

Az.: K 83/23

GUTACHTEN

ÜBER DEN VERKEHRSWERT|MARKTWERT



- 1) **Wohnungseigentum,**
bestehend aus einem 415/1000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung
und Räume im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1

- 2) **Teileigentum,**
bestehend aus einem 5/1000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2

**am Grundstück der Gemarkung Kissing, Fl.Nr. 3223/11,
St. Bernhard-Straße 11a
Gebäude- und Freifläche zu 0,0668 ha**

zum Bewertungsstichtag 23. April 2024

INHALTSVERZEICHNIS**SEITE**

1.0	ALLGEMEINES	3
1.1	Auftraggeber.....	3
1.2	Auftrag	3
1.3	Objekte	3
1.4	Unterlagen	3
1.5	Ortsbesichtigung	3
1.6	Recherchen.....	3
1.7	Technische Daten	4
2.0	GRUNDSTÜCK	5
2.1	Wohnungsgrundbuch Teileigentumsgrundbuch Fl.Nr. 3223/11	5
2.2	Grundbuch Fl.Nr. 3223/28.....	6
2.3	Teilungserklärung.....	6
2.4	Boden- und Grundstücksbeschreibung.....	7
2.5	Ort Lage.....	7
2.6	Erschließung	7
2.7	Bodenrichtwert	7
2.8	Vergleichspreise	8
3.0	GEBÄUDEBESCHREIBUNG	9
3.1	Allgemeines	9
3.2	Einteilung Wohn-/Nutzfläche	9
3.3	Baubeschreibung.....	10
3.4	Bauschäden Baumängel.....	12
3.5	Gesamtbeurteilung Gebäude/Wohnung	12
4.0	ALLGEMEINE ANGABEN	13
4.1	Einrichtung Möblierung	13
4.2	Nutzung.....	13
4.3	Informationen der Hausverwaltung	13
4.4	Energieausweis.....	13
5.0	WERTERMITTLUNG 1) WOHNUNG NR. 1	15
5.1	Allgemeine Grundlage Wertermittlungsverfahren.....	15
5.2	Bodenwert	16
5.3	Vergleichswertverfahren	17
5.4	Ertragswertverfahren.....	19
	5.4.1 Allgemeines.....	19
	5.4.2 Ertragswertberechnung (Vergleichsrechnung)	20
5.5	Verkehrswert	21
6.0	WERTERMITTLUNG 2) GARAGE NR. 2	22

Anlagen: Fotodokumentation | Ortsplan | Lageplan | Aufteilungspläne

1.0 ALLGEMEINES

- 1.1 AUFTRAGGEBER** Amtsgericht Augsburg
Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen)
Am Alten Einlaß 1, 86150 Augsburg
- 1.2 AUFTRAG** Az.: K 83/23
Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert | Marktwert der Objekte zu ermitteln.
- 1.3 OBJEKTE**
- 1) Wohnungseigentum,
bestehend aus einem 415/1000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und Räume im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1
- 2) Teileigentum,
bestehend aus einem 5/1000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2
- am Grundstück der Gemarkung Kissing, Fl.Nr. 3223/11,
St. Bernhard-Straße 11a,
Gebäude- und Freifläche zu 0,0668 ha
in 86438 Kissing
- 1.4 UNTERLAGEN**
- Lageplan M 1:1000 vom 23.11.2023
 - Grundbuchauszüge vom 20.11.2023
 - Grundbuchauszug vom 29.04.2024
 - Teilungserklärung vom 11.06.1980 und Nachtrag vom 23.01.1981, mit Aufteilungspläne
- 1.5 ORTSBESICHTIGUNG** Am 23. April 2024.
- 1.6 RECHERCHEN** Landratsamt Augsburg-Land, Gutachterausschuss:
- Bodenrichtwertauskunft zum 01.01.2022
 - Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 30.04.2024

Grundbuchamt:

- Teilungserklärung und Aufteilungspläne

Hausverwaltung:

- Informationen zum Gebäude/Hausgeld etc.,
Nebenkostenabrechnung, Energieausweis

1.7 TECHNISCHE DATEN

Fl.Nr. 3223/11, Grundstücksgröße 668 m²

Baujahr ca. 1969

Wohnung Nr. 1:

