

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

Datum 06.04.2025

Gutachten

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



Aktenzeichen	K 86/24
Bewertungsobjekt	Afrastraße 44, 86415 Mering
Katasterbezeichnung	Gemarkung Mering, Flurstücksnummer 3018/123 und 3018/126
Grundbuchbezeichnung	Amtsgericht Aichach, Grundbuchblatt von Mering Blatt 9281
Auftraggeber	Amtsgericht Augsburg Vollstreckungsgericht (unbewegliches Vermögen)
Wertermittlungsstichtag	22.02.2025
Verkehrswert	345.000 €

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	verwendete Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	7
3.5	Auszug aus dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG).....	7
3.6	Grundbuchangaben.....	8
3.7	Wesentlich rechtliche Grundlagen.....	9
3.8	Fachliteratur	9
3.9	Annahme für die Wertermittlung.....	9
4	Grund- und Bodenbeschreibung.....	10
4.1	Lage	10
5.1	Lage, Gestalt und Form des Grundstücks	12
5.2	Erschließung, Baugrund, Immissionen etc.	12
5.3	Privatrechtliche Situation.....	14
5.4	Öffentlich-rechtliche Situation.....	14
5.4.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	14
5.4.2	Bauplanungs- und Bauordnungsrecht.....	15
5.5	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	15
5.6	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	15
5.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	15
6	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	16
6.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	16
6.2	Gebäudebeschreibung	16
6.3	Wohnungsbeschreibung.....	19
6.4	Energetische Eigenschaften.....	21
6.5	Außenanlagen	21
7	Ermittlung des Verkehrswerts.....	22
7.1	Bewertungsverfahren und Verfahrensauswahl.....	22
7.2	Vergleichswertverfahren.....	22
7.3	Anpassungsfaktoren.....	23
7.4	Bewertung der Eigentumswohnung im Vergleichswertverfahren	26
7.5	Ertragswertverfahren.....	27
7.5.1	Bodenwertermittlung	27
7.5.2	Ertragswertermittlung	29

7.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	31
7.6.1	Instandhaltungsstau	31
7.6.2	Ergebnis	31
7.7	Verkehrswert (Marktwert)	32
8	Anlage	34
8.1	Übersichtskarten Lage	34
8.2	Flurkartenauszug.....	35
8.3	Grundbuchauszug (Wohnungsgrundbuch).....	36
8.4	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte.....	38
8.5	Bebauungspläne	39
8.5.1	Übersicht rechtskräftiger Bebauungspläne	39
8.5.2	Bebauungsplan Nr. 24 „Südlich von St.-Afra“	39
8.6	Auszug aus dem Flächennutzungsplan.....	40
8.7	Auszug aus den Bauakten	41
8.8	Auszug aus dem Kaufvertrag - Anlage	44
8.9	Auszug aus dem Energieausweis	45
8.10	Denkmäler und Bodendenkmäler	47
8.11	Naturschutz	47
8.12	Erschließung des Bewertungsgrundstück (unmittelbare Umgebung).....	49
8.13	Hochwassergefahrenflächen und Flächen für Überschwemmungsgebiete	52
8.14	Immissionen - Lärm.....	53
8.15	Fotodokumentation.....	54

1 Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Grundstücksart	Wohnanlage mit 5 Mehrfamilienhäuser	
Wertermittlungstichtag	22.02.2025	
Qualitätstichtag	22.02.2025	
Ortstermin	22.02.2025	
Nutzung	17,20/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Mering, Flst-Nr. 3018/126 und 3018/123 verbunden, mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss nebst Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 19 bezeichnet	
Grundstücksgröße	3018/126	1.705 m ²
	3018/123	2.079 m ²
Vergleichswert	350.000 €	
Ertragswert	332.000 €	
unbelasteter Verkehrswert	350.000 €	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale-	-5.000 €	
belasteter Verkehrswert	345.000 €	

2 Gesonderte Fragestellung gemäß gerichtlichem Auftrag

Verkehrs- und Geschäftslage	Siehe Punkt 4.1
Baulicher Zustand und anstehende Reparaturen	Siehe Punkt 5
Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen bzw. Beanstandung	keine bekannt, siehe auch Punkt 4.5
Verdacht auf Hausschwamm	nicht bekannt und bei der Ortsbesichtigung nicht ersichtlich
Verdacht auf ökologische Altlasten	nicht bekannt, siehe auch Punkt 4.5
Zuständiger Kaminkehrer (Landsberger Straße 25)	Wolfgang Lauter 86453 Dasing Mühlstraße 21
Verwalter mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum	Hausverwaltung Stocky GmbH Frühlingstraße 15 86415 Mering
Mieter bzw. Pächter	nein bzw. nicht bekannt
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG	nein bzw. nicht bekannt
Vorhandener Gewerbebetrieb	nein
Maschinen und Betriebseinrichtungen die von Sachverständigen nicht geschätzt wurde	nein
Vorhandener Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG	Energieausweis vom 19.12.2022 liegt vor

3 Allgemeine Angaben

3.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 19
Objektadresse	Afrastraße 44 86415 Mering
Grundbuchangaben	Grundbuch von Mering, Blatt 9281
Katasterangaben	Gemarkung Mering, Flurstück 3018/123 und 3018/126

3.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

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

Der Sachverständige wurde mit Beschluss vom 11.12.2024 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

Wertermittlungsstichtag 22.02.2025

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

Qualitätsstichtag 22.02.2025

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

Tag der Ortsbesichtigung 22.02.2025

Teilnehmer am Ortstermin der Antragsgegner
Ron Hinz (Sachverständiger)

Anmerkung: Die Antragsstellerin fehlte entschuldigt.

Veröffentlichung: Der Antragsgegner (Bewohner) hat die Aufnahme von Fotos in seiner Wohnung zur Beweissicherung (Beweissicherungspflicht des Sachverständigen) zugestimmt. Einer Veröffentlichung im Verkehrswertgutachten wurde aber untersagt, auf Grund der Verletzung seiner Privatsphäre.

3.4 verwendetet Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

von dem Verfahrensbeteiligten zur Verfügung gestellt:

- *Auszug aus dem Kaufvertrag*
- *Auszug aus dem Bauakt - Baubeschreibung*

vom ehemaligen Verwalter zur Verfügung gestellt:

- *Grundriss Dachgeschoss*
- *Energieausweis*
- *Protokolle der Eigentümerversammlung*
- *Fragebogen des Sachverständigen*

von der Gemeinde zur Verfügung gestellt:

- *Auszug aus den Bauakten*

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 zum Hochwasser- und Lärmsituation*
- *Auskunft des Bauamtes der Gemeinde Mering*
- *Bauakten von Bauamt der Gemeinde Mering*
- *Bodenrichtwertauskunft*
- *Auskunft aus der Kaufpreissammlung*

3.5 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 errichtende 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.

3.6 Grundbuchangaben

Nachfolgend wird das Wohnungsgrundbuch stichpunktartig in verkürzter Form wiedergegeben.

