



Chartered Surveyor MRICS

86899 Landsberg am Lech  
Tel. 08191-9216-13

Ignaz-Kögler-Straße 2  
Fax 08191-9216-14

e-mail

wg.zieger@t-online.de

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

<b>Gericht</b>	Amtsgericht Augsburg
<b>Geschäfts-Nr.</b>	K 106/23
<b>Verfahren</b>	Zwangsversteigerungsverfahren
<b>Wertermittlungsobjekt</b>	
Adresse:	86916 Kaufering, Bayernstr. 7b
a)	32,69/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 1547/311, Gemarkung Kaufering, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. B02
b)	2/1000 Miteigentumsanteil am o. g. Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. STP24
<b>Wertermittlungs-   Qualitätsstichtag</b>	18.10.2024
<b>Verkehrswert zu a)</b>	455.000 €
<b>Verkehrswert zu b)</b>	12.500 €
Gutachtennr. 181024	Ausfertigungsdatum 15.11.2024



## INHALTSVERZEICHNIS

1.	VORBEMERKUNGEN	Seite 3
2.	BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS	Seite 5
2.1	Lagemerkmale	Seite 5
2.2	Gemeinschaftseigentum	Seite 6
2.3	Sondereigentum	Seite 8
2.3.1	Wohnungseigentum Nr. B02	Seite 8
2.3.2	Teileigentum (TG-Stpl.) Nr. STP24	Seite 9
2.4	Sonstige rechtliche Belange	Seite 10
2.5	Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage	Seite 11
3.	BEWERTUNG	Seite 12
3.1	Verfahrenswahl	Seite 12
3.2	Vergleichswertverfahren	Seite 13
3.2.1	Wohnungseigentum Nr. B02	Seite 13
3.2.2	Teileigentum (TG-Stpl.) Nr. STP24	Seite 16
3.3	Ertragswertverfahren	Seite 17
4.	ERGEBNIS	Seite 20

## ANLAGEN

Übersichts- und Teilungspläne | Fotodokumentation

Das Gutachten umfasst 28 Seiten, davon 7 Anlagen

---

## 1. VORBEMERKUNGEN

---

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Augsburg (Vollstreckungsgericht)   Schaezlerstr. 13   86150 Augsburg
<b>Gerichtsaktenzeichen</b>	<b>K 106/23</b> (Beschluss 19.07.2024)
<b>Wertermittlungsobjekt</b>	Adresse 86916 Kaufering, Bayernstr. 7b Grundbuch Amtsgericht Landsberg   Grundbuch von Kaufering a) Blatt 7175   Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1: 32,69/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück 1547/311, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. B02 b) Blatt 7214   Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1: 2/1000 Miteigentumsanteil am o. g. Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. STP24
<b>Zweck der Wertermittlung</b>	Verkehrswertermittlung (Marktwert) i. S. des § 194 BauGB (Definition vgl. Kap. 3.1 des Gutachtens) im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
<b>Ortsbesichtigung</b>	18.10.2024 durch den Verfasser des Gutachtens
<b>Wertermittlungs-   Qualitätsstichtag<sup>1</sup></b>	18.10.2024
<b>Weitere Unterlagen vom Auftraggeber</b>	Beschluss des Amtsgerichts
<b>Herangezogene Gesetze, Normen und zitierte Literatur</b> (jeweils aktueller Stand)	Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)   Baugesetzbuch (BauGB)   Baunutzungsverordnung (BauNVO)   Wertermittlungsliteratur (vgl. Angaben und Fußnoten im Gutachten)
<b>Sonstige Recherchen</b>	Markt Kaufering (Bauplanungsrecht, Erschließung)   Hausverwaltung (Wohngeld, Rücklagen, wertrelevante Beschlüsse)   Amtsgericht Landsberg (Grundbuch, Teilungserklärung)   Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Landsberg (wertrelevante Daten)   Vermessungsamt Landsberg (amtlicher Lageplan)   Einschlägige Immobiliendienste   Eigene örtliche Aufzeichnungen

---

<sup>1</sup> 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. Vgl. § 2, Abs. 5, ImmoWertV.

### **Besondere Hinweise**

Das Bewertungsobjekt wird hinsichtlich Lage, rechtlicher Gegebenheiten, tatsächlicher Eigenschaften und sonstiger Beschaffenheit nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der erforderlichen Daten und eine Wertermittlung i.S. einer sachgerechten Schätzung notwendig ist.

Prüfungen der Funktion und Vollständigkeit der Haustechnik und Ausstattung, Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge, auf versteckte Mängel sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden bei der Ortsbesichtigung nicht durchgeführt, Hohlräume und verdeckte Bauteile nicht gesichtet. Es wird diesbezüglich ein Zustand unterstellt, der dem sonstigen, in Augenschein genommenen Allgemeinzustand der baulichen Anlagen entspricht.

Instandhaltungsstau/Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und im möblierten Zustand erkennbar waren und die Wertigkeit des Objekts wesentlich beeinflussen. Im Gutachten handelt es sich also um keine abschließende Auflistung und kein Bauschadensgutachten. Ein weiterer Detaillierungsgrad kann nur über die Einschaltung eines Bauschadensgutachters seitens des Gerichts erreicht werden.

Weiterhin wurden keine bautechnischen Untersuchungen z.B. hinsichtlich Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz durchgeführt. Genehmigungsrechtlich wird, soweit im Gutachten nichts anderes vermerkt, die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzung unterstellt.

Die grundrissliche Konzeption und Flächen wurden der Teilungserklärung bzw. den Teilungsplänen entnommen. Ein Aufmaß wurde nicht erstellt. Abweichungen zu den tatsächlichen Maßen können deshalb nicht ausgeschlossen werden. Für eine Wertermittlung i.S. einer sachgerechten Schätzung stellen die so ermittelten Flächen aber i.d.R. eine ausreichende Basis dar. Sollte eine höhere Genauigkeit gefordert werden, müsste durch einen externen Fachmann ein Aufmaß erstellt werden. Die Grundstücksfläche wurde dem Grundbuch (letzte Änderung 05.03.2024) entnommen und wird als korrekt unterstellt.

Die Beschreibung des Gemeinschafts- und Sondereigentums erfolgt nicht exakt nach der Teilungserklärung, sondern dient nur dem Zwecke der Gliederung des Gutachtens.

Mögliches Zubehör, auf das sich die Versteigerung erstreckt, wird, soweit vorhanden, gesondert erfasst und ist im Verkehrswert nicht enthalten.

---

## 2. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTS

---

### 2.1 Lagemerkmale

---

#### **Makrolage**

Das Grundstück liegt in Kaufering, einer landesplanerisch als Unterzentrum geführten Marktgemeinde mit ca. 10.500 Einwohnern (mit leicht steigender Tendenz), direkt nördlich an das Mittelzentrum Landsberg am Lech (gleichzeitig Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises) angrenzend. Kaufering liegt sehr verkehrsgünstig im Schnittpunkt der A 96 (Autobahn München-Lindau) mit der autobahnähnlich ausgebauten B 17 (Augsburg-Füssen) und auch am stark frequentierten Knotenbahnhof der Nahverkehrsstrecke Landsberg-Augsburg und der Fernverkehrsstrecke München-Allgäu. Das Oberzentrum Augsburg liegt ca. 30 km und die Landeshauptstadt München (Zentrum) ca. 60 km entfernt. Nach dem prognos-Zukunftsatlas wird der Landkreis als Region mit hohen Zukunftschancen geführt.

#### **Mikrolage**

Integrierte, ruhige Ortslage westlich des Lechs, im Bereich östlich der „B 17 alt“ (heute Kreisstraße LL 20).

#### **Umgebung**

Überwiegend wohngebietsartige Bebauung in der Art von in offener Bauweise errichteten, zweieinhalbgeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern und Doppelhäusern, sehr unterschiedlichen Baujahrs und umgeben von großen, eingewachsenen Gärten. Östlich liegt ein dreigeschossiges Verwaltungsgebäude einer örtlichen Bank mit integrierter Nutzung der Kommunalwerke Kaufering in Verbindung mit einer großen Parkplatzfläche.

#### **Infrastrukturelle und verkehrliche Anbindung**

Vorschulische und schulische Einrichtungen der Grundversorgung, die Realschule, der Sportzentrum, die Lechauen und das Hallen- und Freibad, jenseits des Lechs, liegen überwiegend in noch fußläufiger Entfernung. Großflächige Lebensmitteleinzelhandelsmärkte und auch der Bahnhof sind deutlich weiter entfernt, aber auch in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Weiterführende Schulen, übergeordnete Dienstleistungsbetriebe, Versorgungs- und Verwaltungseinrichtungen werden in der nahen Kreisstadt angeboten. Auch die Anbindung an die überörtlichen Verbindungsstraßen kann als durchschnittlich eingestuft werden. Eine Bushaltestelle liegt ebenfalls in kurzer fußläufiger Entfernung.