Art der Wohnung: 5-Zimmer-Wohnung, Küche,
Bad/WC

Lage im Gebäude: Erdgeschoss

Wohnfläche: ca. 111 m²

2 Kellerräume: ca. 37 m²

Miteigentumsanteil: 415/1000

Sondernutzungsrechte: Gartenfläche, Freisitz

Garage Nr. 2:

Nutzfläche: 16 m²

Miteigentumsanteil: 5/1000

2.0 GRUNDSTÜCK

2.1 WOHNUNGSGRUNDBUCH FL.NR. 3223/11

Amtsgericht Augsburg, von Kissing, Blatt 3832

Bestandsverzeichnis:

415/1000 Miteigentumsanteil an Grundstück Fl.Nr. 3223/11, St. Bernhard-Straße 11a, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten zu 668 m²;

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und den Räumen; im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1; ...

wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 11.06.1980 – URNr. 1267;

Der Inhalt des Sondereigentums ist geändert; gem. Bewilligung vom 23.01.1981;

Zweite Abteilung:

Keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Dritte Abteilung:

Eintragungen in der Dritten Abteilung werden im Gutachten nicht angegeben. Sie haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Objekts.

TEILEIGENTUMSGRUNDBUCH FL.NR. 3223/11

Amtsgericht Augsburg, von Kissing, Blatt 3836

Bestandsverzeichnis:

5/1000 Miteigentumsanteil an Grundstück Fl.Nr. 3223/11, St. Bernhard-Straße 11a, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten zu 668 m²;

verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage; im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2; ...

wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 11.06.1980 – URNr. 1267;

Zweite Abteilung:

Keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Dritte Abteilung:

Eintragungen in der Dritten Abteilung werden im Gutachten nicht angegeben. Sie haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Objekts.

2.2 GRUNDBUCH FL.NR. 3223/28Zweite Abteilung:

Nr. 1 – Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 3223/11; gem. Bewilligung vom 28.05.1974;

2.3 TEILUNGSERKLÄRUNG

Siehe Teilungserklärung vom 11. Juni 1980.

Nachtrag vom 23.01.1981 zur Teilungserklärung vom 11.06.1980:

III. Änderung des Sondernutzungsrechtes

Die bezüglich des Gartens getroffene Sondernutzungsregelung Ziffer IV 3. der Vorurkunde wird wie folgt neu vereinbart:

1. Die südlich des Wohnhauses gelegene Gartenfläche, die im beigehefteten Plan rot eingezeichnet ist, wird dem jeweiligen Eigentümer der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung zur ausschließlichen Nutzung zugewiesen.
2. ...
3. Auf der südlich an die Garagen anschließenden Fläche hat der Eigentümer der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung einen 6 m breiten Freisitz errichtet. Diese Fläche samt Freisitz – im beigehefteten Plan gelb eingezeichnet – wird dem jeweiligen Eigentümer der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung zur ausschließlichen Nutzung zugewiesen.
4. Der Eigentümer der Wohnung Nr. 2 darf zur Bewirtschaftung seiner Gartenfläche jedoch die südlich der Garagen gelegene 6 m breite Fläche, die gemäß vorstehender Ziffer 3 zur Wohnung Nr. 1 gehört, jederzeit betreten und befahren, und zwar auf einem ca. 1 m breiten Streifen entlang des Hauses vom Durchgang zwischen Haus und Garagen bis zu seiner Gartenfläche. Dieser 1 m breite Streifen ist im Plan braun umrandet. Ergänzung siehe Seite 5.

IV. ... bis X. ...

(Seite 5)

Zu Ziffer III 4. wird folgendes ergänzt:

Der ca. 1 m breite Streifen, auf dem der Eigentümer der Wohnung Nr. 2 zur Bewirtschaftung seiner Gartenfläche gehen und fahren darf, erstreckt sich nicht nur auf die Länge von 6 m entlang des Hauses ab Durchgang zwischen Garagen und Haus, sondern richtig auf die Länge von 7 m – sieben Meter – ab dem genannten Durchgang nach Süden.

2.4 BODEN- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Grundstücksform nahezu rechteckig.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Mehrfamilienhaus. Die Wohnung Nr. 1 befindet sich im Erdgeschoss. Baugrund- und Grundwasserverhältnisse sind nicht bekannt. Bei der Bewertung wird vorausgesetzt, dass es sich um tragfähigen Baugrund handelt und das Grundwasser keinen Einfluss auf das Gebäude hat.

Es wird vorausgesetzt, dass es sich um ein altlastenfreies Grundstück handelt.