Bestandsblatt

Amtsgericht: Aichach
Grundbuch von: Mering
Blatt: 9281

Bestandsverzeichnis:

17,20/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flurstück

Gemarkung: Mering
Flurstück-Nr.: 3018/126
Lage: Afrastraße 42, 44, 46
Nutzungsart: Gebäude- und Freifläche
Größe: 1.705

Flurstück

Gemarkung: Mering
Flurstück-Nr.: 3018/123
Lage: Willi-Erlbeck-Ring 35, 37
Nutzungsart: Gebäude- und Freifläche
Größe: 2.079 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoß nebst Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 19 bezeichnet;

für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bl 9263 bis 9307); sowie Blatt 10863 bis Blatt 10903

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 20.11.2002 – URNr. M 369/2002, Notar Dr. Fronhöfer, Bezug genommen;
übertragen aus Bl. 9157; eingetragen am 27.11.2002

Teilungserklärung bezüglich der Miteigentumsanteile, der Gemeinschaftsordnung und der Zuweisung der Tiefgaragenstellplätze geändert, auf die Bewilligung vom 23.11.2012 URNr. 2137/2012 Notar Dr. Weigl wird Bezug genommen, eingetragen am 25.01.2013

Die Lage und Zuordnung der Kellerräume hat sich teilweise geändert, gemäß Bewilligung vom 23.11.2012 URNr. 2137 Notar Dr. Weigl, Schwabmünchen, klargestellt am 12.08.2013

Erste Abteilung: Eigentümer

Keine Angaben

Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Augsburg, AZ: K86/24); eingetragen am 05.09.2024

Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Keine Angaben

3.7 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)

WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34),

3.8 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), Versicherungswerten 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

3.9 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

5 Mering ist eine Markt im schwäbischen Landkreis Aichach-Friedberg und Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Mering. Der nahe Augsburg gelegene Ort stellt ökonomisch ein Unterzentrum für den südlichen Landkreis dar. Mering zählt zur Planungsregion Augsburg und befindet sich am Rande des Lechfelds etwa 15 km südöstlich von Augsburg. Die Gegend zählt zur Landschaft des Lechrains. Der bedeutendste Fluss im Gemeindegebiet ist die Paar. Knapp westlich der Gemeinde liegen der Lech und die Lechstaustufe 23 (Stausee). Ebenfalls westlich von Mering befindet sich der Weitmann- und Mandichosee sowie der Stadtwald von Augsburg und der Lechauwald bei Unterbergen.

Seit 1862 besteht das Bezirksamt Aichach, ein Vorläufer des Landkreises Aichach. Er bildete im Zuge der Kreisreform 1972 mit dem Landkreis Friedberg sowie einzelnen Gemeinden weiterer Landkreise den provisorischen „Landkreis Augsburg-Ost“. Dieser neue Landkreis gehört zum Regierungsbezirk Schwaben. Der Landkreis erhielt am 1. Mai 1973 seinen endgültigen Namen Landkreis Aichach-Friedberg.

Im Rahmen der Gebietsreform in Bayern wurde mehrere angrenzenden Gemeinden in Mering eingegliedert. Untergliedert ist der Ort heute in 6 Gemeindeteile. Zu diesen gehören Mering (Hauptort), Bailerberg (Kirchdorf), Harthof (Einöde), Meringerzell (Kirchdorf), Reifersbrunn (Weiler) und Sankt Afra (Siedlung). Am 18. November 1911 wurde Mering in die Klasse der Märkte mit städtischer Verfassung erhoben.

Im Laufe der Jahre entwickelte sich die Einwohnerzahl der Markt rasant. Von 1950 bis 1991 erhöhte sich die Einwohnerzahl von 5.700 auf 10.700 um ca. 87,7% und von 1991 bis 2024 noch einmal um ca. 51,4% auf heute ca. 16.200 Einwohner. Bedingt durch die günstige Verkehrsanbindung an Augsburg und München nimmt die Einwohnerzahl Merings weiterhin beständig zu. Der Altersdurchschnitt liegt bei ca. 42,7 Jahren und damit etwas unter dem Durchschnitt des Freistaates Bayern von 45,5 Jahren.

Die nächstgelegene größere Stadt ist Augsburg im Nordwesten mit ca. 310.000 Einwohnern und München in Osten mit ca. 1.500.000 Einwohnern. Friedberg, als zweite wichtige Stadt in Landkreis neben Aichach, liegt nördlich vom Mering und hat ca. 30.000 Einwohner.

Die wirtschaftliche Situation in Mering ist neben landwirtschaftlich geprägten Betrieben, vor allem von mittelständigen und kleineren Unternehmen, dem Handwerk und dem Einzelhandel geprägt. Der Ort verfügt im Norden und Süden über zwei Gewerbegebiete. In der Markt gibt es neben den üblichen Einkaufszentren auch einige kleiner Geschäfte. Die medizinische Betreuung erfolgt durch ortsansässige Mediziner. Das nächstliegende Krankenhaus befindet sich in Augsburg und Friedberg. Es gibt alle wichtigen schulischen Bildungseinrichtungen wie staatliches Gymnasium, Real- und Grundschule und Volkshochschule sowie ein Freibad. Eine Mittelschule befindet sich im angrenzenden Merching.

Die Kaufkraft für den Landkreis Aichach-Friedberg liegt bei 30.292 Euro pro Kopf und ist somit in etwas so hoch wie der Landesdurchschnitt. Verlässliche Daten für die Markt Mering liegen dem Sachverständigen nicht vor. Kaufkraft bezeichnet das verfügbare Einkommen (Nettoeinkommen ohne Steuern und Sozialversicherungsbeiträge, inkl. empfangener Transferleistungen) der Bevölkerung einer Region.

Der Bahnhof Mering liegt an der Bahnstrecke München–Augsburg und ist Ausgangspunkt der Ammerseebahn nach Weilheim. Er verfügt über vier Bahnsteiggleise an zwei Mittelbahnsteigen. Täglich bedienen den Bahnhof ca. 125 Regionalzüge von Arverio Bayern und der Bayerischen Regiobahn. Der Bahnhof liegt circa 500 m südwestlich des Ortskerns von Mering. Das Empfangsgebäude steht nordöstlich der Gleisanlagen. Südöstlich davon befindet sich der Busbahnhof. Von hier aus verkehren die Regionalbuslinien. Der Ortsteil St-Afra hat einen eigenen separaten Bahnhofpunkt.

Die Bundesstraße B2 verläuft östlich des Gemeindeteils St. Afra und westlich von Hauptort Mering. Über diese erreicht man die nördlich gelegene Bundesstraße B300 (Ingolstadt – Augsburg - Memmingen) und die Bundesautobahn A8 (München – Augsburg – Stuttgart).

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. 137.000 Einwohner
Gemeinde	Mering
Einwohner	ca. 16.200 Einwohner
Nächstgelegene Städte / Gemeinden	größere Städte: Nordwesten - Augsburg ca. 15 km Norden - Friedberg ca. 10 km Osten - München ca. 60 km größere Gemeinden/ kleinere Städte Norden – Kissing ca. 5 km Westen - Königsbrunn ca. 10 km Südosten – Fürstenfeldbruck ca. 30 km Süden – Geltendorf ca. 20 km
Anbindung / Verkehrsnetz	Bundesstraße Westlich – B 2 - Donauwörth - München Nördlich – B 300 - Augsburg – Ingolstadt Autobahn Nördlich – A 8 München – Augsburg - Stuttgart Flughafen München (ca. 70 km)
Öffentlicher Personennahverkehr (ÖNP)	Bahnhof Mering St-Afra Bus tägliches Regionallinienverkehr

Mikro-Lage

Lage der Gemeinde im Landkreis	Südlich im Landkreis
Lage des Grundstücks im Ort	im Ortsteil St.-Afra
Schulen	Grund- und Realschule, Gymnasium, Volkshochschule
Geschäfte des täglichen Bedarfs	Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe
ärztliche Versorgung	Allgemeinmediziner und Fachärzte in Mering Krankenhaus in Augsburg und Friedberg

5.1 Lage, Gestalt und Form des Grundstücks

Das Bewertungsobjekt liegt nördlich in der Markt Mering, südlich im Ortsteil Sankt Afra. Der Gemeindeteil ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt.