## 2.2 Gemeinschaftseigentum

---

### Grundstück

#### Grundstücksgröße

4.055 m<sup>2</sup>.

#### Topographie

Ebenes Gelände; nur an der östlichen Grundstücksgrenze fällt es leicht ab und steigt an der westlichen Grundstücksgrenze leicht an.

#### Bodenbeschaffenheit

Diese wurde nicht durch besondere Untersuchungen geprüft. Da bei der Ortsbesichtigung bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung keine außergewöhnlichen Zustandsmerkmale des Grund und Bodens und keine Verdachtsmomente zu Altlasten angetroffen wurden und auch im Altlastenkataster des Landkreises keine Eintragungen vorliegen, werden der Bewertung ortstypische und altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt. Hochwasserrisiken sind nicht bekannt<sup>1</sup>.

#### Erschließung

Das Grundstück wird insbesondere südlich über die Bayernstraße (Kreisstraße LL 22), aber auch punkttartig im nordöstlichen Bereich über die öffentlich-rechtlich als Ortsstraße gewidmete Vötterstraße erschlossen, beides asphaltierte und ortsüblich ausgebaute (die Bayernstraße auch mit Straßenbegleitgrün) Verkehrsflächen. Eine Durchfahrt von der Vötterstraße ist nicht erlaubt, jedoch eine öffentliche Fuß- und Radwegnutzung von der Vötterstraße zur Bayernstraße. Parkraum im öffentlichen Raum ist ausreichend vorhanden. Darüber hinaus ist das Grundstück mit den üblichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Fernwärme) an das öffentliche Netz angeschlossen. Über ausstehende oder kurzfristig anstehende Erschließungsbeiträge ist nichts bekannt.

#### Bauplanungsrecht

Das Grundstück liegt im Umgriff eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Mit der Bestandsbebauung kann das zulässige Maß der baulichen Nutzung als nahezu ausgeschöpft beurteilt werden.

### Bebauung

#### Wohnungs- und Teileigentumsanlage

Es handelt sich lt. Teilungserklärung um eine Anlage mit insgesamt 26 Wohneinheiten, aufgeteilt auf 5 Erschließungskerne (Hauseingänge), einer Tiefgarage mit 28 Stellplätzen und 16 oberirdischen Stellplätzen.

---

<sup>1</sup> Vgl. Internetplattform „BayernAtlasPlus“ des Bayerischen Landesamts für Umwelt.

### **Baujahr**

Ca. 2014.

### **Äußeres Erscheinungsbild**

Bauzeittypischer, mit einem flach geneigten Pultdach gedeckter Baukörper, voll unterkellert mit 3 darüber liegenden Geschossen, der sich trotz seiner Größe angenehm insbesondere in die westlich gegenüberliegende, niedrigere Bestandsbebauung einfügt.

### **Grundrissliche Konzeption und Außenanlagen**

Im Weiteren wird das Gemeinschaftseigentum des mittleren Baukörpers Bayernstraße 7b, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, beschrieben. Das Gebäude wird ostseitig begangen und führt in einen Mittelflur mit einläufiger Treppe und einem rollstuhltauglichen Aufzug, der alle 4 Geschosse miteinander verbindet. Im EG und 1. OG werden je zwei Wohnungen und im 2. OG eine Wohnung angeboten. Im KG befinden sich die den Wohnungen zugeordneten Kellerabstellräume, ein Trockenraum und der Zugang zur Tiefgarage. Den Wohnungen sind westseitig privat nutzbare Gartenflächen als Sondernutzungsrechte vorgelagert. Der Gartenbereich kann auch über einen nord- und westseitig vorbeiführenden, schmalen Privatweg erreicht werden. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt südseitig von der Bayernstraße. Die Kfz-Außenstellplätze und deren Zufahrt sind dem Gebäude ostseitig vorgelagert und mit Betonverbundsteinpflaster befestigt.

### **Wesentliche Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale**

Massivbauweise | Fassade verputzt | Massivdecken | Flachgeneigtes Pultdach mit Stahlblechbahnen gedeckt | Massivtreppe und Treppenhaus mit Natursteinplatten belegt; im KG Estrich, gestrichen | Hauseingangssituation als verglastes Leichtmetallrahmenelement; Briefkasten-, Klingel- und Gegensprechanlage außenseitig vor der Haustür | Wohnungseingangstüren als Holzwerkstofftüren, beschichtet, Stahlzargen gestrichen | Aufzug | Warmwasserzentralheizung und zentrale Brauchwasseraufbereitung (Primärenergie: Fernwärme) | Massive Balkonplatten mit gelochten Stahlblechbrüstungen

### **Energetische Belange**

Lt. dem von der Hausverwaltung vorgelegten Energieausweis vom 18.04.2024 wird ein Endenergiebedarf von 67 kWh/(m<sup>2</sup>a) und ein Primärenergiebedarf von 9 kWh/(m<sup>2</sup>a) dokumentiert. Diese Werte liegen nach der symbolischen Farbskala des Energieausweises (Ampelfarben) im grünen und damit energetisch guten Bereich und entspricht einem Effizienzhaus 85.

### **Erhaltungszustand**

Das Objekt präsentiert sich im Wesentlichen in einem baualtersadäquaten Erhaltens- und guten Pflegezustand. Auch aus den letzten 3 Eigentümerversammlungsprotokollen gehen keine beschlossenen oder angekündigten Maßnahmen bezogen auf das Bewertungsobjekt hervor, deren Finanzierung über Sonderumlagen erfolgen müsste. Es wird unterstellt, dass die laufende Instandhaltung bzw. Instandsetzungsmaßnahmen über den Rücklagenbestand bzw. die laufende Rücklagenzuführung gedeckt werden.

## **2.3 Sondereigentum**

---

### **2.3.1 Wohnungseigentum Nr. B02**

---

#### **Lage der Wohnung**

Im EG rechts des Baukörpers Bayernstraße 7b.

#### **Grundrissliche Konzeption**

Es handelt sich um eine 3-Zi.-Whg., wobei sich ein Zimmer als Küche i.V. mit Essplatz und Wohnraum darstellt, mit Flur, Garderobennische, Gäste-WC (Toilette, Waschbecken), Bad (Toilette, Waschbecken, Dusche, Wanne, zusätzl. Waschmaschinennische) und einer westseitigen, mit dem darüber liegenden Balkon überdeckten Terrasse mit Gartenbereich (Sondernutzungsrecht). Die Aufenthaltsräume orientieren sich nach Osten und Westen und werden über übliche Mauerwerksfassadenöffnungen ausreichend belichtet<sup>1</sup> und besonnt. Außen liegender Sonnenschutz (gleichzeitig Verdunkelungsmöglichkeit) wird über Rollläden (elektrisch zu betätigen) angeboten. Querlüftung ist möglich. Das WC und das Bad sind innenliegend und werden mechanisch entlüftet. Die Raumhöhe beträgt ca. 2,45 m.

#### **Ausstattungsstandard**

Bodenoberbeläge in den Aufenthaltsräumen als Holzdielenfertigparkett, im Flur und Koch-/Essbereich gefliest | Im WC und Bad Boden und Wände (im WC bis ca. 1,20 m und im Bad türzargenhoch) gefliest; wandhängende Toiletten mit Unterputzspülkästen; Dusche nahezu bodengleich; zu gehoben tendierender Ausstattungsstandard der Sanitärobjekte/-armaturen | Wände verputzt, gestrichen | Z.T. Deckeneinbauleuchten | Fußbodenheizung | Kunststoff-Alu-Fenster, 3-fach-verglast | Holzwerkstofftüren, gestrichen | Bauzeitadäquate Elektroausstattung | Terrasse mit Betonsteinpflaster befestigt

---

<sup>1</sup> Der Koch-/Essbereich wird jedoch aufgrund der davor liegenden, überdeckten Terrasse deutlich geringer belichtet.

