insofern kann hier von einer punktuell stark eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit, aber bezogen auf die Gesamtflächeninanspruchnahme von einer teilweise eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit gesprochen werden. In einschlägiger Wertermittlungsliteratur (vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis-Verlag, 9. Auflage, 2020, S. 3073) wird diesbezüglich eine Spanne von 30 bis 70 % des Bodenwerts der Flächeninanspruchnahme angegeben. Es wird hier ein Abschlag von rd. 50 % geschätzt. Die Wertminderung ermittelt sich auf Basis des im Gutachten angegebenen relativen Bodenwerts von 522 €/m² wie folgt:

$$522 \text{ €/m}^2 \times 145 \text{ m}^2 \times 0,5 = 37.845 \text{ €; gerundet } 38.000 \text{ €}$$

Zur lfd. Nr. 2:

Hier ist eine Immissionsduldungsverpflichtung mit Entschädigungsverzicht für die Gemeinde Hofstetten gemäß Bewilligung vom 16.07.2018 eingetragen. Dies deswegen, da nordwestlich an das Baugebiet landwirtschaftlich genutzte Grundstücke anschließen. Dabei muss der jeweilige Eigentümer des Bewertungsgrundstücks auf das Recht verzichten, solche Einwirkungen, die von den landwirtschaftlichen Grundstücken ausgehen und die Benutzung des Bewertungsgrundstücks nicht nur unwesentlich beeinträchtigen, zu untersagen. In gleicher Weise darf der Eigentümer des Bewertungsgrundstücks auch keine Entschädigungsansprüche gegenüber den jeweiligen Eigentümern der Landwirtschaftsgrundstücke geltend machen.

41

Dies ist eine zu vernachlässigende Belastung, da es sich bei Hagenheim ganz allgemein um einen sehr ländlich strukturierten Ortsteil handelt und viele Grundstücke solchen Immissionen ausgesetzt sind, was bereits im Bodenrichtwert, dem durchschnittlichen Lagewert, inkludiert ist.

Zur lfd. Nr. 3:

Hier ist eine Reallast als Straßenbegleitgrünpflege für die Gemeinde Hofstetten gemäß Bewilligung vom 16.07.2018 eingetragen. Die Reallast erstreckt sich auf eine entlang der Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Raum (also südwestlich und nordwestlich) errichtete öffentliche Grünfläche (als Straßenbegleitgrün) nebst einem befestigten Grundstücksstreifen. Diese Flächen liegen also außerhalb des Bewertungsgrundstücks und befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Der jeweilige Eigentümer des Bewertungsgrundstücks hat diese Flächen jedoch gemäß den Bestimmungen in der Verordnung zur Reinhaltung von Straßen und Gehwegen zu pflegen und zu säubern, insbesondere auch eine eventuell vorhandene Bepflanzung zu gießen und die Fläche von Unkraut freizuhalten. Der Werteinfluss solcher Belästigungen liegt in der Regel im Rahmen der Rechen- und Rundungsgenauigkeit des Verkehrswerts. Da es sich beim Bewertungsgrundstück aber um ein Eckgrundstück mit einer relativ langen Straßenfrontanbindungslänge (ca. 50 m) handelt, wird hier eine Wertminderung von rd. 5.000 € (entspricht etwa 1,5 % des Bodenwerts des Bewertungsgrundstücks) als marktgerecht erachtet.

Für weitere Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Walter Zieger