Westlich vom Wohngebiet befindet sich der Bahnhof Sankt Afra. Südlich grenzt an das Wohngebiet das Gewerbegebiet „*Nördlich der Umgehungsstraße*“. An diesen grenzt, westlich der B2, der Gewerbepark *Mering West* an. Nordwestlich von Sankt Afra befindet sich ein großer Solarpark und der Fünfminuten See und der Weitmannsee mit Erlebnispark. Östlich entlang dem Ortsteil verläuft in Nord-Süd-Richtung die Bundesstraße B2. Im Osten befindet sich ca. 800 m Luftlinie vom Bewertungsobjekt der Fluss Paar, im Westen ca. 2,5 km der Fluss Lech und Mandichosee.

Das Grundstück 3018/126 ist regelmäßig zugeschnitten und hat die Form eines Rechtecks. Die durchschnittliche Breite beträgt ca. 30 m und die durchschnittliche Länge ca. 53 m. Die Größe des Flurstücks wird im Grundbuch mit 1.705 m² angegeben.

Das Grundstück 3018/123 ist unregelmäßig zugeschnitten und hat die Form eines Rechtecks mit einer abgerundeten Seite. Die durchschnittliche Breite beträgt ca. 31 m und die durchschnittliche Länge ca. 61 m. Die Größe des Flurstücks wird im Grundbuch mit 2.079 m² angegeben.

Beide Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit. Auf dem Grundstück befindet sich eine Wohnanlage mit 5 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage.

5.2 Erschließung, Baugrund, Immissionen etc.

Das Bewertungsgrundstück liegt nordöstlich an der Afrastraße und südlich dem Willi-Erlbeck-Ring.

Der Willi-Erlbeck-Ring besteht aus bituminösem Belag mit einseitigem Gehweg und einseitiger Beleuchtung ohne Parktaschen. Die Afrastraße besteht ebenfalls aus bituminösem Belag mit einem beidseitigen Gehweg und einseitiger Straßenbeleuchtung. Sie ist die Haupttangente in Nord-Süd-Richtung des Ortsteils. Zwischen dem Wohnhäuser Afrastraße 42 bis 46 und der Hauptstraße liegen eine Grünfläche in Form eines Dreiecks. Vor den Wohngebäuden mit Hauseingängen verläuft eine schmale ausgebaut Straße. Diese ist aus bituminösem Belag, der Ausbau der weiteren Flächen erfolgte zeitgemäß mit Kleinpflaster. An der nördlichen Seite der Grünfläche befinden sich zusätzliche Parktaschen im Straßenkörper Afrastraße. An der nordwestlichen Grundstücksgrenze ist die Zufahrt zur Tiefgarage.

Die Stromversorgung ist durch Erdverkabelung an das öffentliche Netz angeschlossen. Der Leitungsverlauf befindet sich im nördlichen Gehweg der Afrastraße. Von hieraus erfolgt jeweils die Erschließung über die Zuwegung zu den Wohnhäuser Afrastraße 42-46.

Die Gasversorgung ist durch Erdverkabelung an das öffentliche Netz angeschlossen. Der Leitungsverlauf befindet sich in der Mitte der Afrastraße. Von hieraus erfolgt jeweils die Erschließung über die Zuwegung zu den Wohnhäuser Afrastraße 42-46.

Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung sind an das öffentliche Netz angeschlossen. Beide Leitungssysteme befinden sich in der Mitte der Afrastraße und des Willi-Erlbeck-Ring. Von hieraus erfolgt jeweils die Versorgung und Entsorgung der Grundstücke Afrastraße 42-46 und Willi-Erlbeck-Ring 35-37. Die Ableitung des Oberflächenwasser erfolgt über die Dachrinnen in das öffentliche Netz.

Der Telefonanschluss und Internet sind an das öffentliche Netz angeschlossen. Der Fernsehempfang wird über Kabelanschluss realisiert. Der Ausbau des Glasfasernetzes ist in Vorbereitung.

Weitere Versorgungs- und Entsorgungsanlagen befinden sich, nach Auskunft des damaligen Bauherrn und ehemaligen Hausverwalters nicht auf dem Bewertungsgrundstück.

Im Osten befindet sich ca. 800 m Luftlinie vom Bewertungsobjekt der Fluss Paar, im Westen ca. 2,5 km der Fluss Lech. Beide Flüsse sowie vereinzelte Flächen nördlich vom Ortsteil sind von einem Fauna-Flora-Habitat-Gebiet umschlossen. Diese Gebiete dienen dem Schutz von Tier- und Pflanzenarten und Lebensräumen sowie der biologischen Vielfalt in der EU weiten NATURA 2000 Schutzgebietsnetz. Mit der „Bayerischen Verordnung über die Natura 2000_Gebiete“ vom 19.02.2016, wurden die Vogelschutzgebiete und Fauna-Flora-Habitat-Gebiet mit einer gemeinsamen Verordnung rechtsverbindlich festgelegt. Entlang des Lechs befinden sich weitere Landschafts- und Naturschutzgebiete.

In unmittelbarer Nähe, 150 m Luftlinie südlich des Bewertungsgrundstück, zwischen der Wohnbebauung und dem Gewerbegebiet, befinden sich Flächen der Biotopkartierung. Die Biotopkartierung (Flachland) beinhaltet die im Rahmen der Biotopkartierung Bayern erfassten Biotope außerhalb der Alpen, kreisfreien Städte und der Militärgelände.

In unmittelbarer Nähe, 150 m Luftlinie südlich des Bewertungsgrundstück, zwischen der Wohnbebauung und dem Gewerbegebiet, befinden sich Flächen des ÖFK 2020. Das ÖFK 2020 (Ökoflächenkataster) ist ein Verzeichnis ökologisch bedeutsamer Flächen. Darin aufgenommen werden für den Naturschutz angekaufte bzw. gepachtete Flächen, Ausgleichs- und Ersatzflächen gemäß der naturschutzrechtlichen und der baurechtlichen Eingriffsregelung, Landschaftspflegeflächen der ländlichen Entwicklung (Flurb) und Ökokontoflächen. Die Daten des Ökoflächenkatasters werden auf Grundlage der digitalen Flurkarte erfasst. Die unterschiedlichen Flächentypen werden verschiedenfarbig dargestellt. Ausgleichs- und Ersatzflächen: grün.

Entlang dem Lech und der Paar sind Hochwasser-Überschwemmungsgebiete ausgewiesen. Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden auf Grundlage der Hochwassergefahrenflächen für ein 100-jähriges Hochwasser per Rechtsverordnung festgesetzt. Die im Wasserhaushaltsgesetz und in der Überschwemmungsgebietsverordnung enthaltenen Auflagen müssen eingehalten werden. Nach Rücksprache mit der Gemeinde sind keine weiteren Maßnahmen des Hochwasserschutzes geplant bzw. bekannt. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem Gebiet Hochwassergefahrenflächen HQextrem. Die Hochwassergefahrenflächen HQextrem zeigen, welche Gebiete bei einem Extremhochwasser (seltenes Hochwasser) betroffen sind.

Das Bewertungsgrundstück liegt in keinen ausgewiesenen wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden. Die wassersensiblen Bereiche werden auf der Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25 000 erarbeitet. Diese Karten enthalten keine Grundstücksgrenzen. Die Betroffenheit einzelner Grundstücke kann deshalb nicht abgelesen werden. Die Darstellung der wassersensiblen Bereiche erfolgt in einem Maßstabsbereich von ca. 1:9 000 bis 1:750 000.