Die Zufahrt erfolgt über das Vordergrundstück Fl.Nr. 3223/28. Es besteht ein Geh- und Fahrrecht für den Eigentümer des Grundstückes Fl.Nr. 3223/11.

2.5 ORT | LAGE

Kissing liegt ca. 10 km südöstlich von Augsburg in der Lechebene. Neben dem Altort (Alt-Kissing), der sich seine landwirtschaftliche Struktur bewahrte, gewinnt das Siedlungs- und Wohnbaugebiet (Neu-Kissing) immer mehr an Bedeutung. Heute beherbergt die Gemeinde Kissing ca. 12.200 Einwohner.

Die günstige Lage an der Bundesstraße 2 und der Bahnlinie Augsburg-München bringt einen starken Zuzug mit sich. In Kissing haben sich zahlreiche Handwerks- und Industriebetriebe in unterschiedlicher Größenordnung angesiedelt.

Die Wohnung befindet sich in der St. Bernhard-Straße in Neu-Kissing, ca. 200 m östlich der Münchner Straße (B2). Das Grundstück ist umgeben von Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern (Eigentumswohnanlagen). Ca. 50 m südlich befindet sich die Kirche mit Pfarrzentrum und Kindergarten.

Versorgungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Bei Gottesdiensten läuten die Glocken.

2.6 ERSCHLIESSUNG

Bei der Bewertung wird zugrunde gelegt, dass das Grundstück voll erschlossen ist (nach Baugesetzbuch und Kommunalabgabengesetz).

2.7 BODENRICHTWERT

Gutachterausschuss Landratsamt Aichach-Friedberg, Bodenrichtwertkarte Stand 01.01.2024:

Kissing, Zone 11421045, Wohnbaufläche: 880 €/m²

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:
beitragsfrei

Die Bodenrichtwerte wurden als durchschnittliche Lagewerte für eine Mehrheit von Grundstücken (Flurstücken) innerhalb eines abgegrenzten Bereiches (Bodenrichtwertzone) für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Nutzungs- und Werteverhältnisse vorliegen, ermittelt. Sie werden in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche angegeben und bilden nach sachverständiger Einschätzung die allgemeine Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt ab.

Die Bodenrichtwerte sind Ausgangswerte zur fachkundigen Ableitung des Bodenwertes eines Grundstücks. Individuelle Grundstücksmerkmale sind bei der Ermittlung des Bodenwerts stets zu berücksichtigen.

Für bebaute Grundstücke, die nach dem Bewertungsgesetz (BewG) zu bewerten sind, hat der Gutachterausschuss Vergleichsfaktoren (Gebäudefaktoren) abgeleitet.

Die Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Die rechtlichen bzw. baurechtlichen Verhältnisse sind stets individuell zu prüfen. Sie sind grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.

Denkmalrechtliche Auswirkungen wurden nicht berücksichtigt. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im umfassenden Verfahren sind im Landkreis derzeit nicht vorhanden.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich in der Regel auf unbebautes baureifes Land. Der tatsächliche Entwicklungszustand ist stets nach den Gegebenheiten des Einzelfalls zu bewerten. Baureifes Land sind gemäß § 3 (4) ImmowertV (2021) Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Bei abweichenden Nutzungsarten muss der Richtwert sachverständig angepasst werden.

Die vom Gutachterausschuss ausgewiesenen Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen beziehen sich in der Regel auf klassische Gewerbeflächen. Für die Umrechnung zu höherwertigem Gewerbe wurde Umrechnungskoeffizient abgeleitet.

Wertrelevante Zusammenhänge zwischen den Grundstücksflächen, den Maßen der baulichen Nutzungen (z. B. WGFZ) und den jeweiligen Bodenrichtwertzonen, waren zum Stichtag 01.01.2022 zahlenmäßig nicht auswertbar. Sie sind daher individuell sachverständig zu bewerten.

2.8 VERGLEICHSPREISE

Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 30.04.2024 – siehe Gutachten 5.3.

3.0 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

3.1 ALLGEMEINES

Das 3-Familienhaus wurde ca. 1969 errichtet. Die Wohnung Nr. 1 befindet sich im Erdgeschoss. Es handelt sich um eine geräumige Wohnung mit 5 Zimmern, Küche, Bad/WC. An der Südseite befindet sich eine Terrasse und der Garten (Sondernutzungsrecht). An der Ostseite ist ein überdachter Freisitz (Sondernutzungsrecht). Zur Wohnung gehören zwei Kellerräume.