**Größe<sup>1</sup>**

Nutzung	WF lt. Teilungsplan	Summe	abzgl. 2% Putz	gerundet
Diele/Garderobe	7,70 m <sup>2</sup>			
Gäste WC	1,39 m <sup>2</sup>			
Bad	7,99 m <sup>2</sup>			
Schlafen	14,91 m <sup>2</sup>			
Zimmer	11,91 m <sup>2</sup>			
Wohnen/Essen/Kochen	37,90 m <sup>2</sup>			
Terrasse (50 % unter Balkon)	5,22 m <sup>2</sup>	87,02 m <sup>2</sup>	85,28 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>

**Kellerabstellraum**

Zusätzlich Kellerabstellraum Nr. B02 | Ca. 12,5 m<sup>2</sup> | Gegenüber der anderen Abstellräume abgemauert und verputzt (kein Holzlattenverschlag) | Separate Lichtschachtbelüftung | Eigener Stromanschluss | Estrichbelag gestrichen

**Erhaltungszustand**

Das Sondereigentum stellt sich in einem guten Erhaltens- und Pflegezustand dar. Wesentlicher, wertrelevanter Instandsetzungsbedarf konnte nicht festgestellt werden.

**Eventuelles Zubehör**

Einbauküche (ca. 9 Jahre alt) mit Unter-, Ober- und Hochschränken, Einbaubackofen, Dunstabzugshaube, Cerankochfeld, Kühlschrank, Spülmaschine: geschätzter Zeitwert rd. 7.500 €.

**2.3.2 Teileigentum (Tiefgaragenstellplatz Nr. STP24)**

Sammeltiefgarage mit überdeckter, einspuriger Rampe, natürlicher Be- und Entlüftung, einer Fahrzeughöhennutzbarkeit von rd. 2,05 m, integriertem Fahrradabstellraum und einer Ausbildung des Bodens und der Stellplatzflächen als Betonverbundsteinpflaster | Hierin üblicher, offener, ausreichend dimensionierter Kfz-Stellplatz

<sup>1</sup> Es werden die in der Teilungserklärung angegebenen Flächen zugrunde gelegt. Für die Ermittlung der Wohnfläche gibt es keine bindende Vorschrift. Früher wurden oftmals die Regelungen der DIN 283 Entwurf herangezogen; später die Wohnflächenberechnung nach der II. Berechnungsverordnung, heute i.d.R die Wohnflächenverordnung, die allerdings nur im öffentlich geförderten Wohnungsbau zwingend anzuwenden ist. Unter dem Begriff „Wohnfläche“ werden hier im Gutachten jedoch Flächen verstanden, die marktüblich zum Wohnen genutzt werden. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass es durchaus Differenzen geben mag zu Räumen, die die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Aufenthaltsräume und damit an Wohnräume nicht erfüllen. Kellerräume dürfen lt. Wohnflächenverordnung nicht zur Wohnfläche dazu gezählt werden.

## 2.4 Sonstige rechtliche Belange

---

### Grundbuch

#### Bestandsverzeichnis

Hier ist insbesondere eingetragen, dass das Miteigentum durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt ist. Dies ist eine übliche Eintragung, die für ein Wohnungseigentum keine wertrelevante Besonderheit darstellt.

#### Abt. II

Hier sind Lasten und Beschränkungen eingetragen, die aber bei einer Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens nicht berücksichtigt werden.

#### Abt. III

Mögliche Eintragungen in dieser Abteilung (z.B. Hypotheken, Grundschulden) bleiben bei einer Verkehrswertermittlung, auch unabhängig von einem Zwangsversteigerungsverfahren, unberücksichtigt.

### Mietverträge

Keine (Eigennutzung).

### Sondernutzungsrechte

Dem Wohnungseigentum B02 zugeordnet: die westseitig vorgelagerte Terrasse, der Gartenbereich und ein Gartenhaus.

### Sonstige wesentliche Vereinbarungen aus der Teilungserklärung nebst Nachträgen

Die Veräußerung des Wohnungseigentums bedarf keiner Zustimmung des Verwalters, jedoch die Ausübung einer gewerblichen Nutzung.

### Wohngeld und Rücklagen

Nach dem Wirtschaftsplan 2024 der Hausverwaltung beträgt das monatliche Wohngeld für das **Wohnungseigentum B02** rd. 200 € (entspricht rd. 2,35 €/m<sup>2</sup> WF) inkl. Rücklagenzuführung (davon rd. 33 €) und Heizung. Hiervon wären

„umlegbar“ auf einen Mieter:	rd. 125 €	(rd. 1,47 €/m <sup>2</sup> WF)
„nicht umlegbar“:	rd. 75 €	(rd. 0,88 €/m <sup>2</sup> WF)

Und für das **Teileigentum Nr. STP24** (Tiefgaragenstellplatz) beträgt das monatliche Wohngeld 20 € inkl. Rücklagenzuführung (davon rd. 2 €), wobei auf einen Mieter rd. 9 € umlegbar wären.

Der Rücklagenbestand zum zuletzt abgerechneten Zeitpunkt (31.12.2023) betrug für die Wohnung rd. 2.840 € und für das Teileigentum (Tiefgaragenstellplatz) rd. 175 €.

## 2.5 Zusammenfassende Beurteilung und Marktlage

---

- Makrolage**
- Insbesondere verkehrstechnisch (Schnittpunkt der A 96 mit der autobahnähnlich ausgebauten B 17 und stark frequentierter Knotenbahnhof) günstig gelegene, nördlich an die Kreisstadt Landsberg am Lech angrenzende und landesplanerisch als Unterzentrum geführte Marktgemeinde Kaufering im westlichen Bereich des Regierungsbezirks Oberbayern
- Mikrolage**
- Durchschnittliche Wohnlage westlich des Lechs.
- Gemeinschaftseigentum**
- 4.055 m<sup>2</sup> großes, ebenes Grundstück
  - Wohnungs-/Teileigentumsanlage mit 26 Wohneinheiten, aufgeteilt auf 5 Hauseingänge, 1 Tiefgarage (28 Stellplätze) und 16 Außenstellplätze (davon 3 Besucherstellplätze)
  - Baujahr ca. 2014
  - Mittelbaukörper Bayernstraße 7b, in dem sich das Sondereigentum Nr. B02 befindet: voll unterkellert; darüber liegend 3 Vollgeschosse; Aufzug vorhanden; mittlerer bis gehobener Ausstattungsstandard; baualtersadäquater Erhaltens-, guter Pflegezustand; günstiger energetischer Standard; Barrierefreiheit (schwellerer Zugang, Aufzug auch ins KG); Gemeinschaftsflächen im KG
- Sondereigentum a)**
- **Wohnungseigentum Nr. B02:** 3-Zi.-Whg. im EG rechts mit rd. 85 m<sup>2</sup> WF | Mittlerer mit zu gehoben tendierender Ausstattungsstandard | Guter Erhaltens-/Pflegezustand | Ost-West-Orientierung | Gängige grundrissliche Konzeption (ungünstig aber geringe Entfernung der ostseitigen Schlafräume zu den davor liegenden Außenstellplätzen | Zusätzlich westseitige, überdeckte Terrasse mit Gartenanteil (Sondernutzungsrecht) | Großzügiger, gut nutzbarer Kellerabstellraum | Nicht vermietet | Übliche Hausverwaltung | Aufgrund des geringen Alters noch geringe Hausgeldhöhe
- Sondereigentum b)**
- Offener, üblicher **Stellplatz Nr. STP24** in der Sammeltiefgarage (TG über das Treppenhaus gut erreichbar; überdeckte Rampe)
- Marktlage**
- Wirtschaftliche Lage: leichte Rezessionserscheinungen, immer noch erhöhtes Niveau der Inflationsrate, Baukosten und der Zinsen auf dem Kapitalmarkt; energetische Vorgaben deutlich verschärft
  - Nahezu ausgeglichene, aber träge Marktsituation mit mittlerweile stabilisiertem Preis-, jedoch steigendem Mietniveau
  - Zusammenfassende Marktfähigkeit: gut

---

### 3. BEWERTUNG

---

#### 3.1 Verfahrenswahl

---

##### Definition des Verkehrswerts (§ 194 BauGB)

*„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

##### Wertermittlungsverfahren

Vereinfacht ausgedrückt soll bestimmt werden, was ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer für das entsprechende Objekt zum Zeitpunkt der Bewertung durchschnittlich, d.h. am wahrscheinlichsten zu zahlen bereit wäre.

Dabei ist davon auszugehen, dass keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der jeweiligen Immobilie haben. Einflüsse auf die Kaufpreisbildung, die aus ungewöhnlichen Verkaufssachverhalten (z.B. Notverkauf, besondere Beziehungen zwischen Verkäufer und Käufer resultierend aus Verwandtschaftsverhältnissen oder auch aus wirtschaftlichen Verflechtungen heraus) oder persönlichen Verhältnissen (z.B. Liebhaberobjekt) entstehen, dürfen bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt werden.