Das Bewertungsobjekt liegt in keinen Bereich, in dem eine Lärmbelastung wegen Mobilität ausgewiesen ist. Entlang der B2, der Augsburgener Straße und der St 2380 nach Königsbrunn gibt es eine erhebliche Beeinträchtigung wegen Lärms. Das Bayerisches Landesamt für Umwelt gibt diese mit 73,8 dB(A) im Zentrum (Straßen) und 57,3 dB (A) an den Randzonen (Straßenbegleitflächen) an. Die Daten beinhalten die Berechnungsergebnisse der Umgebungslärmkartierung 2017 an den Hauptverkehrsstraßen in Bayern. Außerhalb von Ballungsräumen sind dies alle Autobahnen, Bundes- und Staatsstraßen, die gemäß Verkehrszählung 2015 eine Verkehrsbelastung von mehr als 3 Mio. Kraftfahrzeugen pro Jahr aufweisen. Dies entspricht einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von mehr als 8.200 Kfz pro Tag. Innerhalb von Ballungsräumen sind dies alle Straßen mit einer DTV von mehr als 8.200 Kfz pro Tag. Die Lärmindizes LDEN und LNight in dB(A) werden als Maß für die allgemeine Belästigung bzw. als Maß für die Störungen des Schlafes verwendet. Der Pegel LDEN ist ein über 24 Stunden gemittelter Immissionspegel, der aus den Pegeln LDay, LEvening und LNight für die Beurteilungszeiten Tag (6:00-18:00 Uhr), Abend (18:00-22:00 Uhr) und Nacht (22:00-6:00 Uhr) ermittelt wird. Durch Gewichtsfaktoren von 5 dB(A) für die vierstündige Abendzeit und 10 dB(A) für die achtstündige Nachtzeit wird die erhöhte Lärmempfindlichkeit in diesen Zeiten berücksichtigt. Der Layer stellt die Lärmbelastung an Hauptverkehrsstraßen ausgedrückt durch den Lärmindex LDEN gemäß EG-Umgebungslärmrichtlinie dar.

Eine Lärm- oder Geruchsbelästigung durch das nahegelegene Gewerbegebiet oder der Bundesstraße B2 konnte während des Ortstermins nicht wahrgenommen werden.

Die zu bewertende Eigentumswohnung liegt im Wohnhaus Afrastraße 44. Dieses ist ein Mehrfamilienmittelhaus auf den Flurstück 3018/126. Das Grundstück ist im Nordosten (Straßenbereich) und Südosten nicht eingefriedet. An der nordwestlichen Flurstücksgrenze befindet sich die Zufahrt zur Tiefgarage. Die Südwestliche Flurstücksgrenze ist durch einen Maschendrahtzaun mit Hecke eingefriedet. Angrenzend an das Grundstück 3018/126 befindet sich auf den Südwestseite der große Kinderspielplatz *Troppauer Weg*.

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 und dem Landratsamt 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.

5.3 Privatrechtliche Situation

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug (Wohnungseigentumsgrundbuch) von Mering, Blatt 9281, geändert am 05.09.2024, Ausdruck vom 30.12.2024 vor.

Erste Abteilung – Eigentümer:

Auf Grund des Datenschutzes keine Angaben

Zweite Abteilung des Grundbuchs - Vermerke in Lasten und Beschränkungen:

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

Dritte Abteilung des Grundbuchs – Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

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.

5.4 Öffentlich-rechtliche Situation

5.4.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen über Bau- und/oder Altlasten sind der Gemeinde bzw. dem Landratsamt 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 einiger Entfernung, westlich und nördlich des Ortsteil Sankt Afra befinden sich einige Bodendenkmäler wie Bsp. eine Siedlung oder ein Grabhügel vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, eine Siedlung der römischen Kaiserzeit oder einige Viereckige Grabenwerke vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Längst durch den Ortsteil verläuft außerdem das Bodendenkmal „*Straße aus der Römischen Kaiserzeit*“.

5.4.2 Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Nach Auskunft des Bauamtes der Gemeinde Mering befindet sich das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 24 – „Wohngebiet südlich von Sankt Afra“. Dieser wurde am 28.04.1972 beschlossen und im Bereich des Bewertungsobjekts am 07.11.2001 geändert.

Im Flächennutzungsplan liegt das Bewertungsgrundstück im Innenbereich der Gemeinde Mering. 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.

5.5 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 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.

5.6 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

5.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die Eigentumswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses und ist eine Etagenwohnung. Zu der Wohnung gehört ein Kellerabteil. Sie verfügt über keinen eigenen Tiefgaragenstellplatz. Der Erwerb eines Tiefgaragenstellplatz ist nach Auskunft des Bewohners möglich. Vor dem Wohnhaus besteht die Möglichkeit der kostenfreien Nutzung von Pkw-Stellplätze im Straßenbereich der Afrastraße.

Die Eigentumswohnung wird zurzeit vom Antragsgegner bewohnt. Das Kellerabteil wird von ihm als Lagerraum genutzt.

6 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

6.1 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.

6.2 Gebäudebeschreibung

Die Ortsbesichtigung erfolgte am 22.02.2025. Die Baulichkeiten machten am Besichtigungstag im Allgemeinen einem dem Alter entsprechenden sehr guten baulichen und gepflegten Gesamteindruck. Alters- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen sind vorhanden.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Wohnanlage mit 5 Wohnhäuser aus dem Jahr 2002. Die Anordnung der Gebäude erfolgte in L-Form. Die Wohnhäuser Afrastraße 42-46 wurden in Reihe erbaut. Die Wohnhäuser Willi-Erlbeck-Straße 35-37 erfolgte südlich zum Reihensbau separat als Einzelbauwerke in Reihe.

Bei dem Wohngebäude der Afrastraße 42-46 ist das Wohnhaus Afrastraße 44 der mittlere Bauwerksteil. Das Wohnhaus wird über einen überdachten Hauseingang mit Außentreppe und zwei Säulen betreten. Die große Hauseingangstür verfügt über zwei Seitenflügel mit Glaseinfassung und sorgt für eine gute Belichtung des Treppenhauses im Erdgeschoss.

Das Wohnhaus ist mit einer Türschließ- und Sprechanlage ausgestattet, hat aber keinen Aufzug, wie in den Nachbargebäuden. Der Treppenaufgang ist sehr schmal. Von ihm gelangt man in alle Etagen sowie der Dachterrasse und der Tiefgarage. Der Boden und die Treppenstufen sind gefliest, die Wände und Decken gestrichen. Die Dachterrasse ist in das Sondereigentum übertragen und somit für die Bewohner des Hauses nicht mehr frei zugänglich.

Der Keller verfügt über einen keinen Flur, einen Technikraum, einer Waschküche und 3 Kellerräume. Der Zugang zur Tiefgarage erfolgt über eine Schleuse. Der angrenzende Hobbyraum ist in das Sondereigentum der Bewohner des Erdgeschosses überführt und somit den anderen Bewohnern des Hauses nicht mehr frei zugänglich.

Die Böden in allen Räumen des Kellers sind gefliest, die der Schleuse mit Kleinpflaster ausgelegt. Wände und Decken im Kellergeschoss sind gestrichen. Die Innentüren sind furnierte Naturholztüren. Der Boden der Tiefgarage ist ebenfalls mit Kleinpflaster ausgestattet. Die Wände und Decken sind teilweise gestrichen. Die Schleusentür ist eine T30 Brandschutztür.

Im Kellergeschoss sollten noch vereinzelte Abschlussarbeiten (Putz) durchgeführt werden. Im Waschraum ist die Pumpe defekt.

Hierzu einen Auszug aus der Eigentümerversammlung

„Die Pumpe ist defekt, weil Sie nie benutzt wird. Aus diesem Grund macht die Erneuerung keinen Sinn.“ Auszug Eigentümerversammlung vom 23.09.2020

„Die Wasserzähler in der Waschküche Afrastraße 44 werden durch die Firma Witter abgebaut.“ Auszug Eigentümerversammlung vom 06.09.2023

Im Treppenaufgang zur Dachterrasse haben sich durch Starkregen Wasserschäden an den Wänden gebildet. Die Farbe platzt teilweise ab.