3.2 EINTEILUNG WOHN-/NUTZFLÄCHE

1) WOHNUNG NR. 1, EG

Schlafzimmer	ca.	16,49 m ²
Kinder	ca.	15,23 m ²
Wohnzimmer	ca.	28,35 m ²
Esszimmer	ca.	9,79 m ²
Küche	ca.	10,20 m ²
WC	ca.	1,50 m ²
Bad	ca.	6,29 m ²
Kind	ca.	10,22 m ²
Gang	ca.	4,90 m ²
Garderobe	ca.	2,91 m ²
Diele	ca.	8,72 m ²
	ca.	114,60 m ²
<u>abzüglich 3 % Putz</u>	ca.	<u>3,44 m²</u>
	ca.	111,16 m ²

Wohnfläche ca. 111 m²

(Terrasse ohne Berücksichtigung)

2 Kellerräume ca. 37 m²

2) GARAGE NR. 2

Nutzfläche ca. 16 m²

Die Wohn- und Nutzflächen wurden aus der vorliegenden Berechnung entnommen.

3.3 BAUBESCHREIBUNG

ALLGEMEIN

Die Beschreibung erfolgt nach dem Eindruck bei der Ortsbesichtigung. Nicht einsehbare Bauteile und Baumaterialien entsprechen dem Bauplan bzw. werden angenommen.

Untersuchungen über Art und Güte der verwendeten Materialien, sowie die Funktionsfähigkeit der haustechnischen und sonstigen Anlagen wurden nicht vorgenommen.

BAUKONSTRUKTION/DACH/FASSADE

Fundamente, Bodenplatte und Kelleraußenwände (ca. 30 cm stark) aus Beton. Außenwände Erdgeschoss aus Ziegelmauerwerk verputzt (ca. 33 cm stark). Innenwände aus Ziegelmauerwerk verputzt.

Stahlbetondecken.

Holz-Sparrendachstuhl, Dachneigung ca. 32°.

Dachdeckung aus Betonpfannen.

Feinkörniger Außenputz mit Anstrich.

Balkon mit Holzgeländer.

Alte Kunststofffenster mit Isolierglas und alte Kunststoffrollläden. Alte Holzhaustüre.

Erneuerter Hauseingang mit Granitplatten, Vordach aus Metall-/Holzkonstruktion mit Glasdach.

INNENAUSBAU WOHNUNG NR. 1

Bad (Renovierung ca. 1990) –

Weißer Bodenplatten, weiße Wandfliesen, weiße Sanitärereinrichtungsgegenstände – Stahl-Badewanne mit Einhebelmischer verchromt, Stahl-Duschwanne mit Einhebelmischer/Brauseschlauch verchromt, Doppel-Waschtisch mit Einhebelmischer verchromt und Unterschrank/Spiegelschrank. Stand-WC weiß mit Druckspüler. Erneuerter Heizkörper.

WC (Renovierung ca. 1990) –

Weißer Boden- und Wandfliesen, Stand-WC weiß mit Druckspüler, Hand-Waschbecken weiß mit verchromter Armatur. Heizkörper.

Flur –

Weißer Bodenplatten, alte weiße Holztüren, Wände und Decke verputzt weiß.

Schlafzimmer –

Brauner Steinboden, Wände und Decke verputzt weiß, Heizkörper.