Die ImmoWertV nennt drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes: das **Vergleichsverfahren** (falls eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen von Objekten, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar sind, vorhanden ist), das **Etragswertverfahren** (hier stehen wirtschaftliche und Renditegesichtspunkte i.S. der Vermietung im Vordergrund) und das **Sachwertverfahren** (hier sind Substanz-, Ersatzbeschaffungs- und individuelle Nutzungsaspekte dominierend). Der Verkehrswert lässt sich dabei nicht exakt errechnen, sondern nur in Anlehnung an das Ergebnis des einen oder/und anderen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ermitteln.

### Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Das Verfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts

- unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten (vorherrschende Kaufpreisbildungsmechanismen)
- und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.

Lt. den vorangegangenen Erläuterungen kann festgestellt werden, dass Wohnungs-/Teileigentum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr i.d.R. nach Vergleichsgesichtspunkten, untergeordnet auch nach Renditeaspekten gehandelt wird. Der Sachwert spielt bei dieser Art der baulichen Nutzung keine Rolle und kann im Übrigen auch nicht marktgerecht abgeleitet werden. Da auf Nachfrage des Verfassers seitens der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Kaufpreise hinreichend vergleichbarer Objekte zur Verfügung gestellt werden konnten und das **Vergleichswertverfahren** den Wert von Immobilien und die Lage auf dem Grundstücksmarkt am direktesten widerspiegelt, wird dieses Verfahren zugrunde gelegt. Zu **Plausibilitätszwecken** wird auch noch der **Ertragswert** ermittelt.

## 3.2 Vergleichswertverfahren

---

### 3.2.1 Wohnungseigentum Nr. B02

---

#### Allgemeine Darstellung der Vorgehensweise

Der örtliche Gutachterausschuss für Grundstückswerte führt eine Kaufpreissammlung, in der alle notariell beurkundeten Kaufverträge (also keine Angebotspreise) erfasst sind und aus der öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Kaufpreise hinreichend vergleichbarer Objekte mit exakter Adresse und den wesentlichen Zustandsmerkmalen zur Verfügung gestellt werden können. Da aber i.d.R. trotzdem Unterschiede zum Bewertungsobjekt bestehen, sind diese mittels Umrechnungskoeffizienten oder mit marktgerechten Zu- bzw. Abschlägen in freier Schätzung auszugleichen. Allerdings sind nach § 9 Abs. 2 ImmoWertV nur solche Kaufpreise heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind.

Dies kann insbesondere durch den Variationskoeffizient<sup>1</sup> und die Standardabweichung<sup>2</sup> vom Median<sup>3</sup> geprüft werden. Je kleiner der Variationskoeffizient ist, desto geeigneter stellen sich die Kaufpreise dar. Die Abweichung vom arithmetischen Mittelwert sollte nicht mehr als die zweifache Standardabweichung (2-Sigma-Regel) betragen. Der arithmetische Mittelwert, evtl. auch mit einer Gewichtung versehen, ergibt den vorläufigen, relativen Vergleichswert, der mit der Bezugseinheit (hier Wohnfläche) multipliziert wird. Da Vergleichspreise auch die Lage auf dem Grundstücksmarkt am direktesten widerspiegeln, entspricht i.d.R. der vorläufige Vergleichswert auch dem marktangepassten Vergleichswert. Schließlich müssen dann noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, so vorhanden, berücksichtigt werden.

**Vergleichswertermittlung** Auf Nachfrage beim örtlichen Gutachterausschuss konnten 5 Kaufpreise (keine Angebotspreise) von mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbaren Objekten zur Verfügung gestellt werden. Auf dieser Basis ermittelt sich der Vergleichswert wie folgt<sup>4</sup>:

lfd. Nr.	Zeitpunkt des Verkaufs	Verkaufspreise				Kaufpreis	Anpassungen					bereinigter Kaufpreis
		Wohnfläche rd.	v: mietet nv: nicht vermietet	Geschosslage	Mikrolage		an die allgemeinen Wertverhältnisse	an die Größe	an den Vermietungsstand	an die Geschosslage	an die Mikrolage	
a	3/2021	150 m <sup>2</sup>	nv	DG T	schlechter	4.657 €/m <sup>2</sup>	0%	7,5%	0%	-7,5%	7,5%	5.006 €/m <sup>2</sup>
b	1/2023	107 m <sup>2</sup>	v	1. OG	schlechter	4.668 €/m <sup>2</sup>	-5%	2,5%	7,5%	-2,5%	5%	5.018 €/m <sup>2</sup>
c	9/2023	115 m <sup>2</sup>	nv	EG	schlechter	4.230 €/m <sup>2</sup>	0%	5%	0%	0%	5%	4.653 €/m <sup>2</sup>
d	5/2024	100 m <sup>2</sup>	v	1. OG	schlechter	5.015 €/m <sup>2</sup>	0%	2,5%	7,5%	-2,5%	5%	5.642 €/m <sup>2</sup>
e	7/2024	124 m <sup>2</sup>	nv	DG T	ähnlich	6.610 €/m <sup>2</sup>	0%	5%	0%	-7,5%	0%	6.445 €/m <sup>2</sup>
arithmetisches Mittel											5.353 €/m <sup>2</sup>	
Median:		Standardabweichung:		Variationskoeffizient:		2-Sigma-Regel:		4.089 €/m <sup>2</sup>		6.617 €/m <sup>2</sup>		
5.018 €/m <sup>2</sup>		632 €/m <sup>2</sup>		12%								
vorläufiger Vergleichswert							5.353 €/m <sup>2</sup> x 85 m <sup>2</sup> =					455.005 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale											0 €	
<b>Vergleichswert</b>											<b>455.005 €</b>	

<sup>1</sup> Dieser stellt das prozentuale Verhältnis der Standardabweichung zum arithmetischen Mittel dar.

<sup>2</sup> Die Standardabweichung ist das Maß für die Streubreite der Werte rund um den arithmetischen Mittelwert. Vereinfacht ausgedrückt ist die Standardabweichung die durchschnittliche Entfernung aller Werte vom Durchschnitt.

<sup>3</sup> Der Median ist genau der Wert, der in der Mitte steht, wenn man die Werte der Größe nach sortiert.

<sup>4</sup> DG T bedeutet hier: Wohnung im obersten Geschoss mit Dachterrasse.

### Weitere Erläuterungen und Begründungen zum ermittelten „vorläufigen Vergleichswert“

Zunächst ist anzumerken, dass alle angeführten Objekte in Anlagen liegen, die zwischen 2012 und 2016 errichtet wurden. Eine diesbezügliche Anpassung an das Bewertungsobjekt (Baujahr 2014) kann deshalb entfallen.

Es müssen aber Anpassungen auf Basis der folgenden, weiteren Kriterien durchgeführt werden<sup>1</sup>:

- Da die Kaufpreise z.T. nicht mit dem Wertermittlungsstichtag übereinstimmen, müssen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Markt der Bestandswohnungen berücksichtigt werden. Dabei liegt nur das Preisniveau Ende 2022/Anfang 2023 noch etwas höher<sup>2</sup> als zum Wertermittlungsstichtag. Um hier eine Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsobjekt herzustellen, ist diesbezüglich ein angemessener Abschlag anzusetzen.
- Weiterhin ist die Größe der Wohnungen wertrelevant, wobei kleinere Wohnungen i.d.R. mit höheren relativen Kaufpreisen gehandelt werden als größere Wohnungen. Bei deutlich größeren Wohnungen als das Bewertungsobjekt ist deshalb ein Zuschlag<sup>3</sup> zu berücksichtigen.
- Darüber hinaus wird vermietetes Wohnungseigentum i.d.R. mit geringeren relativen Kaufpreisen (durchschnittlich 5 bis 10 %) veräußert als nicht vermietetes Wohnungseigentum (wegen möglicher Probleme bei Anhebung der Miete oder der Durchsetzung von Eigenbedarf). Bei den vermieteten Vergleichsobjekten ist deshalb ein Zuschlag von gemittelt rd. 7,5 % in Ansatz zu bringen, da das Bewertungsobjekt nicht vermietet ist.
- Des Weiteren ist auch die Geschosslage<sup>4</sup> wertrelevant. I.d.R. liegen die Preise für Wohnungen in den oberen Geschossen (wegen möglicher Verkehrs- bzw. Parkimmissionen und hinsichtlich einer besseren Aussicht) höher als bei Wohnungen in den unteren Geschossen; bei Wohnungen mit Dachterrasse sogar deutlich höher. Wohnungen im EG mit Gartenanteil besitzen zwar einen nutzbaren Außenbereich, der aber einerseits gepflegt werden muss und andererseits von den anderen Geschossen einsehbar ist.