Hierzu einen Auszug aus der Eigentümerversammlung

„Es soll versucht werden die Wände in den Treppenhäusern auszubessern“ Auszug Eigentümerversammlung vom 23.09.2020

„Im Treppenhaus Afrastraße 42 im Dachgeschoss, sind entweder noch alte oder neue Wasserflecke.“ Auszug Eigentümerversammlung vom 06.09.2023

„Das Gerüst für die Dachreparatur ist erstellt und die Reparatur soll im Objekt Willi-Erlbeck-Straße 35 nächste Woche beginnen. Die Eigentümer von Willi-Erlbeck-Straße 35 sollen sich überlegen, ob der eingerüstete Teil der Fassade gestrichen werden soll.“ Auszug Eigentümerversammlung vom 26.09.2024

Anmerkung: Die Heizungsanlage ist zum Wertermittlungsstichtag in einen guten zeitgemäßen Zustand. Der Sachverständige verweist vorsorglich auf § 72 GEG wonach Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen bestückt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben werden dürfen. Heizungsanlagen die ab dem 01. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, sind nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr zu betreiben. Der Paragraph findet keine Anwendung auf Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel sowie heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt.

Seit Inkrafttreten des neuen Heizungsgesetz (GEG 2024) gelten Übergangsregelungen. Sollten Heizungsanlagen noch funktionieren oder lassen sich noch reparieren, können diese noch weiter betrieben werden. Ist die Heizung defekt und lässt sich nicht mehr reparieren, gelten pragmatische Übergangsregelungen. Es bietet sich hier an, auf Heizungen mit erneuerbaren Energien zu setzen und die eventuell noch vorhandenen staatlichen Förderungen zu nutzen. Spätestens ab Mitte 2028 wird die Nutzung von mindestens 65 Prozent Erneuerbarer Energie für alle neuen Heizungen verbindlich – eng gekoppelt an die Kommunale Wärmeplanung.

Es bleibt jedoch abzuwarten, inwieweit das GEG 2024 weiterhin Anwendung findet. Von der Politik ist hier eine Änderung des Gesetzes, ganz oder in einzelnen Passagen, vorgesehen.

Gebäudekonstruktion

<i>Fundamente, Kellerwände</i>	Stahlbetonbodenplatte u. Einzelfundamente, wasserd. Wände: Stahlbeton B 25, wasserdicht
<i>Außenwände einschl. Putz Dämmstoffe, Verkleidung</i>	Thermoporziegelmauerwerk, mit 2-lgd. Mineralputz, hell
<i>Tragende Wände, Pfeiler, Stützen</i>	HLZ
<i>Trennwände</i>	HLZ
<i>Brandwände, Wände anstelle von Brandwänden</i>	Kalksandstein
<i>Decken</i>	Stahlbeton B25 mit Armierung lt. Statik

<i>Fußbodenaufbau</i>	schwimmender Estrich n. DIN mit Trittschall- und Wärmedämmung
<i>Tragwerk des Daches</i>	Holzbalkenpfettendachstuhl
<i>Dachhaut, Dämmstoffe</i>	Blech auf Holzschalung, Mineralwolle
<i>Treppe</i>	Beton-Fertigteiltreppen
<i>Treppenraumwände einschl. Türen</i>	Kalksandstein, Holztüren
<i>Wände notw. Flure einschl. Türen</i>	Kalksandstein, HLZ, Türen T30 zur Tiefgarage
<i>Sonstige Türen</i>	furnierte Naturholztüren mit Holzzarge
<i>Fenster</i>	Kunststofffenster mit Isolierverglasung

technische Ausstattung

<i>Heizung</i>	Gas-Zentralheizung
<i>Kesselart</i>	Tieftemperatur-Warmwasserheizkessel mit Gasbrenner
<i>Ausrüstung/Sicherheitseinrichtung</i>	Sicherheitsventil u. Ausdehnungsgefäß

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	
Fenster und Außentüren	nein	
Leitungssysteme	Strom	nein
	Wasser	nein
	Abwasser	nein
	Telefonanschluss	nein
Heizungsanlage	2016 lt. Energieausweis	
Wärmedämmung der Außenwände	nein	
Modernisierung Sanitär	nein	
Modernisierung des Innenausbaus	nein	
Grundrissgestaltung	nein	
Sonstiges	2012 Anbau eines großen Balkons	

Hinweis:

Die Auskunft über Modernisierungsmaßnahmen erfolgt auf Grundlage der Auskünfte beim Ortstermin, dem Bauakten und den Angaben des Hausverwalters.

6.3 Wohnungsbeschreibung

Die Ortsbesichtigung erfolgte am 22.02.2025. Die Wohnung machten am Besichtigungstag im Allgemeinen einem dem Alter entsprechenden guten baulichen Gesamteindruck.

Lage, Nutzung und Ausstattung

Bei der Eigentumswohnung handelt es sich um eine 3 Raumwohnung im 2. Obergeschoss des Wohnhauses Afrastraße 44. Sie erstreckt sich über die ganze Etage und hat eine Größe mit Balkon von ca. 86 m². Zu der Wohnung gehören ein Kellerabteil mit ca. 8 m². Die Wohnung verfügt über keinen eigenen Tiefgaragenstellplatz. Der Erwerb eines Tiefgaragenstellplatz ist nach Auskunft des Bewohners möglich. Vor dem Wohnhaus besteht die Möglichkeit der kostenfreien Nutzung von Pkw-Stellplätze im Straßenbereich der Afrastraße.

Die Böden im Flur, Küche und Bad sind gefliest, in den Wohnräumen wurde Laminat verlegt. Die Wände und Decken sind größtenteils tapeziert oder gestrichen. Die Wände im Bad sind raumhoch und die Küchenzeile in der Küche halbhoch gefliest. Die Fenster und Balkontür sind aus Kunststoff mit manuellen Rollläden ausgestattet. Das Bad ist mit einer Badewanne mit Duschwand, ein Waschbecken und einer Toilette ausgestattet. Sie hat zudem einen Waschmaschinenanschluss. Die Wohnungseingangstür ist aus Kunststoff, die Innentüren aus furniertem Holz. Alle Räume verfügen über Einzelheizkörper. In Bad und Küche wurden, gemäß Bewohner, eine Fußbodenheizung installiert.

Bei der Ortsbesichtigung wurde starker Schimmelbefall am Fenster in der Küche und im Schlafzimmer festgestellt. Der Bewohner gibt als Grund eine schlechte Belüftung der Wohnräume an. Durch regelmäßige Belüftung der Wohnung können hier bei der Schimmelbekämpfung gute Ergebnisse erzielt werden. Es zeigen sich weitere Feuchtigkeitsspuren auf dem Balkon. An den Außenwänden hat sich vereinzelt der Putz gelöst. Die Balkontür ist gemäß Bewohner verzogen. Es fehlt zudem noch eine zweckmäßige Überdachung des Balkons.

Grundsätzlich sollte bei den oben genannten Mängeln, alle geplanten Ausbesserungsmaßnahmen mit einem Bausachverständigen abgestimmt werden.

Der Sachverständige berücksichtigt die Ausbesserungs- und Schönheitsarbeiten in der Wohnung unter dem Punkt 7.6. besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale in angemessener Weise.

Die Wohnung ist wegen seiner Ausstattung und dem Fehlen eines Aufzuges nicht barrierefrei.

Wohnungsausstattung

Die Grundausstattung der Wohnung ist gemäß der Baubeschreibung zeitgemäß.