	<p>Kinderzimmer – Weißer Plattenboden, Wände und Decke verputzt, Platten-Heizkörper.</p> <p>Wohnzimmer – Alter Parkettboden, Wände und Decke verputzt weiß, Heizkörper.</p>
KELLERRÄUME	Böden mit Fliesen und beschichtetem Estrich. Wände verputzt mit Anstrich. Decke Styroporplattenverkleidung. Ein Raum mit altem Heizkörper. Kunststofffenster.
TREPPENHAUS	Stahlbeton-Podesttreppe mit hellem Natursteinbelag bzw. Natursteinstufen und Metallgeländer.
GEBÄUDETECHNIK ALLGEMEIN	
	<p>Im Heizraum KG erneuerte Gasheizung mit Brennwertgerät (aus ca. 2015) und Edelstahl-Warmwasserspeicher 350 Liter (aus ca. 2015) mit erneuerter Rohrinstallation.</p> <p>Sanitäreinrichtungsgegenstände wie beschrieben, Unterputzinstallationen nicht ersichtlich.</p> <p>Im KG Hauswasseranschluss mit Wasseruhr und alten verzinkten Wasserleitungen.</p> <p>Elektroinstallation mit weißen Schaltern und Steckdosen, im Flur Haussprechanlage Siedle.</p> <p>Bei der Bewertung wird vorausgesetzt, dass die Elektroinstallation den Vorschriften des VDE (Verband deutscher Elektriker) entspricht. Die Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen kann im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht überprüft werden.</p>
GARAGE	<p>Fundamente und Bodenplatte aus Beton, Wände aus Ziegelmauerwerk verputzt, Stahlbetondecke.</p> <p>Feinkörniger Außenputz mit Anstrich. Dachdeckung nicht bekannt.</p> <p>Innen alter Betonboden. Wände mit Altanstrich.</p>
ÜBERDACHTER FREISITZ	<p>Kunststeinplattenbelag, Holzkonstruktion aus Holzstützen, Holzbalken mit Lasuranstrich, Eindeckung mit Kunststoff-Wellplatten, Fensterelemente aus Metall mit Einfachverglasung.</p> <p>(Bauschäden siehe Gutachten 3.4).</p>
AUSSENANLAGEN	<p>Zufahrt mit altem Asphaltbelag, mit Schäden.</p> <p>Weg um Gebäude und Terrasse aus Kunststeinplatten mit Schäden und Setzungen. Garten als Grünfläche mit Sträuchern.</p> <p>Holzhütte mit Pappedach, ca. 3 x 3 m.</p> <p>Alter Kellerabgang aus Beton mit Schäden.</p>

Es wird davon ausgegangen, dass die Ver- und Entsorgungsleitungen auf dem Grundstück in funktionsfähigem Zustand sind. Untersuchungen diesbezüglich wurden nicht durchgeführt. Schächte für die Entwässerung werden nicht angegeben. Die Lage von unterirdischen Rohren und Leitungen im Grundstück ist nicht bekannt.

3.4 BAUSCHÄDEN | BAUMÄNGEL

Alte Holzhaustüre und alte Kunststofffenster mit Schadstellen und Undichtigkeiten.

Ein Rollladen EG Südseite defekt.

Im Wohnzimmer alter Parkettboden mit Schadstellen und Abnutzung, Türblatt Wohnzimmer fehlt.

Bei Treppe KG Abblätterung an Wand (Feuchtigkeitsschaden).

Rissebildung im Natursteinbelag Treppenhaus EG.

Schadhafte und undichte Fensterelemente bei Freisitz.

Kunststoffwellplattendeckung bei Freisitz mit vielen Löchern.

Kellerabgang mit Beton- und Putzschäden.

In Kellerräumen schadhafte Bodenbeschichtung.

Schäden an Garage – bei Außenputz ausgebesserte und kleine Risse ersichtlich, schadhafte Torschwelle mit Abplatzungen, Garagentor mit starker Farbabblätterungen, Rissebildung bei Innenputz.

Beengte Zufahrt zur Garage Nr. 2.

Für die Vollständigkeit der aufgeführten Mängel und Schäden, sowie für verdeckte Mängel und Schäden, kann keine Gewähr übernommen werden. Zur besonderen Feststellung von Mängeln und Schäden am Gebäude ist eine spezielle Schadensbegutachtung erforderlich, diese kann im Rahmen dieses Gutachtens nicht erstellt werden.

3.5 GESAMTBEURTEILUNG GEBÄUDE/WOHNUMG

Die Baukonstruktion des Gebäudes (Wände, Stützen, Decken, Dachstuhl) und die Dachdeckung befinden sich nach dem Eindruck bei der Besichtigung in einem intakten Zustand.

In den 90er Jahren wurden Renovierungsarbeiten durchgeführt (Bad/WC/Bodenbeläge).

Der Innenausbau der Wohnung entspricht einer mittleren Qualität.

Die Wärmedämmung des Gebäudes ist unzureichend.

4.0 ALLGEMEINE ANGABEN

4.1 EINRICHTUNG | MÖBLIERUNG

Einfache Einrichtung/Möblierung und alte Einbauküche vorhanden.

Einrichtung/Möblierung, die Einbauküche und bewegliche Gegenstände sind nicht Bestandteil der Wertermittlung.