---

<sup>1</sup> Die Schätzgenauigkeit kann nur in 2,5 % Schritten erfolgen (also 2,5 %, 5 %, 7,5 %, usw.).

<sup>2</sup> Vgl. Internetplattform: „immobilienscout24“.

<sup>3</sup> Vgl. Anpassungen in Anlehnung an die Publikation: GuG 2024, Werner Verlag

<sup>4</sup> Vgl. Anpassungen in Anlehnung an die Publikation: GuG 2024, Werner Verlag

- Und schließlich ist noch die Mikrolage zu berücksichtigen. Diesbezüglich kann angemerkt werden, dass mit Ausnahme des Kaufpreises e (ähnliche Lagequalität) die Lage aller anderen Vergleichsobjekte im Verhältnis zum Bewertungsobjekt als z.T. schlechter (insbesondere weitere Entfernungen zu den infrastrukturellen Einrichtungen des Ortes) einzustufen ist. Um hier eine Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsobjekt herzustellen, sind diesbezüglich wiederum angemessene Zuschläge in Ansatz zu bringen.

#### **Weitere Erläuterungen zu den „besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen“**

Hier sind keine zu berücksichtigen.

#### **3.2.2 Teileigentum (TG-Stpl.) Nr. STP24**

---

Nach den Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses liegen die Preise für Tiefgaragenstellplätze im Bestand (keine Neubauten) in Kaufering in einer Spanne von 10.000 € bis 15.000 €. Da es sich hier um einen durchschnittlichen und üblichen Tiefgaragenplatz handelt, wird eine Wertigkeit in Höhe von rd. 12.500 € als marktgerecht erachtet.

### 3.3 Ertragswertverfahren

---

#### Allgemeine Darstellung der Vorgehensweise

Nach § 27 - 34 ImmoWertV wird zunächst von jährlichen, marktüblichen Erträgen (i.d.R. Mieterträge als Nettokaltmieten) ausgegangen (Jahresrohertrag) und von diesen die regelmäßig entstehenden Bewirtschaftungskosten, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahme gedeckt sind, also beim Eigentümer verbleiben (Mietausfallwagnis, Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, gegebenenfalls Betriebskosten), subtrahiert (Jahresreinertrag).

Vom Jahresreinertrag, der sich als Ertrag aus dem Gesamtobjekt, d.h. dem Grund und Boden und den baulichen Anlagen, zusammensetzt, wird dann beim allgemeinen Ertragswertverfahren der jährliche Verzinsungsbetrag des Bodens abgezogen. Denn dieser stellt im Gegensatz zu den baulichen Anlagen ein „ewiges Gut“ dar. Wohnungseigentumsanlagen werden aber in der Regel nicht liquidiert. Sie besitzen also auch eine fiktiv „ewige“ Restnutzungsdauer. Insofern kann üblicherweise bei der Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum, insbesondere auch bei größeren Anlagen, auf eine separate Ermittlung des Bodenwertanteils verzichtet werden. Der Jahresreinertrag, der aus dem Boden- und Gebäudewertanteil generiert wird, kann also auf „ewig“ kapitalisiert werden (Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Rente nach § 34 ImmoWertV).

Als Zinssatz wird der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz herangezogen. Dieser ist finanzmathematisch ein Kapitalisierungszinssatz und stellt den Zinssatz dar, mit dem Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Dieser wird gewöhnlich aus tatsächlich getätigten Immobilientransaktionen abgeleitet. In diesem Zinssatz wird u.a. die erwartete Entwicklung von Mieten, Bewirtschaftungskosten, Wertänderung, Inflation, steuerlichen Rahmenbedingungen und Finanzierungskosten abgebildet. Der Zinssatz spiegelt also die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt wider, so dass bei diesem Verfahren i.d.R. keine weitere Marktanpassung durchgeführt werden muss.

Abschließend müssen noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, so vorhanden, berücksichtigt werden (z.B. Instandhaltungstau, wesentliche Unterschiede zwischen der vertraglichen und der Marktmiete, Leerstandszeiten und -kosten).

**Der Ertragswert**

Analog der beschriebenen, allgemeinen Vorgehensweise kann der Ertragswert hier wie folgt ermittelt werden:

Wohnungseigentum Nr. B02	85 m <sup>2</sup> WF	x	12,00 €/m <sup>2</sup>	x	12 Mon.	=	12.240 €
Tiefgaragenstellplatz STP24	1 Stpl.	x	60 €/Stpl.	x	12 Mon.	=	720 €
<b>Jahresrohertrag</b>							<b>12.960 €</b>
Mietausfallwagnis	2% v on 12.960 € =						259 €
Verwaltung Wohnen	375 €/Wohneinheit x 1 WE =						375 €
Verwaltung Stellplatz	35 €/Stpl. x 1 Stpl. =						35 €
Instandhaltung Wohnen	13,5 €/m <sup>2</sup> x 85 m <sup>2</sup> =						1.148 €
Instandhaltung Stellplatz	75 €/Stpl. x 1 Stpl. =						75 €
Bewirtschaftungskosten gesamt	(entspricht rd. 15% v om Jahresrohertrag)						-1.892 €
<b>Jahresreinertrag</b>							<b>11.069 €</b>
Kapitalisierungsfaktor bei 2,25% und "ewiger Restnutzungsdauer":							39,64
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	11.069 € x 39,64 =						<b>438.755 €</b>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale							0 €
<b>Ertragswert</b>							<b>438.755 €</b>

**Weitere Erläuterungen zu den Einzelansätzen****Marktübliche Miete**

Nach einschlägigen Datenbanken<sup>1</sup> kann hier eine Angebotsmiete von rd. 10,50 €/m<sup>2</sup> WF bis 15,00 €/m<sup>2</sup> WF (monatlich nettokalt) mit Schwerpunkt rd. 11,50 €/m<sup>2</sup> WF aufgezeigt werden. Aufgrund des zu gehoben tendierenden Ausstattungsstandards des Gemeinschaftseigentums und des Sondereigentums der Wohnung und des Umstands, dass das Mietniveau weiter steigt, wird hier ein Ansatz in die Bewertung eingestellt, der den o.g. Schwerpunktwert geringfügig übersteigt. Für den Garagenstellplatz wird ein Ansatz von rd. 50 € monatlich herangezogen, da ein Bedarf hinausgehend über das Angebot an Garagen und Außenstellplätzen in der Anlage nicht gesehen wird.

<sup>1</sup> Vgl. - Preisspiegel Bayern, Wohnimmobilien, Frühjahr 2024, Landsberg, Wohnungen zur Miete im Bestand:

- mittlerer Wohnwert 12,00 €/m<sup>2</sup>
- guter Wohnwert 12,80 €/m<sup>2</sup>
- sehr guter Wohnwert 13,80 €/m<sup>2</sup> WF

Da das Bewertungsobjekt nicht in Landsberg, sondern in Kaufering liegt, dem Bewertungsobjekt aber ein guter Wohnwert beigemessen werden kann, tendiert der Mietansatz zum mittleren Wohnwert für Landsberg.

- Internetportal „immobilienscout24“ III/2024 für Kaufering, Angebotsmieten: 10,47 €/m<sup>2</sup> WF bis 15,05 €/m<sup>2</sup> WF

### **Bewirtschaftungskosten**

Diese lehnen sich an die in der Anl. 3 ImmoWertV angegebenen Kennwerte an und können mit rd. 15 % vom Jahresrohertrag als durchaus durchschnittlich eingestuft werden<sup>1</sup>.

### **Liegenschaftszinssatz**

Dieser stellt beim Ertragswertverfahren die Anpassung an die Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt dar. Der örtliche Gutachterausschuss ermittelt jedoch keine Liegenschaftszinssätze. Nach einschlägiger Wertermittlungsliteratur<sup>2</sup> kann hier für Wohnungseigentum eine Spanne von 1,5 bis 4,0 % aufgezeigt werden. Da es sich allerdings um eine bundesweit durchschnittliche Spanne handelt und das Risiko eines Wohnimmobilieninvestments im südbayerischen Raum seit jeher deutlich geringer ist, wird trotz des Umstands, dass der Anstieg der Inflationsrate, des Zinsniveaus auf dem Kapitalmarkt und des Mietniveaus auch die Immobilienrenditen steigen lässt und hier auch auf „ewig“ kapitalisiert wird (wobei aufgrund der Langfristigkeit des Vermietungsrisiko steigt), hier ein Ansatz im unteren Bereich der angegebenen Spanne als marktgerecht erachtet<sup>3</sup>.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Vgl. Vergleichswertermittlung.