Bodenbeläge		Laminat, Fliesen
Innenwände		gestrichen
Decken		tapeziert, gestrichen
Fenster		Kunststofffenster mit Isolierverglasung, manuelle Rollläden
Türen	Wohnungseingang	Kunststoff
	Wohnbereich	furnierte Naturholztüren mit Holzzarge
Sanitäre Installation	Bad	Badewanne mit Duschwand, WC und Waschbecken
	Gäste-WC	nein
Elektroinstallation	Steckdosen	zeitgemäß
	Lichtschalter	zeitgemäß
	Sicherung	zeitgemäß
	Telefon	zeitgemäß
	Internet	zeitgemäß
Lüftung		Fenster
Besondere Bauteile		Balkon
Besondere Einrichtungen		Tiefgarage im UG
Sonstiges		nicht bekannt

Instandhaltungsrücklage

Wohnungseigentümergeinschaften müssen eine angemessene Instandhaltungsrücklage (Instandhaltungsrückstellung) bilden, deren Höhe von der Wohnungseigentümerversammlung 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 52,68 € an. Die gesamten Instandhaltungsrücklagen belaufen sich auf ca. 4754,00 €.

Auszug aus der Eigentümerversammlung

Protokoll vom 23.09.2020

- TOP 1 Wirtschaftsplan
- TOP 2 Verwaltervertrag
- TOP 3 Erhöhung der Rücklagen
- TOP 4 Defekte Pumpe in der Waschküche Afrastraße 44
- TOP 5 Sonstiges

Protokoll vom 04.10.2021

- TOP 1 Wirtschaftsplan
- TOP 2 Verwaltervertrag
- TOP 3 Bewegungsmelder für die Kellerflure
- TOP 4 Schiebetüren
- TOP 5 Sonstiges

Protokoll vom 20.09.2022

- TOP 1 Feststellung der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit der Versammlung
- TOP 2 Jahresabrechnung 2021, Entlastung der Verwaltung
- TOP 3 Wirtschaftsplan
- TOP 4 Verwaltervertrag
- TOP 5 Schiebetüren
- TOP 6 Sonstiges

Protokoll vom 06.09.2023

- TOP 1 Feststellung der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit der Versammlung
- TOP 2 Jahresabrechnung 2022, Entlastung der Verwaltung
- TOP 3 Wirtschaftsplan
- TOP 4 Verwaltervertrag
- TOP 5 Balkonkraftwerk
- TOP 6 Sonstiges

Protokoll vom 26.09.2024

TOP 1	Feststellung der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit der Versammlung
TOP 2	Jahresabrechnung 2023, Entlastung der Verwaltung
TOP 3	Wirtschaftsplan
TOP 4	Verwaltervertrag
TOP 5	SAT-Anlage
TOP 6	Sonstiges

6.4 Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis ist entsprechend der aktuellen EU-Richtlinien seit dem Jahr 2008 verpflichtend zu erstellen. Dieser ist 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 19.12.2022 liegt vor. Der Energiebedarf des Wohnhauses wird wie folgt angegeben:

Endenergiebedarf des Gebäudes	76,7 kWh/(m ² a)
Primärenergiebedarf des Gebäudes	85,1 kWh/(m ² a)
CO ₂ -Emissionen	18,7 kg/(m ² a)

6.5 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
- Befestigungen vor dem Wohnhaus mit Kleinpflaster
- Einfriedungen an der südwestlichen Seite des Grundstücks 3018/126
- Tiefgaragenzufahrt an der nordöstlichen Grundstücksseite

7 Ermittlung des Verkehrswerts

7.1 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.

7.2 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 der zu bewertende 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 2017 - 2024.

Bei der Bewertung wird vorausgesetzt, dass die Qualität des Innenausbaus der Vergleichswohnungen der Qualität der zu bewertende 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 Wertermittlungstichtag angepasst;

7.3 Anpassungsfaktoren

Konjunkturelle Entwicklung: Der Gutachterausschuss des Landkreises Aichach-Friedberg hat Indexreihen für die konjunkturellen Entwicklung von Eigentumswohnungen in seinem Zwischenbericht 2024 beschlossen und veröffentlicht. Die dargestellten Werte beziehen sich rechnerisch auf den 30.06.eines Jahres. Der Sachverständige nimmt eine objektspezifische Anpassung des Bewertungsobjektes im sachverständigen Ermessen auf dieser Grundlage vor.

Lage: Der Gutachterausschuss des Landkreises Aichach-Friedberg hat keine Umrechnungskoeffizienten für die Anpassung der Lage beschlossen und veröffentlicht. Das Bewertungsobjekt liegt in einen Bereich der hauptsächlich von Wohnbebauung geprägt ist. Die Lage der Vergleichsobjekte liegt in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsobjekt. Der Sachverständige sieht hier keinen Anlass von den wertbestimmenden Faktoren abzuweichen.

Baujahr: Der Gutachterausschuss des Landkreises Aichach-Friedberg hat keine Umrechnungskoeffizienten für die Anpassung der Baujahre beschlossen und veröffentlicht. Der Sachverständige nimmt eine objektspezifische Anpassung des Bewertungsobjektes im sachverständigen Ermessen auf Grundlage der Veröffentlichungen in *Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kleiber, 8. Auflage 2017* vor.

Wohnungsgröße: Der Gutachterausschuss des Landkreises Aichach-Friedberg hat keine Umrechnungskoeffizienten für die Anpassung der Wohnungsgrößen beschlossen und veröffentlicht. Der Sachverständige nimmt eine objektspezifische Anpassung des Bewertungsobjektes im sachverständigen Ermessen auf Grundlage der Veröffentlichungen in *Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kleiber, 8. Auflage 2017* vor.

Etage: Der Gutachterausschuss des Landkreises Aichach-Friedberg hat keine Umrechnungskoeffizienten für die Anpassung der Etagen beschlossen und veröffentlicht. Der Sachverständige nimmt eine objektspezifische Anpassung des Bewertungsobjektes im sachverständigen Ermessen auf Grundlage der Veröffentlichungen in *Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kleiber, 8. Auflage 2017* vor.

Vermietung: Der Gutachterausschuss des Landkreises Aichach-Friedberg hat keine Umrechnungskoeffizienten für die Anpassung von Vermieteten Eigentumswohnungen beschlossen und veröffentlicht. Der Sachverständige nimmt eine objektspezifische Anpassung des Bewertungsobjektes im sachverständigen Ermessen auf Grundlage der Veröffentlichungen in *Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kleiber, 8. Auflage 2017* vor.

jährliche Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen - Bestand							
Jahrgang	Anzahl	5% Perzentil	1. Quartil	Median	3. Quartil	95% Perzentil	Index
2010	169	867 €	1.135 €	1.453 €	1.716 €	2.171 €	100
2011	184	865 €	1.208 €	1.501 €	1.809 €	2.399 €	103
2012	209	1.036 €	1.290 €	1.541 €	1.800 €	2.117 €	106
2013	183	1.010 €	1.427 €	1.741 €	1.948 €	2.398 €	120
2014	169	1.225 €	1.476 €	1.820 €	2.149 €	2.677 €	125
2015	158	1.241 €	1.656 €	1.977 €	2.412 €	2.884 €	136
2016	149	1.469 €	1.929 €	2.267 €	2.652 €	3.335 €	156
2017	163	1.680 €	2.322 €	2.643 €	3.031 €	3.796 €	182
2018	126	1.894 €	2.370 €	2.990 €	3.519 €	4.258 €	206
2019	161	2.150 €	2.794 €	3.229 €	3.700 €	4.259 €	222
2020	100	2.558 €	3.298 €	3.722 €	4.188 €	5.368 €	256
2021	129	2.299 €	3.497 €	4.263 €	4.925 €	5.849 €	293
2022	85	2.611 €	3.827 €	4.570 €	4.986 €	5.461 €	315
2023	71	2.441 €	3.312 €	3.967 €	4.631 €	5.616 €	273
2024	73	2.294 €	3.067 €	3.709 €	4.316 €	5.188 €	255