4.2 NUTZUNG

Die Wohnung wird bewohnt.

4.3 INFORMATIONEN DER HAUSVERWALTUNG VOM 24.05.2024

1. Die Wohnungsgröße beträgt 141,40 m².
2. Die Heizung ist eine Gasheizung (Erdgas).
3. Es sind keine Renovierungen/Sanierungen geplant. Es könnte jedoch gegebenenfalls die Elektronik des Gebäudes erneuert werden müssen, da hier ältere Verteiler, Sicherungen, Zähler und ein Relais verbaut sind. Das Relais welches getauscht werden muss, ist kein Problem. Jedoch ist hierfür eine Erstellung eines Angebots, von der ausführenden Firma, für die Erneuerung der Elektronik des Hauses verpflichtend. Uns liegen bereits einige Angebote hierfür vor. Diese bewegen sich im Bereich von 27.000 bis 30.000 €.
4. Es bestehen keine gravierenden Bauschäden.
5. Das monatliche Hausgeld beträgt 598 € und die monatliche Rücklage beträgt 140 € (Wohnung 1).
6. Der Stand der gesamten Instandhaltungsrücklage beträgt 37.299,46 € (Stand 31.12.2023).
7. Die letzte Nebenkostenabrechnung ist von 2022, die Abrechnung für 2023 befindet sich noch in Bearbeitung.
Betriebskosten auf Mieter umlegbar: 2,62 €/m²,
Betriebskosten nicht auf Mieter umlegbar: 0,65 €/m².

4.4 ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis vom 19.12.2018,
(gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung
(EnEV) vom 18. November 2013):

Objektdaten:

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus

Adresse: St.-Bernhard-Str. 11a, 86438 Kissing
Baujahr Gebäude: 1969
Baujahr Wärmeerzeuger: 2013
Anzahl Wohnungen: 4
Gebäudenutzfläche: 332,0 m²
Energieträger für Heizung und Warmwasser: Erdgas
Art der Lüftung/Kühlung: Fensterlüftung

Energiebedarf:

Endenergiebedarf: 129,4 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf: 143,4 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß EnEV:

Primärenergiebedarf: Ist-Wert 143,4 kWh/(m²·a), Anforderungswert 81,7 kWh/(m²·a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T: Ist-Wert 0,82 W/(m²·K), Anforderungswert 0,63 W/(m²·K)

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen:

Dämmen der Rollladenkästen mit entsprechendem Dämmstoff.

5.0 WERTERMITTLUNG

1) WOHNUNG NR. 1

5.1 ALLGEMEINE GRUNDLAGE | WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

Grundlagen für die Wertermittlung sind

- Baugesetzbuch -BauGB- (§§ 192 bis 199 von 2004, zuletzt geändert 2015)
- die Immobilienwertverordnung -ImmoWertV- vom 01.01.2022
- die ImmoWertV-Muster-Anwendungshinweise vom 20.09.2023

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40 - 45), das Ertragswertverfahren (§§ 28 - 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (nach § 6 ImmoWertV).

In den Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktpassung).
2. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (z.B. wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden).

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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Das Vergleichswertverfahren kann angewendet werden, wenn Vergleichsobjekte vorliegen (z.B. bei Eigentumswohnungen). Das Ertragswertverfahren eignet sich für Geschäfts- und Gewerbegrundstücke. Das Sachwertverfahren kommt in erster Linie bei eigengenutzten Wohnhäusern zur Anwendung.

Das Sachwertverfahren eignet sich nicht für die Wertermittlung.

Es wird das Vergleichswertverfahren durchgeführt. Der vorläufige Vergleichswert wird aus dem Mittel der vorliegenden Vergleichspreise ermittelt. Da nur 6 Vergleichspreise vorliegen, wird zusätzlich das Ertragswertverfahren als Vergleichsrechnung durchgeführt.

Es ist Aufgabe des Sachverständigen, den marktgerechten Wert der Wohnung zu ermitteln.

Bei der Bodenwertermittlung dient der Richtwert als Grundlage.