---

<sup>1</sup> Hier sei angemerkt, dass es sich um einen durchschnittlichen, langfristigen („ewige Restnutzungsdauer“) gemäß ImmoWertV Ansatz handelt. Die tatsächlichen Bewirtschaftungskosten sind aktuell niedriger.

<sup>2</sup> Vgl. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis-Verlag, 10. Auflage, 2022, S. 1674 und Empfehlungen des Immobilienverbands Deutschland IVD Bundesverband 2024

<sup>3</sup> In diesem Zusammenhang wird weiterhin darauf aufmerksam gemacht, dass der Ansatz der Marktmiete mit dem Ansatz des Liegenschaftszinssatzes korreliert. Je höher der Ansatz der Marktmiete gewählt wird, desto höher muss auch der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes gewählt werden und umgekehrt.

## 4. ERGEBNIS

### Ableitung des Verkehrswerts

Allgemein kann festgestellt werden, dass Wohnungseigentum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr i.d.R. nach Vergleichsgesichtspunkten gehandelt wird.

Da seitens der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte auch Kaufpreise hinreichend vergleichbarer Objekte zur Verfügung gestellt werden konnten, das Vergleichswertverfahren die Lage auf dem Grundstücksmarkt am direktesten widerspiegelt, weiterhin keine objektspezifischen Besonderheiten zu berücksichtigen waren und auch der zusätzlich ermittelte Ertragswert dem Vergleichswert sehr nahe kommt und diesen dadurch stützt, kann der Verkehrswert ohne weitere Anpassungen aus dem Ergebnis des vorangegangenen direkten Vergleichswertverfahrens übernommen werden.

### Ergebnisdarstellung

Vergleichswertverfahren	Wohnungseigentum Nr. B02	455.005 €
	relativer Wert WF	5.353 €/m <sup>2</sup>
	Teileigentum (TG-St.pl.) Nr. STP24	12.500 €
	Summe Wohnungs- und Teileigentum	467.505 €
Ertragswertverfahren (Wohnungs- und Teileigentum)		438.755 €
Abweichung Ertragswert zum Vergleichswert		-6%
objektspezifische Besonderheiten		0 €
Verkehrswert Wohnungseigentum Nr. B02		455.000 €
Verkehrswert Teileigentum (TG-St.pl.) Nr. STP24		12.500 €
Zubehör (nicht im Verkehrswert enthalten)		7.500 €

## **Der Verkehrswert**

Nach sachverständiger Würdigung aller dem Verfasser dieses Gutachtens bekannten tatsächlichen, rechtlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte, der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und den in der Wertermittlung zugrunde gelegten Annahmen wird für das auf S. 3 beschriebene Objekt zum angegebenen Wertermittlungsstichtag folgender Verkehrswert, aber ohne Berücksichtigung von Eintragungen in der Abt. II des Grundbuchs, geschätzt:

### **a) Wohnungseigentum Nr. B02**

**455.000 €**

(vierhundertfünfundfünfzigtausend Euro)

### **b) Teileigentum (TG-St.pl.) Nr. STP24**

**12.500 €**

(zwölftausendfünfhundert Euro)

### **Zubehör**

**7.500 €**

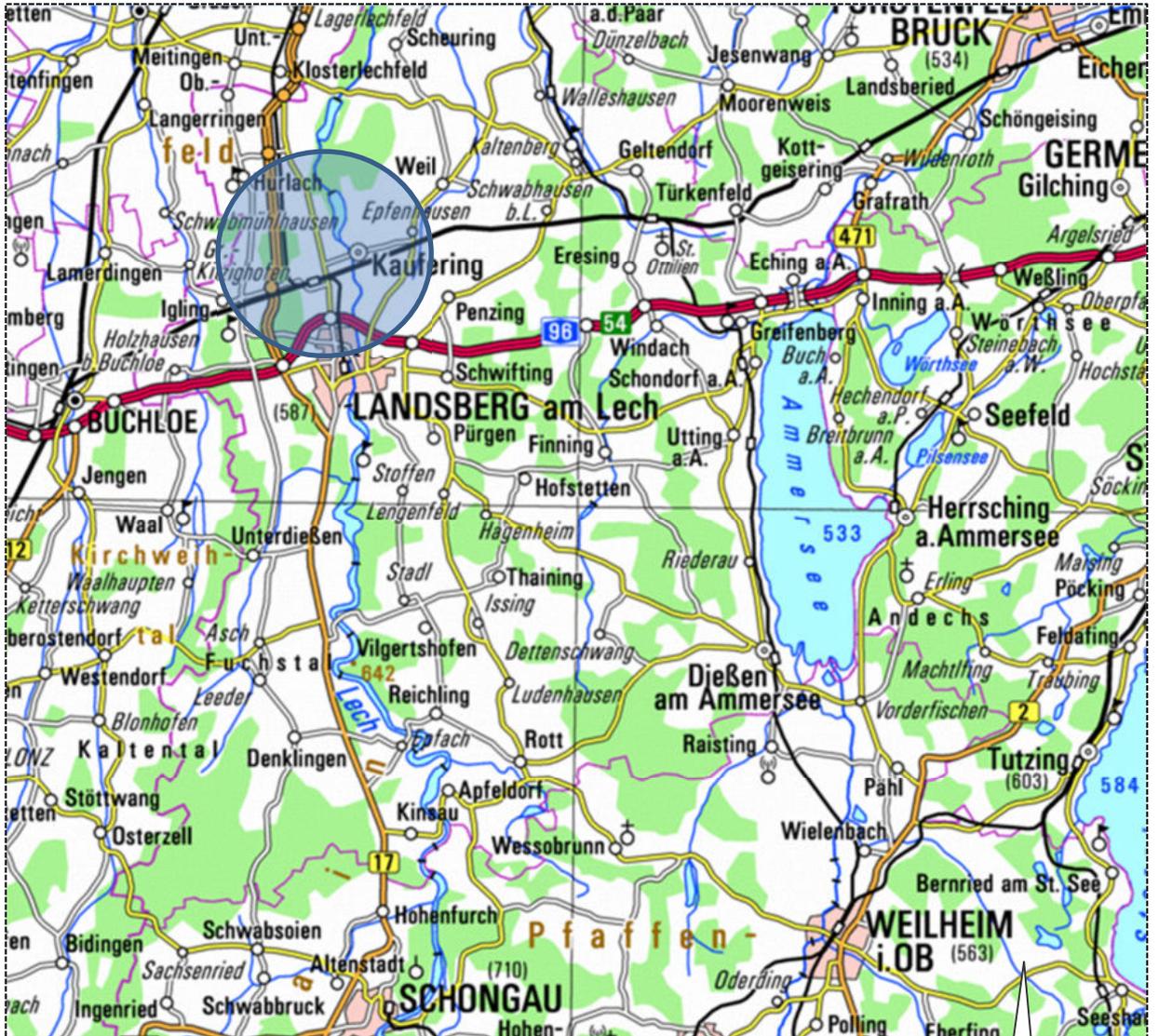
(Einbauküche; vgl. S. 9 des Gutachtens)