Korrekturfaktoren zu Wohnflächenwerten von Eigentumswohnungen								
Alter		Wohnfläche		Größe der Wohnanlage		Geschoss		Bemerkungen
Jahre	UK	m ²	UK	WE	UK	G	UK	
1	0,90	20	1,15	5	1,10	UG	0,95	
2	0,86	30	1,10	10	1,05	EG	0,98	
3	0,84	40	1,06	20	1,03	1.OG	1,00	
4	0,83	50	1,04	30	1,02	2.OG	1,02	
5	0,82	60	1,02	40	1,01	3.OG	1,04	
6	0,80	70	1,00	50	1,00	4.OG	1,06	mit Aufzug
7	0,78	80	0,98	60	0,99	4.OG	1,00	ohne Aufzug
8	0,76	90	0,96	70	0,99	5.OG	1,06	mit Aufzug
9	0,75	100	0,95	80	0,99	5.OG	0,95	ohne Aufzug
10	0,74	110	0,94	90	0,99	6.OG	1,06	mit Aufzug
11	0,73	120	0,93	100	0,98			
12	0,72	130	0,92	110	0,98	Wohnlage und Ausstattung		
13	0,71	140	0,91	120	0,98	Qualität	Wohnlage	Ausstattung
14	0,71	150	0,90	130	0,98		UK	UK
15	0,70	160	0,90	140	0,97	einfach	0,85	0,80
16	0,70	170	0,89	150	0,97	mittel	1,00	1,00
17	0,69	180	0,89	160	0,97	gut	1,10	1,10
18	0,69			170	0,97	sehr gut	1,15	1,15
19	0,68			180	0,69			
20	0,68							
21	0,67							
22	0,67							
23	0,66							
24	0,65							
25	0,64							
30	0,61							
40	0,51							

Auszug aus Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kleiber, 8. Auflage 2017

Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen in Düsseldorf			
Merkmale	Norm	Ausprägung	Zu-, Abschläge
Kaufzeitpunkt			Index
Lage		Lagebezirke und Wohnlagen	nach Wohnlage
Alter		Verkaufsjahr minus Baujahr	nach Alterfunktion
Modernisierung (nicht bei Neubauten)	neuzeitlich	nicht modernisiert	bis - 20%
Wohnungsgröße	60 bis 120 m ²	bis 40 m ² (Appartement)	bis - 20%
		über 120 m ² (in guten Lagen)	bis + 20%
Wohnungsausstattung	mittel/gut	sehr gut	+ 10 %
		einfach	-10%
Entstehungstyp	erstellt als WE	Umwandler	-5%
Verkaufumstände	an Dritte	Verkauf an Mieter	bis - 10%
Anzahl der Wohnungen im Gebäude	7 bis 65 Wohnungen	bis 6 Wohnungen	bis + 10%
		über 65 Wohnungen	bis - 10%
Mietsituation	Eigennutzung	vermietet	- 5%
Gebäudeart	Reines Wohngebäude	gemischt genutztes Gebäude	bis - 5%
Geschosslage	EG bis DG	Souterrain	bis - 10%
		ab 3. OG (mit Aufzug)	+/- 0%
		Dach- oder Terrassengeschoss	+ 5%
Wohnungsart	Normalwohnung	Maisonettewohnung	+ 10%
Verkehrsanbindung	normal	sehr gut	+ 5%
Denkmalschutz (bei Vorkriegsbauten)	ohne	vorhanden	+ 10%
Baujahresgruppe	Neubau / Nachkrieg	Vorkriegsbau	+ 10%
Altersfunktion für bebaute Grundstücke (bei neuzeitlicher Ausstattung und modernisierten Altbauten): $f(\text{Alter}) = (2550 - 42 \times \text{Alter} + 0,065 \times \text{Alter}^2 - 0,0034 \times \text{Alter}^3)$			

Auszug aus Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kleiber, 8. Auflage 2017

7.4 Bewertung der Eigentumswohnung im Vergleichswertverfahren

Vergleichswertverfahren								
Angaben zum Bewertungsobjekt								
(Fiktives) Baujahr	2002	Etage	2.OG					
Wohnungsgröße	85,66 m ²	Vermietung	nein					
Ausstattungsstandard	Mittel	Stellplatz	nein					
Gebäudeart	MFH bis 6WE	Stichtag	22.02.2025					
Angaben zu den Vergleichsobjekten								
Nr.	Datum Verkauf	Lage	Baujahr	Größe	Etage	Ver-mietung	Kaufpreis* in €/m ²	
1.	10/2017	vergleichbar	2001	104 m ²	1.OG	nein	3.563	
2.	05/2018	vergleichbar	2000	101 m ²	2. OG	nein	2.941	
3.	04/2019	vergleichbar	2001	95 m ²	KA	ja	3.688	
4.	09/2020	vergleichbar	2002	105 m ²	2. OG	nein	4.695	
5.	09/2020	vergleichbar	2002	105 m ²	2. OG	nein	4.057	
6.	05/2021	vergleichbar	2003	90 m ²	KA	nein	5.722	
7.	10/2021	vergleichbar	2002	73 m ²	KA	ja	5.606	
8.	12/2021	vergleichbar	2001	104 m ²	KA	ja	3.750	
9.	06/2024	vergleichbar	2003	87 m ²	KA	nein	3.828	
Nr.	Anpassungsfaktoren						angepasster Kaufpreis in €/m ²	Ausreißer-bereinigung (Konfidenz)
	Datum Verkauf	Lage	Baujahr	Größe	Etage	Ver-mietung		
1.	1,215	1,000	0,985	0,969	0,980	1,000	4.051	4.051
2.	1,167	1,000	0,970	0,979	1,000	1,000	3.259	3.259
3.	1,100	1,000	0,985	0,990	1,000	1,050	4.152	4.152
4.	0,963	1,000	1,000	0,969	1,000	1,000	4.380	4.380
5.	0,963	1,000	1,000	0,969	1,000	1,000	3.785	3.785
6.	0,812	1,000	1,015	0,990	1,000	1,000	4.667	4.667
7.	0,769	1,000	1,000	1,021	1,000	1,050	4.620	4.620
8.	0,769	1,000	0,985	0,969	1,000	1,050	2.890	
9.	0,966	1,000	1,015	1,000	1,000	1,000	3.755	3.755
Arithmetisches Mittel							3.951	4.084
Median							4.051	4.101
Standardabweichung							599	478
Variationskoeffizient							15,15%	11,71%
Ausreißertest:								
Spanne (Intervall) von ±				20%	min.		3.161 €	
					max.		4.741 €	
Vorläufiger Vergleichswert			85,66 m ²	x	4.084 €			349.799 €
Vergleichswert rd.								350.000 €

7.5 Ertragswertverfahren

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

7.5.1 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 **920,00 €/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 sieht hier keinen Anlass vom Bodenrichtwert abzuweichen.

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. Der Sachverständige sieht hier keinen Anlass vom Bodenrichtwert abzuweichen.

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 durch die Ergänzung zur Art der Nutzung EFH (Einfamilienhäuser) gegenüber der tatsächlichen Art der Nutzung Mehrfamilienhäuser einen Grund von Bodenrichtwert abzuweichen. Grundsätzlich ist davon auszugehen das das Maß der baulichen Nutzung von Mehrfamilienhäusern höher ist als das von Einfamilienhäusern. Der Sachverständige hält im sachverständigen Ermessen eine Berücksichtigung der Maß der baulichen Nutzung von +5 % für angemessen.

Konjunkturelle Entwicklung: Der Gutachterausschuss des Landkreises Aichach-Friedberg hat Indexreihen für die konjunkturellen Entwicklung von Eigentumswohnungen in seinem Zwischenbericht 2024 beschlossen und veröffentlicht. Die dargestellten Werte beziehen sich rechnerisch auf den 30.06.eines Jahres. Der Sachverständige nimmt eine objektspezifische Anpassung des Bewertungsobjektes im sachverständigen Ermessen auf dieser Grundlage vor und hält im sachverständigen Ermessen eine konjunkturelle Entwicklung zum Wertermittlungsstichtag von -3 % für angemessen.