5.2 BODENWERT

Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gutachterausschuss Landratsamt Aichach-Friedberg, Bodenrichtwertkarte Stand 01.01.2024:

Kissing, Zone 11421045, Wohnbaufläche: 880 €/m²
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: beitragsfrei

Wertberechnung Bodenwert:

Grundstücksgröße 668 m² x 880 € = 587.840 €

Berechnung des Bodenwertanteils:

Wohnung Nr. 1 –

Miteigentumsanteil 415/1000 aus 587.840 € = 243.954 €

Bodenwertanteil 244.000 €

5.3 VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Das Vergleichswertverfahren kommt bei der Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken in erster Linie nur bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend gleichartigen Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind und bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Zu nennen sind insbesondere Einfamilienhäuser, Doppel-/ Reihenhäuser, Eigentumswohnungen und Garagen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind zu berücksichtigen.

Wohnung Nr. 1:

Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Aichach-Friedberg liegen 6 Verkaufspreise von Wohnungen in Neu-Kissing vor.

Die Verkaufspreise sind aus 2021, 2022 und 2023. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 75 und 117 m². Die Verkaufspreise liegen im Durchschnitt bei 3.693 €/m².

Vergleichsverkäufe:

Nr.	Kaufdatum	Wohnfläche	Etage	Baujahr	Zimmer	€/m ² Wfl.
1	08/2021	117 m ²	EG	1969	4	2.991 €/m ²
2	04/2022	99 m ²	2.OG	1981	4	4.576 €/m ²
3	06/2022	75 m ²		1960	4	4.407 €/m ²
4	07/2023	85 m ²	1.OG	1973	3	3.182 €/m ²
5	09/2023	93 m ²		1966	4	3.441 €/m ²
6	12/2023	80 m ²		1978	3	3.563 €/m ²
vorläufiger Vergleichswert						i.D. 3.693 €/m ²

Nach sachverständiger Beurteilung sind die Preise für Eigentumswohnungen (Zweitverkäufe) in Kissing 2023 und 2024 zurückgegangen.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert wird nach sachverständiger Beurteilung mit 3.600 €/m² festgelegt.

Es liegen folgende objektspezifische Merkmale vor:

- Die Wärmedämmung des Gebäudes ist unzureichend.
- Es bestehen Bauschäden und Baumängel.

Die negativen Wertmerkmale wirken sich wertmindernd aus. Die Wertminderung wird sachverständig mit 250 €/m² festgelegt.

Der Vergleichswert wird sachverständig mit 3.350 €/m² festgelegt.

Wertberechnung:

Wohnfläche 111 m² x 3.350 € = 371.850 €

Vergleichswert 372.000 €

Der Freisitz ist aufgrund der gravierenden Schäden wertlos.

5.4 ERTRAGSWERTVERFAHREN

5.4.1 ALLGEMEINES

IMMOBILIENWERTVERORDNUNG 2021 ABSCHNITT 2 - ERTRAGSWERTVERFAHREN

§ 27 GRUNDLAGEN DES ERTRAGSWERTVERFAHRENS

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des zu ermittelnden Bodenwertes und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinnsatzes ermittelt.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

§ 28 ALLGEMEINES ERTRAGSWERTVERFAHREN

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. den kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Bezug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

§ 31 REINERTRAG; ROHERTRAG

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

§ 32 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

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

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten,
3. das Mietausfallwagnis und
4. die Betriebskosten des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

§ 33 LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem sich das im Verkehrswert gebundene Kapital verzinst, wobei sich der Zinssatz nach dem aus der Liegenschaft marktüblich erzielbaren Reinertrag im Verhältnis zum Verkehrswert bemisst.

Der Liegenschaftszinssatz ist nach der Art des Grundstücks (z.B. Mietwohngrundstück, gemischt genutztes Grundstück, Geschäftsgrundstück, gewerbliches Grundstück oder ähnliches) und der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bestimmen. Dabei soll auf dem vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten und veröffentlichten Liegenschaftszinssatz zurückgegriffen werden. Ist für das Grundstück kein marktorientierter Liegenschaftszinssatz feststellbar, so kann auf Liegenschaftszinssätze aus vergleichbaren Gebieten, die auch in anderen Gemeinden liegen können, zurückgegriffen werden.

§ 34 BARWERTEFAKTOR

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

5.4.2 ERTRAGSWERTBERECHNUNG (VERGLEICHSRECHNUNG)

Für diese Wohnung wird eine marktgerechte Kaltmiete von 10,50 €/m² Wohnfläche in Ansatz gebracht. Der Liegenschaftszinssatz wird sachverständig mit 2,5 % festgelegt. Die Bewirtschaftungskosten (Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten) betragen ca. 16 %.