Landsberg am Lech, 15.11.2024<sup>1</sup>

---

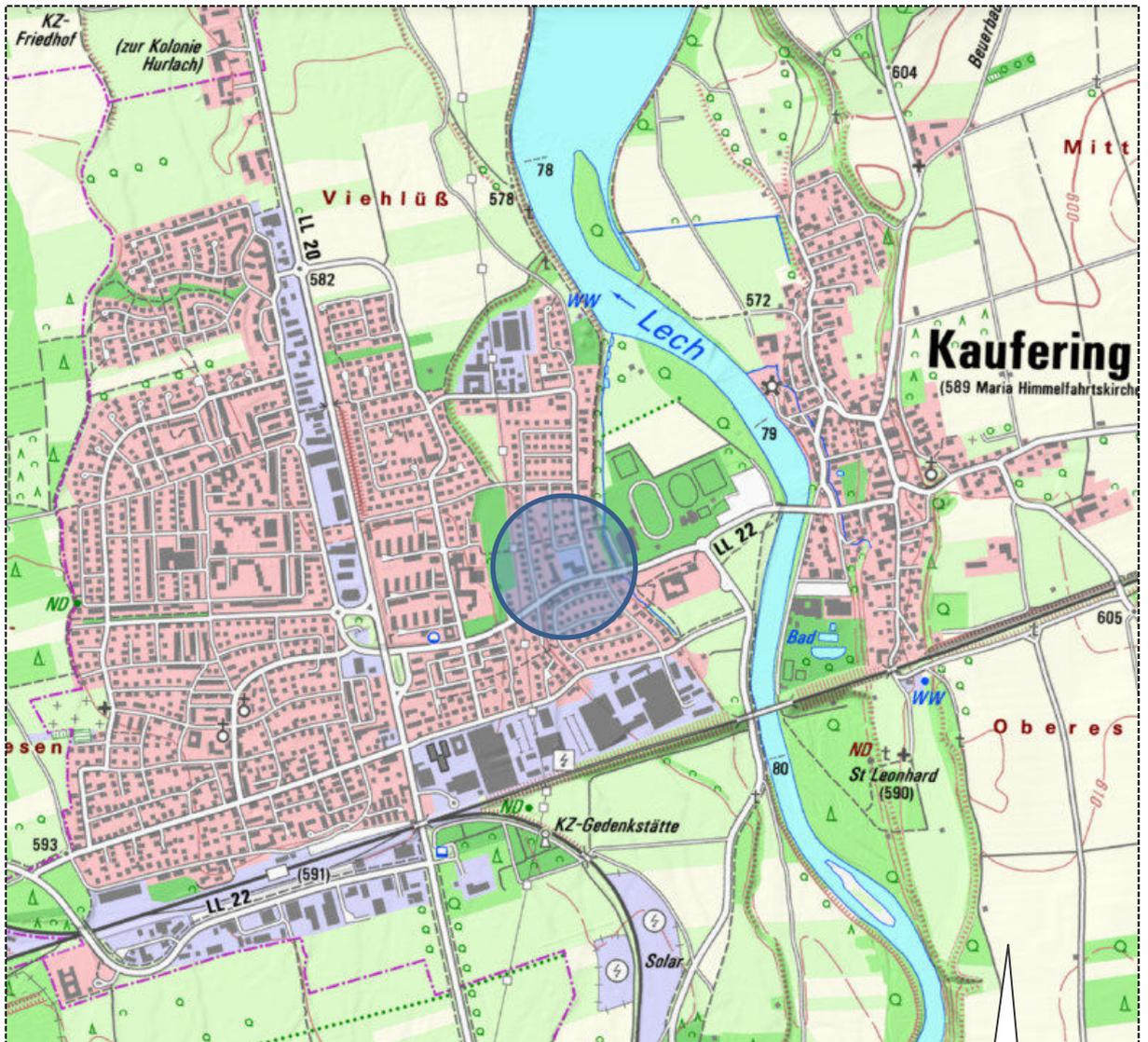
<sup>1</sup> Das Gutachten des Verfassers (von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken) ist urheberrechtlich geschützt (§2 UrhG); nutzen Dritte (der Auftraggeber zum angegebenen Zweck ausgenommen) das Gutachten, auch in digitaler Form, ohne Erlaubnis des Verfassers, werden Verwertungsrechte, insbesondere das Vervielfältigungsrecht (§ 16 UrhG) und das Recht der öffentlichen Zugänglichmachung (§ 19a UrhG) des Verfassers verletzt.

Regionaler Übersichtsplan<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Lokaler Übersichtsplan<sup>1</sup>

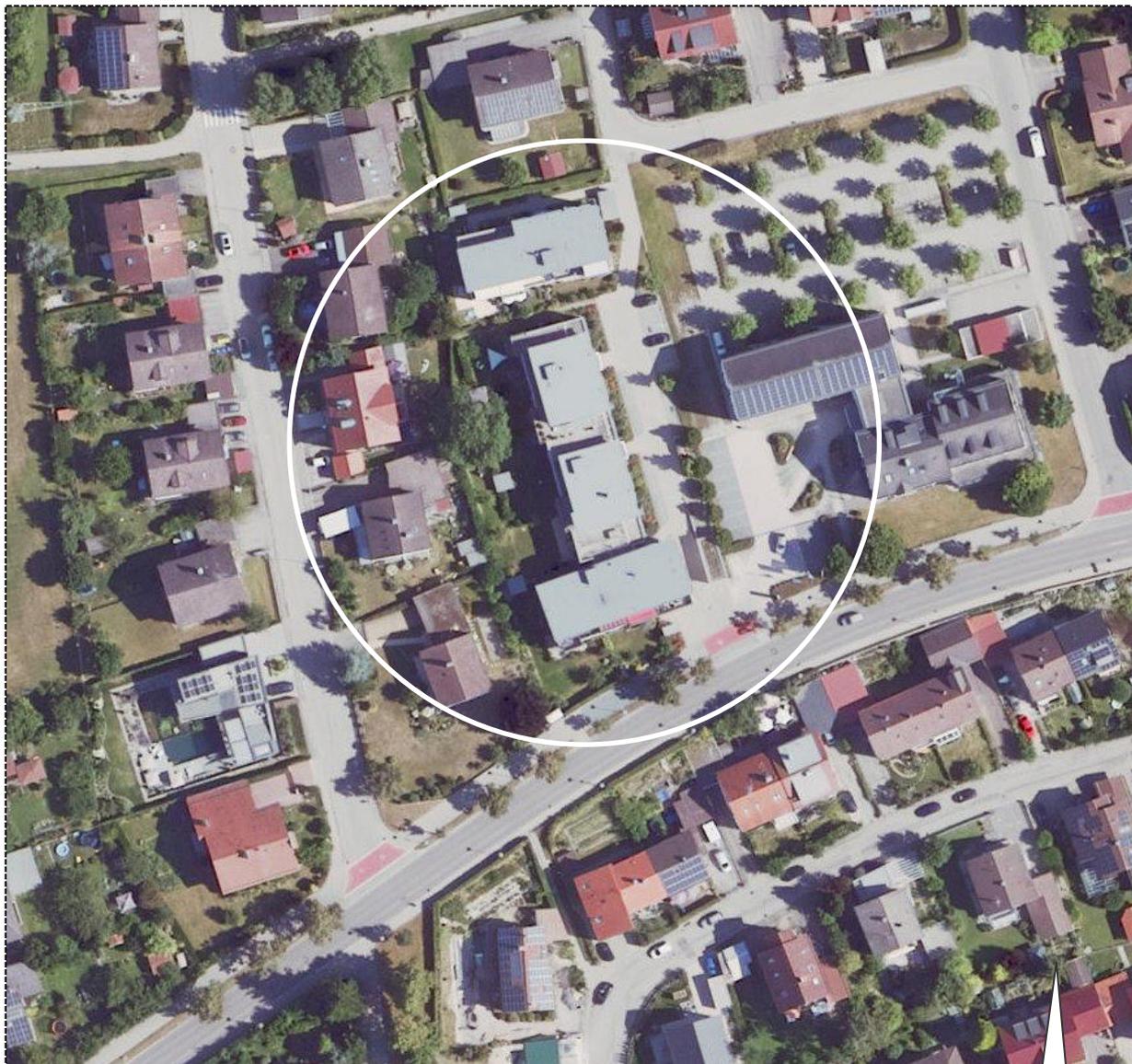


<sup>1</sup> Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Auszug aus dem amtlichen Katasterkartenwerk mit Darstellung des Bewertungsobjekts