Boderwertermittlung zum Stichtag 22.02.2025			
Grundstücksgröße			
Flurstück	3018/123	2.079	m ²
	3018/126	1.705	m ²
Gesamte Grundstücksgröße		3.784	m²
Bodenrichtwert			
Nutzung	<input type="text" value="Wohnbauflächen"/>	Erschließungssituation	<input type="text" value="ebf"/>
Stichtag	<input type="text" value="01.01.2024"/>		
Bodenrichtwert (BRW)	<input type="text" value="920 €"/> /m ²	Sonstige:	
WGFZ:	<input type="text"/>		
WGFZ-Anpassung			
WGFZ des Bodenrichtwerts	<input type="text"/>	Umrechnungskoeffizient	<input type="text"/>
WGFZ des Grundstücks	<input type="text"/>	Umrechnungskoeffizient	<input type="text"/>
		Umrechnungsfaktor	<input type="text" value="5,0%"/>
Bodenrichtwert nach WGFZ-Anpassung			966 €
Konjunkturanpassung			
Entwicklung des Markts im Vergleich zum Stichtag des BRW:			<input type="text" value="-3,0%"/>
Bodenrichtwert nach Konjunkturanpassung			937 €
Sonstige Anpassungen			
Lage	0,0%		0,00 €
Bodenbeschaffenheit	0,0%		0,00 €
Immissionen	0,0%		0,00 €
Orientierung	0,0%		0,00 €
Größe	0,0%		0,00 €
Zuschnitt	0,0%		0,00 €
Erschließungszustand	0,0%		0,00 €
Sonstige	0,0%		0,00 €
Summe sonstige Anpassungen			0,00 €
Bodenrichtwert nach sonstigen Anpassungen			937 €
Bodenwert		BRW x gesamte Grundstücksgröße	
		3.545.684 €	
Miteigentumsanteil:	17,200 / 1000	=	35,76 m ²
			33.507 €
Bodenwert rd.			34.000 €

7.5.2 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 Auszug aus der Kaufpreissammlung hat der Gutachterausschuss eine Miete von 10,50 €/m² aus dem Jahr 2021 ausgewiesen. Im Preisspiegel Wohnimmobilien Herbst 2024 Bayern vom IVD werden Mieten für Wohnungen bei Bestandsgebäuden zwischen 8,80 €/m² (einfacher Wohnwert) und 13,00 €/m² (sehr guter Wohnwert) angegeben. In geeigneten Online-Portalen liegen die Mietangebote im Durchschnitt bei 12,00 €/m².

Der Sachverständige hält eine objektspezifisch angepasste Miete von 12,00 €/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 01.01.2025 angesetzt:

Verwaltung:	429 € / je Einheit
Instandhaltung:	14,00 €/m ² 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 01.01.2023 mit 2,20% ermittelt. Der Sachverständige hält auf Grund der konjunkturellen Entwicklung einen objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz zum Wertermittlungsstichtag von 2,40 % für angemessen.

Liegenschaftszinssatz: 2,40 %

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

Restnutzungsdauer (RND): Unter Berücksichtigung des ermittelten Modernisierungsgrades wird für das Wohnhaus eine Restnutzungsdauer von 57 Jahre festgesetzt.

Wohnfläche (WF): Die Wohnflächen wurden auf Grundlage der vorhandenen Bauakten und der Anlage im Kaufvertrag ermittelt.

Ermittlung der Wohnflächen Eigentumswohnung Nr. 19			
Wohnfläche Eigentumswohnung			
Erdgeschoss	Nutzung	Wohnfläche	Gesamt
Flur	Wohnfläche	6,54	85,66
Schlafen	Wohnfläche	12,68	
Kind	Wohnfläche	10,92	
Wohnen	Wohnfläche	32,56	
Küche	Wohnfläche	9,41	
Bad	Wohnfläche	6,75	
Balkon	Wohnfläche	6,80	
Gesamt			

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	85,66	m ²		
Anzahl der Wohneinheiten	1	WE		
Baujahr der baulichen Anlagen	2002			
Alter des Gebäudes zum Stichtag ca.	23	Jahre		
Gesamtnutzungsdauer (GND) ca.	80	Jahre		
Restnutzungsdauer (RND) ca.	57	Jahre		
Aufstellung der Erträge				
Nutzung und Lage	Fläche / Anzahl	Mietansatz je Monat	Anteil RoE	Jahresmiete
Wohneinheit EG	86 m ²	12,00 € / m ²	100,00%	12.335 €
TG	Stück	/ Stück	0,00%	0 €
Jahresrohertrag (RoE)				12.335 €
Bewirtschaftungskosten pro Jahr				
Verwaltung	Wohnen	429,00 € / WE	3,48%	429 €
	TG	/ Stück	0,00%	0 €
Instandhaltung	Wohnen	14,00 € / m ²	9,72%	1.199 €
	TG	/ Stück	0,00%	0 €
Betriebskosten		0,00 €	0,00%	0 €
Mietausfallwagnis		2,00% des Rohertrags	2,00%	247 €
Bewirtschaftungskosten			15,20%	-1.875 €
Jahresreinertrag				10.460 €
abzgl. Bodenwertverzinsung		<i>BW x LZ</i>		-804 €
Bodenwert (BW)			33.507 €	
Liegenschaftszinssatz in % (LZ)			2,40	
Wohnungsertragsanteil (WEA)				9.656 €
Rentenbarwertfaktor (Vervielfältiger)			30,8849	
Wohnungsertragswert		<i>WEA x V</i>		298.222 €
zzgl. Bodenwert				33.507 €
Vorläufiger Ertragswert				331.729 €
Ertragswert rd.				332.000 €
Bruttoanfangsrendite von rd.			3,7%	
Ertragsfaktor (Jahresrohertrag)			26,92	
Gebäudedefaktor			4.084 €/m ²	

7.6 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).

7.6.1 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.

Der Sachverständige berücksichtigt die Ausbesserungs- und Schönheitsarbeiten in der Wohnung mit einem pauschalen Ansatz von 5.000 €.

7.6.2 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

Instandhaltungsrückstau - 5.000 €

Es wurden für die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale - **5.000 €** festgelegt.

7.7 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.

Verkehrswert	
unbelasteter Vergleichswert	349.799 €
unbelasteter Ertragswert (nachrichtlich)	331.729 €
Abweichung der unbelasteten Werte zwischen den Verfahren <i>(zulässige Abweichung +/- 15%)</i>	5,4%
unbelasteter Verkehrswert	349.799 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-5.000 €
belasteter Verkehrswert	344.799 €
belasteter Verkehrswert	rd 345.000 €

Der belastete Verkehrswert des Wohnungseigentums an der Wohnung nebst Keller im Aufteilungsplan mit Nr.19 bezeichnet beträgt rd. 345.000 €.

Unter Beachtung der wertbeeinflussenden Merkmale und bei
Berücksichtigung der Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wird der
Verkehrswert für das Wohnungseigentum,
bestehend aus einem 17,20/1000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss
nebst Keller im Aufteilungsplan mit Nr. 19 bezeichnet,
an dem Grundstück

Gemarkung. Mering - Flurstücksnummer 3018/123 und 3018/126
(Anschrift: Afrastraße 44, 86415 Mering)

zum Wertermittlungsstichtag 22.02.2025

festgelegt mit

rd. 345.000 €

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

Das Verkehrswertgutachten wurde auftragsgemäß in 2-facher Ausfertigung erstellt.



Meitingen, den 06.04.2025

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