Jahresrohertrag

Wohnfläche	111 m ²	x	10,50 €	=	1.166 €	x	12	=	13.986 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten							16%	=	2.238 €
<small>(Instandhaltungskosten 11%, Verwaltungskosten 3%, Mietausfallwagnis 2%)</small>									
Jahresreinertrag (Nettokaltmiete)								=	11.748 €
abzüglich Bodenwertverzinsung									
Bodenwertanteil:	244.000 €	davon	2,5%	=	6.100 €				5.648 €

Baujahr 1969

Alter 55

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Restnutzungsdauer 25 Jahre

Restnutzungsdauer verl. 35 Jahre (wegen Modernisierung)

Rentenwertfaktor 35 Jahre/2,5 % = 23,15

5.648 €	x	23,15	=	130.757 €
Bodenwertanteil	=	244.000 €		
				374.757 €

Ertragswert 375.000 €

5.5 VERKEHRSWERT

Im Wertermittlungsverfahren sind die Verhältnisse am Immobilienmarkt und die objektspezifischen Merkmale zu berücksichtigen (§ 8 ImmoWertV). Dies wurde beim Vergleichswert- und Ertragswertverfahren berücksichtigt.

Es ist Aufgabe des Sachverständigen einen marktgerechten Wert zu ermitteln.

Der Vergleichswert mit 372.000 € ist Grundlage für die Wertermittlung.

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Bau-/Grundstücksmarkt und bei Beachtung der vorbeschriebenen Wertmerkmale wird der

VERKEHRSWERT | MARKTWERT

für das

**1) Wohnungseigentum,
bestehend aus einem 415/1000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung
und Räume im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1**

**am Grundstück der Gemarkung Kissing,
Fl.Nr. 3223/11,
St. Bernhard-Straße 11a
Gebäude- und Freifläche zu 0,0668 ha**

festgelegt mit

370.000 €

=====

(in Worten: dreihundertsiebzigttausend Euro)

(entspricht 3.333 €/m² Wohnfläche)

6.0 WERTERMITTLUNG

2) GARAGE NR. 2

Es handelt sich um eine Garage in Massivbauweise. Die Garage hat eine Größe von ca. 2,8 m x 5,8 m.

Es sind Bauschäden und Baumängel vorhanden.

Ferner besteht eine beengte Zufahrt. Dies wirkt sich wertmindernd aus.

Der Wert der Garage wird sachverständig mit 8.000 € geschätzt.

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Lage auf dem Bau-/Grundstücksmarkt und bei Beachtung der vorbeschriebenen Wertmerkmale wird der

VERKEHRSWERT | MARKTWERT

für das

**2) Teileigentum,
bestehend aus einem 5/1000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2**

**am Grundstück der Gemarkung Kissing, Fl.Nr. 3223/11,
St. Bernhard-Straße 11a
Gebäude- und Freifläche zu 0,0668 ha**

festgelegt mit

8.000 €

=====

(in Worten: achttausend Euro)

Meitingen, 10. Juni 2024

Rudolf Ziegler Dipl.-Ing. (FH)



Ansicht Nordseite/Hauseingang



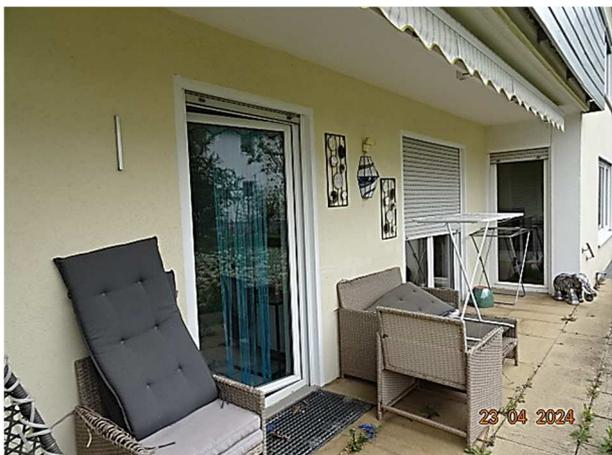
Ansicht Garage (beengte Zufahrt)



Garage innen



Ansicht Südseite



Terrasse



Dachdeckung



Garten/Hütte



Freisitz



Bad



Bad



Diele



Gang



Kinderzimmer



Heizkörper/Kunststofffenster



Wohnzimmer



Küche



WC



Kellerraum



Kellerraum



Heizraum



Treppe



Zufahrt