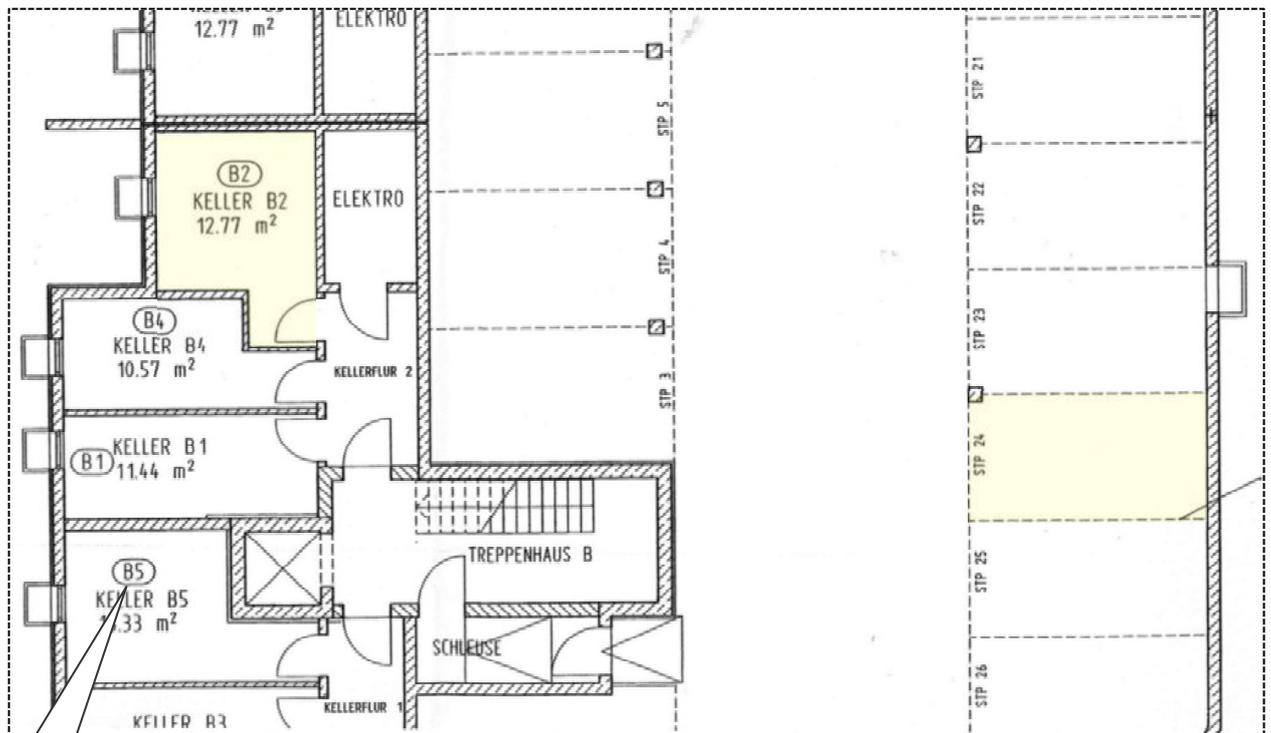
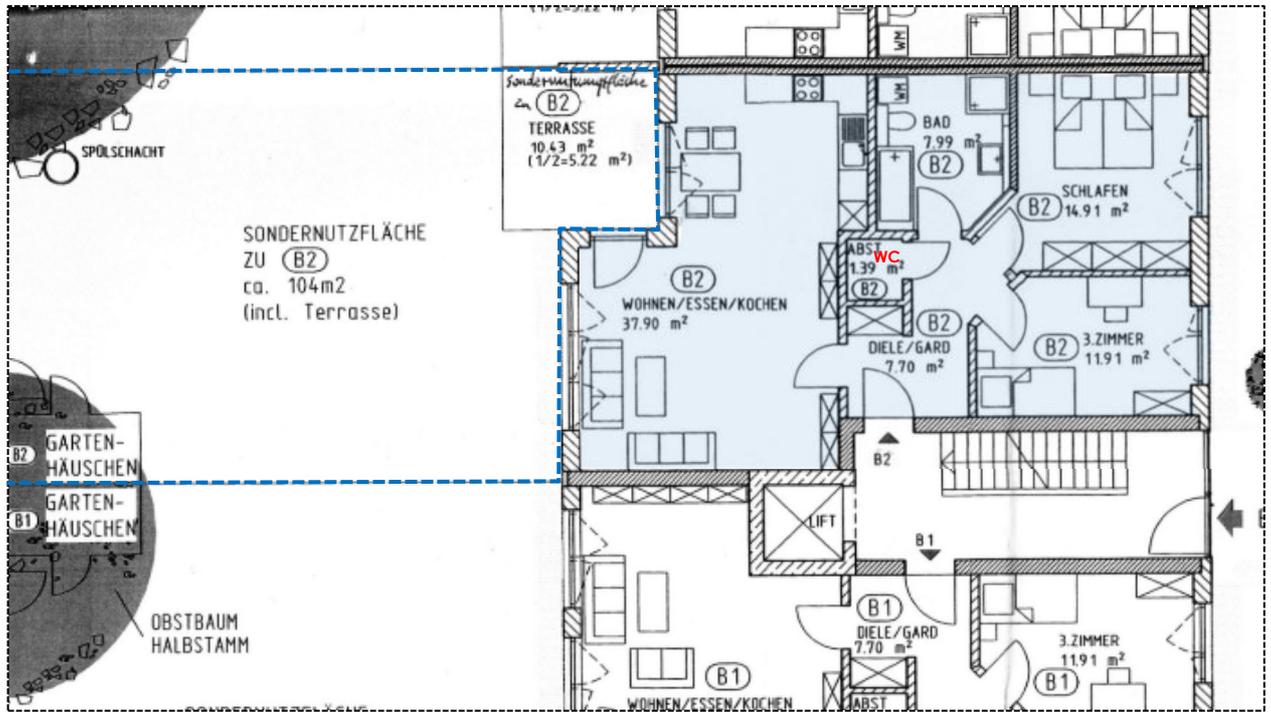


Luftbild<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2206-010536

Grundriss EG mit Darstellung des Wohnungseigentums Nr. B02<sup>1</sup>



Grundriss KG mit Darstellung des Kellerabteils Nr. B02 und TG-Stpl. Nr. STP24

<sup>1</sup> Ausschnitt aus dem Teilungsplan: der Abstellraum wurde als Gäste-WC ausgebaut.

Blick von Südosten auf das zu bewertende Wohnungseigentum



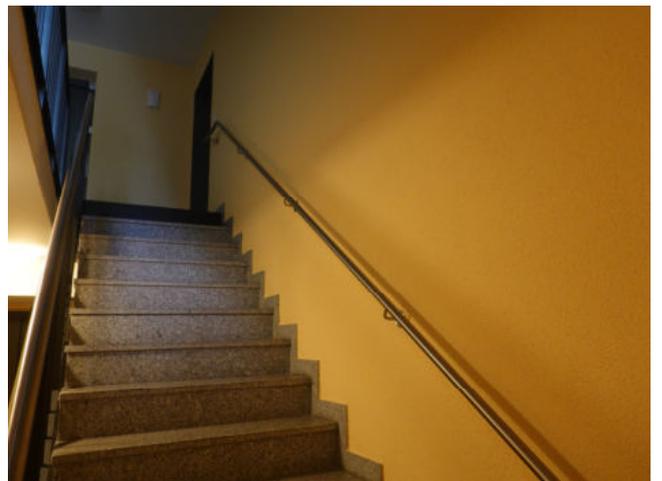
Ostseitige Eingangssituation



Blick von Westen auf das Wohnungseigentum



Ausstattungsstandard Treppenhaus



Wohnungseingangstürenelemente



Ausstattungsstandard (Böden, Wände, Türen)



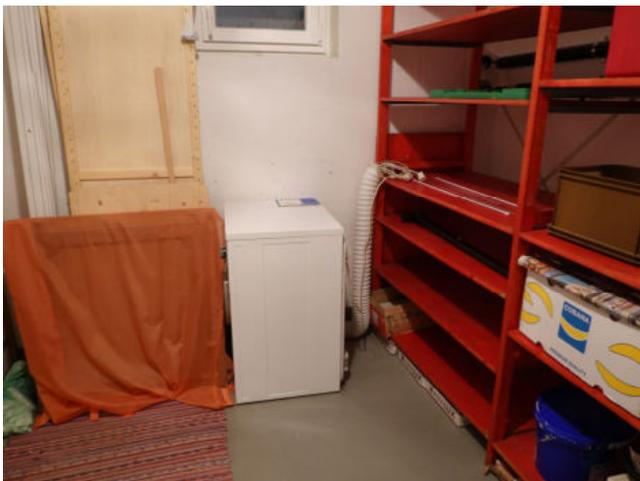
Ausstattungsstandard Gäste-WC



Ausstattungsstandard Bad



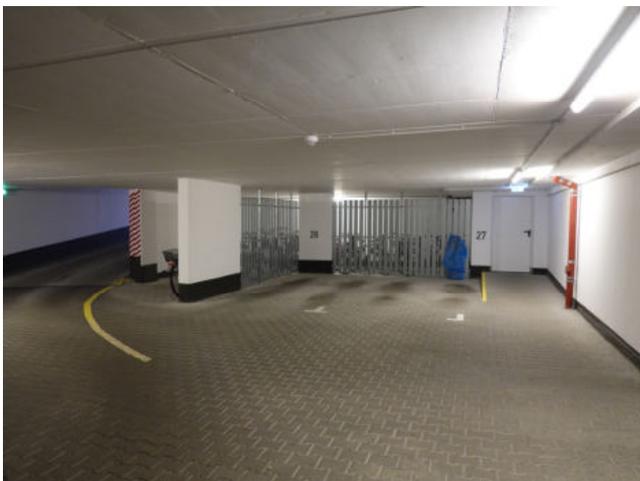
Ausstattungsstandard des Kellerraums



Tiefgaragenzufahrt



Tiefgaragenrampe und Fahrradabstellräume



Tiefgaragenstellplatz STP24

